

Zápisy práv a jiných údajů do katastru nemovitostí.

JUDr. Jana Tkáčiková, Ph.D.

Rámcový obsah přednášky.

1. **Zápisy práv a jiných údajů do katastru – obecná východiska, principy.**
2. **Listiny způsobilé pro zápis a geometrický plán.**
3. **Vklad do katastru nemovitostí.
Specifika vkladového řízení.**
4. **Záznam do katastru nemovitostí.**
5. **Poznámka do katastru nemovitostí.
Poznámka spornosti.**
6. **Zápis jiných údajů do katastru nemovitostí.**

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 práv

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 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 práv - pořadí

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 (ASPI JUD232492CZ)

Právní účinky zápisu práv

Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. § 10 KZ

Způsobilé podání → PLOMBA

Příslušný katastrální úřad

Zásada materiální a formální publicity

- *Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*
- *Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. § 980 OZ*

Listiny způsobilé pro zápis práv

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)

Podoba písemností

Listinná

Originál nebo úředně ověřená kopie

Elektronická § 65 KV

Podpisy (vlastnoruční nebo elektronické)

Úředně ověřeny nebo Prokázání pravosti

Povinnost prokázání pravosti podpisů do 30 dnů od podání návrhu na zápis

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 dokument - 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.

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.

Podle NS 22 Cdo 2632/2002

Geometrický plán

Výsledek zeměměřické činnosti

ve veřejném zájmu

vykonávaná odborně způsobilou osobou

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

*Geometrický plán je neoddělitelnou
součástí listiny, podle které má být
proveden zápis do 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.
(KZ)*

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 přidělového 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

Podoba vyhotovení (§ 84 KV)

Elektronická

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

Geometrický plán

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

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.

I. ÚS 28/99

Vklad do katastru nemovitostí

Zápis do katastru, kterým se zapisují

- 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

Zápis vzniku, změny, zániku,
promlčení, uznání nebo neuznání
existence uvedených práv

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

Zásada materiální publicity

- Právní domněnka souladu zápisu se skutečným stavem
*Není-li stav zapsaný v katastru 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.
Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis. § 984 OZ*

Judikatura k zápisu vkladem NS 30 Cdo 3991/2010

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 věcné právní účinku 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 acquirendi)*
- a právní způsob jeho nabytí (modus acquirendi).*

Smlouva o převodu nemovitostí představuje tzv. titulus acquirendi. I když z takové smlouvy vznikají jejím účastníkům práva a povinnosti, ke vzniku vlastnického práva podle ní ještě nedochází; ten nastává (modus acquirendi) 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.

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 navrhovatelé, číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává*
 - 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

Pokud jde o návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je možno jej podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.

IV. ÚS 201/96

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 ZÁKONĚM STANOVĚNÉHO REJSTRIKU,

- 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

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.

Vkladové řízení – časová osa

Zahájení vkladového řízení

- Plomba

Informování vlastníka
nemovitosti a jiného
oprávněného

Přezkum způsobilosti
listiny k zápisu

Rozhodnutí o návrhu

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

Vklad (bez zbytečného
odkladu)

Rozsah přezkumné pravomoci katastrálního úřadu

SOUKROMÁ LISTINA

- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru
Označení nemovitostí
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
Obsah a účinnost
- právní jednání je učiněno v předepsané formě
Písemná forma a pravost podpisů
- účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí
Např. předběžné opatření, exekuce, insolvence, vyvlastnění, restituce,
- k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu
Např. OZ, zákon o majetku ČR, stavební zákon, obecní/krajské zřízení
- 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
„Zápis skokem“

VEŘEJNÁ LISTINA

- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
- navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru
- k 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 zápsáno.
Jde-li o rozhodnutí soudu

Judikatura k přezkumné pravomoci KÚ

Skutečnost, že smlouva o převodu nemovitostí byla přezkoumána katastrálním úřadem, který pravomocně rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele, nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení posoudil platnost této smlouvy. Obsahem rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu není prohlášení smlouvy o převodu nemovitosti za platnou či neplatnou, ale povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele.

- NS 30 Cdo 2237/2004

Procesní rozhodnutí

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

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

Rozhodnutí ve věci návrhu na vklad

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

Není přípustný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení, ani žaloba podle části V. OSŘ

ROZHODNUTÍ O ZAMÍTNUTÍ VKLADU

Nesplnění podmínek pro povolení vkladu

Právo účastníků vyjádřit se k podkladům (příp. zpětvzetí návrhu)

Ztráta právních účinků návrhu (např. nařízení předběžného opatření)

Písemné rozhodnutí + doručení účastníkům vkladového řízení

Není přípustný 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 soudem*

→ *Rozhodnutí soudu ve věci samé* → vklad do KN

Judikatura k soudnímu přezkumu rozhodnutí o vkladu

V řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, podle části páté občanského soudního řádu nejde o přezkum správnosti rozhodnutí a jeho procesního postupu, ale o nové projednání a meritorní rozhodnutí věci, o níž podle zákona dříve rozhodl tento správní orgán.

