Právnická fakulta Masarykovy univerzity
Obor Právo
Katedra občanského práva

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Vklad do katastru nemovitostí

Mgr. Petra Janků

2011/2012

„Prohlašuji, že jsem rigorózní práci na téma: „Vklad do katastru nemovitostí" zpracovala sama. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použila k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury."

……

podpis autora

Děkuji JUDr. Pavlu Vrchovi za čas a za cenné rady a podněty, jež mi poskytl při tvorbě této práce.

Obsah

1 Úvod 5
2 Historie evidence nemovitostí-exkurz 7
2.1 Tradice veřejných knih a pozemkového katastru 7
2.2 Evidování nemovitostí po vzniku Československa 9
3 Katastr nemovitostí 14
3.1 Zásady pro vedení právních vztahů v katastru nemovitostí 16
3.1.1 Zásada dispoziční 16
3.1.2 Zásada konstitutivní (intabulační) 16
3.1.3 Zásada evidenční 17
3.1.4 Zásada oficiality 17
3.1.5 Zásada legality 18
3.1.6 Zásada priority 18
3.1.7 Zásada dobré víry 21
3.1.8 Zásada formální publicity (zásada veřejnosti) 26
3.2 Předmět evidence 26
3.3 Způsoby zápisů do katastru nemovitostí 30
3.3.1 Záznam 30
3.3.2 Poznámka 32
3.3.3 Vklad 35
4 Vkladové řízení 37
4.1 Procesní rozhodnutí 39
4.1.1 Usnesení o přerušení řízení 39
4.1.2 Usnesení o zastavení řízení 48
4.2 Meritorní rozhodnutí 52
4.2.1 Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad 52
4.2.2 Rozhodnutí o povolení návrhu na vklad 78
5 Změny v právní úpravě od 1.1.2012 90
6 Srovnání se zahraniční právní úpravou 95
6.1 Nástin slovenské právní úpravy 95
6.1.1 Zásady vedení katastru nemovitostí 96
6.1.2 Způsoby zápisů do katastru nemovitostí 98
6.2 Nástin právní úpravy pozemkové knihy v Rakousku 102
6.2.1 Zásady vedení pozemkové knihy 104
6.2.2 Způsoby zápisů do pozemkové knihy 106
7 Závěr (a úvahy de lege ferenda) 113
8 Seznam použitých pramenů a literatury 116
8.1 Monografie a články 116
8.2 Právní předpisy a soudní rozhodnutí 117
8.3 Ostatní zdroje 121
Resümee 123

1 Úvod

Vklad do katastru nemovitostí je institut, kterým dochází ke vzniku, změně či zániku věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí. Jde o jeden ze tří způsobů, kterým lze provádět zápisy do katastru, ovšem jako jedinému druhu zápisu přisuzuje zákon konstitutivní účinky.

Jako zaměstnankyně katastrálního úřadu se věnuji vkladové problematice a denně rozhoduji o povolování návrhů na vklad. Při tom zjišťuji, že problematika vkladu a jeho právních účinků je mnohdy nejen laickou veřejností nedostatečně chápána a dochází tak k mylnému závěru, že ke vzniku, zániku či změně některého z věcných práv je postačující uzavření dané smlouvy a že lze zasahovat do smlouvy po podání návrhu na vklad. Často pak dochází k rozhořčení nad tím, že svým zamítavým rozhodnutím znemožní katastrální úřad vznik, změnu či zánik smluveného věcného práva. Po několikaletých zkušenostech to bohužel mohu říci i o některých advokátech, kteří zastupují účastníky při řízení o návrhu na vklad a kteří si ne vždy uvědomují důsledky zákonného ustanovení o tom, že splnění podmínek pro povolení vkladu věcného práva do katastru zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad.

Problematika vkladu a s tím neodmyslitelně spojeného vkladového řízení mi přijde natolik zajímavá, že jí věnuji tuto práci. V souvislosti s vkladem do katastru nemovitostí vyvstává celá řada otázek a situací, na které bych ráda v této práci poukázala a se kterými se v praxi potýkám. Jde jednak o otázku ohledně postupu katastrálního úřadu v různých fázích vkladového řízení, ale rovněž o otázku možných opravných prostředků, které mohou účastníci vkladového řízení případně využít a o kterých panují v praxi neshody. Nejedná se čistě jen o právní prostředky nabízené správním řádem (neboť řízení o návrhu na vklad se řídí správním řádem), ale rovněž o prostředky v režimu občanského soudního řádu. Ani mezi odbornou veřejností o možnostech opravných prostředků proti rozhodnutí katastrálního úřadu ve vkladovém řízení

nepanuje shoda, a tudíž bych ráda touto prací přispěla také k ozřejmění využitelných právních prostředků k obraně proti rozhodnutím katastrálního úřadu.

2 Historie evidence nemovitostí-exkurz

Snahy o evidování nemovitostí byly projevovány již ve středověku, a to především proto, aby tehdejší vrchnost měla přehled o nemovitostech pro daňové a poplatkové účely a rovněž pro účely majetkoprávní. Pro naplnění těchto snah vznikaly různé evidenční nástroje. K evidování nemovitostí na našem území za účelem fiskálním (tedy daňovým a poplatkovým) sloužily pozemkové katastry a evidence nemovitostí k účelům majetkoprávním byla vedena ve veřejných knihách. Evidence nemovitostí tedy probíhala po dlouhou dobu ve dvojí linii.[1]

2.1 Tradice veřejných knih a pozemkového katastru

Veřejné knihy

Do tzv. veřejných knih se zapisovaly nemovitosti a určitá práva, která se jich týkala a k zápisům docházelo pod dozorem soudů. K prvnímu doloženému druhu veřejných knih se řadí zemské desky, které vznikaly v našich zemích ve druhé polovině 13. století a ve kterých se evidoval pouze šlechtický majetek, tedy panská půda. K dalším veřejným knihám, které postupně vznikaly patřily gruntovní knihy (16. století), pozemkové knihy (19. století), železniční a horní knihy (19. století). Pozemkové knihy se staly významným druhem veřejných knih, neboť v nich docházelo k zápisům vlastnických a dalších věcných práv k veškerým nemovitostem jinde nezapsaným (tedy buď v zemských deskách, v horních anebo železničních knihách). K vedení pozemkových knih byl později vydán knihovní zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon) dále jen „zákon č. 95/1871 ř.z.". Každý zápis byl podmíněn předcházejícím rozhodnutím knihovního soudu. Do železničních knih se zapisovaly nemovitosti určené k provozu drah pro veřejnou

[1] Pekárek, M. Průchová, I. *Pozemkové právo*. Vyd. 2, přeprac a rozšíř. Brno: Masarykova Univerzita, 2003. s. 195.

dopravu a do horních knih se zapisovala práva dobývat na hornicky využívaných pozemcích nerosty.

Pozemkové katastry

Druhou linii evidence nemovitostí představovaly pozemkové katastry. Jak již bylo výše uvedeno, jejich cílem bylo především evidovat nemovitosti zejména pro účely fiskální.[2] Počátky pozemkových katastrů se v našich zemích datují od tzv. berní ruly z let 1654-1655. Do té doby sice docházelo k soupisům půdy za účelem vybírání daně pozemkové, ale tyto soupisy byly sestavovány pouze na základě přiznání pozemkových vrchností o počtu usedlostí a soupisy tak byly nedokonalé[3]. V letech 1665-1667 proběhla tzv. „lánová vizitace" a byl vytvořen tzv. rustikální katastr, což byl soupis poddanské půdy. Rustikální katastr spolu s dominikálním katastrem, který byl dokončen a upřesněn roku 1747, tvořil tzv. I. tereziánský katastr a posléze II. tereziánský katastr, který představoval soupis poddanské (rustikální) půdy podle jednotlivých vesnic a půdy šlechtické (dominikální). Tento katastr však neměl žádné mapy, neboť šlo o pouhé seznamy pozemků a statků[4]. V dalších letech (1785-1789) byl vytvořen katastr josefský, který byl jako první katastr založen na výsledcích skutečného měření. Jeho velkým přínosem bylo, že se v něm veškerá půda evidovala podle obcí a byla tak vytvořena základní správní jednotka v podobě tzv. katastrální obce, která byla základem pro pozdější katastrální území[5].

Dalším zásadním mezníkem pro evidenci půdy představoval tzv. stabilní katastr, jehož tvorba začala od roku 1817. V tomto katastru byly pozemky označeny nově parcelními čísly a vedle popisné části obsahoval nově i část mapovou. Mapy stabilního katastru stále tvoří základ dnešních katastrálních map, byť po řadě přepracování[6].

---

[2] tamtéž

[3] PEŠL, I. Katastr nemovitostí po kapkách. *Zeměměřič*. 1998. č. 3-4.

[4] PEŠL, I. Katastr nemovitostí po kapkách. *Zeměměřič*. 1998. č. 1-2.

[5] PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové* právo. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003. s. 205.

2.2 Evidování nemovitostí po vzniku Československa

Po vzniku samostatného Československého státu bylo pokračováno v evidenci nemovitostí ve veřejných knihách a pozemkovém katastru, neboť 28. října 1918 schválil Národní výbor zákon o zřízení Československého státu, který rovněž obsahoval ustanovení o recepci rakousko-uherského právního řádu. I nadále tak pro evidování nemovitostí platil mj. zákon č. 95/1871 ř.z. Stabilní katastr na území tehdejšího Československého státu nahradil pozemkový katastr, který byl zaveden zákonem č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (tzv. katastrální zákon), přičemž tento pozemkový katastr byl definován jako geometrické zobrazení, soupis a opis veškerých pozemků v Československé republice, a jeho vedením byly pověřeny měřické úřady[7].

Co se týče principů vedení katastru i pozemkových knih, tak platil zásadní princip, že stavby jsou součástí pozemku (superficies solo cedit). Tento princip vycházel z tehdy platné právní úpravy, tedy z československého občanského zákoníku, který v důsledku recepčního zákona byl vlastně převzetím dřívějšího tzv. ABGB – Allegemeines bürgerliches Gesetzbuch z roku 1811. V obecném zákoníku občanském bylo v ust. § 431 stanoveno: *„Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí, musí být nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Tento zápis nezývá se vklad (intabulace)*".[8]

Zápisy do pozemkové knihy se řídily zákonem č. 95/1871 ř.z., ve kterém bylo mj. stanoveno, že: *„Knihovních práv se nabývá a tato práva se převádějí, omezují a zrušují toliko zápisem těchto jednání do hlavní knihy*". Knihovní práva byla věcná práva a břemena, dále právo zpáteční koupě a předkupní právo, jakož i nájemní a pachtovní právo. Pozemková kniha se skládala z hlavní knihy a ze sbírky listin nebo knihy listin a dále ji tvořily mapy a pomocné rejstříky. Hlavní knihu potom tvořily knihovní vložky a do těchto se zapisovaly knihovní

---

[6] PEŠL, I. Katastr nemovitostí po kapkách. *Zeměměřič*. 1998. č. 3-4.
[7] PEŠL, I. Katastr nemovitostí po kapkách. *Zeměměřič*. 1998. č. 7-8.
[8] Český úřad zeměměřický a katastrální, odbor kontroly a dohledu. *Chronologický přehled vývoje katastru nemovitostí České republiky-velmi stručná virtuální příručka.*

tělesa (a jejich změny) a věcná práva vztahující se na knihovní tělesa a jejich změny.

Zákon rozeznával pouze tři druhy knihovních zápisů, a to:

1) vklad - nepodmíněné nabývání práv nebo rušení, intabulace nebo extabulace
2) záznam - podmíněné nabývání nebo zrušení práv – prenotace, které působily nabytí, převod, omezení nebo zánik knihovních práv jen za podmínky, že budou následně spraveny (tedy že dojde k perfekci právního úkonu)
3) poznámky - jimi se vyznačovaly buď osobní poměry (např. poznámka nezletilosti) nebo sloužily k tomu, aby se založily určité právní účinky (např. poznámka pořadí, zahájené rozepře…).

Pozemková kniha byl precizní institut pro evidenci nemovitostí. Přispělo k tomu rovněž pravidlo (zásada vedení pozemkové knihy) tzv. materiální publicity. Toto pravidlo zaručovalo, že pouze ten, kdo je zapsán v pozemkové knize je skutečně jediným oprávněným z daného práva. Ten, kdo vycházel z údajů pozemkové knihy např. o vlastníkovi dané nemovitosti, mohl si být jistý, že jedná se skutečným vlastníkem a nemohlo dojít k situaci (ke které dochází v dnešní době, neboť dobrá víra v zápis v katastru nemovitostí zdaleka neposkytuje dostatečnou ochranu), že poté, co někdo koupí určitou nemovitost, ozve se třetí osoba, která bude k dané nemovitosti uplatňovat např. vlastnické právo. Tehdy platilo, že kdo je zapsán v pozemkové knize jako vlastník, je tímto vlastníkem. Kupující tak měl naprostou jistotu (pokud jemu samotnému nebyla neshoda mezi stavem evidovaným a skutečným známa), že nabývá od vlastníka.

Za platnosti obecného zákoníku občanského po druhé světové válce docházelo ke konfiskacím a k přídělovým řízením, kdy na základě tzv. Benešových dekretů docházelo ke konfiskaci majetku Němců, Maďarů a zrádců a nepřátel českého a slovenského národa a následným přídělovým řízením, kdy byl zkonfiskovaný majetek přidělen českým, slovenským a jiným slovanským

zemědělcům. Tímto postupem však docházelo k masivnímu porušování zásady intabulace do pozemkových knih a věrohodnost pozemkových knih vzala za své, neboť vlastnictví k přídělu nepřecházelo intabulací (vkladem) do pozemkových knih, ale dnem převzetí držby. I dnešní katastr nemovitostí tak obsahuje stále pozemky vedené ve zjednodušené evidenci, jejichž původ pochází právě z přídělového a scelovacího operátu, jež nejsou řádně zaměřeny a v dnešních katastrálních mapách nejsou ani vyznačeny vlastnické hranice.

Pozemkové knihy právně dále existovaly a zápisy do nich byly prováděny až do 31.3.1964, kdy byly nahrazeny evidencí nemovitostí. Od 1.1. 1951 však postupně přestávaly pozemkové knihy odpovídat skutečnému stavu, neboť došlo k přijetí nového občanského zákoníku tzv. středního občanského zákoníku (zákon č. 141/1950 Sb., který platil od 1.1.1951 do 31.3.1964). S účinností od 1.4.1964 jej nahradil nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který ve znění četných novel platí až do dnešní doby (dále jen „občanský zákoník"). Relativně krátká doba platnosti tzv. středního občanského zákoníku však bohatě stačila na to, aby v evidování nemovitostí došlo ke značným nesouladům se skutečným stavem. Zásadní novotou, kterou tento zákoník přinesl, bylo upuštění principu superficies solo cedit, kdy bylo výslovně stanoveno, že stavba není součástí pozemku. Tento princip byl převzat a zůstal zakotven rovněž v novém, tedy nyní platném, občanském zákoníku. Mnohem zásadnější dopad na evidenci nemovitostí mělo opuštění intabulačního principu do pozemkových knih, kdy k např. převodu vlastnictví docházelo již smlouvou samotnou.[9] Účastníkům k převodu vlastnického práva (rovněž ke vzniku jiného věcného práva) i k nemovitostem evidovaným v pozemkové knize stačila pouhá smlouva, která nebyla nikde evidována, a spolehlivost zápisů v pozemkových knihách tím byla značně narušena. Zápisy sice byly prováděny, ale záleželo pouze na vůli těch, jejichž práva vznikala, měnila se nebo zanikala, zda tuto skutečnost do pozemkové knihy ohlásí. Pokud nebylo požádáno o zápis do pozemkové knihy,

[9] Český úřad zeměměřický a katastrální, odbor kontroly a dohledu. *Chronologický přehled vývoje katastru nemovitostí České republiky-velmi stručná virtuální příručka*

nedocházelo k sankcionování těch, kteří tak měli učinit.[10] Tento trend plně vyhovoval socialistické společnosti, jejíž snahou bylo potírání soukromého vlastnictví a upřednostňování evidence faktických užívacích vztahů. V roce 1956 bylo vytvořeno nové technické dílo – jednotná evidence půdy, které evidovalo údaje o pozemcích právě podle jejich faktického užívání bez ohledu na vlastnické vztahy.

Značný nesoulad údajů evidovaných v pozemkových knihách a v pozemkovém katastru se stavem faktickým vedl k tomu, že v roce 1964 byl přijat zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a byla zřízena tzv. evidence nemovitostí. Podle důvodové zprávy k tomuto zákonu přijetí nové právní úpravy vyvolalo rozkol mezi stavem knihovním a skutečným, který nastal zejména v obcích osidlovaných, dále provedením první pozemkové reformy, novou pozemkovou reformou a hospodářskotechnickými úpravami pozemků pro jednotná zemědělská družstva a státní statky. Další podstatnou příčinou bylo úplné opuštění intabulačního principu středním občanským zákoníkem. Od té doby měly všechny zápisy do pozemkové knihy pouze evidenční charakter.[11]

Pro evidenci nemovitostí je charakteristické, že nedošlo k převzetí zápisů v pozemkové knize. Nebyla jejím pokračováním. Naopak evidence nemovitostí navázala na dosavadní Jednotnou evidenci půdy, ve které se mělo bez přerušení pokračovat a tato byla doplněna o evidenci právních vztahů k nemovitostem[12]. Evidence nemovitostí byla zakládána ve dvou etapách, kdy v první etapě (do konce roku 1968) byly evidovány běžné změny právních vztahů a právní vztahy nově vzniklé, a ve druhé etapě (od roku 1967) byly postupně zapsány právní vztahy v evidenci nemovitostí ještě neevidované. Ovšem nedocházelo k přebírání všech zápisů z pozemkové knihy, ale tyto byly podrobovány revizi a bylo zkoumáno, zda-li taková práva skutečně existují a mají být zavedena i do nové evidence nemovitostí. Např. u věcných břemen se při jejich zápisu mělo

---

[10] BAREŠOVÁ, Eva. Právní ochrana při pohybu nemovitostí. In *Sborník konference o pozemkové knize a katastru, 2. Zasedání*. Vídeň, 1998.
[11] BAUDYŠ, Petr. Stará věcná břemena. *Ad Notam*. 2003, č.2. s. 26-30.
[12] BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha: C.H.Beck, 2010. s. 17.

vždy vyšetřit, zda konkrétní věcné břemeno nezaniklo, a do evidence nemovitostí zapsáno být nemá, nebo zda je naopak věcné břemeno stále aktuální, a má se do evidence nemovitostí převzít. Přitom střediska geodézie spolupracovala zejména s pracovníky místních národních výborů a s pracovníky státních notářství.[13] Evidence nemovitostí trvala až do 31.12.1992, kdy s účinností od 1.1.1993 byla nahrazena institutem katastru nemovitostí.

Od roku 1964, přesně od 1.4.1964 začal platit nový občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) a k tomuto datu rovněž nabyl účinnost zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád). Nový občanský zákoník stanovil, že ke smlouvě o převodu nemovitostí je třeba její registrace státním notářstvím. Vlastnictví na nového nabyvatele přecházelo až registrací smlouvy. Řízení o registraci smlouvy vedlo státní notářství, v jehož obvodu byla dotčená nemovitost. Účastníky řízení byli účastníci smlouvy, popřípadě jejich právní nástupci, a k zahájení řízení bylo třeba návrhu některého z nich. Státní notářství přezkoumalo smlouvu z hlediska oprávnění účastníků s předmětem smlouvy nakládat, zda je smlouva uzavřena v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné a zda smluvní volnost není omezena. Pokud tyto podmínky byly splněny, rozhodlo státní notářství, že danou smlouvu registruje. V opačném případě návrh na registraci zamítnulo. Rozhodnutí o registraci se vyznačovalo na prvopise smlouvy, která se takto označená vrátila tomu účastníkovi, kterému ze smlouvy vznikaly práva k nemovitosti a zároveň zaslalo státní notářství opis smlouvy s vyznačením její registrace příslušnému územnímu orgánu geodézie a kartografie. Tímto způsobem byly nemovitosti evidovány až do roku 1993, kdy vznikl katastr nemovitostí.

---

[13] BAUDYŠ, Petr. Stará věcná břemena. *Ad Notam*. 2003, č. 2. s. 26-30.

3 Katastr nemovitostí

Od 1.1.1993 byl zřízen katastr nemovitostí České republiky, a to zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), dále jen „zákon č. 344/1992 Sb". Katastr nemovitostí je charakterizován jako soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Současný katastr nemovitostí představuje evidenci nejen nemovitostí a jejich geometrického a polohového určení, ale i evidenci právních vztahů k těmto nemovitostem. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem – dále jen „zákon č. 265/1992 Sb.") a dalších práv k nemovitostem podle zákona č. 344/1992 Sb. Rovněž bylo stanoveno, že katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické pro tvorbu dalších informačních systémů. Z tohoto výčtu je zřejmé, že katastr nemovitostí je vyznaný institut a plní důležitou roli v každodenním životě. Katastrální úřady pak sdílejí toto postavení, neboť byly zřízeny pro vedení a správu katastru nemovitostí.

Zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (dále jen „zákon č. 359/1992 Sb.") byly zřízeny s účinností od 1.1.1993 mj. katastrální úřady jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky. Působnost katastrálních úřadů je vymezena v ust. § 5, a to tak, že katastrální úřady vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky, dále vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového, projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona, schvalují změny

pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví, schvalují změny hranic katastrálních území, vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (dále též „Úřad") a plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověří Úřad. Jako ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí byl zákonem č. 359/1992 Sb. zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální. Tímto zákonem byl rovněž zřízen Zeměměřický úřad jako jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností. V rámci resortu Úřadu byla vytvořena určitá organizační struktura. Na nižší stupeň v rámci hierarchie jsou postaveny zeměměřické a katastrální inspektoráty a nejnižší stupeň představují právě katastrální úřady. Počet katastrálních úřadů je shodný s počtem krajů v České republice. Samotné katastrální úřady se dále vnitřně člení na jednotlivá katastrální pracoviště, která mají jasně určenou územní působnost, v jejímž rámci vykonávají správu katastru nemovitostí.

Pouze některé z údajů evidovaných v katastru nemovitostí jsou závazné, neboť jako údaje závazné pro právní úkony, které se týkají nemovitostí vedených v katastru nemovitostí, jsou zákonem stanoveny pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název katastrálního území a geometrické určení katastrálního území.[14] Výměra již není závazným údajem pro právní úkony týkající se nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí tak, jak tomu bylo za dřívější evidence nemovitostí.[15]

---

[14] Ust. § 20 zákona č. 344/1992 Sb.
[15] KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. s. 37.

3.1 Zásady pro vedení právních vztahů v katastru nemovitostí

Pro vedení vlastnických a jiných věcných práv v katastru nemovitostí jsou stanoveny základní zásady, z nichž některé byly zastávány již při vedení pozemkové knihy jako např. zásada priority, zásada dispoziční anebo především zásada konstitutivní. Současný katastr nemovitostí je postaven na následujících zásadách.

3.1.1 Zásada dispoziční

V důsledku uplatňování této zásady je řízení o návrhu na vklad vlastnického a jiného věcného práva zahajováno pouze na základě žádosti – návrhu na vklad. Ust. § 4 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. stanovuje, že řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad jsou tak oprávněni učinit pouze účastníci právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru, anebo alespoň některý z nich. Sám od sebe katastrální úřad není oprávněn zahájit jakékoli řízení o vkladu věcného práva k evidovaným nemovitostem.

3.1.2 Zásada konstitutivní (intabulační)

Podle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. platí, že vlastnické právo, zástavní právo (analogicky i podzástavní právo), právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí vznikají, zanikají a mění se dnem vkladu do katastru nemovitostí. Přičemž dále platí, že právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. V důsledku konstitutivní zásady má vznik, změna nebo zánik vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí dvě fáze. V první fázi je nutné učinit příslušný právní úkon např.

kupní smlouvu (jde o tzv. iustus titulus, neboli právní důvod nabytí vlastnictví) a druhou fázi pak představuje právě vklad věcného práva (v tomto případě vlastnického práva) do katastru nemovitostí (jde o tzv. modus acquirendi, neboli právní způsob nabytí vlastnictví). Bez toho, aby bylo pravomocně rozhodnuto o povolení věcného práva a bez vložení práva do katastru nemovitostí věcné právo nevznikne a neaktivují se věcněprávní účinky daného právního úkonu a tento bude mít účinky pouze závazkověprávní.

3.1.3 Zásada evidenční

Na druhou stranu se uplatňuje zásada evidenční, a to v případech, kdy právní vztahy zapisované do katastru nemovitostí vznikly, změnily se nebo zanikly ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním. V takových případech katastrální úřad nevede správní řízení o nerozhoduje tak, zda právo vznikne, změní se či zanikne, pouze je povinen vznik, změnu či zánik zaevidovat do katastru nemovitostí, neboť věcné právo k nemovitosti evidované v katastru již vzniklo, změnilo se či zaniklo na základě jiné právní skutečnosti.

3.1.4 Zásada oficiality

Na návrh nabyvatele se zapíše do katastru nemovitostí právo vzniklé ze zákona, rovněž na podkladě ohlášení vlastníka budovy se zapíše do katastru nemovitostí nová budova, včetně vlastnického práva k ní. Nabyvatel práva je povinen ze zákona ohlásit změnu katastrálnímu úřadu do 30 dnů ode dne vzniku práva a předložit listinu, která změnu dokládá. Stejně tak státní orgány a zhotovitelé jiných listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem, jsou ze zákona povinni zasílat listiny katastrálnímu úřadu do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení. Katastrální úřad pak zápis právních vztahů zapisuje z úřední povinnosti.

3.1.5 Zásada legality

Katastrální úřad je povinen v řízení o návrhu na vklad zkoumat listinu předloženou k zápisu do katastru nemovitostí ze zákonem stanovených hledisek. Podle ust. § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. platí, že katastrální úřad zkoumá v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zda:

a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,
e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Teprve pokud listina předložená k zápisu vyhovuje všem výše uvedeným a zkoumaným hlediskům, je možné rozhodnout o povolení vkladu věcného práva a dále vložit toto právo do katastru nemovitostí.

3.1.6 Zásada priority

Tato zásada je zakotvena v ust. § 12 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., kdy platí, že pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru nemovitostí byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Katastrální úřad vede mj. evidenci o podaných návrzích na vklad a přijaté návrhy na vklad postupně zaznamenává do protokolu řízení „V" (řízení o návrhu na vklad věcného práva do katastru). Katastrální úřad rovněž vyznačí nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru nemovitostí tzv. plombu, která signalizuje, že právní vztahy k předmětné nemovitosti jsou dotčeny změnou.

