

Zápisý 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.
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.

**SOUVISEJÍCÍ PREZENTACE K PROBLEMATICE
ZEMĚMĚŘICKÝCH ČINNOSTÍ, VČETNĚ GEOMETRICKÝCH
PLÁNŮ viz Studijní materiály předmětu v ISu.**

Prameny právní úpravy

Občanský zákoník

Katastrální zákon

Katastrální vyhláška

[Návod pro správu katastru nemovitostí](#)

[Vybrané pokyny ČÚZK](#)

Zápisy do katastru nemovitostí

Zápisy týkající se práv

Vklad pro věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht

Záznam pro práva odvozená od vlastnického práva

Poznámka pro významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných
vlastníků a jiných oprávněných

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. § 9/2 KatZ

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

Zásada priority (pořadí)

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

Řízení s předstihem žádosti (§ 145 SŘ)

*Stanoví-li zákon, že pro vedení řízení má význam předstih žádosti, vyznačí správní orgán **časový údaj o jejím doručení též s uvedením hodiny a minuty doručení**. Jestliže bylo více žádostí doručeno současně, rozhoduje údaj o tom, kdy byla **poštovní zásilka obsahující žádost podána**. V pochybnostech mají **přednost žádosti předané správnímu orgánu osobně**. Nelze-li předstih žádosti určit, určí se **losem**; o tom se sepíše protokol.*

Převede-li strana vlastnické právo k věci zapsané ve veřejném seznamu postupně několika osobám, stane se vlastníkem osoba, která je v dobré víře a jejíž vlastnické právo bylo do veřejného seznamu zapsáno jako první, a to i v případě, že její právo vzniklo později. § 1100/2 OZ

NSS 9 Aps 11/2012-66: k zásadě priority

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.

Zásada materiální a formální publicity - právní účinky zápisu práv

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

Způsobilé podání a příslušný katastrální úřad → PLOMBA

Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. § 980/1 OZ

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. § 980/2 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)

Podoba písemností

- Listinná
 - Originál nebo úředně ověřená kopie
- Elektronická
 - § 65 KV

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

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

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.

NS 22 Cdo 2632/2002

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. (§ 48/1 KatZ)*

Vklad do katastru nemovitostí

Zápis vzniku, změny, zániku, promlčení, uznání nebo neuznání existence práv uvedených v § 11 KatZ

- Věcná práva = vlastnické právo, práva odpovídající věcným břemenům, zástavní a podzástavní právo
- Práva ujednaná jako věcná = předkupní právo, výhrady, ...
- Nájem a pacht = obligační práva
- Rozdělení vlastnického práva k jednotkám

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 úplaty 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

NS 30 Cdo 3991/2010: k zápisu vkladem

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.

Řízení o povolení vkladu (vkladové řízení)

Správní řízení dle SŘ se specifiky dle KatZ

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

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

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

Návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři (dle vyhlášky č. 359/2013 Sb.) a musí obsahovat:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, včetně katastrálního pracoviště
- označení účastníků vkladového řízení
- označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána nebo vymazána
- podpis navrhovatele

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

Přílohy návrhu na vklad

- Vkladová listina (1x)
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. → vyznění navrhovatele

Odstranitelné nedostatky návrhu → výzva k odstranění
nedostatků a možnost přerušování řízení → neodstranění
nedostatků ve lhůtě → zastavení řízení

Neodstranitelné nedostatky návrhu → zamítnutí návrhu

Odstranitelné nedostatky rozhodnutí nebo potvrzení dle § 14
odst. 2 KatZ → výzva k odstranění – účastníci řízení →
neodstranění nedostatků ve lhůtě → zastavení řízení

Přechodné ustanovení § 63/3 KatZ

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.

Průběh vkladového řízení

1. Zahájení vkladového řízení

Doručení návrhu na vklad nebo listiny dle § 14/2 KatZ
Vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou
„PLOMBA“

2. Informování vlastníka nebo jiného oprávněného

Nejpozději den poté

3. Vkladové řízení

Přezkum způsobilosti vkladové listiny
Práva a povinnosti účastníků řízení

4. Rozhodnutí ve věci

*Nejdříve po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání
informace (§ 18/1 KatZ), nejpozději do 30 dnů ode dne
zahájení řízení (§ 71 SŘ)*

Povolení vkladu = provedení vkladu bezodkladně

Zamítnutí vkladu = odstranění plomby po marném uplynutí lhůty
pro podání žaloby

Rozsah přezkumné pravomoci katastrálního úřadu

Skutečnosti katastrální úřad zkoumá podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.

Výjimky: předběžné opatření soudu dle OSŘ nebo rozhodnutí orgánu činného v trestním řízení o zajištění dle TŘ

Přezkum skutečností na základě

- listin předložených účastníky, popřípadě soudem nebo soudním exekutorem ke vkladovému řízení
- dosavadních zápisů v katastru
- údajů ze základních registrů, z agendového informačního systému evidence obyvatel a z agendového informačního systému cizinců
- dalších informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti a dalšími účastníky vkladového řízení

Rozsah
přezkumné
pravomoci
katastrálního
úřadu –
soukromá listina
(§ 565 OZ)

1. Splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru
Označení nemovitostí, geometrický plán, úředně ověřený překlad
2. Její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
Soulad s návrhem, zákonné náležitosti, určitost a srozumitelnost právního jednání
3. Právní jednání je učiněno v předepsané formě
Písemná forma a pravost podpisů
4. Účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí
Např. předběžné opatření, exekuční příkaz, insolvence, vyvlastnění, restituce, ...
5. K právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu
Např. OZ, nakládání se státním/obecním/krajským majetkem, dělení lesních pozemků
6. Z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné
7. Navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru
Nelze zapsat duplicitu, možnost „zápisu skokem“

NS 30 Cdo 2237/2004: k přezkumné pravomoci katastrálního úřadu

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.

