

# Zápisý práv a jiných údajů do katastru nemovitostí.

JUDr. Jana Tkáčiková, Ph.D.

# Prameny právní úpravy

Občanský zákoník

Katastrální zákon

Katastrální vyhláška

Zákon o zeměměřictví

[Návod pro správu katastru nemovitostí](#)

[Vybrané pokyny ČÚZK](#)

# Zápisy do katastru nemovitostí

## Zápisy týkající se práv

- Vklad
- Záznam
- Poznámka

## Zápisy jiných údajů

# Zásady zápisů

Zásada materiální publicity

Zásada priority (přednosti, pořadí)

Pořadí zápisů se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis práva doručen katastrálnímu úřadu

*Časové údaje doručení, záznam do protokolu, plomba (dotčenost právních vztahů k nemovitosti změnou)*

Zásada oficiality

Postup katastrálního úřadu z moci úřední

§ 14 odst. 2 KZ, ...

Zásada legality

Zákonem stanovený rozsah přezkumné činnosti katastrálních úřadů

Zásada intabulační (vkladová, konstitutivní)

Dvoufázový proces nabývání práva

*Titulus a modus*

Zásada dispoziční

Zahájení vkladového řízení na návrh účastníků právního jednání

# Judikatura k zásadám zápisů

Nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je dvoufázové;

jeho esenciálním předpokladem je vznik závazkově právního vztahu (např. prostřednictvím uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem z prodávajícího do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní cenu) s právními účinky inter partes, kdy k nabytí vlastnického práva k takto smluvně převáděnému nemovitému majetku a tedy k dovršení věcně právních účinků erga omnes, je zapotřebí vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Při vzniku vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí na základě smlouvy je tedy třeba rozlišovat

- právní důvod nabytí vlastnického práva (titulus adquirendi)
- a právní způsob jeho nabytí (modus adquirendi).

Smlouva o převodu nemovitostí představuje tzv. titulus adquirendi. I když z takové smlouvy vznikají jejím účastníkům práva a povinnosti, ke vzniku vlastnického práva podle ní ještě nedochází; ten nastává (modus adquirendi) až vkladem (tzv. intabulací) vlastnického práva do katastru nemovitostí; taková smlouva má pouze účinek obligační - zavazuje zcizitele (prodávajícího) k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele (kupujícího) dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl.

Podle rozhodnutí NS 30 Cdo 3991/2010

# Judikatura k zásadám zápisů

V souladu se zásadou priority a s ohledem na povinnost katastrálního úřadu zkoumat návaznost předkládaných listin na předcházející zápisy se pořadí projednání či rozhodnutí o návrzích na zápis do katastru nemovitostí řídí, nestanoví-li zákon jinak, dobou, ve které byly takové návrhy na zápis katastrálnímu úřadu doručeny. O nově došlém návrhu nebo podnětu ke shodné nemovitosti tak lze jednat nebo rozhodovat teprve poté, co bude projednán nebo bude rozhodnuto o návrhu na zápis, který má vůči nově došlému návrhu přednostní pořadí.

Podle rozsudku NSS 9 Aps 11/2012-66

# Listiny způsobilé pro zápis (obecně)

„Jen listina může obsahovat smlouvu, zatímco dokument může jen dokládat, že nějaká smlouva existuje.“

Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší. (§ 560 OZ)

K platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího. (§ 561 odst. 1 OZ)

## Forma

### Listinná

*Úředně ověřené vlastnoruční podpisy*

*Prokázání pravosti podpisů (viz § 62 – 64 KV)*

### Elektronická

*Kvalifikované elektronické časové razítko*

*Uznávaný elektronický podpis*

*Uznávaná elektronická pečeť*

## Geometrický plán (§ 7 + § 48 KZ)

### Neoddělitelná součást listiny

*týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru*

*je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, má-li být zpřesněno jeho geometrické a polohové určení nebo byl-li průběh hranice určen soudem*

# Přechodné ustanovení

Listiny sepsané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a splňující náležitosti stanovené dosavadními právními předpisy jsou vkladovými listinami, i když nesplňují náležitosti předepsané tímto nebo jiným zákonem.

Chybějící náležitosti musí obsahovat návrh na vklad.