Zápisem se rozumí jednak vklad, jednak záznam a rovněž poznámka anebo jejich výmaz. Pokud není dokončeno řízení o předchozím zápisu vkladem, nelze provést následující zápis záznamem, neboť pro tyto zásady zákon nestanoví žádnou výjimku ze zásady pořadí.[16] V důsledku uplatňování této zásady musí být u každého zápisu do katastru dodrženo pořadí a nemělo by docházet k situacím, kdy jeden typ zápisu podaný později bude zapsán a vyřízen katastrálním úřadem rychleji, jako ten, který byl podán dříve. Jedinou výjimku stanovuje zákon č. 265/1992 Sb. pro zápis poznámky na základě usnesení o nařízení exekuce a dále pro zápis poznámky na základě rozhodnutí o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce a pro zápis poznámky na základě vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku (týká-li se majetkové podstaty dlužníka) a konečně výjimka platí pro zápis poznámky na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu. U těchto zápisů je výslovně vyloučeno použití ustanovení § 12 zákona č. 265/1992 Sb.[17]

Striktním dodržováním zásady pořadí by docházelo k paradoxním situacím, které by postrádaly logické opodstatnění. Tak například pokud by byl podán návrh na vklad vlastnického práva na základě kupní smlouvy, ale než by bylo rozhodnuto o povolení vkladu, byla by podána žaloba na určení vlastnictví ohledně dotčených nemovitostí. V takovém případě katastrální úřad může (ale nemusí, ovšem pro jistotu bývá přerušeno vždy) v souladu s ust. § 64 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále v textu „SŘ") řízení přerušit, a to v důsledku probíhajícího řízení o předběžné otázce. Soudní řízení může trvat i roky a pokud by v průběhu této doby došla katastrálnímu úřady např. ohláška o změně adresy evidovaného vlastníka anebo pokud by došla kvitance o zániku zástavního práva zaplacením pohledávky

[16] Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy. *Záznam a zásada pořadí*. Č.j.: ČÚZK 8565/2010-15 ze dne 26.7.2010.
[17] § 9 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb.

(které tedy zaniklo již samotným zaplacením, nikoli až výmazem z katastru, což se provede záznamem), docházelo by ke zbytečnému neprovádění zápisů ve formě záznamů. Nehledě na to, že v případě záznamů do katastru nemovitostí a poznámek se nezahajují správní řízení, a tudíž nelze taková „řízení" přerušit v souladu s ust. § 64 odst. 1 písm. c) SŘ. Za takové situace by tedy nedošlo k zápisu záznamu do katastru a ani by nedošlo k přerušení či neprovedení zápisu a do doby vyřešení předběžné otázky soudem by nastala protiprávní situace. Katastrální úřad listiny doručené k zápisu záznamu či poznámky nepřezkoumává tak, že by o nich rozhodoval, pouze své přezkoumání omezí na zjištění chyb v psaní, počtech a jiných nesprávností a pokud nic takového nezjistí, je povinen provést záznam či poznámku, neboť to, že již nastala okolnost nebo právní skutečnost, která vede k zápisu záznamu či poznámky nelze nijak zvrátit rozhodnutím katastrálního úřadu. Rovněž blokovat např. zápis poznámky a nařízené exekuci nebo o prohlášeném konkurzu je zcela nelogické. Samozřejmě pro jakýkoli následně podaný návrh na vklad věcného práva do katastru je třeba poznámku o soudním řízení respektovat a v rámci opatrnosti všechna následná vkladová řízení (do vyřešení předběžné otázky) za současného právního stavu přerušit, neboť vklad práva na sebe váže konstitutivní účinky.

Zásada pořadí se někdy dostává do kolize s ust. § 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., podle kterého platí, že právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. V praxi může nastat situace (a je poměrně častá), kdy v jeden den jsou podány dva návrhy na vklad týkající se týchž nemovitostí, a to tak že např. dne 9.11. v 9.45 hod. je podán návrh na vklad zástavního práva, kdy jako zástavce v této smlouvě figuruje současný vlastník nemovitostí, a téhož den v 11.15 hod. je podán návrh na vklad vlastnického práva na základě kupní smlouvy, přičemž prodávajícím je ta osoba, která je v zástavní smlouvě v pozici zástavce. Striktně vzato uplatněním zásady pořadí bez dalšího by mělo být možné zapsat obě předložené listiny (resp. práva z nich vyplývající), za současné platnosti ust. § 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb.

nebude možné oběma návrhům vyhovět. Pokud totiž platí, že právní účinky vkladu vznikají **ke dni podání** návrhu na vklad, pozbude prodávající své vlastnické právo a kupující jej nabude právě ke dni podání návrhu na vklad. Podle právní teorie (jelikož občanský zákoník odpověď neposkytuje) platí, že pokud právo vzniká dnem, pak vzniká vždy k prvnímu okamžiku tohoto dne.[18] Pokud tedy bude vklad vlastnického práva (na základě kupní smlouvy podané ke vkladu v 11.15 hod.) povolen, stane se kupující vlastníkem od prvního okamžiku dne 9.11. a prodávající vlastnické právo pozbude rovněž k tomuto okamžiku. Jak by však bylo možné, aby dne 9.11. ještě zřizoval prodávající zástavní právo k daným nemovitostem, když už své vlastnictví tímto dnem pozbude? Možné to samozřejmě není, a proto, i když návrh na vklad zástavního práva má lepší pořadí (byl podán dříve), nebude možné mu vyhovět. Zásada pořadí v tomto případě musí, dle mého mínění, ustoupit do pozadí a nemůže být uplatněna. Jiná situace by byla v tom případě, že by právní účinky vkladu nastávaly **okamžikem podání návrhu na vklad**. Tomu však za současné právní úpravy není a ani v budoucnu takovou změnu nepřinese nový zákon o katastru.

3.1.7 Zásada dobré víry

Dle ust. § 11 zákona č. 265/1992 Sb. platí, že kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.

Podle ust. § 22 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb. platí, že výpisy, opisy nebo kopie z katastrálního operátu, jakož i identifikace parcel vyhotovené katastrálním úřadem ve formě stanovené prováděcím právním předpisem, jsou veřejnými listinami prokazujícími stav evidovaný v katastru k okamžiku, který je

[18] FIALA, J., ADÁMKOVÁ, K., HURDÍK, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. s. 57.

na nich uveden. K tomu Ústavní soud ČR ve svém nálezu sp.zn. ÚS II. 3151/09 z 15.4.2010 uvedl, že výše uvedené se vztahuje i na samotný katastrální úřad, který je ze zákona pověřen vést evidenci katastru nemovitostí a není oprávněn ji přezkoumávat z hlediska její věcné správnosti. Pokud k tomu přesto přistoupí, překračuje rozsah pravomoci svěřené mu zákonem a zasahuje do pravomoci soudu, který jako jediný vzhledem k povaze právního vztahu je oprávněn posuzovat opak toho, co vyplývá z veřejné listiny. *„Katastrální úřad sám nemůže zpochybňovat platnost jím již učiněných záznamů, konstatovat nesoulad mezi evidenčním stavem zápisů v katastru nemovitostí a jím tvrzeným právním stavem. Katastrální úřad musí vycházet z daného stavu zápisu, který ze své úřední moci nemůže měnit a z něhož činěné výpisy mají charakter veřejné listiny."*

Zásada ochrany dobré víry však neposkytuje dostatečnou ochranu a v porovnání s vlastnickým právem, jakožto právem absolutním, je nedostatečnou zárukou, že zápis zapsaný v evidenci katastru nemovitostí je zápisem skutečného právního stavu. Věrohodnost zápisů v katastru je tak značně oslabena a ochrana, jež poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitostí účinně uplatňovat své absolutní právo. Pokud tedy zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem.[19]

Ochrana představovaná zásadou dobré víry tak, jak je zakotvena v ust. § 11 zákona č. 265/1992 Sb., je, v porovnání se zásadou materiální publicity uplatňovanou při vedení pozemkové knihy, ochranou značně nedostatečnou a nejistou. O tom svědčí i diametrálně odlišné názory vyplývající ze soudních rozhodnutí. Názorová nejednotnost je patrná nejen z rozhodnutí různých soudů, ale dokonce i v rámci Nejvyššího soudu ČR mezi jeho jednotlivými senáty. Názorným příkladem je situace, kdy po uzavření kupní smlouvy a po vložení vlastnického práva na základě takové smlouvy do katastru nemovitostí, dojde k

[19] Nález Ústavního soudu ČR ze dne 1.8.2006, sp.zn. II. ÚS 349/2003

platnému odstoupení od kupní smlouvy. Otázkou je, zda-li dojde k navrácení v předešlý stav, pak-li že nabyvatel vlastnického práva k nemovitosti z této kupní smlouvy již dále (do okamžiku odstoupení od kupní smlouvy původním vlastníkem) nabytou nemovitost převedl.

Odpověď není jednoznačná. Tak např. v roce 2001 vydal Ústavní soud ČR nález ze dne 23.1.2001, sp.zn. II ÚS 77/2000, ze kterého vyplývá, že z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvními stranami a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu s ust. § 39 občanského zákoníku nabyly vlastnické právo k věci, která je předmětem smlouvy. Proto se smluvní strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat čl. 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod (dále též jen „LZPS"), neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem.

V přímém protikladu je závěr vyplývající ze stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 28. června 2000, sp.zn. Cpjn 38/98, ze kterého vyplývá, že: *„I od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, podle které již byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, může její účastník odstoupit, jestliže jsou splněny podmínky stanovené občanským zákoníkem nebo bylo-li to účastníky dohodnuto (§ 48 odst. 1 obč. zák.). Odstoupením od smlouvy, není - li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem".*

Pozdější stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 19. dubna 2006, sp.zn. Cpjn 201/2005 pak nerespektovalo závěry vyplývající z nálezu Ústavního soudu ČR, sp. zn. II. ÚS 77/2000, a z tohoto stanoviska vyplynulo, *že: „Zrušením smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti s účinky „od počátku" nastává situace, jako kdyby nabyvatel nikdy nebyl vlastníkem převáděné nemovitosti. Za této situace proto žádná další osoba nemohla od nabyvatele nabýt vlastnické právo k předmětné nemovitosti, neboť nabyvatel nemohl převést právo, které sám neměl. Okolnost, zda ona další osoba (tedy kupující z kupní smlouvy druhé v pořadí) byla při uzavírání smlouvy v dobré víře, že nemovitost nabývá od vlastníka, je zde nerozhodná. Dobrá víra v tomto směru má totiž právní význam jen tehdy, stanoví-li tak zákon (srov. například § 486 obč. zák.), a tak tomu v daném případě není".*

Ohledně řešení této právní situace došlo k rozkolu i v rámci samotného Nejvyššího soudu ČR, a to mezi jednotlivými senáty občanskoprávního a obchodního kolegia. Věc se tak dostala opět až před Ústavní soud ČR, a ten v nálezu pléna Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp.zn. Pl ÚS 78/06 mj. stanovil, že bylo-li by připuštěno, aby odstoupením od smlouvy mezi právními předchůdci vlastníka, tedy mezi prodávajícím a kupujícím I, bylo zasaženo řádně nabyté vlastnické právo vlastníka, tedy kupujícího II, jednalo by se zde o narušení principu právní jistoty, který je jedním ze základních atributů demokratického právního státu. Ústavní soud ČR tak dovodil závěr, že: *„Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základnách práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká".*

Odpověď na otázku, zda dojde či nedojde k obnovení vlastnického práva původního vlastníka v případě odstoupení od kupní smlouvy, vyplývá z rozsudku

Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. ledna 2008, sp.zn. 31 Cdo 3177/2005, kde je uveden následující ústavně konformní výklad: *„Nabyvatelé nemohou přijít o vlastnické právo k převáděnému majetku, jestliže v době uzavření kupní smlouvy č. 2 byli (jako kupující) se zřetelem ke všem okolnostem věci v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran kupní smlouvy č. 1 mohla od kupní smlouvy č. 1 účinně odstoupit. Za předpokladu, že dalším nabyvatelům v době uzavření kupní smlouvy č. 2 bylo známo, že některá ze smluvních stran kupní smlouvy č. 1 může od kupní smlouvy č. 1 odstoupit s účinky předjímanými ustanovením § 48 odst. 2 obč. zák., a že důvody pro odstoupení od smlouvy již byly naplněny, nepožívá vlastnické právo k majetku, jež nabyli kupní smlouvou č. 2, ústavní ochrany (pro absenci dobré víry dalších nabyvatelů) a v důsledku odstoupení od kupní smlouvy č. 1 se tak obnovuje vlastnické právo prodávajícího z kupní smlouvy č. 1.*" Výše uvedené však nelze použít v případě, kdy původní kupní smlouva je absolutně neplatná, neboť byla uzavřena např. za situace, kdy k jedna ze stran jednala v omylu nebo pod pohrůžkou.

Problematika dobré víry v zápisy v katastru a nabývání vlastnického práva od nevlastníka je stále živá. Nejvyšší soud ČR např. nepovažuje za srovnatelnou situaci, kdy určitá osoba nabývá věc v dobré víře od osoby jednající s ní na základě právního úkonu neplatného pro obcházení zákona (např. na základě neplatné plné moci k prodeji zástavy), se situací, kdy dochází k odstoupení od smlouvy nebo zrušení smlouvy.[20] Argumentačně zajímavý je nález Ústavního soudu ČR řešící otázku posouzení dobré víry při nabytí nemovitosti od nevlastníka ze dne 11.5.2011, sp.zn. II. ÚS 165/2011. Dalším zajímavým je i usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.6.2011, sp.zn. 30 Cdo 4280/2009.[21]

---

[20] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.12.2009, sp.zn. 31 Odo 1424/2006

[21] Srov.: VRCHA, Pavel. *K otázce nabytí nemovitosti od nevlastníka* [online]. Změněno 31.8.2011 [cit. 2011-11-17]. Dostupné z: http://vrcha.webnode.cz/news/k-otazce-nabyti-nemovitosti-od-nevlastnika/

3.1.8 Zásada formální publicity (zásada veřejnosti)

V ust. § 21 zákona č. 344/1992 Sb. je zakotvena zásada veřejnosti katastru, ze které vyplývá, že každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svoji potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje, přičemž veřejnost katastru je možné omezit jen z důvodů stanovených zákonem. V důsledku této zásady tak každý může získávat informace z katastru nemovitostí. Nejčastěji jsou informace z katastru nemovitostí poskytovány ve formě výpisů z listů vlastnictví a kopií katastrálních map a rovněž ve formě kopií ze sbírky listin. Kdokoli si tak může zjistit informace evidované v katastru nemovitostí o jakékoli nemovitosti.

3.2 Předmět evidence

V katastru nemovitostí se evidují pouze zákonem stanovené nemovitosti. Podle ust. § 119 odst. 2 občanského zákoníku platí, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z této definice nemovitostí vyplývá, že předmětem evidence v katastru jsou vždy pozemky a stavby pouze ty, které jsou jednak se zemí spojeny pevným základem (tak aby se jednalo o nemovitosti, neboť ne každá stavba je i nemovitostí) a jednak o ní musí stanovit zákon, aby byla předmětem evidence. V ust. § 2 zákona č. 344/1992 Sb., je stanoveno, že v katastru se evidují:

a) pozemky v podobě parcel,
b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to:
   - budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční
   - budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách,

d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru,
e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní zákon.

O evidenci pozemků není pochyb. Evidují se všechny pozemky, a to v podobě parcel. Jako pozemek zákon označuje[22] část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Jako parcela je pak označen pouze takový pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.[23] Určit, která stavba je předmětem evidence v katastru a která nikoli není tak jednoduché. Musí se jednat o budovy, přičemž jako budova je tímto zákonem chápána nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.[24] Podzemní stavba tak předmětem evidence v katastru není. Z nadzemních potom jenom ta, která splňuje definici budovy, včetně rozestavěné. předmětem evidence nejsou budovy, které tvoří příslušenství ke stavbě hlavní evidované na téže parcele. Aby taková budova nepodléhala evidenci, musí být splněny obě podmínky kumulativně, tzv. jednak se musí jednak o příslušenství jiné budovy a zároveň se toto příslušenství musí nalézat na stejné parcele jako budova, jejímž je příslušenstvím. Pokud není druhá podmínka splněna a budova považovaná za příslušenství se nachází na jiné parcele než budova hlavní, podléhá budova

[22] § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb.
[23] § 27 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb.
[24] § 27 písm. k) zákona č. 344/1992 Sb.

považovaná za příslušenství evidenci v katastru nemovitostí.[25] Byty a nebytové prostory lze pak evidovat jako vymezené jednotky v budově (tedy v nadzemní stavbě, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí), která navíc, podle zvláštního zákona musí splňovat, aby šlo o stavbu trvalou s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.[26] Předmět evidence v katastru je rovněž vymezen negativně, a to tak, že v katastru se neevidují drobné stavby. Za drobnou stavbu je pak považována stavba s jedním nadzemním podlažím pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m^2 a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemích lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivost, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m^2 a výška 5 m.[27] Z výše uvedeného vyplývá, že pokud zastavěná plocha stavby sice nepřesahuje 16 m^2 a výška 4,5 m, ale tato stavba neplní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, pak i tyto stavby lze v katastru evidovat (za současně splnění podmínky, že tato stavba je se zemí spojena pevným základem tak, aby naplňovala definici nemovitosti dle občanského zákoníku). Naopak za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

V katastru nemovitostí se rovněž evidují stavby, spojené se zemí pevným základem, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Celou řadu let však žádný takový zákon, který by tak stanovil, neexistoval. Teprve zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), vymezoval stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem a které se mají v katastru nemovitostí

---

[25] TRAJER, V. Předmět evidence v katastru nemovitostí. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-11-25].

[26] § 2 písm. a) zákona č. 72/1994 kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění

[27] § 27 písm. m) zákona č. 344/1992 Sb.

evidovat, ovšem platnost tohoto ustanovení byla posunuta až na 1.1.2007. Od této doby podle ust. § 20 odst. 1 tohoto zákona platí, že přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejích březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem, se evidují v katastru nemovitostí. Podrobnosti vymezení těchto vodních děl stanoví Ministerstvo zemědělství v dohodě s Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním vyhláškou (vyhláška č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky).

Jak již bylo výše uvedeno, v současném katastru nemovitostí dochází jednak k evidenci nemovitostí (pozemků a zákonem určených staveb), ale rovněž se k takovým nemovitostem zapisují zákonem stanovené právní vztahy a další údaje.

Z právních vztahů se dle zákona č. 265/1992 Sb. do katastru nemovitostí zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Nutno podotknout, že ačkoli tak tento zákon nestanovuje, zapisuje se k evidovaným nemovitostem rovněž podzástavní právo, neboť dle ust. § 173 odst. 2 občanského zákoníku platí, že jestliže je zastavená pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovité věci nebo k bytu nebo nebytovému prostoru ve vlastnictví podle zvláštního zákona, vzniká podzástavní právo vkladem do katastru nemovitostí.

Mimo právní vztahy se k nemovitostem evidovaným v katastru zapisuje rovněž příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy, oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst, správa nemovitostí vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávným celkem, příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem

stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší, další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě tohoto zákona obsahem katastru (§ 2 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb.).

3.3 Způsoby zápisů do katastru nemovitostí

K nemovitostem, které jsou evidovány v katastru nemovitostí se právní vztahy a další práva zapisují pouze třemi možnými způsoby, a to vkladem záznamem anebo poznámkou.

3.3.1 Záznam

Záznamem se do katastru zapisují právní vztahy k nemovitostem na základě listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Takové listiny jsou katastrálnímu úřadu předloženy buď příslušnými státními orgány nebo jsou přiloženy k ohlášení vlastníka či jiného oprávněného.

Pokud vlastnické právo, zástavní právo (podzástvaní právo), předkupní právo s účinky věcného práva anebo právo odpovídající věcnému břemeni vzniklo, se změnilo nebo zaniklo ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, tak se do katastru zapisují záznamem. V tomto případě již práva vznikla, změnila se nebo zanikla a do katastru se tak pouze zaevidují. Záznam má pouze deklaratorní účinky. Pokud vznikne věcné právo rozhodnutím státního orgánu, potom jsou zhotovitelé takového rozhodnutí povinni zaslat listinu k zápisu do katastru do 30 dnů ode dne právní moci. Pokud někdo nabyl vlastnické právo k budově např. v důsledku její výstavby, potom se vlastnické právo opět zapisuje do katastru záznamem (neboť vlastnické právo již vzniklo výstavbou) a vlastník je povinen toto katastrálnímu úřadu oznámit a doložit listiny potřebné k zápisu budovy do katastru. Pokud zákon stanoví, že práva, která se zapisují do katastru vznikla, změnila se nebo zanikla na základě určité právní

skutečnosti, a přitom nestanoví listinu, která osvědčuje nebo potvrzuje právní vztahy, je takovou listinou souhlasné prohlášení osoby, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osoby, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo.

Typickým případem je např. změna společného jmění manželů na podílové spoluvlastnictví v případě, kdy došlo k rozvodu a ve lhůtě 3 let od právní moci rozsudku o rozvodu nedošlo k vypořádání majetku spadajícího do společného jmění manželů. V takovém případě, jelikož zákon nestanoví listinu, která by byla přílohou ohlášení změny do katastru nemovitostí, je třeba, aby bývalí manželé učinili souhlasné prohlášení.[28] Pokud však bývalí manželé oba nevyhotoví souhlasné prohlášení tak, aby tvrzené skutečnosti nebyly mezi nimi sporné a pochybné, a chtěl-li by si pouze jeden z bývalých manželů ohlásit takovou změnu do katastru, pak musí ohlásit katastrálnímu úřadu změnu nastalou ze zákona[29] a jako přílohu ohlášení předložit rozsudek o rozvodu manželství s vyznačenou doložkou o nabytí právní moci a zároveň potvrzení soudu o tom, že do uplynutí tří let od právní moci rozsudku o rozvodu nebyla podána žaloba na soudní vypořádání společného jmění manželů, ani neproběhlo nebo neprobíhá řízení o vypořádání zaniklého společného jmění manželů.

Jelikož se záznamem zapisují do katastru věcná práva, která již vznikla, změnila se nebo zanikla, není katastrální úřad oprávněn přezkoumávat předkládané listiny stejně, jako tomu je v případě vkladu zapisovaných práv do katastru. Své přezkoumání je katastrální úřad nucen omezit pouze na zjištění, zda-li je předložená listina bez zřejmých chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Katastrální úřad tak zkoumá, zda předložené listiny jsou čitelné a rozhodnutí jsou pravomocná, zda nemovitosti v nich uvedené jsou označeny podle zákona č. 344/1992 Sb., zda právní vztahy a jejich změny, které

---

[28] V souladu s ust. § 40 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška).

[29] Ust. § 150 odst. 4 občanského zákoníku

listiny potvrzují nebo osvědčují, navazují na dosavadní stav zápisů v katastru. Z jiných hledisek není katastrální úřad předkládanou listinu k zápisu formou záznamu oprávněn přezkoumávat. Pokud katastrální úřad zjistí, že předložená listina obsahuje chyby v psaní nebo počtech nebo obsahuje jinou zřejmou nesprávnost nebo má některý z jiných nedostatků, vrátí ji zpět k opravě nebo doplnění s uvedením zjištěných nedostatků vyhotoviteli nebo tomu, kdo ji předložil s ohlášením, případně si chybějící podklady vyžádá.

O zápisu záznamem se nevede žádné řízení a provádí se z úřední povinnosti. Osoba pozbývající určité právo podle zápisu provedeného záznamem tak nemá možnost se v případě nesouhlasu s provedeným zápisem bránit v žádném přezkumném řízením. To platí i u osoby, která se domáhá zápisu záznamem, jehož provedení katastrální úřad z určitých důvodů odmítne.[30]

3.3.2 Poznámka

Poznámka je forma zápisu do katastru nemovitostí, která nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práv k nemovitostem. Poznámka je pouze doplňkovým zápisem prováděným v katastru nemovitostí a slouží k signalizaci toho, že ohledně dotčené nemovitosti bylo zahájeno nějaké řízení anebo že vlastník takové nemovitosti je určitým způsobem omezen v dispozici s ní. V žádném případě, jak judikoval např. Nejvyšší správní soud ČR ve svém rozsudku ze dne 18.6.2008, sp.zn. 9 As 60/2007, nelze poznámkou 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 v katastru nemovitostí podrobně seznámit.

---

[30] BAUDYŠ, Petr. K možnosti zlepšení důvěryhodnosti údajů katastru. *Ad Notam*. 2001, č. 2. s. 28-32

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního právního předpisu, insolvenčního správce, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána:

a) na základě návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, exekučního příkazu k prodeji podniku, na základě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku, na základě usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti, na základě vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka, na základě usnesení o nařízení předběžného opatření, na základě oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, na základě žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu nebo na základě jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru,
b) na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru podle § 7 zák. č. 265/1992 Sb.,
c) na základě usnesení o nařízení exekuce,
d) na základě rozhodnutí o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce,
e) na základě vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku,
f) na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu.

Při zápisu poznámkou se přiměřeně postupuje podle ust. § 8 zákona č. 265/1992 Sb., a tudíž katastrální úřad přezkoumává listiny, na základě kterých dojde k zápisu poznámkou, v omezeném rozsahu, a to pouze ohledně chyb v psaní a počtech a jiných zřejmých nesprávností.

Samotným zápisem poznámky do katastru nemovitostí nedochází k omezení např. dispozičního oprávnění vlastníka nemovitosti. Omezení je založeno přímo rozhodnutím příslušného orgánu. Poznámku se rovněž zapisují do katastru informace, v důsledku kterých vlastník nemovitosti nepozbývá dispoziční oprávnění, ale které představují jen informaci o skutečnostech významných pro osoby nahlížející do katastru nemovitostí (např. poznámka o podané žalobě na určení vlastnického práva).