Rozsah přezkumné pravomoci katastrálního úřadu – veřejná listina (§ 567 OZ)

Listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon

1. Splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru
2. Její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
3. Navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru
4. *Jde-li o veřejnou listinu o právním jednání, **katastrální úřad dále zkoumá**, zda 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.*

Notářský zápis

Rozhodnutí soudu

1. splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru
2. rozhodnutí je závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno

Procesní rozhodnutí ve vkladovém řízení

Usnesení o přerušení vkladového řízení § 64 SŘ

Správní uvážení nebo povinnost katastrálního úřadu

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 dle § 66 SŘ

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

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

Zamítnutí vkladu

Nesplnění podmínek pro povolení vkladu

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

Ztráta právních účinků návrhu

Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření o nenakládání s nemovitou věcí §76f OSŘ

Rozhodnutí orgánu činného v trestním řízení o zajištění nemovité věci § 79e OSŘ

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

NS 21 Cdo 3546/2010: 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.

Záznam do katastru nemovitostí (§ 19 KatZ)

!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 (např. ministerstva a jiné správní úřady státu, soudy, státní zastupitelství, Nejvyšší kontrolní úřad, Kancelář prezidenta republiky, Akademie věd ČR, a jiná zařízení, o kterých to stanoví právní předpis; státní příspěvkové organizace)
- právo hospodařit s majetkem státu (státní podniky)
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu (neaplikuje se)
- majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy (dle statutu)
- majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst (dle statutu)
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití (dle rozhodnutí zastupitelstva)
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření (dle zřizovací listiny)

Evidenční účinky, zápis nemá vliv na vlastnické právo k nemovitosti

Záznám z hlediska procesního

1. Návrh na záznám (§ 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 záznám 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 a důvodů 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)
Místně příslušný katastrální úřad
Na listu vlastnictví v části B
- Poznámka k osobě (§ 25 KZ)
Kterýkoliv katastrální úřad
Na listu vlastnictví v části A
- Poznámky spornosti zápisu (§ 24 KZ)

Nutno odlišovat od upozornění (viz § 21 KV)

Poznámka do katastru nemovitostí

Zápis poznámky na základě způsobilé listiny

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. § 22/2 KatZ

Výmaz poznámky (§ 27 KatZ)

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

NSS 9 As 60/2007-42: 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.

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 (§ 24/1 věta první KatZ + 985 OZ)

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

Mimoknihovní vznik/zánik práva, např. v důsledku vydržení, odpadnutí právního důvodu vzniku práva, např. odstoupení od smlouvy; VŽDY následně

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 věcném právu dotčené osoby působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala. „*pro futuro*“

Poznámka spornosti (§ 24/1 věta druhá KZ + 986 OZ)

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

Ochrana skutečného vlastníka = zápis bez právního důvodu od počátku (absolutní neplatnost či zdánlivost právního 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 NEBO do 3 let, nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, ode dne kdy byl popíraný zápis proveden
 - = 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 § 24/1 věty třetí KatZ

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

Na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce.

Účinky zápisu poznámky

působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům

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) KatZ

O podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru,

pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu

Navrhovatel = osoba, které nesvědčí věcné právo podle zápisů v katastru ani podle skutečného stavu

V budoucnu konstituované právo, např. zřízení nezbytné cesty, zrušení spoluvlastnictví soudem, vypořádání manželství

Předběžná otázka ve vztahu ke vkladovému řízení →
přerušování vkladového řízení

Zápis jiných údajů do katastru

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

- **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 přejímat též z jiných informačních systémů, registrů, rejstříků nebo evidencí veřejné správy,

- *pokud 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 (§ 32 KatZ)*
Základní registry (RÚIAN, registr obyvatel, registr osob)

Zápis jiných údajů

- Změna druhu pozemku
 - Změna údajů katastru, které vypovídají o fyzickém stavu nemovitosti, se v katastru provede na základě příslušných listin, pokud jich je podle jiných právních předpisů ke změně fyzického stavu nemovitosti potřeba, až po uskutečnění této změny.*
 - Pokud skutečnost, že změna fyzického stavu nemovitosti již byla uskutečněna, nevyplývá z předložených listin, lze ji doložit prohlášením vlastníka s úředně ověřeným podpisem. § 30/4 KatV*
- Změna hranice katastrálního území (§ 29 KatZ)
- Zápis údajů o nové (dosud neevidované) budově (§ 30 KatZ)
 - Budova jako samostatná věc → vkladová listina s právem stavebníka
- Změny údajů o pozemku, budově, právu stavby a jednotce (§ 39 KatV)
 - Převzetí referenčních údajů z RÚIAN
 - Provedení z moci úřední
- Změny údajů o geometrickém a polohovém určení (§ 35 KatV)
- Změna výměry parcely (§ 37 KatV)
- Změny typu a způsobu ochrany nemovitosti (§ 38 KatV)
- Změny údajů o vlastníku a jiném oprávněném (§ 40 KatV)

Zápis jiných údajů do katastru z pohledu procesního

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

Použitá a 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. Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2018.
- Šustrová D., Holý J., Raška M. Katastrální vyhláška. Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2020.
- Králík M., Spáčil J. a kolektiv. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář, 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2021.
- Müller M., Barešová E. Zákon o zeměměřictví (č. 200/1994 Sb.). Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2016.
- Syruček, Sabotinov a kol. Realitní právo, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020

Děkuji za pozornost