# Označení nemovitostí v listinách (určitost)

## Pozemek

- parcelní číslo
- název katastrálního území, ve kterém leží
- v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu

## Budova, která není součástí pozemku ani práva stavby

- označení pozemku, na němž je postavena,
- číslo popisné nebo evidenční
- příslušnost budovy k části obce

## Budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu,

- označení pozemku, na němž je postavena
- způsob využití

## Právo stavby

- označení pozemku, ke kterému je zřízeno

## Jednotka

- označení budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby
- označení pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena,
- číslo jednotky
- pojmenování nebo označení, že se jedná o rozestavěnou jednotku

## Nemovitost evidovaná v katastru podle jiného zákona

- označení pozemku, na kterém je postavena
- způsob využití

# Geometrický plán

Technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací (§ 2 písm. j.) KZ)

Geometrický plán, zobrazující kvalifikovaným způsobem určitou část zemského povrchu, sám o sobě z hlediska § 34 ObčZ žádným právním úkonem není, a to ani tehdy, stal-li se neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy – viz § 19 katastrálního zákona (zákona č. 344/1992 Sb.).

Právním úkonem není především proto, že sám o sobě nezaznamenává žádný projev vůle, je pouhým obrazem či znázorněním určitého pozemkového uspořádání ať již stávajícího, minulého nebo předpokládaného budoucího.

*Dle NS 22 Cdo 2632/2002*

## Účel (§ 79 KV)

- Změna hranice katastrálního území
- Rozdělení pozemku
- Změna hranice pozemku
- Průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků
- Průběh hranice určené soudem
- Vyznačení budovy a vodního díla nebo změna jejich obvodu
- Určení hranic pozemků při pozemkových úpravách
- Doplnění souboru geodetických informací o pozemek dosud evidovaný zjednodušeným způsobem
- Oprava geometrického a polohového určení nemovitosti
- Upřesnění nebo rekonstrukce údajů o parcele podle přídělového řízení
- Vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

# Geometrický plán

## Podklady pro vyhotovení (§ 80 KV)

Závazné: údaje souboru geodetických informací a souboru popisných informací

Další: výsledky šetření a měření uložené v měřické dokumentaci a grafické operáty dřívějších pozemkových evidencí

Zasahuje-li předmět měření znázorněný na geometrickém plánu do více katastrálních území, vyhotoví se samostatný geometrický plán pro každé katastrální území,

*s výjimkou případů, kdy je změnou dotčena hranice katastrálního území, popřípadě není-li s katastrálním úřadem dohodnuto jinak*

## Forma vyhotovení (§ 84 KV)

Elektronická

*pro účely vyhotovení listiny se v případě potřeby vyhotoví jeho stejnopis v listinné podobě podle zákona o zeměměřictví (§ 16 ZZ)*

## Obsah (§ 84 KV)

- vyjádření stavu parcel před změnou a po změně
  - popisové pole,*
  - grafické znázornění,*
  - výkaz dosavadního a nového stavu údajů katastru,*
  - seznam souřadnic,*
  - výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách.*
- případný podnět k související opravě geometrického a polohového určení pozemku nebo opravě výměry
- potřeba doložení souhlasného prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků
  - má-li být do katastru zapsáno kromě jiné změny i zpřesněné geometrické a polohové určení pozemku, týkající se touto jinou změnou dotčené hranice*

# Geometrický plán

Zeměměřická činnost ve veřejném zájmu vykonávaná odborně způsobilou osobou (§ 3 ZZ)

*Fyzická osoba s ukončeným středoškolským nebo vysokoškolským vzděláním zeměměřického směru*

**Ověření, že svými náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům**

*Fyzická osoba, které bylo uděleno úřední oprávnění dle § 14 ZZ*

*Odpovědnost za odbornou úroveň ověřených výsledků, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů*

Uznávaný elektronický podpis

Kvalifikovaný certifikát, na kterém je uznávaný elektronický podpis založen

Kvalifikované elektronické časové razítko

*V případě, že geometrický plán byl vyhotoven v elektronické podobě, může fyzická osoba s úředním oprávněním vyhotovit jeho stejnopis v listinné podobě.*

**Potvrzení = souhlas katastrálního úřadu s očíslováním parcel (§ 85 KV)**

Elektronický podpis pověřeného zaměstnance založený na kvalifikovaném certifikátu

Certifikát

Časové razítko

Okamžikem potvrzení geometrického plánu katastrálním úřadem existuje pozemek jako samostatná věc, neboť je označen jako parcela, se kterou je možno dále disponovat.