Je třeba upozornit, že bývá často podáván podnět k zápisu poznámkou v případě, kdy dochází k podání žaloby na neplatnost např. kupní smlouvy, na základě které vlastník evidovaný v katastru nemovitostí nemovitost nabyl. V takovém případě katastrální úřad poznámku o podané žalobě nezapíše, protože není splněna zásadní podmínka, a to, že na základě rozhodnutí soudu o takové žalobě by mohlo dojít k zápisu do katastru formou záznamu. Ať už soud o podané žalobě na určení neplatnosti kupní smlouvy rozhodne jakkoli, nebude možné provést na základě rozhodnutí zápis do katastru, neboť z daného rozhodnutí soudu nebude jasné, kdo je a kdo není vlastníkem dotčené nemovitosti. Pouze se bude konstatovat, že napadená kupní smlouva je či není platná. Zároveň také katastrální úřad nezapíše poznámku o podané odpůrčí žalobě. Pokud by věřitel (dovolávající se odporovatelnosti) podal odpůrčí žalobu na soud a zároveň by se domáhal zápisu poznámky o podané žalobě k dotčené nemovitosti do katastru nemovitostí, nemohl by katastrální úřad zapsat poznámku, neboť výsledkem soudního řízení o odpůrčí žalobě by nebyl odpovídající podklad, na jehož základě by bylo možné provést zápis záznamem do katastru nemovitostí.

3.3.3 Vklad

Vlastnické právo, zástavní právo (včetně podzástavního práva), předkupní právo s účinky věcného práva a právo odpovídající věcnému břemeni se do katastru nemovitostí k evidovaným nemovitostem zapisují vkladem. Pokud však tato práva vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, tak se do katastru zapisují záznamem. Pokud tato práva vznikla, změnila se nebo zanikla v důsledku jiné právní skutečnosti, tedy nejčastěji smlouvou, pak pro jejich vznik, změnu nebo zánik je nutný vklad do katastru nemovitostí. Teprve vkladem takového práva do katastru nemovitostí, jehož předpokladem je pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu, tato práva vzniknou, zaniknou nebo se změní. Zápisy prováděné do katastru nemovitostí vkladem mají tzv. konstitutivní účinky. O vlastnickém právu tak výslovně stanoví ust. § 133 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého platí, že: *„Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních právních předpisů".*

Podobně ust. § 157 odst. 1 občanského zákoníku stanoví u zástavních práv, že: *„Zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům a nebytovým prostorům … vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak".* Ačkoli to ze zákona č. 265/1992 Sb. nevyplývá, je nutné počítat mezi věcná práva, která mohou vznikat vkladem do katastru nemovitostí i podzástavní právo, neboť dle ust. § 173 odst. 2 občanského zákoníku platí, že: *„Jestliže je zastavená pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovité věci nebo k bytu nebo nebytovému prostoru ve vlastnictví podle zvláštního zákona, vzniká podzástavní právo vkladem do katastru nemovitostí".*

Ohledně věcných břemen je ujednání o jejich vzniku v občanském zákoníku na první pohled celkem matoucí, když ust. § 151o odst. 1 říká, že: *„Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze*

nabýt také výkonem práva (vydržením)… K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí". Mohlo by se tak zdát, že vklad je nutný ke vzniku věcných břemen ve všech výše uvedených případech, ovšem správné je, že vkladem vznikají věcná břemena pouze v případě, že jejich vznik byl ujednán ve smlouvě.

Ohledně předkupního práva s věcnými účinky obsahuje občanský zákoník skromné ustanovení v § 603, které říká, že: *„Předkupní právo lze dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí…*". Ačkoli to výslovně není stanoveno, předkupní právo s věcnými účinky může vzniknout pouze u nemovitostí, které jsou v katastru nemovitostí evidovány, neboť vzniká vkladem do katastru nemovitostí a je jasné, že vklad předkupního práva nemůže být v katastru proveden k nemovitosti, která není evidována a ani není předmětem evidence.

Aby došlo ke vzniku, změně či zániku některého z výše uvedených věcných práv k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, nestačí uzavření příslušné smlouvy, ale je rovněž nezbytné zahájit tzv. vkladové řízení v režimu zákona č. 265/1992 Sb. a podpůrně SŘ. Teprve pokud katastrální úřad rozhodne, že požadovaný vklad věcného práva do katastru nemovitostí se povoluje, dojde ke vzniku, změně či zániku věcného práva, a to se zpětnými právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

4 Vkladové řízení

Vkladové řízení je jistá zkratka pro řízení o návrhu na vklad (nebo výmazu vkladu práva) některého z věcných práv (vlastnické právo, zástavní právo, podzástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo) k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky.

Vkladové řízení může být zahájeno pouze na návrh a dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení, nebo některého z nich, katastrálnímu úřadu je zahájeno řízení o povolení vkladu. Návrh na vklad musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti, kterými jsou:

a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,
c) označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Přílohou návrhu na vklad pak musí být:

a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad
b) plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem
c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového rejstříku
d) listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny
e) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

Návrh na vklad musí být dále podepsán alespoň jedním z účastníků, přičemž za účastníky řízení o povolení vkladu jsou považováni účastníci právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru.[31] Jelikož se podpůrně pro řízení o návrhu na vklad použije SŘ, mohla by připadat v úvahu aplikace ust. § 27 odst. 1 písm. a) a odst. 2 SŘ, ovšem speciální úprava má přednost před úpravou obecnou obsaženou ve SŘ. Samotnou smlouvu často uzavírají i jiné osoby, nejčastěji vedlejší účastníci jako dlužníci (pokud nejsou totožní se zástavci) ve smlouvách o zřízení zástavního práva nebo zprostředkovatelé (nejčastěji realitní kanceláře), které ovšem nejsou z pohledu vkladového řízení považováni za účastníky, neboť těmi jsou pouze ti, kteří činí přímo právní úkon např. ohledně zřízení zástavního práva, tedy zástavní věřitel a zástavce (bez účasti kterých, by nemohlo dojít k jeho zřízení). Zde je však třeba ještě podotknout, že odlišné názory na okruh účastníků vkladového řízení panují i při aplikaci ust. § 4 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. a některé názory hovoří o okruhu široce pojímaném, do kterého zahrnují např. rovněž i kupujícího uvedeného v zástavní smlouvě, kterému ze zástavní smlouvy přímo nevzniká zástavní právo, ale kterému z takové smlouvy vyplývá obligační závazek.[32] Katastrální úřad však přesto preferují užší výklad ust. § 4 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Rovněž já se přikláním k pojímání okruhu účastníků vkladového řízení vymezeného úžeji, neboť dle mého názoru všichni další (vedlejší) účastníci právního úkonu, v důsledku jejichž jednání nedochází přímo ke vzniku, změně či zániku věcného práva, jsou ve vztahu závazkovém, a věcněprávní rozměr má pouze ujednání (např. v zástavní smlouvě) mezi věřitelem a zástavcem jako vlastníkem zatěžované nemovitosti.

Od počtu účastníků se pak odvíjí i počet vyhotovení listiny (smlouvy), na základě které má být zapsáno právo do katastru, které je nutné přiložit

---

[31] Ust. § 4 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.

[32] Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy. *K vymezení okruhu účastníků vkladového řízení*. Č.j.: ČÚZK 1617/2007-15 ze dne 19.4.2007. Nebo též Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy. *Účastníci vkladového řízení*. Č.j.: ČÚZK 5772/2006-15 ze dne 6.12.2006.

k návrhu na vklad. Nutno rovněž zdůraznit, že pokud jsou účastníci manželé, považuje se za účastníka každý z nich samostatně.

Za návrh na vklad je třeba uhradit správní poplatek, který činí v souladu se zákonem č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, 500,-Kč za každý návrh na vklad.

4.1 Procesní rozhodnutí

Katastrální úřad v průběhu řízení o povolení vkladu může (ale někdy k tomu dojít nemusí) vydávat mimo očekávaných meritorních rozhodnutí i procesní rozhodnutí, jako je rozhodnutí o přerušení řízení, jež, ať už je vydáváno z jakéhokoli důvodu, má za cíl přerušit běh zákonné lhůty pro rozhodnutí katastrálního úřadu ve věci samé. Druhým nejčastějším typem procesního rozhodnutí v rámci vkladového řízení může být usnesení o zastavení řízení, k jehož vydání katastrální úřad přistoupí tehdy, nastane-li k tomu zákonem stanovený předpoklad.[33] V průběhu vkladového řízení je možné vydávat i jiná procesní rozhodnutí v režimu SŘ, neboť pro vkladové řízení se podpůrně použije úprava ve SŘ, pokud zákon č. 265/1992 Sb. nestanoví jinak. Je tak možné, že bude vydáno např. usnesení o ustanovení opatrovníka například tehdy, je-li doručováno osobě neznámého pobytu nebo sídla, které se prokazatelně nedaří doručit, ovšem za předpokladu, že jde o účastníka, kterému má být v řízení uložena povinnost nebo odňato právo. Případů, kdy dochází k vydávání takových procesních rozhodnutí, je ve vkladovém řízení minimum, proto se v následující části zaměřím především na usnesení o přerušení řízení a usnesení o zastavení vkladového řízení.

4.1.1 Usnesení o přerušení řízení

Usnesení o přerušení řízení je typické rozhodnutí správního orgánu procesního charakteru, jež neznamená rozhodnutí o věci samé, ale je vydáváno

[33] Předpoklady mohou nastat buď podle zákona č. 265/1992 Sb. anebo podle SŘ

při splnění zákonem předvídaných okolností za účelem pozastavení běhu lhůty, jež je dána správnímu orgánu k rozhodnutí meritornímu, což je v případě katastrálního úřadu a vkladového řízení v souladu se SŘ 30 dnů. Ohledně přerušování vkladového řízení platí úprava obsažená ve SŘ, neboť speciální katastrální předpisy o této problematice mlčí. Dle ust. § 64 SŘ platí, že správní orgán může řízení usnesením přerušit pouze tehdy, podřadí-li skutkový stav pod některou ze situací uvedenou v písmenech a) – e) SŘ, případně požádají-li o to všichni žadatelé, jak plyne z ust. § 64 odst. 2 SŘ.

Dle ust. § 64 odst. 1 písm a) SŘ může správní orgán řízení přerušit současně s výzvou k odstranění nedostatků žádosti podle ust. § 45 odst. 2 SŘ. Tato situace ve vkladovém řízení nastane, když návrh na vklad nemá předepsané náležitosti nebo když trpí jinými vadami. Jaké jsou nezbytné náležitosti návrhu na vklad stanovuje ust. § 4 odst. 3 a odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb.

Dle ust. § 64 odst. 1 písm. b) SŘ může správní orgán řízení přerušit současně s výzvou k zaplacení správního poplatku za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu. Když dojde katastrálnímu úřadu návrh na vklad, ze kterého nevyplývá úhrada stanoveného správního poplatku (tedy když neobsahuje vylepený kolek v požadované hodnotě) ani případné osvobození, vyzve katastrální úřad účastníky k úhradě a stanoví jim k tomu lhůtu zpravidla 30 dnů a zároveň vkladové řízení po tuto dobu přeruší. Pokud nebude ve stanovené lhůtě doloženo katastrálnímu úřadu uhrazení správního poplatku, nebude se katastrální úřad věcně návrhem zabývat a řízení bude zastaveno, aniž by byl návrh na vklad spolu s předloženou listinou přezkoumán z hlediska možného povolení.

Častým důvodem, pro který katastrální úřad přerušuje řízení je, že probíhá řízení o předběžné otázce. V souladu s ust. § 64 odst. 1 písm. c) SŘ totiž může správní orgán řízení přerušit, probíhá-li řízení o předběžné otázce nebo správní orgán dal k takovému řízení podnět podle ust. § 57 odst. 1 písm. a), nebo učinil výzvu podle § 57 odst. 1 písm. b), anebo učinil úkon podle § 57

odst. 4 SŘ. Za předběžnou otázku je tradičně považováno předcházející řízení vedené u katastrálního úřadu ohledně stejných nemovitostí, a to ať už jde o řízení vkladová či záznamová. Nutno však dodat, že ne všechna předcházející vkladová či záznamová řízení představují tzv. předběžnou otázku a ne kvůli všemu, co předchází danému řízení, je třeba toto řízení přerušit. Tak například, když při posuzování návrhu na vklad a přiložené listiny pověřený pracovník katastrálního úřadu zjistí, že na listu vlastnictví ohledně předmětných nemovitostí vázne plomba vztahující se k jinému předcházejícímu vkladovému řízení, je nezbytně nutné nejprve posoudit, zda-li předcházející řízení (které je vedeno ohledně týchž nemovitostí) tvoří tzv. předběžnou otázku, tedy zda-li na rozhodnutí katastrálního úřadu bude mít vliv výsledek předcházejícího vkladového řízení. Může nastat případ, kdy podle výpisu z listu vlastnictví katastrální úřad zjistí, že ohledně předmětných nemovitostí bylo např. 5.1. zahájeno řízení o návrhu na vklad zástavního práva a dne 15.1. byl podán návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni k dotčeným nemovitostem. Řízení ohledně návrhu na vklad zástavního práva nepředstavuje předběžnou otázku pro řízení o návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni, neboť výsledek řízení o návrhu na vklad zástavního práva je irelevantní pro posouzení návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni. Dojde-li tak např. k tomu, že předchozí řízení o návrhu na vklad zástavního práva bude zastaveno případně zamítnuto, nebude to důvodem pro přerušení následného řízení o návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni. Týkalo-li by se však předcházející řízení návrhu na vklad vlastnického práva, bude muset být následující řízení o návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni přerušeno pro předběžnou otázku, neboť aby bylo možné návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni vyhovět, bude záležet na výsledku předcházejícího řízení. Záznamové řízení rovněž může, ale mnohdy nemusí, představovat předběžnou otázku, a tudíž důvod pro přerušení vkladového řízení. Nastane-li situace, kdy podle výpisu z listu vlastnictví bude zřejmé, že dne 5.1. byl katastrálnímu úřadu ohlášen zánik práva odpovídajícího

věcnému břemeni v důsledku úmrtí oprávněné osoby, nebude to představovat předběžnou otázku v případě, že 10.1. bude podán návrh na vklad vlastnického práva. Řízení o návrhu na vklad vlastnického práva tak nebude přerušeno ať se děje s předcházejícím záznamovým řízením cokoli (tedy ať už bude např. ukončeno nebo vráceno k opravě.). Jiná je však situace, kdyby např. 5.1. byla katastrálnímu úřadu ohlášena změna rozestavěné budovy na dokončenou na základě kolaudačního souhlasu ze dne 2.1. a 6.1. bylo zahájeno řízení o návrhu na vklad zástavního práva k rozestavěné budově. Při posuzování návrhu na vklad zástavního práva je nucen katastrální úřad zohlednit změnu nastalou na základě ohlášení provedeného dne 5.1., neboť ohlášení změny záznamovým řízením má pouze deklaratorní účinky, tedy katastrálnímu úřadu je ohlašováno něco, co již vzniklo, změnilo se nebo zaniklo na základě jiných právních skutečností. Ohlašovaná změna (změna rozestavěné budovy na dokončenou) nenastává ke dni ohlášení tak, jak je tomu při návrhu na vklad, neboť ten váže účinky dle ust. § 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. právě kde ni podání návrhu na vklad. Předmětná budova se změní z rozestavěné na dokončenou nikoli dnem ohlášení katastrálnímu úřadu, ale dnem, kdy byl vydán kolaudační souhlas (pokud není v kolaudačním souhlasu uveden jiný den, neboť kolaudační souhlas není správním rozhodnutím a nenabývá tedy právní moci). Při posuzování návrhu na vklad zástavního práva má zásadní význam důsledek podaného záznamového řízení, neboť ve výše uvedeném případě byla ke dni podání návrhu na vklad zástavního práva budova již dokončená. Vkladové řízení je tak třeba do doby ukončení záznamového řízení přerušit a po promítnutí ohlášené změny do katastru nemovitostí nebude možné návrh na vklad zástavního práva pro nesoulad se zápisem v katastru povolit.

Za předběžnou otázku je třeba v souladu s ust. § 57 SŘ považovat vše, co až do okamžiku vyřešení zabraňuje vydat katastrálnímu úřadu rozhodnutí ve věci a jež nepřísluší katastrálnímu úřadu rozhodnout a o čem ještě nebylo pravomocně rozhodnuto. Za předběžnou otázku tak může být považováno rovněž řízení před soudem týkající se např. určení vlastnického práva nebo

týkající se určení platnosti smlouvy. Pokud dojde k situaci, že o platnosti smlouvy o převodu vlastnického práva bylo zahájeno řízení před soudem je třeba řízení o povolení vkladu přerušit a vyčkat rozhodnutí soudu. Tento závěr vychází z převažující judikatury soudů.[34] To, že probíhá soudní řízení zjistí katastrální úřad např. z poznámky uvedené na listu vlastnictví předmětných nemovitostí. Poznámka sama o sobě nemůže být důvodem pro přerušení vkladového řízení, ale z této poznámky se katastrální úřad (a samozřejmě i kdokoli jiný) dozví, že probíhá soudní řízení a zápis v katastru může být podle výsledku soudního řízení ovlivněn, neboť v souladu s ust. § 9 zákona č. 265/1992 Sb. je možné do katastru zapsat poznámku na základě podaného žalobního návrhu pouze tehdy, jestliže na základě výsledku takového soudního řízení o podaném žalobním návrhu by mohl být proveden záznam do katastru.

Ne všechna soudní řízení, byť se jedná o nemovitosti evidované v katastru, mohou být podkladem pro zápis do katastru. Bude-li tedy na příslušném listu vlastnictví ohledně dotčených nemovitostí evidována poznámka o probíhajícím soudním řízení na určení vlastnického práva, nezbude katastrálnímu úřadu, než vyčkat rozhodnutí soudu ve věci, neboť o této otázce si nemůže učinit vlastní úsudek, a do doby vyřešení této otázky nemůže rozhodnout, zda povolí návrh na vklad či nikoli, protože neví, jestli ten, kdo je jako vlastník v katastru evidován, je skutečně tímto vlastníkem, neboť se někdo jiný domáhá vlastnického práva k dotčeným nemovitostem a byl-li by žalobce úspěšný, byl by výrokem soudu uznán za vlastníka, a to s účinky ex tunc v důsledku deklaratorních účinků soudního rozhodnutí.

Za spornou je možné považovat otázku, zda je poznámka o podané žalobě na určení vlastnického práva důvodem pro přerušení vkladového řízení za situace, kdy je navrhován vklad vlastnického práva na základě dohody o vypořádání společného jmění manželů. Pro názornost uvedu konkrétní situaci.

---

[34] Český úřad zeměměřický a katastrální, odbor kontroly a dohledu. *K významu žalob na neplatnost smlouvy a žalob na nahrazení projevu vůle pro činnost katastrálních úřadů*. Č.j. 6977/2004-14 ze dne 8.6.2005.

Z obsahu podané žaloby vyplývá, že manželé (doposud evidováni jako vlastníci dotčených nemovitostí) jsou žalováni na určení vlastnického práva, když se žalobce domáhá určení vlastnického práva ohledně sporné hranice mezi pozemky ve vlastnictví manželů (již rozvedených) a mezi pozemky žalobce, jež s nimi sousedí. Sporné tak není vlastnictví celých evidovaných pozemků, ale pouze hranice mezi nimi, kdy žalobce se domáhal určení, že hranice pozemků má být posunuta, resp. že sporné metry, které nechal zaměřit geometrickým plánem a „oparcelovat", jsou v jeho vlastnictví, přičemž tyto metry (na základě geometrického plánu samostatné parcely) byly odděleny z pozemků žalovaných manželů. Manželé byli rozvedeni podle ust. § 24a zákona č. 94/1963 Sb., zákon o rodině, kdy předpokladem pro rozvod podle tohoto ustanovení je mj. to, že manželé uzavřeli dohodu o vypořádání společného jmění manželů pro dobu po rozvodu. Taková dohoda byla uzavřena a poté, co rozsudek o rozvodu nabyl právní moci, byla tato dohoda podána k zápisu do katastru nemovitostí s návrhem na vklad vlastnického práva. Při posuzování katastrální úřad zjistil z poznámky evidované u předmětných nemovitostí, že ohledně těchto nemovitostí je podána výše uvedená žaloba na určení vlastnického práva. Katastrální úřad na základě této poznámky považoval řízení vedené před soudem za předběžnou otázku, kdy rozhodnutí o povolení či nepovolení návrhu na vklad závisí na výsledku soudního řízení, neboť byl-li by žalobce úspěšný, došlo by ke změně geometrického a polohového určení dotčených nemovitostí (zákresem geometrického plánu by se změnila hranice dotčených pozemků) a podle ust. § 20 zákona č. 344/1992 Sb. platí, že pro právní úkony týkající se nemovitostí evidovaných v katastru jsou údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název a geometrické určení katastrálního území, závazné. V případě žalobcova úspěchu by tak již ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva podle dohody o vypořádání společného jmění manželů dotčené nemovitosti měly jiné geometrické učení a manželé by se vypořádávali ohledně něčeho, co nevlastní. Na základě těchto úvah katastrální úřad řízení přerušil do doby ukončení řízení o předběžné otázce vedené u

okresního soudu. Po podaném odvolání jednoho z bývalých manželů rozhodl však příslušný zeměměřický a katastrální inspektorát tak, že v souladu s ust. § 90 odst. 1 písm. b) SŘ napadené usnesení o přerušení zrušil a věc vrátil k novému projednání. Své rozhodnutí odůvodnil tak, že: *„Přerušit řízení by bylo v souladu s ust. § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu i v souladu s judikaturou za situace, kdy by šlo o vklad vlastnického práva. V daném případě, kdy předmětem vkladu je dohoda o vypořádání SJM, se vlastnictví nově nenabývá, nejde o žádný převod nebo přechod vlastnictví."*[35]

Jak již je výše uvedeno, ne každé soudní řízení představuje pro katastrální úřad předběžnou otázku. Pokud by se v průběhu vkladového řízení katastrální úřad dověděl o podané odpůrčí žalobě, nebude brát na takové soudní řízení zřetel a nebude jej považovat za předběžnou otázku. Navíc o této skutečnosti nebude ani vyznačovat poznámku na list vlastnictví, i kdyby se toho věřitel, jež se dovolává odporovatelnosti vůči právnímu úkonu, který by byl obsažen v listině předložené katastrálnímu úřadu ke vkladu, domáhal, neboť na základě výsledku soudního řízení nebude možné učinit zápis do katastru nemovitostí ve formě záznamu (viz. výše pojednání o poznámce). Katastrální úřad nemůže považovat soudní řízení o odpůrčí žalobě, kterou se domáhá odporovatelnosti věřitel, za předběžnou otázku. I kdyby se totiž věřitel dovolal odporovatelnosti vůči právnímu úkonu obsaženému v listině, jež byla předložena (resp. věcné právo z ní vyplývající) ke vkladu do katastru, bude to znamenat pouze tolik, že daný právní úkon bude neúčinný pouze vůči věřiteli, který se odporovatelnosti domohl. Ovšem relativně neúčinný právní úkon je platný, nastávají podle něj všechny účinky právem spojované s platným právním úkonem, pouze ve vztahu mezi účastníky (tedy ve vztahu mezi věřitelem a osobou třetí, která od dlužníka nabyla majetek odporovatelným

[35] Rozhodnutí Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Opavě ze dne 16.12.2009, Č.j. ZKI-O-94/557/2009/11

právním úkonem) se na tento právní vztah hledí, jako by k onomu právnímu úkonu nedošlo.[36]

Za situace předvídané v ust. § 64 odst. 2 SŘ pak katastrální úřad řízení musí přerušit, nemá zde prostor pro zvážení, zda přeruší či nikoli, neboť zákon říká jasně, že v řízení o žádosti přeruší správní orgán (katastrální úřad) řízení na požádání žadatele (navrhovatele); jestliže je žadatelů (navrhovatelů) více, může tak učinit jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni. Z toho plyne zcela zřejmě, že pokud si navrhovatel požádá o přerušení, je třeba řízení přerušit, a to na dobu nezbytně nutnou.

Účastníci často žádají o přerušení vkladového řízení v situaci, kdy jim katastrální úřad sdělí důvody, pro které nelze navrhovanému vkladu vyhovět a tím důvodem je např., že v den podání návrhu na vklad vlastnického práva nedoložili navrhovatelé rovněž podklad vydaný příslušným stavebním úřadem, ze kterého by vyplýval souhlas s dělením pozemku (jehož oddělená část je předmětem převodu vlastnického práva). Dozví-li se účastníci o této skutečnosti, pak často žádají o přerušení řízení právě s odkazem na ust. § 64 odst. 2 SŘ s tím, že potřebný podklad ze stavebního úřadu do té doby obstarají. Tady je však třeba zdůraznit, že katastrální úřad zkoumá splnění podmínek pro povolení návrhu na vklad ke dni podání návrhu na vklad, a tak nejpozději již k tomuto dni je nutné, aby příslušný stavební úřad potřebný podklad pro dělení dotčeného pozemku vydal (v souladu s ust. § 76 a násl. ve spojení s ust. § 82 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, platném znění). Proto by katastrální úřad sice vkladové řízení musel v souladu s ust. § 64 odst. 2 SŘ přerušit, ale stejně by poté k dodanému podkladu ze stavebního úřadu k dělení pozemku nemohl přihlížet, neboť směrodatný je pro katastrální úřad ve vkladovém řízení stav ke dni podání návrhu na vklad a k tomuto dni nebyl „souhlas" s dělením účastníkům vydán.

[36] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.10.2009, sp.zn. 30 Cdo 2666/2007

Právní prostředek k obraně

Proti usnesení o přerušení řízení je možné v souladu s ust. § 81 SŘ podat odvolání, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, tedy ode dne jeho doručení účastníkům vkladového řízení. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení, přičemž odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí není přípustné. Z odvolání musí být patrno, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování podle § 19 odst. 3 SŘ. V podání souvisejícím s její podnikatelskou činností uvede fyzická osoba jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo osob a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování. Právnická osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo osob nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno a podpis osoby, která je činí. Odvolání navíc musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal katastrálnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je katastrální úřad na náklady účastníka.

Je-li proti usnesení o přerušení řízení podáno v zákonné odvolací lhůtě odvolání doručí katastrální úřad kopie odvolání i ostatním účastníkům a přitom je písemně vyzve, aby se k odvolání vyjádřili ve lhůtě, která nesmí být kratší než 5 dnů ode dne doručení vyrozumění. Katastrální úřad je rovněž nucen znovu posoudit důvody, které jej vedly k přerušení řízení s přihlédnutím k

obsahu podaného odvolání. Katastrální úřad pak může o podaném odvolání rozhodnout sám v rámci autoremedury, a to pouze tehdy, jestliže v plně vyhoví odvolání a jestliže tím nemůže být způsobena újma žádnému z účastníků, ledaže s tím všichni, kterých se to týká, vyslovili souhlas. Pokud ani po znovuposouzení důvodů pro přerušení řízení nezmění katastrální úřad své stanovisko, postoupí věc k rozhodnutí svému nadřízenému orgánu, kterým je místně příslušný zeměměřický a katastrální inspektorát.