Nové projednání věci soudem tak navazuje na řízení před správním orgánem, aniž by bylo jeho výsledky vázáno, a zaručuje, že spor nebo jiná právní věc budou - v takovém rozsahu, v jakém o nich bylo před správním orgánem skončeno řízení - soudem definitivně uzavřeny a že nemohou být vráceny správnímu orgánu k dalšímu projednání a rozhodnutí.

Je-li činností soudu v řízení podle části páté občanského soudního řádu nové projednání téže věci soukromoprávní povahy, která (již) byla předmětem řízení před správním orgánem, vyplývá z toho mimo jiné, že soud se v tomto řízení věci (z pohledu hmotného práva) zabývá v takovém rozsahu, v němž k tomu byl oprávněn (a povinen) správní orgán; bere proto v úvahu právě a jen ta hmotněprávní kritéria, která měl a mohl vzít v úvahu také správní orgán.

NS 21 Cdo 3546/2010

Záznam do katastru nemovitostí (§ 19 KZ)

!Srov. záznam 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

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

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 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

Judikatura k poznámce a přezkumu listiny

Katastrální úřad nemá zákonnou možnost zkoumat listinu předloženou k provedení zápisu poznámkou z jiných hledisek, než stanoví § 8 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Proto ani v případě, kdy se katastrální úřad domnívá, že listina obsahuje nesprávné údaje, které ovšem nelze podřadit pod chyby v psaní, počtech či jiné zřejmé nesprávnosti, nemá možnost provedení zápisu poznámky odmítnout, neboť mu nepřísluší hodnotit věcnou stránku předložené listiny.

Poznámkou nelze zasáhnout do vlastnického práva k nemovitostem. Slouží pouze k signalizaci skutečností, které pro futuro mohou mít právní relevanci na dotčený zápis v katastru nemovitostí. Zároveň slouží k zajištění informovanosti třetích osob tak, aby každý, kdo hodlá uzavřít smlouvu týkající se věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru, měl možnost se s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí podrobně seznámit.

NSS 9 As 60/2007-42

Obrana při (ne)provedení záznamu/poznámky

Omezená aplikace správního řádu (viz § 177 SŘ)

Soudní ochrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí 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

Ani o záznamu ani poznámce se nevede správní řízení, nevydává se tedy správní rozhodnutí. V obou případech se jedná o úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

Konf 26/2013 - 27

Poznámka rozepře (§ 24 KZ + 985 OZ)

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

Např. v důsledku vydržení, odstoupení od smlouvy

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

Účinky zápisu poznámky

Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.

Poznámka spornosti (§ 24 KZ + 986 OZ)

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

Např. neplatné právní jednání

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

Účinky zápisu poznámky

Žádost o zápis 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;

Žádost po uplynutí lhůty = působí jeho právo jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře

Poznámka spornosti dle § 24 odst. 1 věty třetí KZ

Poznámka spornosti zápisu, která působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům

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.

Posledním důvodem pro vyznačení poznámky spornosti zápisu je podaná žaloba o určení, že právní jednání, na jehož základě má být teprve zapsáno právo do katastru nemovitostí, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené. Tuto variantu lze užít pouze v průběhu vkladového řízení, je-li kvalifikovaným způsobem zpochybněno samotné právní jednání, které má být podkladem pro zápis do katastru. V současné době žádné vkladové řízení ohledně dotčených pozemků neprobíhá, nepřipadá proto vyznačení takové poznámky v úvahu. V ostatním pak odkázal plně na svá předchozí vyjádření.

NSS 6 As 2/2015 – 128

Účinky všech poznámek spornosti zápisu

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.

→ oznámení výmazu všem dotčeným osobám

Poznámka podle § 23 odst. 1 písm.

o) KZ

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

Jde o předběžnou otázku vůči vkladovému řízení → přerušení vkladového řízení

Zápis jiných údajů do katastru

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

- ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného

přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován

- rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, který zároveň stanoví orgánu veřejné moci povinnost je zaslat k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu
- 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 (§ 32 KZ)

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

Základní registry (RÚIAN, registr obyvatel, registr osob)

Zápis jiných údajů

Změna hranice katastrálního území

Zápis údajů o nové (dosud neevidované) budově

- doklad o způsobu užívání budovy
dle okamžiku, kdy byla dokončena
- geometrický plán
- budova jako samostatná věc
*Vkladová listina s právem stavebníka
(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 literatura

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

Barešová E. a kolektiv. Katastrální zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019.

Šustrová D., Borovička P., Holý J. Katastrální zákon. Praktické komentáře. Praha: Wolters Kluwer, 2018.

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

Muller M., Barešová E. Zákon o zeměměřictví (č. 200/1994 Sb.) – komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2016.

Syruček, Sabotinov a kol. Realitní práva. Praha: C. H. Beck, 2018

Děkuji za pozornost