# Vklad do katastru nemovitostí

Zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht (§ 11 KZ)

- Věcná práva
  - Vlastnické právo, práva odpovídající věcným břemenům, zástavní a podzástavní právo*
- Práva ujednaná jako věcná
  - Obligační práva s věcněprávními účinky*
  - Předkupní právo, výhrady, ...*
- Nájem a pacht
  - Obligační práva*

Právní účinky

- Konstitutivní
- *Je-li stanoveno, že právo vzniká až zápisem do veřejného seznamu*
- Deklaratorní
- *Je-li stanoveno, že právo vzniká nastoupením jiné právní skutečnosti nebo ze zákona*

# Řízení o povolení vkladu – vkladové řízení

Správní řízení dle SŘ se specifiky dle KZ

## Zahájení

Návrh na zahájení vkladového řízení

*Dispoziční zásada*

Rozhodnutí nebo potvrzení o právu od soudu nebo soudního exekutora

*Zásada oficiality*

## Účastníci vkladového řízení

- ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje
- ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje

Příslušný katastrální úřad s územní působností dle krajů

Věcná příslušnost dle § 5 z. č. 359/1992 Sb.

Místní příslušnost dle § 11 SŘ

*v řízeních týkajících se nemovitosti se místní příslušnost určuje místem, kde se nemovitost nachází*

*pokud bude více místně příslušných katastrálních úřadů, provede řízení ten z nich, u něhož jako prvního byla podána žádost*

Katastrální pracoviště

*Vnitřní organizační jednotky katastrálních úřadů*

*Výkon působnosti příslušného katastrálního úřadu dle územního obvodu*

# Návrh na zahájení vkladového řízení (formulář dle vyhlášky č. 359/2013 Sb.)

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, včetně katastrálního pracoviště
- označení účastníků vkladového řízení u fyzických osob
  - jménem a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovateli, číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává*
- označení u právnických osob
  - názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno*
- označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána nebo vymazána
- podpis navrhovatele
  - bez nutnosti úředního ověření*

Vkladové řízení je zahájeno dnem, kdy návrh na vklad došel místně příslušnému katastrálnímu úřadu → právní účinky zápisu!!!

# Přílohy návrhu na vklad

## ➤ vkladová listina (1x)

Listina o právním jednání

Souhlasné prohlášení

Potvrzení o zániku práva

Prohlášení o vzniku práva

Potvrzení orgánu veřejné moci

Forma: prvopis, stejnopis nebo úředně ověřená kopie v jednom vyhotovení

## ➤ plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele,

je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem;

## ➤ výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce

## ➤ další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu,

souhlas příslušného orgánu veřejné moci

souhlas dotčené osoby

Není-li k návrhu přiložena vkladová listina, k podanému návrhu se nepřihlíží.

## Odstranitelné nedostatky návrhu

Výzva k odstranění nedostatků

Možnost přerušení řízení

Neodstranění nedostatků ve lhůtě – zastavení řízení

## Neodstranitelné nedostatky návrhu

Zamítnutí návrhu

## Odstranitelné nedostatky rozhodnutí nebo potvrzení dle § 14 odst. 2 KZ

Výzva k odstranění – účastníci řízení

Neodstranění nedostatků ve lhůtě – zastavení řízení



# Vkladové řízení – časová osa

Zahájení vkladového řízení

- Plomba

[Informování vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného](#) (+ 1 den)

Přezkum způsobilosti listiny k zápisu

Rozhodnutí

(+ min. 20 dnů od informování, max. 30 – 60 dnů od zahájení)

Vklad (bez zbytečného odkladu)

# Rozsah přezkumné pravomoci katastrálního úřadu

## SOUKROMÁ LISTINA

- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
- právní jednání je učiněno v předepsané formě
- účastník vkladového řízení
- není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí
- ✳️ právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu
- z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné
- navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru

## VEŘEJNÁ LISTINA

- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
- navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru
- ✳️ době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání
  - Jde-li o veřejnou listinu o právním jednání
- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru
- rozhodnutí je závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.
  - Jde-li o rozhodnutí soudu

# Procesní rozhodnutí

## USNESENÍ O ZASTAVENÍ VKLADOVÉHO ŘÍZENÍ

Ukončení vkladového řízení bez vydání rozhodnutí ve věci

Zákonem stanovené skutečnosti

Zpětvzetí nebo zúžení návrhu  
navrhovatelem se souhlasem všech  
účastníků řízení