4.1.2 Usnesení o zastavení řízení

Usnesení o zastavení řízení je rovněž procesním rozhodnutím, kdy v zákonech předvídaných situacích umožňuje tento úkon ukončit vkladové řízení, aniž by došlo ke vkladu věcného práva do katastru. V důsledku existujícího vztahu právního předpisu speciálního a právního předpisu obecného, je třeba vycházet nejen ze samotného SŘ, jakožto předpisu obecného, ale rovněž je třeba přihlédnout k ust. § 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb. Katastrální úřad ukončí řízení o návrhu na vklad vydáním usnesení o zastavení řízení tehdy, když:

1) podle ust. § 66 odst. 1. písm. a) SŘ vzal žadatel (popř. žadatelé) svoji žádost (v tomto případě návrh) zpět. Jelikož řízení o návrhu na vklad je zásadně pouze řízením na návrh (žádost), může navrhovatel (navrhovatelé) s tímto návrhem volně disponovat. Podle ust. § 45 odst. 4 SŘ tak může žadatel zúžit předmět své žádosti nebo vzít žádost zpět. Může tak učinit kdykoli do doby, než katastrální úřad vydá rozhodnutí ve věci, tedy do doby rozhodnutí o povolení návrhu na vklad nebo do vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad
2) podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) SŘ navrhovatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení
3) podle ust. § 66 odst. 1 písm. d) SŘ nezaplatil účastník ve stanovené lhůtě správní poplatek, k jehož zaplacení byl povinen

4) podle ust. § 5 odst. 5 zákona č. 265/1992 Sb., pokud navrhovatel neodstraní ve stanovené lhůtě nedostatky návrhu, ačkoli k tomu byl katastrálním úřadem navrhovatel vyzván.

Poté, co se usnesení o zastavení řízení stane pravomocným, je řízení o návrhu na vklad ukončeno a katastrální úřad vrátí navrhovateli (navrhovatelům) listiny, které předložil katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad (vrací se všechny předložené listiny vyjma jednoho originálu listiny, na základě které měl být proveden zápis do katastru, který zůstává založen ve spise).

K zastavení řízení o návrhu na vklad práva do katastru dochází velice často z důvodu, že navrhovatel vezme svůj návrh na vklad zpět, neboť když katastrální úřad po posouzení návrhu na vklad a listiny samotné dospěje k závěru, že návrhu na vklad nelze vyhovět, sdělí tyto důvody před svým meritorním rozhodnutím účastníkům vkladového řízení (v souladu s ust. § 36 odst. 3 SŘ). Jelikož v řízení o návrhu na vklad věcného práva do katastru je rozhodný den podání návrhu na vklad, ve většině případů nelze zjištěné nedostatky bránící povolení vkladu odstranit v průběhu řízení a aby bylo možné návrhu na vklad vyhovět, je nutné odstranit nedostatky a podat návrh na vklad znovu. Pokud by nedošlo k pravomocnému ukončení řízení o návrhu na vklad, kterému nelze vyhovět, před podáním nového návrhu na vklad, byl by katastrální úřad nucen přerušit později podaný návrh na vklad do doby, než bude dříve zahájené řízení o návrhu na vklad pravomocně ukončeno. Proto, dospějí-li účastníci vkladového řízení k řešení, že podají ve věci nový návrh na vklad, vezmou nejprve svůj původní návrh na vklad zpět a zároveň často využijí i možnosti vzdát se práva podat odvolání proti usnesení o zastavení řízení. Vzdát se práva podat odvolání však mohou účastníci teprve tehdy, až jim je doručeno usnesení o zastavení řízení. Usnesení o zastavení řízení poté nabývá právní moc dnem následujícím po dni, kdy se vzdal práva podat odvolání poslední z účastníků (§ 91 odst. 4 SŘ).

Možnost vzít návrh na vklad zpět je účastníkům řízení dána dle ust. § 45 odst. 4 SŘ, a to buď v celém rozsahu nebo i jen částečně. Zpětvzetí je možné

učinit v rámci vkladového řízení kdykoli do vydání meritorního rozhodnutí. Při částečném zpětvzetí je nutné, aby bylo jasně uvedeno, v jaké části je původní návrh brán zpět. Katastrální úřad poté musí přezkoumat, zda-li je po částečném zpětvzetí právní úkon, na jehož základě má být zapsáno (změněno nebo vymazáno) právo do katastru nemovitostí, oddělitelný od právního úkonu, podle kterého byl vklad práva navrhován původně. Dospěje-li katastrální úřad k závěru, že jsou tyto právní úkony vzájemně oddělitelné, částečně povolí a částečně zastaví návrh na vklad, kdy písemné rozhodnutí bude obsahovat jak rozhodnutí o částečném povolení vkladu, tak i usnesení o částečném zastavení řízení o návrhu na vklad.

V praxi se objevuje i zúžení návrhu na vklad. V ust. § 45 odst. 4 SŘ je uvedena i možnost zúžení předmětu své žádosti. Otázkou je, zda-li i v takovém případě by měl katastrální úřad částečně zastavit vkladové řízení a částečně povolit vklad práva do katastru. SŘ totiž v ust. § 66 odst. 1 uvádí, že správní orgán (katastrální úřad) zastaví řízení, mj. jestliže vzal žadatel svou žádost zpět. Pro případ zúžení předmětu své žádosti však zastavení řízení (tedy částečné zastavení vkladového řízení) stanoveno není. Některé katastrální úřady tak v případě, že navrhovatel (nebo v případě, že je navrhovatelů více, tak všichni z nich) zúží předmět své žádosti, vkladové řízení částečně nezastavují, ale po posouzení oddělitelnosti právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, před zúžením a po zúžení návrhu na vklad, je vydáno pouze písemné rozhodnutí o povolení, v jehož odůvodnění je popsána daná skutečnost, že došlo ke zúžení původního návrhu na vklad. Tomuto postupu nasvědčuje i Jednací řád katastrálního úřadu, ve znění dodatku č. 1, který v čl. 17 odst. 10 mj. stanovuje, že týká-li se zúžení předmětu žádosti pouze některých z původně dotčených nemovitostí, katastrální úřad u nich zruší plombu a týká-li se zúžení předmětu řízení některého z navrhovaných práv, katastrální úřad v řízení zruší tento typ právního vztahu a ve spisu jej vyškrtne.

Příkladem, kdy není splněna podmínka oddělitelnosti je situace, kdy prodávající a kupující uzavřou kupní smlouvu ohledně deseti nemovitostí,

přičemž v ujednání o kupní ceně je uvedena pouze jednotná kupní cena za všechny nemovitosti. Pokud z nějakého důvodu (důvod může být jakýkoli, katastrální úřad jej nezkoumá) by chtěli navrhovatelé zúžit původní návrh na vklad, kterým navrhovali vklad vlastnického práva ke všem nemovitostem uvedeným v listině a nově (po zúžení) by požadovali vklad vlastnického práva např. pouze k devíti nemovitostem, nebude možné takovému zúženému návrhu na vklad vyhovět, neboť nebude splněna podmínka oddělitelnosti, a to v důsledku ujednání o celkové kupní ceně, neboť ujednání o kupní ceně je podstatnou náležitostí kupní smlouvy a z právního úkonu, kterým by došlo k převodu pouze devíti z původních desíti nemovitostí, by nebylo zřejmé, za jakou kupní cenu bylo prodáno pouze devět nemovitostí. Pak-li že by kupní smlouva obsahovala v ujednání o kupní ceně za každou nemovitost zvlášť, tak by bylo možné zúženému návrhu vyhovět, neboť už by bylo zjistitelné, za jakou kupní cenu by byly prodány jen některé nemovitosti.

Právní prostředek k obraně

Předtím, než usnesení o zastavení řízení nabude právní moc, je dána účastníkům v souladu s ust. § 76 odst. 5 SŘ možnost podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí o zastavení řízení odvolání. Odvolání se podle ust. § 82 odst. 2 SŘ podává v potřebném počtu stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal katastrálnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Přičemž nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je katastrální úřad na náklady účastníka. O odvolání může v souladu ust. § 87 SŘ rozhodnout rovněž tentýž katastrální úřad, který napadené usnesení vydal v rámci autoremedury, a to tak, že napadené rozhodnutí zruší nebo změní, pokud tím plně vyhoví odvolání a jestliže tím nemůže být způsobena újma žádnému z účastníků. Katastrální úřad by tak měl po podání odvolání vyrozumět ostatní účastníky o podaném odvolání a vyzvat je, a by se k němu ve stanovené lhůtě (ne kratší než 5 dnů) vyjádřili. Katastrální úřad by měl znovu důsledně ověřit s přihlédnutím k obsahu podaného odvolání důvody, které ho vedly k vydání usnesení o zastavení řízení a sám tedy může v rámci autoremedury o podaném

odvolání rozhodnout (viz výše). Pokud nerozhodne katastrální úřad o odvolání v rámci autoremedury, předloží místně příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu odvolání do 30 dnů ode dne doručení odvolání posledním účastníkem řízení. Zeměměřický a katastrální inspektorát, jakožto nejblíže nadřízení správní orgán katastrálnímu úřadu, přezkoumává napadené rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo s právními předpisy, a to v celém rozsahu. Dále přezkoumává správnost daného rozhodnutí, ale to pouze k rozsahu námitek uvedených v odvolání.

Vydá-li katastrální úřad písemného rozhodnutí, kterým částečně povolí vklad do katastru nemovitostí a částečně zastaví řízení o návrhu na vklad, mohou účastníci proti výroku, kterým se řízení částečně zastavuje, podat odvolání, a proti výroku o částečném povolení nemohou účastníci využít žádný opravný prostředek ani žalobu ve správním soudnictví (viz. níže rozhodnutí o povolení).

4.2 Meritorní rozhodnutí

4.2.1 Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je meritorním rozhodnutím, kterým však katastrální úřad v dané věci znemožnil vznik, zánik nebo změnu věcného práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Zda katastrální úřad povolí či naopak nepovolí vklad věcného práva do katastru nemovitostí, není ponecháno na zvůli katastrálního úřadu (představovaného v konkrétním případě vždy konkrétní osobou referenta vkladu). Je pravdou, že právní úkon obsažený listině, na základě které má dojít k zápisu do katastru je vždy podrobován kontrole ze strany katastrálního úřadu, pro tuto kontrolu jsou však stanovena pevná pravidla vymezená v ust. § 5 odst. 1 písm. a) – g) zákona č. 265/1992 Sb. Katastrální úřad tak nepřezkoumává právní úkon ze všech možných hledisek platnosti, ale svoji přezkumnou činnost omezuje na zjištění, zda-li není navrhovanému vklad na překážku stav evidovaný v katastru, zda je navrhovaný vklad odůvodněn obsahem předložených listin, zda je právní úkon

týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva určitý a srozumitelný, zda je právní úkon učiněn v předepsané formě, zda není účastník řízení omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu anebo zda byl k právnímu úkonu účastníka řízení udělen souhlas podle zvláštního předpisu. Jelikož je katastrálnímu úřadu umožněno přezkoumávat právní úkony pouze v omezeném rozsahu, může se tak stát, že bude do katastru nemovitostí zapsán vznik, zánik nebo změna věcného práva i na základě neplatného právního úkonu. Je to způsobeno právě omezeným rozsahem přezkumu, ale k tomu je nutno dodat, že některé aspekty platnosti právního úkonu by ani neměl katastrální úřad možnost zjistit. Tak například, kdyby účastník právního úkonu uzavřel právní úkon na základě vůle, která by nebyla svobodná nebo vážná. Tento aspekt katastrální úřad nezkoumá, neboť k tomu nemá zákonné zmocnění, a tak je tu vždy možnost, že vlastník zapsán v katastru na základě nějakého právního úkonu se vlastně ani nikdy vlastníkem nestal, neboť domnělé vlastnictví nabyl na základě neplatného právního úkonu, jehož (v tomto případě absolutní) neplatnosti se může dovolat u soudu kdykoli. Proto také za současného právního stavu platí podle ust. § 11 zákona č. 265/1992 Sb., že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněném po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. V současnosti tedy platí ochrana dobré víry v zápisy v katastru, ale co do porovnání s předešlým institutem materiální publicity zápisů v katastru, je to ochrana poněkud chabá. Zásada materiální publicity, která platila pro tehdejší pozemkovou knihu, znamenala, že ten kdo byl zapsán v pozemkové knize jako vlastník, byl považován za vlastníka, i kdyby tento zápis neodpovídal skutečnosti, pokud o tom však nevěděl.[37]

[37] BAREŠOVÁ, E. Současný stav katastru nemovitostí České republiky. In *Sborník 7. Mezinárodní konference o katastru nemovitostí. Sborník přednášek*. Brno, 2001.

V důsledku výše popsaných skutečností se může dokonce stát, že katastrální úřad povolí vklad věcného práva k nemovitosti, aniž by smlouva obsahující právní úkon byla vůbec platně uzavřena. Jde o případ, kdy je smlouva uzavírána způsobem, kdy každá ze smluvních stran podepisuje smlouvu na jiném místě a v jiném čase. Podle § 44 občanského zákoníku platí, že smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti a dále dle ust. § 43c občanského zákoníku platí, že včasné přijetí návrhu nabývá účinnosti okamžikem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu dojde navrhovateli. Pokud je tedy smlouva uzavírána způsobem, že jedna strana pošle podepsanou smlouvu k podpisu straně druhé, jde v podstatě o návrh učiněný jednou ze stran a smlouva je uzavřena nikoli okamžikem, kdy ji druhá ze smluvních stran (zatím nepodepsaná) podepíše, ale teprve až okamžikem, kdy dojde takto podepsaná smlouva (návrh) navrhovateli, tedy straně, která ji podepsala jako první.[38] Často ovšem dochází k tomu, že jedna strana zašle podepsaný návrh smlouvy straně druhé, ta na ní připojí svůj podpis, ale už ji nedoručuje zpět navrhovateli, ale podá ji přímo katastrálnímu úřadu jako přílohu návrhu na vklad. Katastrální úřad však nemá jak zjistit, že daná smlouva nebyla vrácena navrhovateli, ale byla rovnou podána katastrálnímu úřadu, a proto se lehce může stát, že katastrální úřad povolí vklad věcného práva vyplývající z takové smlouvy. V možnostech katastrálního úřadu není, aby zkoumal tuto skutečnost, tedy aby se dotazoval strany, která se podepsala dříve, zda jí byl doručen akceptovaný návrh. Takových smluv je většina a znamenalo by to průtahy ve vkladovém řízení a navíc k tomu, dle mého názoru, nemá katastrální úřad sebemenší důvod, pokud je k zápisu předložena smlouva podepsaná řádně všemi účastníky.

Skutečnosti, které je oprávněn zkoumat katastrální úřad při vkladovém řízení, musí být splněny ke dni podání návrhu na vklad. Stanoví tak zákon č. 265/1992 Sb. v ust. § 5 odst. 1. Jako rozhodný je den podání návrhu na vklad,

---

[38] VRCHA,P., VRCHOVÁ, K. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katasttru nemovitostí. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-09-16].

neboť v souladu s ust. § 2 odst. 2 a 3 zákona č. 265/1992 Sb. platí, že věcná práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí vznikají, mění se či zanikají dnem vkladu do katastru a právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Pokud je navrhován vklad vlastnického práva např. na základě předložené kupní smlouvy a vklad vlastnického práva bude povolen, dojde k převodu vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího zpětně ke dni, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu podán návrh na vklad vlastnického práva. Proto je pro rozhodování katastrálního úřadu zásadní stav, jaký byl ke dni podání návrhu na vklad, a ke skutečnostem, které by případně nastaly v průběhu řízení o návrhu na vklad, nemůže a ani nesmí katastrální úřad brát zřetel (až na výjimky jako jsou chyby v psaní a počtech).[39]

Příklady případů, kdy není možné z nějakého důvodu vymezeného v § 5 odst. 1 písm. a)-g) zákoně č. 265/1992 Sb. návrhu na vklad vyhovět:

- **Navrhovanému vkladu je na překážku stav zápisů v katastru [§ 5 odst. 1 písm. a)]** - Tento problém může nastat tehdy, vycházejí-li smluvní strany při sepisování smlouvy např. ze starých nabývacích titulů, kdy však v důsledku např. obnovy operátu nebo pozemkových úprav došlo k přečíslování pozemků, ale ve smlouvě jsou uvedena stará parcelní čísla pozemků. Častá je též situace, že bývalí manželé, kteří vlastnili určitou nemovitost ve společném jmění manželů, neohlásí katastrálnímu úřadu změnu nastalou v důsledku rozvodu manželství a v důsledku nevypořádání zaniklého společného jmění do tří let od právní moci rozsudku o rozvodu. Přílohu návrhu na vklad tak často tvoří smlouvy, kde jeden z bývalých manželů nakládá se svojí výlučnou polovinou dotčené nemovitosti. Při posouzení se stavem zapsaným v katastru nemovitostí však nezbývá katastrálnímu úřadu než konstatovat, že navrhovanému vkladu je na

[39] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.8.2007, sp.zn. 8 Tdo 891/2007

překážku stav zápisů v katastru. Za této situace lze však návrhu na vklad vyhovět, pokud bývalí manželé do doby, než katastrální úřad rozhodne o návrhu, ohlásí změnu u dotčené nemovitosti. Změnu ze společného jmění na podílové spoluvlastnictví v důsledku ust. § 150 odst. 4 občanského zákoníku provede katastrální úřad formou záznamu, neboť ke změně nedojde ohlášením katastrálnímu úřadu, ale došlo k ní již okamžikem uplynutí tří let od právní moci rozsudku o rozvodu (za předpokladu, že nedošlo k vypořádání zaniklého společného jmění manželů).

- **Navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin [(§ 5 odst. 1 písm. b)]** - Účastníci si ve smlouvách, které mezi sebou uzavírají (především pak v kupních smlouvách) ujednávají odkládací podmínku typu, že návrh na vklad bude podán až po zaplacení celé kupní ceny. Katastrální úřad je tedy nucen zkoumat, že ke dni podání návrhu na vklad byla smluvená kupní cena splacena, a tedy že byla naplněna odkládací podmínka a účastníci mohli podat návrh na vklad. Pokud by nebyla kupní cena splacena nejpozději ke dni podání návrhu na vklad, nebylo by možné návrhu vyhovět. Nejvyšší soud ČR vyjádřil ve svém usnesení ze dne 11.12.2007, sp.zn. 30 Cdo 1182/2006 že: *„Jestliže si účastníci kupní smlouvy na nemovitost dohodli v této smlouvě odkládací podmínku, např. zaplacení celé kupní ceny, tak na splnění této odkládací podmínky závisí, zda právní následky (účinnost) kupní smlouvy nastanou. Z okolnosti, že právní účinky vkladu, tedy přechod vlastnického práva nebo vznik jiného věcného práva, nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad, vyplývá, že pokud je ve smlouvě uvedena odkládací podmínka, musí být ke dni podání návrhu na vklad splněna. Jinak by totiž právní účinky k tomuto dni nemohly nastat, neboť smlouva by ještě účinná nebyla, a návrh na vklad by musel být zamítnut.*"
- **Právní úkon není určitý a srozumitelný [(§ 5 odst. 1 písm. c)]** - Asi nejčastějším důvodem, pro který katastrální úřad nemůže vyhovět návrhu na vklad, je, že právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo

zřízení nebo zániku jiného práva není určitý a srozumitelný. V mnoha případech je to z důvodu chybného či spíše nedostatečného označení dotčených nemovitostí a byť by užité označení nemovitostí bylo (posuzováno pouze z hledisek občanského zákoníku) určité, ve spojení s požadavky zákona č. 344/1992 Sb. činí danou listinu nezapsatelnou do katastru nemovitostí.[40] V ust. § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb. je striktně uvedeno, jak je v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, nutné označovat nemovitosti. V této otázce však katastrální úřad musí postupovat zvláště opatrně, neboť Ústavní soud ČR judikoval ve svém nálezu ze dne 12.6.2002, sp.zn. I. ÚS 321/2000, že: *„Při zkoumání určitosti a srozumitelnosti právního úkonu v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nelze automaticky aplikovat výlučně § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb. a při nenaplnění některé z náležitostí v něm uvedených automaticky dovozovat nedostatek splnění podmínek. Katastrální úřad se měl přidržet obdobných hodnotících kritérií a postupů jako obecný soud, neboť není žádného důvodu aby určitost právního úkonu měla být vykládána v řízení o povolení vkladu jinak. Tato kritéria vycházejí z toho, že určitost právního úkonu se týká jeho obsahové stránky, vztahující se k jeho předmětu (věci, právu atd.), zejména pak k jeho označení takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný od jiných předmětů. To však neznamená, že u nemovitostí, jež jsou, z důvodu faktické nemožnosti jejich fyzického značení, jedinečným způsobem evidovány a popsány v katastru nemovitostí, musí být při jejich popisu (identifikaci) nutně použito všech údajů deklarovaných v zákoně č. 344/1992 Sb., pokud i při použití jen některých z těchto údajů lze nemovitosti ve smlouvě jednoznačně individualizovat. Důvodem pochybnosti (o možné záměně s jinou nemovitostí) nemůže být obecné tvrzení o existenci většího počtu budov s druhem užívání „občanská vybavenost", jež současně nepřihlíží k číslu*

[40] VRCHA,P., VRCHOVÁ, K. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katasttru nemovitostí. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-09-16].

popisnému dané budovy, číselnému označení pozemku pod ní a názvu katastrálního území, ve kterém se nachází; musela by být dána reálná existence zaměnitelných budov se shodným číslem popisným, stojících na shodném pozemku ve shodném katastrálním území". Dalším častým důvodem neurčitosti právního úkonu je např. v kupní smlouvě ujednání o kupní ceně, kdy je nesoulad mezi cenou vyjádřenou číselně a mezi jejím slovním vyjádřením. Není možné upřednostnit číselné vyjádření nad slovním či naopak, a jelikož je ujednání o kupní ceně podstatnou náležitostí kupní smlouvy, nelze návrhu na vklad vlastnického práva podle takové smlouvy vyhovět.

- **Právní úkon není učiněn v předepsané formě [(§ 5 odst. 1 písm. d)]** - Takových případů není v praxi příliš, neboť z dikce ust. § 46 odst. 1, 2 občanského zákoníku vyplývá, že písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, a jde-li o smlouvu o převodu nemovitostí, musí být projevy účastníků na téže listině. Obecně nebývá problém dodržet písemnou formu právního úkonu, neboť aby bylo možné k návrhu na vklad připojit listinu, na základě které má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, musí být sepsána v písemné formě. Problém s dodržením zákonné formy však někdy nastává v případech rozšíření či zúžení rozsahu společného jmění manželů, kdy ze zákona je nutná forma notářského zápisu (ust. § 147 občanského zákoníku) a v případě, že by tato forma nebyla dodržena, nelze navrhovanému vkladu vyhovět.
- **Účastníci řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu [(§ 5 odst. 1 písm. e)]** - Pokud by např. vlastnické právo k nemovitosti převáděla osoba, která by dle evidence nebyla vlastníkem dotčené nemovitosti, nebo by k ní zřizovala taková osoba věcné břemeno, nelze navrhovanému vkladu vyhovět.
- **Účastník řízení je omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti [(§ 5 odst.**

1 písm. f)] - Velmi častým případem, kdy katastrální úřad nemůže z důvodu omezení právním předpisem vyhovět návrhu na vklad, je nedoložení „souhlasu" příslušného stavebního úřadu s rozdělením pozemku. Podle ust. § 76 a násl. ve spojení s ust. § 82 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, platí, že dělit nebo scelovat pozemky lze pouze na základě rozhodnutí o změně využití území, pokud nejde o případ, že takové rozhodnutí není třeba. Bez tohoto podkladu nelze dotčený pozemek rozdělit, a tudíž nelze ani povolit vklad do katastrálních operátů.[41] Zde je třeba zdůraznit, že podklad opravňující rozdělení pozemku musí být přílohou návrhu na vklad, tedy nejpozději ke dni podání návrhu na vklad musí být tento dokument vydán. V poslední době je též častým důvodem, pro který nelze navrhovanému vkladu vyhovět, omezení v důsledku nařízené exekuce. Podle ust. § 44a odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, v platném znění, platí, že: *„Po doručení usnesení nesmí povinný nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní a provozní činnosti, uspokojování základních životních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost, a udržování a správy majetku. Právní úkon, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatný. Právní úkon se však považuje za platný, pokud se neplatnosti právního úkonu nedovolá exekutor, oprávněný, nebo přihlášený věřitel, aby zajistili uspokojení vymáhané pohledávky. Právní účinky dovolání se neplatnosti nastávají od účinnosti právního úkonu, dojde-li exekuční příkaz nebo jiný projev vůle exekutora, oprávněného, nebo přihlášeného věřitele všem účastníkům právního úkonu, jehož neplatnosti se exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel dovolává*". Samotné doručení usnesení o nařízení exekuce tak povinného ještě neomezuje. Jinak tomu je v případě, že je vydán exekuční příkaz, neboť o tom v § 47 odst. 4 exekuční

[41] Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30.3.1998, sp.zn. 10 Ca 75/98

řád stanoví, že: *„Majetek, který je postižen exekučním příkazem, nesmí povinný převést na jiného, zatížit ho nebo s ním jinak nakládat. Právní úkon, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatný"*. Jakmile se katastrální úřad při posuzování splnění podmínek pro povolení vkladu dozví z poznámky na listu vlastnictví, že proti povinnému (vlastníku dotčených nemovitostí) byl vydán exekuční příkaz prodejem nemovitých věcí, je pro další rozhodování katastrálního úřadu podstatné zjištění, kdy byl takový exekuční příkaz povinnému doručen. Katastrální úřad vyzve pověřeného soudního exekutora o sdělení této informace a teprve poté, co mu ji exekutor sdělí, katastrální úřad může rozhodnout. Pokud by byl exekuční příkaz prodejem nemovitých věcí doručen povinnému až po podání návrhu na vklad, je možné návrhu na vklad vyhovět. Pokud by však bylo povinnému doručeno již přede dnem podání návrhu na vklad, není možné návrhu na vklad vyhovět,[42] a to ani v případě, že by v průběhu řízení došlo ke splacení pohledávky a ke skončení exekučního řízení, neboť rozhodný den pro posouzení splnění podmínek pro povolení návrhu na vklad je den, kdy byl návrh na vklad podán katastrálnímu úřadu (viz. výše). Nutno podotknout, že ohledně okamžiku, od kdy je povinný omezen v nakládání s dotčeným majetkem, existuje v praxi ještě druhý názor, podle kterého není povinný omezen až doručením exekučního příkazu, ale již okamžikem jeho vydání[43]. Katastrální úřady v současnosti preferují první názor, tedy že povinný je omezen až okamžikem, kdy mu je exekuční příkaz doručen, což je ostatně postup souladný s Pokynem č. 39 Českého úřadu Zeměměřického a katastrálního ze dne 30. listopadu 2009 č.j. ČÚZK 5234/2009-22 k realizaci zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), v katastru nemovitostí.

---

[42] Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy. *Nařízení exekuce a předběžná otázka*. Č.j.: ČÚZK 4160/2006-15 ze dne 23.10.2006.

[43] VRCHA, P., JANKŮ, P. VRCHOVÁ, K. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde, 2011. s. 352.

- **K právnímu úkonu účastníka řízení nebyl udělen souhlas podle zvláštního předpisu [(§ 5 odst. 1 písm g)]** - Nejčastějším případem, kdy katastrální úřad nemůže z tohoto důvodu povolit vklad práva do katastru je, že právní úkon činí osoba nezletilá, popř. osoba, jejíž způsobilost k právním úkonům byla omezena, nebo osoba, která této způsobilosti byla zbavena. V takovém případě musí za danou osobu jednat její zákonný zástupce a navíc úkon o nakládání s majetkem, nejde-li o běžnou záležitost, musí být schválen soudem, na což se často zapomíná.[44] Ovšem schválení soudu je rovněž třeba doložit k návrhu na vklad, resp. takový právní úkon musí být schválen již před podáním návrhu na vklad a nebude-li tomu tak, nelze tento nedostatek zhojit v průběhu řízení o návrhu na vklad, neboť opět právní účinky vkladu nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad, a k tomuto dni již musí být právní úkon perfektní.[45]

Návrh na vklad je nutné zamítnou rovněž v případě, kdy podle ust. § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. ztratil návrh na vklad své právní účinky podle zvláštního zákona. Oním zvláštním zákonem je v tomto případě jednak zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), v platném znění, a to ustanovení § 79d odst. 5 v případě zajištění nemovitého majetku v trestním řízení, a jednak je jím zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (dále jen „OSŘ"), a to přímo ust. § 76f odst. 2, které říká, že: *„Bylo-li účastníku předběžným opatřením uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitostí, pozbývá návrh na vklad práva týkajícího se této nemovitosti, o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, své právní účinky; to platí i tehdy, jestliže účastník učinil právní úkon týkající se nemovitosti dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným".* Jakmile je katastrálnímu úřadu zasláno usnesení o nařízení předběžného opatření, vyznačí katastrální úřad o této skutečnosti v souladu

[44] § 28 občanského zákoníku
[45] VRCHA,P., VRCHOVÁ, K. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-09-16].

s ust. § 9 zákona č. 265/1992 Sb. poznámku, která se projeví zápisem v části C listu vlastnictví jako forma omezení vlastnického práva. Jakýkoliv návrh na vklad, který byl podán a o kterém nebylo dosud rozhodnuto, pak ztrácí své právní účinky. Krajský soud v Ostravě ve svém rozsudku sp.zn. 23C 246/2008 zdůraznil, že pokud je usnesení o nařízení předběžného opatření doručeno katastrálnímu úřadu a katastrální úřad v důsledku této skutečnosti zamítne případně podaný návrh na vklad, o kterém nebylo ještě rozhodnuto, leč vyjde-li najevo, že usnesení o předběžném opatření nebylo v době doručení katastrálnímu úřadu vykonatelné, nemůže takové usnesení o nařízení předběžného opatření přivodit následek, že návrh na vklad ztratí své právní účinky. Nutno však zdůraznit, že skutečnost vykonatelnosti usnesení o nařízení předběžného opatření nemá jak katastrální úřad zkontrolovat a ani k tomu není oprávněn, když je předpokládáno, že soud, který vydal usnesení o nařízení předběžného opatření v podobě zákazu nakládat s určenou nemovitostí, jej zašle katastrálnímu úřadu až v době jeho vykonatelnosti.

Právní prostředek k obraně

Pokud katastrální úřad zamítne návrh na vklad, zároveň účastníky poučí, že proti rozhodnutí o zamítnutí nelze podat řádný opravný prostředek. Rozhodnutí o zamítnutí doručí katastrální úřad každému z účastníků vkladového řízení a právní moc toto rozhodnutí nabývá dnem, kdy je doručené poslednímu z účastníků. Po určitou dobu od přijetí nové právní úpravy o páté části OSŘ vyznačovaly některá pracoviště katastrálních úřadů právní moc rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad až poté, co poslednímu z účastníků uplynula dvouměsíční lhůta k podání žaloby proti zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu podle páté části OSŘ. Tímto postupem docházelo k posouvání právní moci rozhodnutí o zamítnutí, neboť toto musí být pravomocné již okamžikem doručení poslednímu z účastníků řízení, když řádný opravný prostředek proti zamítavému rozhodnutí možný není a jedinou možností obrany (viz níže) je možnost podání žaloby v režimu páté části OSŘ, kde je však jasně stanoveno, že: *„Rozhodl-li orgán moci výkonné, orgán územního samosprávného celku,*

orgán zájmové nebo profesní samosprávy, popřípadě smírčí orgán zřízený podle zvláštního právního předpisu podle zvláštního zákona o sporu nebo o jiné právní věci, která vyplývá z občanskoprávních, pracovních, rodinných a obchodních vztahů, a nabylo-li rozhodnutí správního orgánu právní moci*, může být tatáž věc projednána na návrh v občanském soudním řízení*". Podmínkou, aby se některý z účastníků vkladového řízení mohl obrátit s takovou žalobou na soud je tedy mj. to, že rozhodnutí správního orgánu (zde katastrálního úřadu) nabylo právní moci.

Pokud by katastrální úřad vyznačil právní ihned po doručení rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad poslednímu z účastníků a tím zároveň ukončil řízení o návrhu na vklad, došlo by k odstranění plomby vyznačené u předmětných nemovitostí na listu vlastnictví. Snadno by mohlo poté dojít k situaci, že by byl povolen následně podaný návrh na vklad věcného práva ohledně dotčené nemovitosti. Tím, že by odstranil plombu související s vkladovým řízením, které zamítnul, by se neměl jak dozvědět, že ohledně dotčené nemovitosti může probíhat soudní řízení podle páté části OSŘ, když za této situace by následná vkladová řízení musela být přerušena do doby, než by bylo o takové žalobě rozhodnuto. Aby se předešlo této situaci, je postup katastrálního úřadu takový, že na rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad se vyznačuje doložka o právní moci sice již dnem, kdy bylo rozhodnutí o zamítnutí doručeno poslednímu z účastníků, ovšem do systému ISKN (informační systém katastru nemovitostí) zapisuje informaci o právní moci až poté, co uplyne dvouměsíční lhůta všem účastníkům zamítnutého vkladového řízení. Zadáním právní moci do ISKN dochází k automatickému odplombování dotčené nemovitosti, a v důsledku odstranění plomby ke ztrátě poznámky o vkladovém řízení na listu vlastnictví, a tudíž ke zmaření možnosti katastrálního úřadu přerušit každý následný návrh na vklad věcného práva k dotčené nemovitosti do doby ukončení případného soudního řízení. Nutno dodat, že k nesprávnému postupu katastrálních úřadů nahrává současný Jednací řád katastrálního úřadu, ve znění dodatku č. 1, neboť ten ve svém čl. 22 odst. 6 ve spojení s čl. 21 odst. 2 uvádí, že:

„Rozhodnutí, kterým se vklad zamítá nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby počítané ode dne doručení rozhodnutí poslednímu účastníku řízení". Z důvodů výše uvedených by, dle mého názoru, docházelo k pochybením, pokud by katastrální úřad vyznačoval na rozhodnutích o zamítnutí návrhu na vklad právní moc až po marném uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby. V takovém případě by totiž, pokud by některý z účastníků řízení podal žalobu podle páté části OSŘ, došlo k situaci, že by ji podal proti nepravomocnému rozhodnutí, což zapovídá ust. § 244 odst. 1 OSŘ.

Zajímavá je rovněž otázka, zda se lze vzdát práva podat žalobu podle páté části OSŘ proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad. Práva podat odvolání podle SŘ se vzdát jde a pokud tak účastníci učiní, nabude dané rozhodnutí (například rozhodnutí o zastavení řízení) právní moc dnem následujícím po dni, kdy se práva podat odvolání vzdal poslední z účastníků. Vzdát se práva na podání žaloby podle páté části OSŘ však nelze. Nejde totiž o klasický opravný prostředek, jde o jakýsi quasiopravný prostředek, neboť se nejedná ani o klasickou žalobu, jejíž podání by umožňoval některý hmotněprávní předpis, ani o klasický procesní prostředek ochrany. Navíc by se museli účastníci vzdát práva podat žalobu podle páté části OSŘ nikoli katastrálnímu úřadu, neboť k tomu by se taková žaloba nepodávala, ale leda vůči příslušnému krajskému soudu, což je situace těžko představitelná.

Podle ust. § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. platí, že: *„Proti rozhodnutí, kterým se návrh na vklad zamítá je přípustný opravný prostředek, přičemž pokud podanému opravnému prostředku nevyhoví katastrální úřad v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud".* Předem je nutno podotknout, že znění tohoto ustanovení je značně zavádějící a na první pohled by se mohlo zdát, že proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je možné podat opravný prostředek v rámci správního řízení, kdy by v souladu s ust. § 81 odst. 1 SŘ mohl účastník proti rozhodnutí podat odvolání. Důležitá je ovšem v

tomto případě poslední část ustanovení, podle které je možné podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak.

Pro správné pochopení ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. a zodpovězení zásadní otázky, zda-li je možné podat odvolání tak, jak se nabízí podle SŘ anebo je třeba se rovnou obrátit s žalobou na soud, je třeba vykládat toto ustanovení ve spojení s OSŘ, a to především v návaznosti na zásadní novelizaci OSŘ zákonem č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního. Tak zásadní otázka, jakého opravného prostředku využít, nebyla dlouhou dobu jednoznačně zodpovězena. Časem docházelo k situacím, které hraničily s odmítnutím spravedlnosti, a tím s porušením zaručeného základního práva zakotveného v čl. 36 odst. 2 LZPS. V důsledku odlišného výkladu ust. § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. byl vyvolán nejeden kompetenční spor podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů. Šlo např. o případ, kdy účastníce řízení o návrhu na vklad, který byl rozhodnutím katastrálního úřadu zamítnut, využila opravného prostředku a podala tedy žalobu podle páté části OSŘ k příslušnému krajskému soudu. Ten však řízení o podané žalobě zastavil pro chybějící podmínku řízení a věc postoupil katastrálnímu úřadu. Ten věc předložil jako odvolání k rozhodnutí příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, který ovšem odvolání jako nepřípustné zamítl. Žádný z orgánů, které přicházely podle ne zcela jasného ust. § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. v úvahu, se necítil být kompetentní k rozhodnutí o podaném opravném prostředku. Účastnici nezbylo, než vyvolat kompetenční spor, který řešil zvláštní senát zřízený podle zákona č. 131/2002 Sb. a jehož usnesením v dané věci je jednoznačně vyřešena otázka, jaký zvolit opravný prostředek proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad.

Ve zmíněném usnesení č.j. Konf 64/2005-33 ze dne 14.8.2006 bylo jasně stanoveno, že v důsledku novelizace OSŘ, kdy s účinností od 1.1.2003 došlo k reformě správního soudnictví, ale nedošlo k novelizaci všech souvisejících právních předpisů, bylo užito přechodných ustanoveních, ve kterých je

stanoveno, jak postupovat v případech, kdy zvláštní zákony nadále obsahují ustanovení zakládající právo podat proti rozhodnutí správního orgánu opravný prostředek. Odvolání podle SŘ tak není možné, neboť zvláštní zákon (zákon č. 265/1992 Sb. v ust. § 5 odst. 4) stanoví něco jiného a po 1.1.2003 je možné proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu podat jako opravný prostředek pouze žalobu podle páté části OSŘ.

Předmětné ust. § 5 odst. 4 zákona č 265/1992 Sb. bylo dokonce napadeno před Ústavním soudem ČR jako protiústavní. K tomu však Ústavní soud ČR v odůvodnění usnesení ze dne 8.2.2007, sp.zn. Pl. ÚS 22/06 uvedl, že pokud právní norma v některých situacích neposkytuje jednoznačnou odpověď, neznamená to samo o sobě, že by takováto nejistota byla nutně protiústavní. Ve svém odůvodnění vycházel rovněž z rozhodnutí zvláštního senátu, ustanoveného podle zákona č. 131/2002 Sb., sp.zn. Konf. 64/2005 ze dne 14.8.2006, jehož výklad k ust. § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. označil jako ústavně konformní výklad.

Podle ust. § 246 OSŘ může žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad podat ten, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím katastrálního úřadu, kterým byla jeho práva nebo povinnost založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta. Určit, kdo všechno je aktivně legitimován k podání této žaloby není zcela jednoznačné, jak by se mohlo zdát. Nejednoznačnost podporují i názory uveřejněné v komentářích k právním předpisům či různých právních článcích. V komentáři C.H.Beck je ohledně osoby žalobce uvedeno mj., že aktivně legitimován je každý, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu, přičemž aby tuto skutečnost doložil musí tvrdit, že byl rozhodnutím správního orgánu dotčen na svých právech.[46] JUDr. Pavel Vrcha rovněž vymezuje osobu žalobce široce, když uvádí, že aktivně legitimován k podání žaloby není jen účastník vkladového řízení, nýbrž i ten, kdo bude tvrdit, že byl rozhodnutím katastrálního úřadu dotčen na

[46] BUREŠ, J., DRÁPAL, L., KRČMÁŘ, Z. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006. s. 1321.

svých právech.[47] Nahlédneme-li však do komentáře k ustanovení § 246 a § 250a OSŘ uveřejněného v systému ASPI dozvídáme se, že žalobce musí být zároveň účastníkem řízení před správním orgánem. Žalobce totiž musí vyčerpat řádné opravné prostředky, aby se mohl obrátit se žalobou na soud a zároveň musí zachovat dvouměsíční lhůtu k podání žaloby od doručení rozhodnutí správního orgánu, což by nemohl, pokud by nebyl účastníkem řízení před správním orgánem.[48] Z dikce zákona vyplývá jasně, že žalobu podle páté části OSŘ může podat sice každý, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu, ovšem za předpokladu, že rozhodnutím správního orgánu (katastrálního úřadu), byla práva nebo povinnosti žalobce založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta. Na základě výše uvedeného se přikláním k názoru, že podat žalobu je aktivně legitimován pouze ten, kdo tvrdí že byl rozhodnutím katastrálního úřadu dotčen na svých právech a zároveň jde o některého (některé) z účastníků vkladového řízení před katastrálním úřadem. K tomuto závěru nasvědčuje i následující ust. § 247 odst. 2 OSŘ, které stanovuje, že žaloba je nepřípustná, jestliže žalobce nevyužil v řízení před správním orgánem řádné opravné prostředky nebo jestliže jím uplatněné řádné opravné prostředky nebyly správním orgánem pro opožděnost projednány. Jak už je výše uvedeno, proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad není reálně možné podat jakýkoli řádný opravný prostředek, ale kdyby to možné bylo, patrně by tak mohl učinit pouze některý z účastníků řízení před katastrálním úřadem a nikdo jiný by tento požadavek přípustnosti žaloby, tedy nejprve vyčerpat řádné opravné prostředky, splnit nemohl.

Vedle žalobce jsou účastníky řízení před soudem ti, kdo byli účastníky v řízení před katastrálním úřadem. V žádném případě nemůže být účastníkem řízení před soudem samotný katastrální úřad, neboť soudní řízení podle páté části OSŘ nemá za úkol přezkum rozhodnutí katastrálního úřadu, ale o věci je

---

[47] VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vyd. Praha: Linde, 2006. s. 319

[48] Komentář k ust. § 246 an. OSŘ. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-10-07]

rozhodováno zcela znovu. Katastrální úřad má pouze možnost se k podané žalobě písemně vyjádřit.

Svojí povahou jde spíše o nesporné řízení. Jsou opět různé názory na povahu řízení podle páté části OSŘ, ale z varianty sporné – nesporné je třeba zvolit, že jde o nesporné řízení. Zastánci názoru, že jde o sporné řízení argumentují právní teorií, kdy charakteristikou sporného řízení je, že má reparační funkci (tedy napravit porušení práva), kdežto nesporná řízení mají preventivní funkci (předejít možným sporům).[49] Řízení podle páté části OSŘ má zajisté reparační funkci, tedy snahou tohoto řízení je napravit porušení práva, ke kterému došlo nesprávným rozhodnutím správního orgánu (katastrálního úřadu), ovšem ve vkladovém řízení nebylo žádného sporu a účastníci, kteří jsou účastníky soudního řízení podle páté části OSŘ rovněž mezi sebou nemají sporu. Brojí proti rozhodnutí katastrálního úřadu a domáhají se soudní cestou o změnu právního stavu. V tomto soudním řízení není žalobce a žalovaný, musí tedy jít spíše o nesporné řízení. Stejně tak, jako je samotný opravný prostředek v podobě žaloby podle páté části OSŘ takovým zvláštním quasiopravným prostředkem, je to i s povahou řízení podle páté části OSŘ. Ústavní soud v nálezu ze dne 25. března 2010, sp.zn. III. ÚS 3332/09 mj. uvedl, že: *„Řízení vedené dle páté části občanského soudního řádu není řízeným sporným ani nesporným. Jedná se o řízení smíšené, ve kterém se prolínají prvky obou typů řízení a s ohledem na to je nutno také přistupovat k přiměřenému užití ustanovení části první až čtvrté občanského soudního řádu. Prvky sporného řízení jsou mimo jiné patrné také z pojmosloví, kdy část pátá užívá pojmu „žaloba" (nikoli „návrh"), včetně § 250a občanského soudního řádu, který hovoří o „žalobci" a dalších účastnících řízení."*

Pokud žalobce ostatní účastníky soudního řízení v žalobě chybně označí za žalované, není to důvodem pro odmítnutí žaloby, ale soud pouze v takovém

[49] TRAJER, V. Rozhodování soudů ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí. *Právní rádce*. 2004, č. 3, s. 20-21

případě nebude označení stran akceptovat. Správné označování účastníků soudního řízení podle páté části OSŘ tak je žalobce a (další) účastníci.[50]

Žalobu je nutné podat ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí správního orgánu, přičemž zmeškání lhůty se nedá prominout. Tolik se o lhůtě dozvíme ze zákona. Jaká však je tato lhůta svou povahou není nikde stanoveno, a tak nezbývá, než se domnívat. V mnohých komentářích a článcích a judikatuře je možné se dočíst, že tato lhůta je hmotně právní, a tudíž je nutné žalobu nejpozději v poslední den lhůty doručit soudu. V jiných judikátech a článcích pak naopak je obhajován názor, že daná lhůta nemůže být jinak, než procesně právní povahy. Při hledání odpovědí na tuto otázku je nutné se vypořádat s protichůdnými názory. Jelikož však na dané téma vydal Ústavní soud ČR svůj nález, zdá se být problém vyřešen a o povaze lhůty k podání žaloby podle páté části OSŘ již nemůže být pochyb. Pokud první kroky při pátrání po povaze lhůty povedou k „šedému komentáři" k OSŘ,[51] pak na danou otázku nalezneme odpověď v podobě, že jde o lhůtu hmotně právní. Názor autor odůvodňuje tak, že tato lhůta je lhůtou pro uplatnění práva u soudu, o němž bylo dříve rozhodnuto v řízení před správním orgánem a pro podporu tohoto názoru svědčí i výslovné znění zákona, že nelze prominout zmeškání této lhůty.

Další z možných komentářů, a to např. komentář k ust. § 247 OSŘ v systému ASPI, čtenáře znejistí tím, že tuto lhůtu naopak považuje za lhůtu procesní povahy. K jakému názoru se přiklonit vyřešil Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 26. července 2006, sp.zn. II. ÚS 300/06. Zde byl zpochybněn závěr vyplývající z „šedého komentáře",[52] když bylo vytýkáno, že komentář nevysvětluje, jak se závěr o povaze lhůty stanovené v páté části OSŘ srovná s příkazem (§ 245 OSŘ) k přiměřenému užití předchozích částí OSŘ a jen

---

[50] VRCHA, P. Soudní řízení ve věcech vkladu práva k nemovitostem. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-09-16]

[51] BUREŠ, J., DRÁPAL, L., KRČMÁŘ, Z. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha : C.H. Beck, 2006. s. 1325

[52] tamtéž

konstatuje, že postup dle ustanovení § 57 odst. 1 prý nedostačuje, neboť stanovená lhůta je lhůtou hmotně právní. Podle téhož komentáře podaná žaloba na základě ust. § 244 není pokračováním správního řízení. Z toho má plynout, že se nejedná o soudní přezkum správního rozhodnutí, na což má ukazovat i skutečnost, že správní orgán není účastníkem řízení. Takový výklad považuje Ústavní soud ČR za absurdní a ve svém nálezu dále uvádí, že rozhodovací postup obecných soudů dle ust. § 244 a násl. OSŘ je přezkumem rozhodnutí správního orgánu ve smyslu ust. čl. 36 odst. 2 LZPS, dle kterého nelze z pravomoci soudu vyloučit přezkum rozhodnutí (orgánu veřejné správy) týkající se základních práv.[53] Ústavní soud ČR dále shledal takový výklad (interpretovaný v komentáři) jako výklad narušující ústavní limity pro interpretaci ust. § 247 OSŘ, což vede k odepření spravedlnosti, neboť vadným posouzením lhůty k podání žaloby dochází k ústavně nepřípustnému odepření spravedlnosti. Jako ústavně konformní výklad ohledně povahy lhůty k podání žaloby podle páté části OSŘ tak Ústavní soud ČR považuje pouze takový výklad, že jde o lhůtu procesně právní, neboť podání žaloby podle páté části OSŘ je spjato s realizací procesního subjektivního práva a dále platí princip, že lhůty stanovené procesním předpisem je nutno považovat za lhůty procesní. Pokud by daná lhůta měla mít hmotně právní povahu, pak by, podle Ústavního soudu ČR, musel tento úmysl zákonodárce výslovně vyjádřit v procesním předpisu. Závěrem Ústavní soud ČR ve svém nálezu dodává, že výkladová alternativa zvolená obecnými soudy znemožnila stěžovateli výkon práva na soudní ochranu (čl. 36 odst. 1 a 2 Listiny), což však odporuje článku 4 odst. 4 LZPS.[54] Ústavní soud ČR výše uvedeným jasně zodpověděl otázku ohledně povahy lhůty k podání žaloby podle páté části OSŘ a tento závěr je třeba respektovat

[53] Dle čl. 36 odst. 2 LZPS platí: „Kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, může se obrátit na soud, aby přezkoumal zákonnost takového rozhodnutí, nestanoví-li zákon jinak. Z pravomoci soudů však nesmí být vyloučeno přezkoumávání rozhodnutí týkajících se základních práv a svobod podle Listiny."

[54] Čl. 4 odst. 4 Listiny zní: „Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena."

s ohledem na ustanovení čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky, podle kterého jsou vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu závazná pro všechny orgány i osoby. K dodržení lhůty tak bude v souladu s ust. § 57 odst. 3 OSŘ dostačující podat žalobu v poslední den lhůty k přepravě orgánu, který má povinnost ji doručit soudu.

Názorová nejednotnost ohledně povahy lhůty k podání žaloby podle páté části OSŘ panovala i v rámci občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR při vydávání stanoviska k výkladu lhůt k podání žaloby v řízení o věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Přijatá varianta nakonec považuje lhůtu podle páté části OSŘ za procesněprávní povahy, kdy z konečného stanoviska Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.11.2011, sp.zn. Cpjn 201/2011 vyplývá, že: *„Lhůta k podání žaloby v řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, uvedená v ustanovení § 247 odst. 1, větě první, OSŘ nebo ve zvláštním právním předpisu, je lhůtou zákonnou procesněprávní. Lhůta je zachována, byla-li žaloba alespoň posledního dne lhůty podána u soudu příslušného k občanskému soudnímu řízení nebo odevzdána orgánu, který má povinnost mu ji doručit (§ 57 odst. 3 OSŘ). Řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, je zahájeno dnem, v němž žaloba došla (byla doručena) soudu příslušnému k občanskému soudnímu řízení (§ 82 odst. 1 OSŘ).*" Argumentem pro prosecněprávní povahu lhůty je skutečnost, že žaloba v řízení ve věcech, nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, nemá hmotněprávní účinky, neboť se jí neuplatňuje hmotněprávní nárok, ale jen požadavek na projednání sporu nebo jiné právní věci před soudem v občanském soudním řízení, byl-li nárok již dříve uplatněn v řízení před správním orgánem. Z výše uvedeného stanoviska dále plyne, že ze znění ustanovení § 247 odst. 1, věty první, OSŘ nelze bez dalšího dovodit, zda lhůta v něm upravená je hmotněprávní nebo zda má povahu procesněprávní. Povaha řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, povaha účinků žaloby, kterou se takové řízení zahajuje, jakož i skutečnost, že zmeškání lhůty k žalobě nelze prominout, nasvědčuje širšímu principu ochrany základních práv a ochrany legitimního

očekávání a lhůty obsažené v procesním předpise tak mají být zásadně lhůtami procesněprávní povahy.

Jisté je, že zmeškání lhůty k podání žaloby nelze prominout, byť jde lhůtu procesněprávní. Podle ust. § 245 OSŘ platí, že není-li v páté části OSŘ uvedeno jinak, užijí se přiměřeně ustanovení části prví až čtvrté OSŘ. V prvé části OSŘ (konkrétně v ust. § 58 odst. 1) je uvedeno, že je možné prominout zmeškání lhůty, jestliže účastník nebo jeho právní zástupce ji zmeškal z omluvitelného důvodu, a byl proto vyloučen z úkonu, který mu přísluší. V páté části OSŘ je však stanoveno jinak (tedy že je znemožněno prominutí zmeškání lhůty) a v důsledku toho se neuplatní přiměřené užití ustanovení části prvé až čtvrté, a tedy ani užití ustanovení § 58 odst. 1 OSŘ. Tento závěr vyplývá i z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. února 2008, sp.zn. 28 Cdo 66/2008.