Neodstranění nedostatků návrhu ve  
stanovené lhůtě

Nezaplacení správního poplatku ve  
stanovené lhůtě

## USNESENÍ O PŘERUŠENÍ VKLADOVÉHO ŘÍZENÍ

Stavění lhůty pro vydání rozhodnutí  
o vkladu

Zákonem stanovené skutečnosti

Výzva k odstranění nedostatků návrhu

Výzva k zaplacení správního poplatku

Probíhající řízení o předběžné otázce

Žádost navrhovatele se souhlasem  
všech účastníků řízení

# Rozhodnutí o vkladu

## ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ VKLADU

Splnění podmínek pro povolení vkladu

Záznam do spisu + vyrozumění o povolení vkladu

Písemné rozhodnutí + doručení účastníkům vkladového řízení

*Je-li to nutné nebo vhodné*

NEpřípustný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení, žaloba podle části V. OSŘ

## ROZHODNUTÍ O ZAMÍTNUTÍ VKLADU

Nesplnění podmínek pro povolení vkladu  
Právo účastníků vyjádřit se k podkladům

Ztráta právních účinků návrhu (nařízení předběžného opatření)

Písemné rozhodnutí + doručení účastníkům vkladového řízení

NEpřípustný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení

Přípustná žaloba podle části V. OSŘ, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí

Zamítnutí žaloby

Rozhodnutí ve věci samé → vklad do KN

# Záznám do katastru nemovitostí (§ 19 KZ)

Srov. záznám dle z. č. 265/1992 Sb.: zápis práv, která vznikla, změnila se nebo zanikla, a to nezávisle na úkonech katastrálního úřadu

Zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva

*příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu*

*právo hospodařit s majetkem státu*

*správa nemovitostí ve vlastnictví státu*

*majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy*

*majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst*

*majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití*

*majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření*

Evidenční účinky, bez vlivu na vlastnické právo k nemovitosti

# Záznam z hlediska procesního

## 1. Návrh na záznam (§ 20 KZ)

- ten, kdo má na jeho provedení právní zájem
- orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek,  
*který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil*  
+ listina, která dokládá právo, které má být zapsáno, a určuje dotčenou nemovitost

## 2. Protokolace přijetí podání a plomba

## 3. Přezkum

- zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou
- zda je bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností
- zda předložená listina navazuje na dosavadní zápisy v katastru

## 4. Správní úkon katastrálního úřadu

- Do 30 dnů od podání návrhu
- Provedení záznamu, je-li listina způsobilá  
*Faktický úkon*
- Písemné sdělení o neprovedení záznamu a vrácení listiny  
*Důvody neprovedení*

## Omezená aplikace správního řádu (viz § 177 SR)

Soudní ochrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí podle § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle § 82 a násl. s. ř. s.

*(NSS 7 Aps 3/2008)*

# Poznámka do katastru nemovitostí

Zápis, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných

Široký okruh informací

Druhy

- Poznámka k nemovitosti (§ 23 KZ)
- Poznámka k osobě (§ 25 KZ)
- Poznámka spornosti (§ 24 KZ)

Nutno odlišovat od upozornění (viz § 21 KV)

Listiny způsobilé pro zápis poznámky (§ 22 KZ)

Rozhodnutí nebo oznámení

*soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce*

Doložený návrh toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána

Pokud se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti.

# Poznámka z hlediska procesní

## 1. Návrh na zápis poznámky

Náležitosti dle § 37 SŘ

## 2. Protokolace přijetí podání a plomba

## 3. Přezkum

- zda je listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností
- zda jsou nemovitosti v listině uvedené označeny podle zákona
- zda předložená soukromá listina navazuje na dosavadní zápisy v katastru
- zda návrh na zápis poznámky byl podán oprávněnou osobou

*v případě, že jde o poznámku zapisovanou na návrh*

## 4. Správní úkon katastrálního úřadu

Provedení zápisu

Vrácení listiny předkladateli jako nezpůsobilé k zápisu

Výzva k opravě listiny



# Poznámka

## POZNÁMKA K NEMOVITOSTI

Místně příslušný katastrální úřad

Na [listu vlastnictví](#) v části B

Výčet viz § 23 KZ

## POZNÁMKA K OSOBĚ

Kterýkoliv katastrální úřad

Na listech vlastnictví v části A

Výčet viz § 25 KZ

- a) vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek,
- b) usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce,
- c) vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku,
- d) rozhodnutí o prohlášení konkursu,
- e) jiném rozhodnutí, podle kterého osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její přesně nevymezenou částí.