Žaloba podle páté části OSŘ musí obsahovat jednak obecné náležitosti, tzn. musí z ní být patrno kterému soudu je určena, kdo jí činí, které věci se týká a co sleduje a musí být podepsaná a datovaná, a jednak musí žaloba obsahovat označení účastníků řízení, dále označení rozhodnutí katastrálního úřadu, vylíčení skutečností, které svědčí o tom, že žaloba je podána včas, údaje o tom v čem žalobce spatřuje, že byl rozhodnutím katastrálního úřadu dotčen na svých právech, označení důkazů, které by měly být v řízení před soudem provedeny, jakož i to, v jakém rozsahu má být spor nebo jiná právní věc soudem projednána a rozhodnuta a jak má být spor nebo jiná právní věc soudem rozhodnuta. K samotné žalobě se ještě musí připojit stejnopis rozhodnutí katastrálního úřadu a listinné důkazy, jichž se žalobce dovolává. Soudem, který je příslušný k projednání žaloby, je v případě věcí vkladu práva do katastru nemovitostí vždy krajský soud, a to ten, v jehož obvodu je nemovitost, které se týkalo řízení před katastrálním úřadem.

Nutno zdůraznit, že řízení podle páté části OSŘ je ovládáno zásadou koncentrace[55] řízení, což má za následek, že účastníci řízení musí uvést

[55] PEJŠEK, V. Soudní řízení ve věcech rozhodnutých jiným orgánem. *Právní rádce*. 2006, č.8, s. 14.

rozhodné skutečnosti a označit důkazy nejpozději do konce prvního jednání ve věci, neboť k později uvedeným skutečnostem a důkazům nebude soud přihlížet (výjimkou jsou skutečnosti a důkazy, kterými má být zpochybněna věrohodnost provedených důkazních prostředků, které nastaly nebo vznikly po prvním jednání nebo které účastník nemohl bez svého zavinění uvést dříve).[56]

Rozhodný okamžik

Určit okamžik, který je pro rozhodnutí soudu rozhodující, není zcela jednoduché. Podle ust. § 245 OSŘ platí, že není-li v této části uvedeno jinak, užijí se přiměřeně ustanovení části prvé až čtvrté toho zákona. Podle ust. § 250j OSŘ dále platí, že dospěje-li soud k závěru, že o sporu nebo o jiné právní věci má být rozhodnuto jinak, než rozhodl správní orgán, rozhodne ve věci samé rozsudkem. Protože pátá část OSŘ nestanovuje něco jiného, má se pro rozsudek užít přiměřeně i ustanovení § 154 OSŘ, které říká, že pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení. Z toho plyne, že soud při svém rozhodování o žalobě podle páté části OSŘ vychází ze stavu, který je v době vyhlášení rozsudku. Tuto dedukci potvrzují i články Mgr. Ing. Petra Baudyše.[57]

Naproti tomu z usnesení Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 838/2006 ze dne 19.4.2006 anebo sp.zn. 30 Cdo 3286/2007 ze dne 10.7.2008 vyplývá, že všechny soudy rozhodující v dané věci, zohledňovaly stav, jaký byl ke dni podání návrhu na vklad a nikoli stav, jaký byl ke dni vyhlášení jejich rozsudku. Např. ve výše zmíněném rozhodnutí sp.zn. 30 Cdo 838/2006 byl účastník řízení ke dni podání návrhu na vklad omezen právními předpisy v nakládání se svým majetkem v důsledku nařízené exekuce, resp. v důsledku toho, že mu ke dni podání návrhu na vklad již bylo usnesení o nařízení exekuce doručeno. Když však o podané žalobě rozhodoval krajský soud, tak v době jeho rozhodnutí již

---

[56] VRCHA, P. Soudní řízení ve věcech vkladu práva k nemovitostem. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-09-16].

[57] BAUDYŠ, Petr. *Žaloba proti vkladu práva do katastru nemovitostí*. Právní rádce. 2003, č.2, s. 20-25 a BAUDYŠ, Petr. Rozhodování soudů o věcech rozhodnutých správními úřady podle občanského soudního řádu. In *Sborník XIII. Karlovarské právnické dny*. Praha: Linde Praha a.s., 2003. S. 28-36.

omezení pominulo, a tedy mělo-li by platit pravidlo dle ust. §§ 245, 250j OSŘ ve spojení s ust. § 154 OSŘ, musel by soud žalobě vyhovět, resp. vydat rozsudek, který by nahrazoval rozhodnutí katastrálního úřadu, neboť ke dni vydání rozsudku soudu účastník již omezen nebyl. Krajský soud však žalobu zamítl, neboť podmínka pro povolení vkladu vlastnického práva uvedená v ust. § 5 odst. 1 písm f) zákona č. 265/1992 Sb. nebyla ke dni podání návrhu a vklad splněna a Nejvyšší soud ČR tento závěr krajského soudu potvrdil.

Protichůdný závěr vyplývá z rozsudku NS ČR sp.zn. 30 Cdo 812/2007 ze dne 5.11.2008, když z něj vyplývá, že z hlediska právního posouzení věci je rozhodující stav v době vyhlášení rozsudku ve věcech, v nichž rozsudkem dochází ke vzniku, změně nebo zániku právního vztahu mezi účastníky.

Určení okamžiku, který je rozhodný pro rozhodnutí soudu o podané žalobě podle páté části OSŘ je zásadní, neboť právní stav ke dni podání návrhu na vklad a ke dni vyhlášení rozsudku může být zcela odlišný. Tak například pokud je podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v době, kdy dosavadnímu vlastníku nemovitosti (tedy prodávajícímu) byl ke dni podání návrhu na vklad doručen exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, je tento účastník omezen právními předpisy ve smluvní volnosti v souladu s ust. § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb., a katastrální úřad tak nemůže jinak, než návrhu na vklad vlastnického práva nevyhovět, i kdyby v průběhu vkladového řízení byla exekuce zastavena, neboť v souladu s ust. § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. je katastrální úřad nucen posoudit tuto skutečnost ke dni podání návrhu na vklad. Kdyby proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad byla podána žaloba podle páté části OSŘ a kdyby pro soud měl být rozhodný stav, jaký tu je ke dni vyhlášení jeho rozhodnutí, nutně musí být rozhodnuto jinak, než jak rozhodl katastrální úřad, neboť ke dni vyhlášení rozhodnutí soudu by již např. neplatilo, že by prodávající byl omezen exekučním příkazem k prodeji nemovitostí, když by v průběhu došlo k zastavení exekuce. Stejná situace by pak nastala tehdy, kdyby bylo podání návrhu na vklad např. vlastnického práva podmíněno zaplacením kupní ceny a ke dni podání návrhu

na vklad tato kupní cena uhrazena nebyla. Jelikož je katastrální úřad opět nucen posoudit splnění podmínek pro povolení vkladu ke dni podání návrhu na vklad a v ten okamžik tyto podmínky splněny nebyly, nezbývá katastrálnímu úřadu, než návrh na vklad zamítnout z důvodu, že navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin. Kdežto rozhodoval-li by soud na základě žaloby podle páté části OSŘ o dané věci s tím, že kupní cena by byla v mezidobí od podání návrhu na vklad do rozhodnutí soudu uhrazena, musel by soud, pokud by pro něj byl rozhodný stav ke dni vyhlášení rozhodnutí, návrhu na vklad vyhovět. Jako zaměstnanci katastrálního úřadu mi tato skutečnost nepřijde správná, neboť za tohoto právního stavu dochází k posuzování právní věci k jinému rozhodnému okamžiku, což, sice ne vždy, ale většinou, může vést k jiným rozhodnutím. Podle mého názoru by i soud rozhodující dle páté části OSŘ měl jako rozhodný okamžik považovat den, kdy byl podán návrh na vklad, a rozhodnout o podané žalobě podle skutkového a právního stavu, který byl právě k tomuto dni.

Jednoznačně tuto otázku zodpověděl Nejvyšší soud ČR až v rozsudku NS ČR ze dne 29.4.2011 sp.zn. 21 Cdo 3546/2010, kde Nejvyšší soud ČR uznal, že zodpovězení otázky v jakém rozsahu může soud v řízení podle páté části OSŘ posoudit např. platnost zkoumané listiny, resp. listiny, na základě které byl navrhován vklad do katastru nemovitostí má zásadní význam po právní stránce a že v rozhodování Nejvyššího soudu ČR nebyla ještě řešena, vyjádřil v tomto rozsudku stanovisko, ze kterého vyplývá následující: *„V řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, podle páté části 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. Projednání téhož sporu nebo jiné právní věci, o níž bylo pravomocně rozhodnuto správním orgánem, soudem v občanském soudním řízení nepředstavuje způsob přezkoumání správnosti (zákonnosti) rozhodnutí správního orgánu obdobný správnímu soudnictví nebo rozhodování vycházející z bezvýslednosti řízení před správním orgánem. Podstata projednání a*

rozhodnutí stejné věci v občanském soudním řízení spočívá v tom, že se účastníku řízení před správním orgánem, který vyčerpal v řízení před správním orgánem řádné opravné prostředky a který není spokojen s konečným rozhodnutím správního orgánu, umožňuje, aby – bez ohledu na překážku věci pravomocně rozsouzené vytvořenou rozhodnutím správního orgánu – požadoval nové projednání sporu nebo jiné právní věci u soudu a také nové rozhodnutí ve věci, dospěje-li soud k jiným závěrům, než 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 páté části 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 věcí (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. Soud, který na základě podané žaloby v řízení podle páté části občanského soudního řádu projednává a rozhoduje věc vkladu práva do katastru nemovitostí, v níž byl rozhodnutím katastrálního úřadu návrh na vklad zamítnut, se může (protože projednává a rozhoduje znovu právě takový návrh) věcí zabývat jen v rámci těch zákonných hmotněprávních limitů, jež jsou stanoveny pro rozhodnutí o takové věci samotnému katastrálnímu úřadu; jinými slovy, omezení daná katastrálnímu úřadu pro zkoumání právního úkonu, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, jen z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, se uplatní také v následném (navazujícím) soudním řízení podle páté části občanského soudního řádu o téže věci. V opačném případě by totiž takové řízení nebylo novým projednáním téže věci soukromoprávní povahy soudem, ale – při možnosti „vnesení" do soudního

řízení „poprvé" nových hmotněprávních kritérií – stalo by se řízením nalézacím sporným ve smyslu části třetí občanského soudního řádu. Soudní řízení podle části třetí a podle části páté občanského soudního řádu je třeba důsledně odlišovat; každé má jiný charakter a řízení podle části páté občanského soudního řádu také předpokládá, že je tu primárně založena ve věci soukromoprávní povahy pravomoc jiného orgánu, než-li civilního soudu".

O podané žalobě může soud rozhodnout tak, že ji odmítne, řízení bude zastaveno, žalobu zamítne anebo žalobě vyhoví.

Soud žalobu odmítne, pokud byla podána opožděně, byla podána někým neoprávněným anebo pokud žaloba není přípustná. Žaloba bude soudem odmítnuta i v případě, že žaloba, kterou se žalobce domáhá přezkumu rozhodnutí katastrálního úřadu ve vkladové věci s žalobním návrhem, aby soud v řízení podle páté části OSŘ dotčené správní rozhodnutí zrušil a věc vrátil katastrálnímu úřadu k dalšímu řízení. Řízení podle páté části OSŘ není totiž opravným řízením, ale představuje soudní řízení, v němž se nově – za podmínek stanovených OSŘ – rozhoduje.[58] Pokud soud dospěje k názoru, že katastrální úřad rozhodl o projednávané právní věci správně, žalobu zamítne. Řízení bude zastaveno tehdy, pokud žalobce vezme svoji žalobu zpět anebo tehdy, pokud bude vzat zpět návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Vzít zpět návrh na zahájení řízení před katastrálním úřadem může pouze účastník, na jehož návrh bylo řízení zahájeno. Se zpětvzetím však musí souhlasit všichni účastníci, tedy i ti, kteří nepodepsali návrh na vklad.[59] Konečně pokud soud dospěje k závěru, že o právní věci mělo být rozhodnuto jinak, než jak rozhodl katastrální úřad, tak rozhodne ve věci samé rozsudkem a tento rozsudek nahradí původní rozhodnutí katastrálního úřadu v tom rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno. Soud v tomhle případě nemůže zrušit rozhodnutí katastrálního úřadu a vrátit mu věc k novému projednání, ale pokud uzná žalobu podle páté části

[58] Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17.7.2006, sp.zn. 47 C 5/2005

[59] TRAJER, V. Zápis do katastru. Možnosti postupu účastníků při nesouhlasu s rozhodnutím katastrálního úřadu. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-11-25]

OSŘ za důvodnou, tak rozhodne o návrhu rozsudkem a rozhodne tak o věci samé odlišně, jako to učinil katastrální úřad. Katastrálnímu úřadu pak bude zaslán rozsudek a na jeho základě a v souladu s ním je katastrální úřad povinen provést vklad. Teprve až vkladem do katastru nemovitostí dochází ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k dotčené nemovitosti. Se samotným rozsudkem soudu (stejně jako se samotným rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu) nejsou takové účinky spojeny.

Podobně jako je možné vkladové řízení částečně zastavit a částečně povolit, tak je stejně možné vkladové řízení zčásti povolit a zčásti zamítnout. Taková situace nastane tehdy, když nelze povolit návrh na vklad v plném rozsahu, ale je možné jej povolit částečně. Opět i zde pouze za splnění podmínky oddělitelnosti (viz. usnesení o zastavení řízení).

4.2.2 Rozhodnutí o povolení návrhu na vklad

Má-li návrh na vklad všechny zákonem požadované náležitosti a přílohy a pokud po posouzení listiny samotné z hledisek dle ust. § 5 odst. 1 písm. a) – g) zákona č. 265/1992 Sb. neshledá katastrální úřad vady, je povinen navrhovanému vkladu vyhovět, tedy rozhodnout o povolení vkladu a provést vklad, tedy zápis do katastrálních operátů, neboť až tímto aktem dochází ke vzniku, změně nebo zániku věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí. Řízení o návrhu na vklad je zahajováno jen a pouze na návrh účastníků (anebo alespoň některého z nich) právního úkonu, jež je obsažen v listině, na základě které má být zapsáno právo do katastru. Nikdy nemůže dojít k situaci, že by řízení o povolení vkladu bylo zahajováno z moci úřední.

Prvotně, před samotným přezkoumáním návrhu na vklad a listiny samotné, zjišťuje katastrální úřad, zda-li byl uhrazen správní poplatek za návrh na vklad, který je v současné době v souladu se zákonem č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění a s položkou sazebníku č. 120 ve výši 500,-. Pokud nebyl zaplacen tento poplatek ke dni podání návrhu na vklad,

vyzve k úhradě katastrální úřad účastníky a stanoví jim k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud ani v této lhůtě nedojde k úhradě správního poplatku, bude řízení zastaveno, aniž by katastrální úřad vůbec zkoumal dodržení zákonných požadavků na obsah návrhu na vklad a nedojde ani k samotnému posouzení právního úkonu obsaženého v předložené listině. Pokud byl správní poplatek uhrazen řádně a včas již při podání návrhu na vklad anebo ve lhůtě určené katastrálním úřadem ve výzvě, přistoupí katastrální úřad k přezkumu návrhu na vklad a listiny samotné. Prvně kontroluje, zda-li má návrh na vklad všechny předepsané náležitosti (viz. ust. § 4 odst. 3 a 4 zákona č. 265/1992 Sb.) a poté přezkoumává samotnou listinu, jež tvoří přílohu návrhu na vklad a na základě které má dojít k zápisu věcného práva k nemovitosti. Kritéria přezkumu listiny samotné jsou jasně dány v ust. § 5 odst. 1 písm. a) – g) zákona č. 265/1992 Sb. a katastrální úřad je oprávněn posoudit předloženou listinu pouze z těchto hledisek a přezkum žádných jiných mu nepřísluší. Pokud tak katastrální úřad zjistí, že návrh na vklad má všechny předepsané náležitosti a dále, že navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, že navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, že právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný, že právní úkon je učiněn v předepsané formě, že účastník (účastníci) řízení je (jsou) oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, že účastník (účastníci) řízení není (nejsou) omezeni právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu a že k právnímu úkonu účastníka byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu a zároveň že návrh na vklad neztratil své právní účinky, rozhodne, že se vklad povoluje.

Rozhodnutí o povolení vkladu se pak v souladu s ust. § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. poznamená pouze do spisu anebo může dojít k písemnému vyhotovení rozhodnutí o povolení vkladu. V naprosté většině případů katastrální úřady, pokud rozhodnou o povolení vkladu, poznamenávají toto rozhodnutí pouze do spisu a účastníkům vkladového řízení je rozeslána listina, na základě

které byl navrhován vklad příslušného věcného práva do katastru, s vyznačenou doložkou o povolení vkladu, kde je uveden název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště, spisová značka, den vkladu práva do katastru, kterým je den vyznačení změny v souboru popisných informací a v souboru geodetických informací, je-li součástí smlouvy geometrický plán, a dále zde je vyznačen den právních účinků vkladu, které vznikly ke dni doručení návrhu na vklad místně příslušnému katastrálnímu úřadu. V případě, kdy je rozhodnutí o povolení vkladu pouze poznamenáno do spisu, provede katastrální úřad bezodkladně i vklad do katastrálních operátů, a tudíž datum rozhodnutí o povolení vkladu je shodné s datem provedení vkladu, tedy s datem zápisu do katastrálních operátů.

Pouze v některých případech rozhoduje katastrální úřad o povolení vkladu písemně. Jde o případy, kdy rozhodnutím není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině nebo kdy v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí anebo pokud je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci.[60] V takové situaci se stává rozhodnutí o povolení vkladu pravomocné až dnem, kdy je toto rozhodnutí doručeno poslednímu z účastníků vkladového řízení a samotný vklad do katastru nemovitostí, tedy zápis do katastrálních operátů, může být proveden až po doručení rozhodnutí poslednímu účastníku. Den, kdy bylo rozhodnuto o povolení vkladu pak nebývá shodný (musí mu předcházet) se dnem, kdy došlo k zápisu do katastrálních operátů, a tedy se dnem, kdy nastaly konstitutivní účinky. Po provedení vkladu je účastníkům zaslána listina s doložkou o provedení vkladu (viz výše) s tím, že se navíc k této listině připojí písemné rozhodnutí o povolení vkladu a pod doložku o provedení vkladu se připojí odkaz na písemnou formu pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu.

Typickým případem, kdy katastrální úřad rozhoduje písemně o povolení vkladu je situace, že v návrhu na vklad bylo v souladu s ust. § 4 odst. 3 písm.

[60] Ust. § 38 odst. 3 katastrální vyhlášky

c) zákona č. 265/1992 Sb. uvedeno vlastnické právo, resp. že byl požadován vklad pouze vlastnického práva na základě předložené listiny, kterou byla darovací smlouva s dohodou o zřízení věcného břemene. Jelikož je katastrální úřad vázán návrhem na vklad, kterým byl požadován vklad pouze vlastnického práva, omezí posouzení předložené listiny co do splnění požadavků uvedených v ust. § 5 odst. 1 písm. a) – g) zákona č. 265/1992 Sb. pouze na právní úkon, kterým dochází k převodu vlastnického práva a právním úkonem, kterým dochází ke zřízení věcného břemene se nebude zabývat. Pouze musí zjistit, zda-li jsou tyto dva právní úkon od sebe oddělitelné. Pokud po takovém posouzení dospěje katastrální úřad k závěru, že navrhovanému vkladu pouze vlastnického práva je možné vyhovět, byť předložená listina obsahuje ještě další právní úkon, rozhodne v takovém případě písemně, aby každému, kdo přijde někdy s takovou listinou do styku, bylo zřejmé, že do katastru nemovitostí bylo vloženo pouze vlastnické právo a že ke vkladu, a tedy ke zřízení věcného břemene, nedošlo.

Právní prostředek k obraně

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Tolik o možnosti opravného prostředku říká zákon č. 265/1992 Sb. Z daného tak jakoby vyplývalo, že rozhodnutí katastrální úřadu o povolení vkladu je konečné, nezvratné a není proti němu opravného prostředku. Tato situace by však znamenala porušení čl. 36 odst. 2 LZPS, kdy by došlo k popření ústavně zaručeného práva.

Ohledně možnosti podat či nemožnosti podat žalobu podle páté části OSŘ proti rozhodnutí o povolení vkladu bylo mnohé napsáno s tím, že v soudní praxi se již ustálil právní názor o nemožnosti podat takovou žalobu proti rozhodnutí o povolení vkladu, ovšem existují i protichůdné názory.

Krátce poté, co v roce 2003 vstoupila v účinnost novela OSŘ se začaly objevovat názory, že proti rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru

nemovitostí je možné podat žalobu podle páté části OSŘ.[61] Tak například názor Mgr. Ing. Petra Baudyše[62] byl právě takový. Své závěry zdůvodňuje tak, že podle ust. § 5 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb. sice platí, že proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví, ale není tím vyloučena žaloba v občanském soudním řízení, neboť od 1.1.2003 je správní soudnictví upraveno zvláštním zákonem. Ve svých dřívějších názorech[63] poukazuje dále na znění ust. § 249 odst. 2 OSŘ, kdy podle tam uvedeného platí, že krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech vkladu práva k nemovitostem, a to v souvislosti s ust. § 5 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. umožňuje podání žaloby podle páté části OSŘ.

Podle názoru JUDr. Pavla Vrchy[64] nepřipuštěním opravného prostředku proti rozhodnutí o povolení vkladu dochází k porušování čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, podle nějž má každý právo na to, aby jeho záležitost byla spravedlivě, veřejně a v přiměřené lhůtě projednána nezávislým a nestranným soudem, zřízeným zákonem, který rozhodne o jeho občanských právech nebo závazcích nebo o oprávněnosti jakéhokoli trestního obvinění proti němu. Jestliže rozhodování katastrálního úřadu ve vkladové věci je považováno za rozhodování o soukromém právu, lze, za podmínek ust. § 244 o násl. OSŘ, podat vkladovou žalobu, a opačný závěr je ve zjevném rozporu s čl. 6 odst 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, která je pro Českou republiku závazná.

Možné je také poukázat na čl. 36 LZPS, který garantuje právo na soudní a jinou právní ochranu, když ve svém druhém odstavci uvádí, že: *„Kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, může se*

---

[61] Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy. *K možnosti podat žalobu proti provedenému vkladu*. Č.j.: 6816/2004-15 ze dne 31.12.2004.

[62] BAUDYŠ, Petr. Rozhodování soudů o věcech rozhodnutých správními úřady podle občanského soudního řádu. In *Sborník XIII. Karlovarské právnické dny*. Praha: Linde Praha a.s., 2003. S. 28-36.

[63] BAUDYŠ, Petr. *Žaloba proti vkladu práva do katastru nemovitostí*. Právní rádce. 2003, č.2, s. 20-25.

[64] VRCHA, P. Soudní řízení ve věcech vkladu práva k nemovitostem. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-09-16].

obrátit na soud, aby přezkoumal zákonnost takového rozhodnutí, nestanoví-li zákon jinak. Z pravomoci soudů však nesmí být vyloučeno přezkoumávání rozhodnutí týkajících se základních práv a svobod podle Listiny". Jelikož ve vkladových věcech rozhoduje katastrální úřad o vlastnických právech a jiných věcných právech k nemovitostem, týkají se tak některá rozhodnutí i vlastnického práva, které je dle čl. 11 LZPS základním lidským právem.

Nutno podotknout, že tak, jak tomu je při hledání odpovědi, zda je možné podat opravný prostředek proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu, tak i zde nelze vycházet pouze ze samotného zákona č. 265/1992 Sb. a jeho ustanovení § 5 odst. 3. Je třeba vykládat toto ustanovení ve spojení s přechodnými ustanoveními k nové právní úpravě části páté OSŘ. Vrchní soud v Praze při řešení této otázky dospěl k závěru, že: *„Ustanovení § 249 odst. 2 OSŘ nezaložilo přípustnost žaloby podle části páté OSŘ v novelizovaném znění v případě rozhodnutí, jímž byl povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ustanovení je sice formulováno obecně (viz dikce „ve věcech vkladu"), ale upravuje pouze věcnou příslušnost soudu, tedy že jako soud prvního stupně rozhodují soudy krajské. Z odkazu na poznámku 100) pod čarou lze též dovodit, že nadále platí beze změny úprava obsažená v zákonu č. 265/1992 Sb., konkrétně v jeho § 5 odst. 3 větě druhé, podle nějž proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Na tomto závěru nemůže nic změnit ani to, že správní soudnictví bylo s účinností od 1.1.2003 upraveno nově zák. č. 150/2002 Sb., soudním řádem správním*".[65] K podpoře tohoto lze poukázat na závěr Nejvyššího soudu ČR o možnosti či nemožnosti podat žalobu podle páté části OSŘ i proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, jenž je jasně vyjádřen např. v usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.7.2006, sp.zn. 30 Cdo 1720/2005. Z odůvodnění tohoto usnesení plyne, že: *„V přechodných ustanoveních k nové úpravě části páté občanského soudního řádu se v Čl. XXV*

[65] Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 30.11.2004, sp.zn. 11 Cmo 212/2004-28

bodu 1. zák. č. 151/2002 Sb. stanoví, že ve věcech uvedených v § 244, v nichž zvláštní právní předpis svěřuje soudu rozhodování o opravných prostředcích proti rozhodnutím správních orgánů podle části páté hlavy třetí občanského soudního řádu ve znění účinném k 31. prosinci 2002, lze ode dne účinnosti tohoto zákona podat žalobu podle části páté tohoto zákona za podmínek jím stanovených. Ve smyslu citovaného Čl. XXV bodu 1. zák. č. 151/2002 Sb. přechodných ustanovení lze dovodit, že řízení o žalobě podle ustanovení § 244 a násl. OSŘ nahradilo dosavadní řízení o opravných prostředcích proti rozhodnutím správních orgánů upravené do 31.12.2002 v části páté, hlavy třetí, podle ustanovení § 250l a násl. OSŘ. Tomu odpovídá i závěr, že je-li proti příslušnému rozhodnutí správního orgánu podle zvláštního zákona vyloučena přípustnost řádného opravného prostředku, není ve věci takového rozhodnutí správního orgánu přípustná ani žaloba podle ustanovení § 244 a násl. OSŘ. Podle citovaného ustanovení § 244 odst. 1 OSŘ ve znění účinném od 1.1.2003 se řízení o žalobě podle občanského soudního řádu týká věcí vyplývajících ze soukromoprávních vztahů, o kterých rozhodovaly správní orgány podle zvláštního zákona. Mezi ně patří i rozhodování ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí podle zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Žaloby v těchto věcech projednávají a rozhodují v prvním stupni krajské soudy (§ 249 odst. 2 OSŘ). Citované ustanovení § 5 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb. je nutné považovat za zvláštní zákonnou úpravu, jež má přednost ve vztahu k uplatnění možnosti podat žalobu ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí podle nyní platné úpravy části páté OSŘ. Pokud tedy ustanovení § 5 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb. nepřipouští řádný opravný prostředek proti vyhovujícímu rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se povoluje vklad práva do katastru nemovitostí, je vyloučena proti takovému rozhodnutí i přípustnost žaloby podle ustanovení § 244 a násl. OSŘ. Jak správně dovodil odvolací soud, na uvedeném závěru nic nezměnila ani nová právní úprava podle zák. č.151/2002 Sb".