# Výmaz poznámky (§ 27 KZ)

Poznámku vymaže katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, insolvenčního správce, dražebníka nebo k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka vymazána, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.

Blíže k listinám pro výmaz poznámky viz § 73 KV

K výmazu poznámky na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci je nutné doložit nabytí právní moci rozhodnutí, pokud z jiného právního předpisu neplyne, že účinky rozhodnutí nastaly dříve.

# Poznámka spornosti (§ 24 KZ)

## POZNÁMKA SPORNOSTI VE VAZBĚ NA § 985 OZ

Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem,

Např. v důsledku vydržení

osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu,

Nelze-li uplatnit např. souhlasné prohlášení

a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu

## POZNÁMKA SPORNOSTI VE VAZBĚ NA § 986 OZ

Obdobně se zapíše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že

někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného

Např. neplatné právní jednání, ale nebyla zatím podána žaloba (viz dále)

a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno.

do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl

do tří let ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden

*Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn*

Výmaz → nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu

# Poznámka spornosti dle § 24 odst. 1 věty třetí KZ

Poznámku spornosti zápisu, která působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům, zapíše katastrální úřad

také na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce,

pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.

# Účinky poznámky spornosti

- Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu podle § 986 OZ do 1 měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu;  
po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.
- Po uplynutí lhůty se uplatní zásada materiální publicity,  
tj. "není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. (§ 984 odst. 1 OZ)
- Pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, vkladové řízení se nepřerušuje.
- Vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí.

# Poznámka podle § 23 odst. 1 písm. o) KZ

Na základě žaloby, kterou podala třetí osoba, tj. osoba, které neschází věcné právo podle zápisů v katastru ani podle skutečného stavu

Jde o předběžnou otázku vůči vkladovému řízení → přerušování vkladového řízení

# Zápis jiných údajů do katastru

Zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě (§ 31 KZ)

- a) ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován,
- b) rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, který zároveň stanoví orgánu veřejné moci povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu, nebo
- c) právního předpisu, který přímo stanoví jiné údaje nebo jejich změny.

Jiné údaje katastru je možné přijímat též z jiných informačních systémů, registrů, rejstříků nebo evidencí veřejné správy, pokud <sup>(§ 32 KZ)</sup>

- a) zápisem do nich dochází ke vzniku skutečností v nich vedených, nebo
- b) údaje v nich vedené požívají ochrany dobré víry v pravdivost a úplnost těchto údajů.

*Základní registry (RÚIAN, registr obyvatel, registr osob)*

# Zápis jiných údajů (díl 3 KV)

Změna hranice katastrálního území (§ 29 KZ)

Zápis údajů o nové budově (§ 30 KZ)

*Jakákoliv budova dosud neevidovaná*

○ doklad o způsobu užívání budovy  
*dle okamžiku, kdy byla dokončena*

○ geometrický plán

➤ Budova jako samostatná věc

*Vkladová listina opravňující stavebníka, tj. budoucího vlastníka budovy*

Změny údajů o geometrickém a polohovém určení

Změna výměry parcely

Změna druhu pozemku

Změny typu a způsobu ochrany nemovitosti

Změny údajů o vlastníku a jiném oprávněném

Změny údajů o bodu podrobného polohového bodového pole

Změny místního a pomístního názvosloví



# Zápis jiných údajů do katastru

**Přiměřeně** se použijí ustanovení o zápisu záznamem

Nevyznačuje se plomba ani upozornění

Neuplatní se zásada priority

Pro označení nemovitostí v listinách se použijí **obdobně** ustanovení o označování nemovitostí v listinách pro zápis práv

Přezkum listin

zda listiny předložené k zápisu změn jiných údajů katastru jsou bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností

zda návrh na zápis byl podán oprávněnou osobou

zda navrhovaný zápis navazuje na dosavadní zápisy v katastru

zda rozhodnutí nabylo právní moci

Zápis do 30 dnů od doručení listiny způsobilé, bez dalšího vyrozumění

Změna údajů katastru, které vypovídají o fyzickém stavu nemovitosti

*na základě příslušných listin,*

*až po uskutečnění této změny.*

# Doporučená literaruta

Pekárek M. a kolektiv. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 2015.

Barešová E. a kolektiv. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2016.

Baudyš P. Katastrální zákon. Komentář. Praha. C.H.Beck, 2014.

Šustrová D., Borovička P., Holý J. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016.

Spáčil a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C.H.Beck, 2013.

Děkuji za pozornost