Opačný názor, který se vyslovuje pro možnost podat žalobu podle páté části OSŘ i proti rozhodnutí o povolení vkladu, vyplývá z rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12.7.2006, sp.zn. 47 C 5/2004, jehož právní věta zní: *„Žalobu ve věci vkladu vlastnického práva k nemovitosti podle § 244 a násl. OSŘ lze podat i v případě, že katastrální úřad vklad práva k předmětné nemovitosti svým rozhodnutím (formou zápisu ve spisu) povolil. Dvouměsíční lhůta k podání takové žaloby počíná plynout žalobci od doručení smlouvy katastrálním úřadem.*" Z odůvodnění a připojených poznámek se dozvídáme myšlenky, které vedly k takovému závěru. *„Není-li v ust. § 244 odst. 1 a 2 OSŘ vyloučena možnost k návrhu v občanském soudním řízení podle části páté přezkoumat rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž byl povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a naopak je-li v ust. § 249 odst. 2 OSŘ stanoveno, že krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech vkladu práva k nemovitostem, pak nelze než dospět k závěru, že k návrhu lze projednat věc (původně rozhodnutou před katastrálním úřadem) nejen tehdy, byl-li návrh na vklad vlastnického či jiného práva do katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem zamítnut, ale i v tom případě, kdy takovému vkladovému návrhu bylo vyhověno. Opačný výklad by byl nejen v rozporu s jazykovým, logickým a systematickým výkladem, ale byl by ve zřetelném rozporu s ústavně právním principem poskytování soudní ochrany účastníku, jenž namítá, že byl dotčen rozhodnutím státního orgánu na svých právech. Tento závěr platí tedy i za té situace v právní úpravě, kdy ust. § 5 odst. 3 věta druhá zákona č. 265/1992 Sb. stanoví, že proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Protože žaloba podle páté části OSŘ nepředstavuje opravný prostředek směřující proti rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž byl povolen předmětný vklad do katastru nemovitostí, a není ani žalobou ve správním soudnictví, nýbrž představuje (občanskoprávní) žalobu, jíž se aktivuje občanské soudní řízení, jehož předmětem je projednání vkladové věci v novém (nyní soudním) řízení (tedy nikoli v jakémsi přezkumném řízení) jsou podle krajského*

soudu vytěsněny ty (v právní praxi vyskytnuvší se) odlišné názory, jež zapovídají možnost soudního rozhodování o žalobě podle § 244 a násl. OSŘ, byl-li návrh na vklad vlastnického či jiného věcného práva k nemovitostem rozhodnutím katastrálního úřadu povolen". Z dalších poznámek Krajského soudu v Ústí nad Labem k této problematice pak plyne, že byť uznává závěr Nejvyššího soudu ČR za směrodatný pro soudní praxi, přesto nelze považovat rozhodnutí (rozhodnutí sp.zn. 30 Cdo 1720/2005) dovolacího soudu za zcela agrumentačně podložené a tedy přesvědčivé. *„Jak totiž vyplývá z cit. argumentace dovolacího soudu, závěr o nepřípustnosti žaloby proti rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž byl povolen vklad vlastnického či jiného věcného práva do katastru nemovitostí, vychází z cit. přechodných ustanovení zákona č. 151/2002 Sb., které je však nutno interpretovat výhradně v tom směru, že pokud soudy doposud rozhodovaly o opravných prostředcích proti rozhodnutím správních orgánů podle ust. § 244 OSŘ, pak účinností tohoto zákona lze podat žalobu podle části páté OSŘ (avšak) za podmínek jím (roz. výhradně za podmínek občanského soudního řádu) stanovených. Naopak (novelizované) ust. § 244 OSŘ je (s ohledem na věcnou a časovou návaznost) pravidlem chování, skrze něhož je třeba interpretovat ust. § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. Opačný výklad by totiž vedl k tomu, že cit. přechodné ustanovení zákona č. 151/2002 Sb. vlastně částečně vytěsňuje dosah ust. § 244 odst. OSŘ, jež zakládá přípustnost (i vkladové) žaloby tehdy, jestliže mj. i správní (tedy i katastrální) úřad rozhodl podle zvláštního zákona (zde podle zákona o zápisech) o právní (vkladové) věci (1.podmínka) a dále, jestliže rozhodnutí správního orgánu nebylo právní moci (2. Podmínka). Je zde ještě jeden a mnohem zásadnější argument: článek 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod (publikováno pod č. 209/1992 Sb.), podle nějž každý má právo na to, aby jeho záležitost byla spravedlivě, veřejně a v přiměřené lhůtě projednána nezávislým a nestranným soudem, zřízeným zákonem, který rozhodne i jeho občanských právech nebo závazcích nebo o oprávněnosti jakéhokoli trestního obvinění proti němu. Tato Úmluva je (i) pro Českou*

republiku závazná. Věci „občanských práv a závazků", o nichž bylo rozhodnuto správním orgánem, musí být projednány způsobem, který judikatura Evropského soudu pro lidská práva označila „plná jurisdikce". Tento pojem znamená, že soud posuzuje zákonnost správního rozhodnutí, ale i skutkovou stránku věci. Součástí reformy správního soudnictví bylo proto i vyloučení soukromoprávní věci, o nich rozhodl správní orgán, z pravomoci správních soudů s tím, že budou projednány v občanském soudním řízení, protože právě tento soud zajišťuje účastníkům takových sporů podstatně vyšší ochranu jejich práv než v řízení před správními orgány (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25.10.2005, sp.zn. 2 As 36/2005). Jestliže rozhodování katastrálního úřadu ve vkladové věci je rozhodováním o soukromém právu, pak tím spíše, že proti rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž byl povolen vklad vlastnického práva není přípustný žádný opravný prostředek., lze – za podmínek ust. § 244 a násl. OSŘ – podat vkladovou žalobu, když opačný výklad by byl ve zjevném rozporu s cit. čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských a základních práv".

Každá z výše uvedených argumentací má svoje pro a proti. Argumentaci, ze které plyne možnost podat žalobu podle páté části OSŘ i proti rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl povolen vklad vlastnického či jiného věcného práva, nelze odsoudit jen proto, že v soudní praxi převládá (momentálně) názor opačný. Osobně bych se také přiklonila k této variantě (neznaje jiná rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR), že jelikož ust. § 5 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. stanoví, že proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví, a jelikož žaloba podle páté části OSŘ není ani opravným prostředkem (myšleno ve správní linii) a ni žalobou ve správním soudnictví, je možné ji podat i proti rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl povolen vklad věcného práva k nemovitosti, neboť jinak, zavržením možnosti se obrátit na soud, by byla odepřena soudní ochrana zaručená nejen v čl. 36 odst. 2 LZPS. Jelikož však názor Nejvyššího soudu ČR na tuto problematiku je jasný (viz výše), je třeba jej respektovat a považovat podání žaloby podle páté části OSŘ proti rozhodnutí katastrálního

úřadu, kterým povolil vklad věcného práva, za nepřípustnou a jako prostředek, který účastníku slouží k zajištění soudní ochrany v souladu s čl. 36 odst. LZPS a čl. 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, je třeba uznat pouze možnost podání např. žaloby na určení. Je však zřejmé, že v tomto případě soud nebude posuzovat, má-li či nemá-li být povolen vklad vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti podle určité smlouvy, která byla původně předmětem přezkumu ve vkladovém (správním) řízení před katastrálním orgánem, ale soud za situace podání např. určovací žaloby na určení, zda tu vlastnické či jiné věcné právo je či není, bude v „klasickém" občanskoprávním soudním řízení zkoumat existenci či neexistenci tohoto práva.

Stanovení okamžiku, kdy rozhodnutí o povolení vkladu nabývá právní moc, je v důsledku toho, že není možné podat řádný opravný prostředek proti rozhodnutí o povolení vkladu, zřejmé a tento okamžik může být dvojí. Za situace, kdy je rozhodnutí o povolení vkladu věcného práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí pouze poznamenáváno do spisu, nabývá takové rozhodnutí právní moc již tímto okamžikem, tedy okamžikem provedení rozhodnutí o povolení vkladu zápisem ve spisu. V případě, že je vyhotovováno písemné rozhodnutí o povolení vkladu, nabývá takové rozhodnutí právní moc dnem, kdy je rozhodnutí o povolení doručeno poslednímu z účastníků vkladového řízení. Tím, že rozhodnutí o povolení vkladu nabude právní moc však ještě nedochází ke změně, vzniku či zániku věcného práva u předmětné nemovitosti, neboť konstitutivní účinky předvídané v ust. § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. nastávají teprve vkladem do katastru nemovitostí, přičemž za vklad se dle ust. § 14 odst. cit. zákona považuje zápis do katastrálních operátů. Předpokladem vkladu, tedy zápisu do katastrálních operátů, je existence pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. Podání určovací žaloby již není bráno jako opravný prostředek proti rozhodnutí o povolení vkladu. Jde o obecnou možnost domoci se určení např. vlastnického práva, kterou nabízí právní úprava. Žalobu na určení, zda tu věcné právo je či není je oprávněn podat kdokoli, tedy není možné zužovat okruh možných žalobců na některého

účastníka správního řízení před katastrálním úřadem. V souladu s ust. § 80 písm. c) OSŘ je však třeba, aby dotyčný prokázal právní zájem.[66] Žalobce tak je v žalobě povinen tvrdit skutečnosti, kterými osvědčí splnění podmínky naléhavého právního zájmu. Naléhavý právní zájem bude dán jen tehdy, když výsledek soudního řízení může odstranit žalobcovu nejistotu v právním vztahu nebo právu nebo tehdy, kdy bez tohoto určení bylo právo žalobce nebo právní vztah, na kterém je účasten, ohroženo. Žaloba na určení právního vztahu či práva není chápána jako opravný prostředek, proto její podání není časově omezeno a aktivně legitimovaný subjekt ji může v podstatě podat kdykoli za předpokladu, že samozřejmě prokáže naléhavý právní zájem. Jelikož jde o klasickou občanskoprávní žalobu, je třeba, aby taková žaloba obsahovala především náležitosti uvedené v ust. § 42 odst. 4 a dále náležitosti dle ust. § 79 OSŘ. Z žaloby tak musí být patrno, kterému soudu je určeno, kdo jej činí, které věci se týká a co sleduje, musí být datováno a podepsáno a dále musí obsahovat jméno, příjmení a bydliště účastníků řízení, popřípadě jejich zástupců, vylíčení rozhodných skutečností, označení důkazů, jichž se navrhovatel (žalobce) dovolává a musí zní být patrno, čeho se navrhovatel domáhá. Pokud soud určí, že žalobci svědčí určité právo či právní vztah, např. kdy žalobce požadoval určení, že mu svědčí vlastnické právo k nemovitosti, neboť poté, co došlo k převedení vlastnického práva na jinou osobu odstoupil žalobce platně od této smlouvy, změní se údaj o vlastníku ohledně dotčené nemovitosti v katastru nemovitostí zápisem ve formě záznamu, neboť v souladu s ust. § 7 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. zašle soud, který ve věci vydal rozhodnutí, poté, co toto rozhodnutí nabude právní moc, katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru nemovitostí.

[66] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.5.2004, sp.zn. 33 Odo 69/2004

5 Změny v právní úpravě od 1.1.2012

Tato práce je tvořena podle právního stavu do konce roku 2011, ale před koncem tohoto roku je jisté, že od nového roku nastanou změny, neboť byla přijata novela zákona č. 265/1992 Sb. Dne 23.9.2011 byla novela schválena Poslaneckou sněmovnou usnesením č. 770 a Senátem byla schválena 26.10.2011 jako vládní návrh zákona č. 215. Následující výčet obsahuje zásadní změny, které nastanou v důsledku schválené novely.

1) Do konce roku 2011 platí, že řízení o povolení vkladu je zahájeno *dnem* doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu. Nově pak bude platit, že řízení o povolení vkladu bude zahájeno *okamžikem* doručení písemného návrhu účastníka řízení příslušnému katastrálnímu úřadu.
2) Nově se v § 4 odst. 2 objeví, že *„Není-li k návrhu přiložena ani v jednom vyhotovení listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie), k návrhu se nepřihlíží. O tom, že se k návrhu nepřihlíží, vyrozumí KÚ navrhovatele*". Toto nové ustanovení bylo do zákona zařazeno vlivem praxe, neboť někdy byla snaha účastníků si zajistit lepší pořadí návrhu na vklad, a tak předložili návrh na vklad s tím, že samotnou listinu doplní. Novou úpravou takový postup bude zapovězen. Rovněž důsledkem této změny bude nemožnost podat návrh na vklad e-mailem nebo faxem s pozdějším doplněním.
3) Do úvodu ust. § 4 odst. 3 byla novelou zapracována věta, že: *„Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu se podává na stanoveném fromuláři*". Doposud bylo možné podávat návrh na zahájení řízení napsaný volnou formou, jen bylo třeba, aby obsahoval zákonem požadované údaje. Nově tak bude nutné striktně podávat návrh na zahájení řízení pouze na stanoveném formuláři. Český úřad zeměměřický a katastrální stanoví vyhláškou vzory formulářů návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu (viz.

nově ust. § 17 odst. 2). Pro tuto změnu však platí jiné datum účinnosti, a to od 1.1.2013. Celý rok 2012 tak bude možné podávat návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí bez nutnosti využití stanoveného formuláře.

4) Jako přílohu návrhu na vklad bude nově zákon stanovovat pouze listinu, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení a dále výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku tak jako doposud, ovšem nově je nutné dokládat takový výpis pouze v případě, že z příslušného rejstříku nelze zjistit potřebný údaj dálkovým přístupem. K dálkovému přístupu k těmto informacím v současnosti katastrální úřad nemá přístup, ovšem aby bylo možné dostát nové zákonné úpravě, bude umožněn. Byť ze zákonného znění po novele bude odstraněno ustanovení o nutnosti přikládat k návrhu na vklad plnou moc, neznamená to, že by neměla být přikládána vůbec, pak-li že bude účastník zastoupen, ale tato povinnost vyplývá již ze SŘ. Jako příloha návrhu na vklad již nebude muset být přikládána listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1.1993 (tedy tzv. nabývací listiny) ovšem nadále, byť zmizí ustanovení současného § 4 odst. 4 písm. e), bude nutné předkládat úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce v souladu se SŘ. V souladu se SŘ bude umožněno předkládat takové listiny ve slovenském jazyce bez nutnosti překladu.

5) Oproti dosavadní nejasné úpravě bude nově zcela zřejmě stanoveno, že proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nebude přípustný žádný opravný prostředek podle SŘ a jedině přípustná bude žaloba podle části páté OSŘ, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí. V podstatě dojde pouze k tomu, že bude zkrácena lhůta pro podání této žaloby ze dvou měsíců na 30 dnů, ale co se samotných

opravných prostředků a vůbec právní obrany proti rozhodnutí o zamítnutí týče, nedojde k žádné změně, jen bude již přímo z tohoto zákona patrné, jaký právní prostředek je či není možné využít. Nově bude stanoven postup ohledně přerušování řízení o návrhu na vklad, která se budou týkat týchž nemovitostí, jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu. V případě řízení o návrhu na vklad ohledně týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu dojde k jejich přerušení ze zákona (žádné usnesení o přerušení katastrální úřad vydávat nebude) na dobu stanovenou pro podání žaloby podle páté části OSŘ až případně do dne, kdy bude příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí ve věci vkladu, ale řízení týkající se týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu, která budou zahájena až po vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu, budou přerušována usnesením katastrálního úřadu.

6) U zápisů formou záznamu bude katastrální úřad mimo skutečnosti již uvedené v § 8 odst. 1 dále zkoumat i to, zda předložená listina navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Tím by se mělo zabránit duplicitním zápisům. A nově se listina předložená k zápisu do katastru záznamem vrátí nikoli vyhotoviteli, ale tomu, kdo listinu předložil, pak-li že nebude proveden záznam. Nově se rovněž u nemovitostí, které vlastní stát, nebude nadále zapisovat poznámka o nařízené exekuci, byť tato poznámka od 1.1.2008 neomezuje stát v nakládání s nemovitostmi.

7) V samostatném paragrafu je nově upravena tzv. poznámka spornosti. Poznámka spornosti bude zvláštním druhem poznámky o probíhajícím soudním řízení, a to v případě, kdy bude podaná žaloba na určení, že vlastníkem nemovitosti evidované v katastru je někdo jiný, než kdo je jako vlastník zapsán v katastru, nebo, že právní úkon, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatný či zrušený. V prvním případě bude moci být zapsána poznámky spornosti kdykoli, tedy ať už probíhá či neprobíhá ohledně dotčené nemovitosti řízení o návrhu na vklad, ovšem ve druhém případě bude moci být poznámka spornosti zapsána pouze za

situace, že byl podán návrh na zápis práva do katastru nemovitostí a o tomto právu ještě nebylo rozhodnuto. V případě, že by u dotčené nemovitosti byla zapsána poznámka spornosti a až po jejím zapsání by byl podán návrh na vklad věcného práva do katastru a pokud by řízení, o kterém je učiněna poznámka spornosti, bylo zároveň předběžnou otázkou v řízení o povolení vkladu, katastrální úřad nebude přerušovat probíhající vkladové řízení, neboť účastníci mohli o zapsané poznámce spornosti vědět a zvážit podání návrhu na vklad. Pokud však bude zapsána poznámka spornosti po podání návrhu na vklad, bude třeba řízení o návrhu na vklad přerušit. Katastrální úřad by řízení o povolení vkladu nepřerušil jedině za situace, že by s pokračováním v řízení o návrhu na vklad souhlasili všichni účastníci právního úkonu. V takovém případě se však účastníci vystavují riziku, že pokud katastrální úřad povolí vklad věcného práva a soud o předběžné otázce rozhodne tak, že by to bylo důvodem pro zamítnutí vkladu, vymaže katastrální úřad povolený vklad a všechny na něj navazující zápisy práv, které jsou s rozhodnutím soudu v rozporu. Hlavním smyslem zavedení poznámky spornosti je omezení dopadu tzv. šikanózních žalob, tedy žalob zjevně neopodstatněných, ovšem znamenajících pro katastrální úřad (jelikož ten není oprávněn a schopen si dovodit opodstatněnost či šikanózní charakter žaloby) předběžnou otázku, pro kterou v současné době zpravidla přerušuje řízení o návrhu na vklad vždy.

8) V nynější době platí zásada pořadí vyjádřená v ust. § 12 odst. 2, tedy že: *„Pořadí zápisů v katastru se řídí dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen příslušenému orgánu republiky*" a nově s účinností od 1.1.2012 bude tato věta doplněna o větu, že: *„Pokud probíhá řízení o návrhu na zápis do katastru s předstihem, nepoužije se ustanovení § 145 odst. 2 věta třetí a čtvrtá správního řádu*". V souladu se SŘ je třeba řízení o povolení vkladu práva do katastru považovat za řízení s předstihem žádosti, ovšem jelikož ustanovení SŘ ohledně řízení s předstihem žádosti není v celém svém

rozsahu aplikovatelné na řízení o zápisu práv do katastru, bylo stanoveno, že část tohoto ustanovení se na zápisy do katastru nepoužije.

9) Z přechodných ustanovení, které přinese výše zmíněná novela, bude zásadní ustanovení o tom, že: *„Má se za to, že zástavní práva, jejichž zápis byl do katastru nemovitostí převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy zanikla a katastrální úřad tato zástavní práva vymaže z katastru záznamem na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, k níž je zaniklé zástavní právo zapsáno, sepsaného ve formě notářského zápisu*". I v dnešní době se objevují zápisy na listech vlastnictví, které značí, že dotčená nemovitost je zatížena zástavním právem převzatým např. z dřívější pozemkové knihy. V takových případech však je velice obtížné dosáhnout výmazu takového zástavního práva, neboť je těžko dohledatelné, zda-li byla pohledávka uhrazena, či z jaké části, a hlavně na koho přešla oprávnění ze zástavního práva, když ve většině případů věřitel již zanikl. Nově zařazené přechodné ustanovení tak značně usnadní výmaz takových „starých" zástavních práv, která by byla stejně pravděpodobně již promlčena případně by byla již zaniklá.

10) Po mnoha letech také dojde ke změně správního poplatku, resp. jeho výše, kdy ze stávajících 500,- Kč bude třeba za návrh na vklad uhradit správní poplatek ve výši 1.000,-Kč.

6 Srovnání se zahraniční právní úpravou

6.1 Nástin slovenské právní úpravy

Co se týče historie evidování nemovitostí na území Slovenské republiky, je možné odkázat na úvodní výklad o evidenci nemovitostí v České republice, neboť historie této problematiky obou zemí je až do roku 1993 totožná. Po vytvoření samostatných republik dochází rovněž k oddělení právního systému a každá z nástupnických republik si vytváří svůj vlastní právní režim. Resp. zákon č. 265/1992 Sb. v původním znění platil na území obou republik a pro Českou republiku platí ve znění mnoha novel až dodnes. Na Slovensku došlo ke zrušení tohoto zákona a byl přijat nový zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckých a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Od této doby je na Slovensku katastrální problematika upravena v jednom komplexním právním předpise, na rozdíl od České republiky, kde stále i po letech je katastrální problematika upravena ve dvou zákonech (zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992 Sb.) Podobně jako v České republice existují na Slovensku katastrální úřady na úrovni krajů a na úrovni okresů jsou to správy katastru.

Povaha katastru nemovitostí v České republice a ve Slovenské republice je velice podobná. Současný katastr nemovitostí na Slovensku tvoří katastrální operáty, které jsou systematicky uspořádané podle katastrálních území. Katastrální operát obsahuje (podobně jako v ČR) jednak soubor popisných informací (o katastrálních územích, parcelách, o právních vztazích, o ohlášených změnách, změnách při revizi údajů a při obnově katastrálního operátu a další údaje) a jednak obsahuje soubor geodetických informací. Stejně jako v ČR došlo k odstranění dvojkolejnosti v podobě pozemkových knih a katastrů. Mimo výše uvedené tvoří katastrální operáty rovněž sbírka listin, souhrnné údaje katastru o půdním fondu, pozemkové knihy, železniční knihu, osobní evidence veřejných listin a jiných listin, které potvrzují nebo osvědčují práva k části

pozemku, na kterém je postavená liniová stavba anebo jiná veřejnoprávní stavba. Přímo v zákoně je stanoveno, že: *„Katastr nemovitostí je geometrické určení, soupis a popis nemovitostí. Součástí katastru jsou i údaje o právech k těmto nemovitostem, a to o vlastnickém právu, zástavním právu, věcném břemeni, předkupním právu s účinky věcného práva a dále o právech vyplývajících ze správy majetku státu, ze správy majetku obcí, ze správy majetku vyšších územních celků, o nájemních právech k pozemkům, pokud nájemní práva trvají nebo mají trvat nejméně pět roků".*

6.1.1 Zásady vedení katastru nemovitostí

Zásada intabulace

Tato zásada koresponduje s obdobnou zásadou, resp. s intabulačním principem, který se uplatňuje při vedení katastru nemovitostí v České republice. Souvisí s dvoustupňovostí vzniku, změny či zániku věcného práva k nemovitosti evidované v katastru, kdy poté, co dojde k uzavření např. kupní smlouvy je nutný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, aby vlastnické právo vzniklo.

Zásada veřejnosti

Katastr nemovitostí je veřejný a každý je oprávněný do něj nahlédnout a udělat si o právních vztazích opisy, výpisy nebo náčrty. Správa katastru dále na požádání vyhotoví potvrzený výpis nebo potvrzenou kopii ze souboru geodetických či popisných informací. Zajímavostí je, že veřejnost sbírky listin je omezená a nemá do ní přístup každý jako v České republice. Do sbírky listin na Slovensku je umožněn přístup pouze vlastníkům a jejich právním předchůdcům nebo jiným oprávněným osobám, nebo osobě vykonávající geodetické činnosti nebo osobě, která vykonává znaleckou činnost v oblasti geodézie, kartografie a katastru anebo osobě, která vyhotovuje cenové mapy. Stejně tak je zajímavé, že v době, kdy je u nemovitosti evidována plomba značící, že nemovitost je dotčena změnou, nevyhotoví správa katastru komukoli výpis z listu vlastnictví

nebo kopii listu vlastnictví. Tu je možné vyhotovit pouze vlastníkovi nebo jinému oprávněnému. Ne však komukoli tak, jak je to možné u nás.

Zásada věrohodnosti

Podle této zásady platí, že zápisy v katastru jsou hodnověrné a závazné, pokud se neprokáže opak. Ani ve slovenské právní úpravě tak není zápisům v katastru připisována taková váha, jakou měly zápisy v pozemkové knize v dobách Československé republiky. Pravdivost a závaznost údajů v katastru je tak možné zpochybnit, neboť je založena na vyvratitelné právní domněnce a v okamžiku, kdy se prokáže opak, přestávají být údaje v katastru hodnověrné a závazné.

Zásada volnosti

Uplatňováním této zásady platí, že řízení o povolení vkladu je možné zahájit pouze na návrh účastníka řízení a nikoli z úřední povinnosti.

Zásada legality

Než je proveden zápis do katastru nemovitostí, tak je třeba, aby správa katastru přezkoumala předpoklady pro možnost a platnost zápisů do katastru. V rámci řízení o povolení vkladu tak dochází k přezkumu předložených listin a pak-li že jsou předpoklady splněny, je vydáno rozhodnutí o povolení vkladu.

Zásada priority

Pořadí zápisů v katastru se řídí dobou, ve které byl návrh na zápis do katastru nemovitostí doručen příslušné správě katastru. Každá správa katastru tak vede evidenci došlých návrhů na vklad, do které může každý nahlédnout a zkontrolovat pořadí.

Zásada speciality

Uplatnění zásady směřuje k zabezpečení určitosti, jasnosti a přehlednosti veškerých evidovaných zápisů. K dosažení tohoto cílu obsahuje katastrální zákon a prováděcí vyhláška podrobná ustanovení, která jednak určují, jak postupují správy katastru při vykonávání zápisů a jednak určují, které údaje o

nemovitostech a právních vztazích k nim a do jakých částí katastrálních operátů se zapisují.[67]

6.1.2 Způsoby zápisů do katastru nemovitostí

Stejně jako u nás je na Slovensku možné do katastru nemovitostí provádět zápisy pouze třemi způsoby, a to buď vkladem, záznamem anebo poznámkou. Poznámka má pouze signalizační smysl a užívá se k upozornění na určité skutečnosti související s právními vztahy k nemovitostem. Zajímavé je, že v pojetí slovenské právní úpravy mají poznámky dvojí povahu, a to jednak informační (např. poznámka o zahájení vyvlastňovacího řízení) ale některé poznámky mají omezující povahu, což znamená, že taková poznámka je důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad z důvodu omezení práva nakládat s nemovitostí (např. uvědomění o zahájení exekuce prodejem nemovitostí).[68] Záznam má tzv. evidenční účinky, tzn., že záznamem se do katastru nemovitostí zapisují práva, které vznikla, změnila se nebo zanikla na základě jiných právních skutečností než rozhodnutím katastru nemovitostí, tj. ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem, zpracováním, smlouvami o převodu správy majetku státu nebo jinými skutečnostmi svědčícími o svěření správy majetku obce, nájemní smlouvou. Vklad má právotvorné účinky a teprve zápis vkladu způsobuje vznik, změnu nebo zánik vlastnického práva a věcných práv k cizím věcem.

Jak je již výše uvedeno, v pojetí zápisu do katastru nemovitostí formou tzv. vkladu je jistá obdoba s pojetím vkladu do katastru v České republice. Při bližším zkoumání jsou však v určitých otázkách patrné značné rozdíly. Jelikož je i na Slovensku uplatňována dispoziční zásada, zahajuje se vkladové řízení pouze na návrh účastníka řízení. Návrh na vklad má předepsané náležitosti, které jsou

---

[67] LAZAR, J. *Základy občianskeho hmotného práva*. 2. preprac. vyd. Bratislava : Iura Edition, 2004. s. 345 an.

[68] KOPRDOVÁ, M., TOMAŠOVICOVÁ, J. Kataster nehnuteľností na Slovensku. In *Sobrník 7. mezinárodní konference o katastru nemovitostí*. Brno, 2001.

v porovnání s českou právní úpravou obsáhlejší. Písemný návrh na vklad tak musí obsahovat:

a) jméno (obchodní název) a místo trvalého pobytu (sídla) navrhovatele,
b) označení správy katastru, které je návrh určen,
c) předmět návrhu, tj. označení právního úkonu (úkonů), které způsobují vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti,
d) číslo listu vlastnictví a název katastrálního území, pokud je právo k dotčené nemovitosti zapsané v katastru,
e) určení dne vzniku účinku vkladu v případě převodu majetku státu na jiné osoby podle zákona č. 92/1991 Zb.

Spolu s návrhem na vklad se doručuje správě katastru smlouva, která je právním důvodem vkladu práva do katastru, a to ve dvou vyhotoveních. O doručených návrzích na vklad je vedena evidence, do které má právo nahlédnout každý a po doručení návrhu na vklad správa katastru na jednom písemném vyhotovení vyznačí datum, hodinu a minutu doručení. Po podání návrhu na vklad je přiložená listina (smlouva) podrobena přezkumu ze strany správy katastru, která ji přezkoumá především z hlediska, zda obsahuje podstatné náležitosti smlouvy, zda je právní úkon provedený v předepsané formě, zda je převodce oprávněn nakládat s nemovitostí, zda jsou projevy vůle dostatečně určité a srozumitelné, zda není omezena smluvní volnost a nebo právo nakládat s nemovitostí, zda smlouva neodporuje zákonu, neobchází zákon a zda se nepříčí dobrým mravům. Dále platí, že při rozhodování o vkladu přihlíží správa katastru také ke skutkovým a právním skutečnostem, které by mohly mít vliv na povolení vkladu. V případě, že smlouva o převodu nemovitostí byla vyhotovena notářem nebo autorizována advokátem, omezí správa katastru svoje přezkoumání pouze na to, zda je v souladu s katastrálním operátem a zda jsou splněny procesní podmínky pro povolení vkladu. Pokud jsou podmínky vkladu splněny, správa katastru návrh na vklad povolí, v opačném případě návrh na vklad zamítne. Proti rozhodnutí o povolení není možné podat opravný prostředek. Právní moc tak nabývá dnem vydání a poté je doručováno všem

účastníkům řízení do 15 dnů ode dne rozhodnutí. Naproti tomu nejsou-li splněny podmínky pro povolení vkladu, návrh na vklad je zamítnut. Rozhodnutí o zamítnutí se doručuje rovněž všem účastníkům řízení. Proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad existuje opravný prostředek, kterým je odvolání. Toto je nutné podat u správy katastru, která rozhodnutí vydala, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho doručení. Pokud správa katastru nevyhoví odvolání v celém rozsahu, potom o něm rozhoduje příslušný krajský soud. Jde tak o přímou kontrolu moci výkonné mocí soudní. Soud v tomto případě přezkoumává nepravomocná rozhodnutí správního orgánu a účastníky soudního řízení jsou všichni, kteří jimi byli ve správním řízení a rovněž je účastníkem samotný správní orgán, tedy správa katastru. Proti rozhodnutí soudu je možno využít jako opravný prostředek odvolání.

Rovněž jako v české právní úpravě i na Slovensku má správa katastru stanovenu lhůtu 30 dnů od doručení návrhu na vklad, ve které je třeba rozhodnout o návrhu na vklad. Pokud však byla smlouva vyhotovena ve formě notářského zápisu nebo autorizovaná advokátem, musí správa katastru rozhodnout ve lhůtě 20 dnů ode dne doručení návrhu na vklad. Podstatnou odlišností od správního řízení o návrhu na vklad v České republice je to, že na Slovensku je možné urychlit správní řízení o povolení vkladu. Za urychlení je třeba uhradit stanovený správní poplatek a poté je správa katastru povinna rozhodnout ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení návrhu na vklad. Takový postup v české právní úpravě není možný a i přes časté požadavky o urychlení řízení není možné vyhovět, neboť je třeba dodržovat zásadu pořadí a žádný právní předpisy neumožňuje za zvýšený správní poplatek urychlit dané řízení a přeskočit tak jiná, dosud nevyřízená řízení o návrhu na vklad. Další velmi významná odlišnost od české právní úpravy je v otázce právních účinků vkladu, tj. v otázce, k jakému okamžiku dochází ke vzniku, zániku či změně práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Právní účinky rozhodnutí o povolení vkladu nastávají dnem právní moci a tu rozhodnutí o povolení nabývá dnem vydání. Na základě pravomocného rozhodnutí o povolení je pak proveden

samotný vklad do katastru nemovitostí. Den podání návrhu na vklad (co se vzniku, změny či zániku věcných práv týká) nehraje ve slovenské právní úpravě žádnou roli. Tento časový údaj je důležitý pro vyznačení plomby, která u dotčených nemovitostí musí být vyznačena nejpozději následující pracovní den. Plombu správa katastru zruší vykonáním vkladu nebo právní mocí rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad. Ze zásady, že právní účinky vkladu nastávají dnem právní moci rozhodnutí správy katastru o povolení vkladu, existují dvě výjimky v tom smyslu, že i při nich právní účinky vkladu nastávají na základě pravomocného rozhodnutí správy katastru, ale k jinému dni, než je den právní moci tohoto rozhodnutí.[69] První výjimka je v případě, že se jedná o převod majetku státu na jiné osoby podle zákona 92/1991 Zb. (tzv. velká privatizace), kdy účinky vkladu zde nastávají ke dni určenému v návrhu na vklad. Návrh na vklad je třeba podat nejpozději v den, který je určen v návrhu na vklad jako den vzniku vlastnictví. Druhá výjimka se uplatňuje v případě smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru do vlastnictví nájemců podle § 5 zákona č. 182/1993 Z.z., kde právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení ke dni doručení návrhu na vklad.

Návrh na vklad je stejně jako v České republice zpoplatněn, ovšem částky se liší. Za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva k nemovitosti je stanoven poplatek ve výši 66 EURO a pokud účastník žádá při podání návrhu na vklad zrychlený zápis do 15 dnů, je nucen uhradit správní poplatek ve výši 265,5 EURO. Pokud by správa katastru nestihla rozhodnout v 15 denní lhůtě, vrátí na požádání rozdíl mezi správním poplatek za vklad a za zrychlený vklad. Pokud by však bylo správní řízení o návrhu na vklad zastaveno anebo zamítnuto, poplatek za zrychlený zápis se nevrací.

---

[69] LAZAR, J. *Základy občianskeho hmotného práva*. 2. preprac. vyd. Bratislava : Iura Edition, 2004. s. 341

6.2 Nástin právní úpravy pozemkové knihy v Rakousku

V Rakousku je i v dnešní době zachována dvojkolejnost vedení evidence o nemovitostech, kdy jeden orgán vede údaje o geometrickém a polohovém určení pozemků v katastru a jiný orgán zase eviduje právní vztahy k nemovitostem v pozemkové knize. Prvním orgánem jsou tzv. Vermessungsorgane (zeměměřické orgány) a tím druhým jsou tzv. Bezirksgerichte (obvodní soudy). Podoba evidence nemovitostí je v Rakousku obdobná té, která platila na území bývalého Československa v době vedení pozemkových knih, neboť v období monarchie pro ně platila stejná právní úprava vycházející z ABGB (obecného občanského zákoníku) a Obecného knihovního zákona (zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, který byl u nás zrušen dne 1.4.1964). Po vyhlášení samostatnosti československého státu byl dosavadní právní řád převzat, a tudíž pozemková kniha za Československa byla vedena stejným způsobem jako za monarchie. Následný vývoj však znamenal značné odlišení se od této právní úpravy (viz. úvod této práce), kdežto v Rakousku přetrvala právní úprava prakticky dodnes.

Pojem katastr v Rakousku představuje evidenci všech pozemků (v rámci příslušného obvodu) a tento katastr je spravován tzv. zeměměřičskými úředníky. Katastr se skládá především z katastrální mapy a seznamu pozemků. Katastrální mapa slouží k určení polohy pozemků. Rozlišuje se mezi tzv. Grundsteuerkataster (zobrazení přírodních hranic) a tzv. Grenzkataster (závazné určení hranic). Katastr tak slouží pouze k evidenci polohového a geometrického určení pozemků a právní vztahy k těmto nemovitostem jsou evidovány v samostatném evidenčním prostředku a tím je pozemková kniha, jež je vedena příslušnými soudy.[70]

Dříve byla pozemková kniha vedena ručně, ovšem od roku 1992 začala být na území celého Rakouska vedena pozemková kniha pomocí automatického

[70] JAUK, A. *Das Grundbuch in der Praxis*. Wien: LexisNexis Verlag ARD Orac Gmbh & Co KG, 2006. s. 6 an.

zpracování dat, tzn. že je vedena pomocí počítačových prostředků. Pozemková kniha se skládá z hlavní knihy, sbírky listin, seznamu vymazaných zápisů, pomocných seznamů a mapy. Hlavní kniha je propojena s katastrem. Do hlavní knihy jsou zapisována všechna knihovní tělesa a jejich změny a věcná práva a jejich změny, která se ke knihovním tělesům vztahují. Ke každé hlavní knize je veden soupis vymazaných zápisů, který je právně postaven naroveň hlavní knize. V tomto seznamu jsou zapisovány všechny zápisy, které byly z hlavní knihy vymazány. Ke každé knihovní vložce tak existuje „paralelní vložka", ve které se nachází vymazané nebo změněné zápisy. Sbírka listin tvoří součást pozemkové knihy a je stejně tak jako hlavní kniha veřejná. Ve sbírce listin jsou shromažďovány všechny listiny v originále nebo v kopii, které tvoří základ knihovního zápisu. Od roku 2006 jsou listiny uchovávány v elektronické podobě. Pomocné seznamy usnadňují vyhledávání z banky pozemků a pomocnými seznamy jsou soupis osob (Personenverzeichniss), seznam nemovitostí (Grundstücksverzeichniss) a soupis adres (Anschriftenverzeichniss). Mapa pozemkové knihy (Grundbuchsmappe) je mapa, která vyjadřuje polohu pozemků (s uvedením jejich parcelních čísel) a jejich hranice. Je opisem katastrální mapy a nemá žádný právní význam, ale slouží pouze k vyhledání pozemkové vložky pomocí parcelních čísel pozemků.

Podobně jako u nás existují katastrální území, je i rakouské území rozděleno do tzv. katastrálních obcí. Jde o část zemského povrchu, která je označena v katastru názvem a rovněž pětimístným číslem. Katastrální obce se pak skládají z jednotlivých pozemků, které jsou označeny číslem. Má-li dojít k dělení pozemků, dojde k podlomení kmenového čísla, ovšem zeměměřický úřad zapíše pozemek do katastru teprve na základě odpovídajícího rozhodnutí knihovního soudu. Pro každé knihovní těleso je v každé katastrální obci otevřena tzv. knihovní vložka (Grundbuchseinlage), přičemž každá knihovní vložka má své číslo. Knihovní těleso je tvořeno jedním nebo vícerem pozemků, podmínkou je, aby u nemovitostí byly evidovány stejné vlastnické vztahy a stejná omezení. Knihovní těleso je tedy souhrn všech nemovitostí, které se

nacházejí v jedné knihovní vložce. Součástmi knihovní vložky jsou nadpis, list majetku (A-Blatt, Gutbestandsblatt), list vlastnictví (B-Blatt, Eigentumsblatt) a list zátěží (C-Blatt, Lastenblatt). A-Blatt se skládá ze dvou částí, a to A1-Blatt, kde jsou vedeny všechny pozemky náležející k jedné usedlosti, a dále A2-Blatt, kde jsou obsažena všechna práva spojená s vlastnictvím pozemků nebo veřejnoprávní omezení a jsou zde zapisovány také změny knihovního tělesa v případě připsání nebo odepsání pozemků. V části B-Blatt jsou zapsáni vlastníci nemovitostí a je zde uvedena i výše případného podílu na nemovitosti ve formě zlomku. Rovněž se zde uvádí i listina, která byla podkladem pro zápis vlastnického práva k nemovitosti a je-li vlastník omezen v nakládání s nemovitostmi, je zde uveden i tento údaj (např. nezletilost, konkurs). C-Blatt obsahuje omezení, která jsou spojená s vlastnictvím nemovitostí jako např. zástavní práva, zákaz zcizení nebo zákaz zatížení, služebnosti, věcná břemena, předkupní právo, právo zpětné koupě atd.

6.2.1 Zásady vedení pozemkové knihy

Princip veřejnosti (Öffentlichkeitsgrunsatz)

Pozemková kniha je veřejná a každý může nahlédnout do pozemkové knihy a pomocných seznamů. Jelikož je součástí pozemkové knihy i soupis vymazaných zápisů, je možné nahlížet i do tohoto seznamu. Od roku 2006 je sbírka listin elektronická a je tak možné nahlížet do listin kdekoli na území Rakouska, ovšem u listin, které nejsou uchovávány v elektronické podobě je nutné nahlížet do nich u toho knihovního soudu, u kterého byly založeny do sbírky listin. Nahlížet do sbírky listin je možné osobně anebo knihovní soud vyhotoví na požádání kopie. Zásada veřejnosti je ovšem omezena u pomocného seznamu, a to u seznamu osob, kde je nutné z důvodu ochrany dat pro nahlížení prokázat soudu právní zájem.

Zásada dobré víry (Vertrauensgrunsatz)

Tato zásada zahrnuje ochranu dobré víry, což znamená, že každý, kdo je v dobré víře, může předpokládat, že zápisy v pozemkové knize jsou úplné a

správné. V Rakousku, na rozdíl od České republiky, platí tato zásada ve své absolutní podobě, což znamená, že ten, kdo vychází z údajů zapsaných v pozemkové knize si může být naprosto jistý, že údaje jsou správné (pokud však jemu samotnému není znám případný nesoulad). Tato zásada v pojetí rakouské právní úpravy je srovnatelná se zásadou materiální publicity, která platila u nás při vedení pozemkové knihy.

Intabulační princip (Eintragungsgrunsatz)

Tato zásada znamená, že k nabytí, omezení, převodu nebo zrušení práva k nemovitosti je nutný zápis do pozemkové knihy. Kupující z kupní smlouvy se tak nestane vlastníkem nemovitosti uzavřením kupní smlouvy, ale až zápisem vlastnického práva do pozemkové knihy. I zde však z tohoto pravidla existují výjimky při nabývání vlastnického práva, kdy k nabytí vlastnického práva není třeba zápisu do pozemkové knihy. Jde o případy, kdy k nabytí vlastnictví dochází:

- v případě úmrtí osoby právní mocí rozhodnutí o odevzdání pozůstalosti
- v případě nucené dražby udělením příklepu
- v případě vydržení uplynutím doby a
- v případě vyvlastnění složením náhrady za vyvlastnění.

Dispoziční zásada (Antragsgrunsatz)

Zápisy do pozemkové knihy mohou být učiněny pouze na základě návrhu smluvních stran anebo příslušných úřadů. Např. zapsané zástavní právo tak může být vymazáno pouze, je-li o to požádáno. Existují ovšem i výjimky z této zásady, které vyplývají ze různých zákonů.

Zásada pořadí (Ranggrunsatz)

Pořadí zápisů se řídí dobou, ve které došly žádosti o zápis knihovnímu soudu. Výjimky jsou dány různými zákonnými ustanoveními. Přičemž platí stará zásada: *„Dříve v čase, silnější v právu"*. Vlastník nemovitosti může požadovat, aby bylo založeno pořadí pro zamýšlený zápis. Tato skutečnost je zapisována do pozemkové knihy záznamem. Slouží k zajištění knihovního pořadí pro vlastníka, který zamýšlí zcizení nemovitosti. Pořadí však má platnost pouze jeden rok.

Záznam pořadí je možné povolit pouze tehdy, pokud by byl možný také zápis odpovídajícího práva do pozemkové knihy. Je-li povolen zápis do pořadí, tak mohou být v případě zcizení, postoupení pohledávky nebo vymazání zástavního práva na návrh vymazány všechny zápisy, které v mezidobí od zápisu poznámky pořadí do zápisu odpovídajícího práva byly zapsány. Takový návrh však může být podán buď současně se zápisem práva anebo nejpozději ve lhůtě 14 dnů po právní moci rozhodnutí o povolení zápisu. Pokud je tato lhůta zmeškána, tak všechny zápisy, které byly provedeny v mezidobí od zápisu poznámky pořadí do zápisu práva, nabývají účinnosti.

Princip speciality (Spezialitätsprinzip)

V důsledku uplatňování této zásady platí, že do pozemkové knihy mohou být zapsána pouze přesně daná věcná práva a zatížení (vlastnické právo, zástavní právo, služebnosti, věcná břemena, a právo stavby) a déle tzv. absolutní práva (předkupní právo, právo zpětné koupě, nájemní právo, zákaz zatížení a zákaz zcizení a přednostní právo).

6.2.2 Způsoby zápisů do pozemkové knihy

Formy zápisů do pozemkové knihy jsou striktně dány a zápisy se tak můžou udát pouze čtyřmi způsoby, a to formou vkladů, záznamů, poznámek a ozřejmění a jejich výmazů.[71]

VKLAD (Einverleibung)

Jde o bezpodmíněné nabytí práva nebo jeho výmaz. Vkladem tak dochází k nabytí, převodu, omezení nebo zániku knihovního práva. Není tak vyžadováno dalšího tzv. spravení.

ZÁZNAM (Vormerkung)

Jde o podmíněné nabytí práva nebo jeho výmaz. K nabytí, převodu, omezení nebo zániku knihovního práva dojde pouze za podmínky, že dodatečně budou splněny všechny předpoklady, tedy že dojde k tzv. spravení. Budou-li

[71] Grundbuch. [citováno 2011-09-07]. Dostupný z: https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600000.html

podmínky splněny (dojde-li ke spravení), získá záznam účinky vkladu a v opačném případě bude záznam vymazán. Princip záznamů je tak zcela odlišný v rakouském pojetí, jak v pojetí českém, resp. za doby existence pozemkové knihy u nás a za platnosti obecného knihovního zákona, platil stejný princip i u nás. Časem a vývojem nástrojů pro evidování nemovitostí došlo k tomu, že pojem záznam v současném českém právním řádu má význam zcela odlišný.

POZNÁMKA (Anmerkung)

Poznámka slouží buď k ozřejmění osobních poměrů, které mají za následek určité právní následky (např. poznámka nezletilosti, zahájení konkursu aj.) anebo k založení určitých právních účinků (např. nucená správa, nucená dražba, udělení příklepu). Hlavním smyslem poznámek je, že každý, kdo zamýšlí např. nabýt vlastnické právo k nemovitosti, u které je zapsána poznámka, se nemůže dovolávat toho, že o skutečnostech, na které poznámka poukazuje, nevěděl.

OZŘEJMĚNÍ (Ersichtlichmachung)

Tento způsob zápisů do pozemkové knihy slouží k oznámení okolností, které mají zásadní právní význam. K takovým patří především oprávnění ze služebností, které jsou spojeny s nemovitostí, veřejnoprávní omezení (např. nebezpečná zóna), vyvlastnění, chráněná krajinná oblast, ochrana památek apod.

Zajímavé je, že v Rakousku jsou zpoplatněny všechny druhy zápisů do pozemkové knihy, resp. u zapisování oznámení o právně významných okolností (Ersichtlichmachung) se většinou správní poplatek nevybírá, protože toto musí knihovní soudy zapisovat z úřední povinnosti.

Do pozemkové knihy můžou být zapisována pouze věcná práva, kterými jsou:

- vlastnické právo a bytové vlastnictví
- zástavní právo
- služebnosti
- věcná břemena a

- právo stavby.

K nabytí některého z výše uvedených věcných práv pak může dojít pouze zápisem do pozemkové knihy ať už formou vkladu nebo záznamu za podmínky pozdějšího spravení. I v Rakousku tak nestačí mít uzavřenu např. kupní smlouvu na nemovitost, ale k nabytí vlastnického práva je nutný ještě zápis do pozemkové knihy.

Kromě věcných práv mohou být do pozemkové knihy zapsána i tzv. absolutní práva, která zápisem do pozemkové knihy nabývají věcněprávní účinky a kterými jsou:

- předkupní právo
- právo zpětné koupě
- nájem
- zákaz omezení a zákaz zcizení a
- přednostní právo.

Vlastnické právo (Eigentumsrecht)

Může se jednat o výlučné vlastnictví (Alleineigentum - vlastnictví jednoho vlastníka), spoluvlastnictví (Miteigentum - jednu nemovitost vlastní vícero vlastníků s tím, že každý má svůj podíl), bytové vlastnictví (Wohnungseigentum – jde o právo spoluvlastníků na výlučné užívání a nakládání s objektem bytového vlastnictví, kdy za takový objekt je považován byt, garáž, půda, prostory obchodu aj. Vlastníkem objektu bytového vlastnictví může být pouze jedna osoba anebo dvě fyzické osoby, které potom tvoří tzv. partnerství bytového vlastnictví a jejich oba podíly jsou neoddělitelně spojeny a mohou být pouze společně omezeny nebo zatíženy), výlučné vlastnictví k části domu (Stockwerkseigentum – jde o spoluvlastnictví na reálně rozděleném domě, kdy s každým reálným podílem je zacházeno jako se zvláštním knihovním tělesem), bezpodílové spoluvlastnictví (Gesamthandeigentum – jde např. o majetkové společenství manželů, kdy jeden bez svolení druhého nemůže nakládat se svým podílem na nemovitosti).

Zástavní právo (Pfandrecht)

Princip zástavního práva v Rakousku je shodný s českou právní úpravou, rozdíl je však je v tom, co může být zatíženo zástavním právem. Zástavním právem může být v Rakousku zatíženo pouze celé knihovní těleso anebo podíl v případě spoluvlastnictví. Nemůže tak být zatížen jenom jednotlivý pozemek knihovního tělesa. Podle nynějšího rakouského práva (od 1.1.2002) můžou být zástavní práva zapsána pouze pro pohledávku, která je vyjádřena v měně EURO. Do 31.12.1998 bylo možné zapsat zástavní právo pouze pro pohledávku v měně Šilink a v mezidobí od 1.1.1999 do 31.12.2001 bylo možné zapsat zástavní právo pro pohledávku v měnách států, které tvořily Evropskou Unii anebo patřily do Eurozóny[72].

Služebnosti (Dienstbarkeiten)

Jde o zatížení pozemku ve prospěch jiného pozemku nebo osoby, spočívající v povinnosti něco strpět nebo od něčeho upustit. Služebnosti zatěžují zásadně celé knihovní těleso. Pokud by měla být služebnost omezena na určité prostorově vymezené hranice, musí to být přesně popsáno nebo vyznačeno. Rakouské právo rozeznává dva druhy služebností, a to:

- služebnost pozemková (Grunddienstbarkeit) – kde je rozlišováno ještě mezi:
  - pravidelnými služebnostmi (Regelmässige Dienstbarkeiten) - u kterých existuje sloužící a panující nemovitost, kdy v případě sloužící nemovitosti je tato skutečnost vyznačena v pozemkové knize na listu zátěží (C-Blatt), kdežto u panující nemovitosti je toto vyznačeno jako právo na listu majetku (A-Blatt) a
  - nepravidelné služebnosti (Unregelmässige Dienstbarkeiten) – u těchto existuje rovněž sloužící nemovitost, ovšem oprávněná ze služebnosti je určitá osoba. Oprávněná osoba se však může měnit, aniž by služebnost zanikla (právo požívat plody – Fruchtgenussrecht, právo používání – Gebrauchsrecht, právo bydlení – Wohnungsrecht)

[72] JAUK, A. *Das Grundbuch in der Praxis*. Wien: LexisNexis Verlag ARD Orac Gmbh & Co KG, 2006. s. 20-21.

- osobní služebnost (Persönliche Dienstbarkeit) – zde rovněž existuje sloužící nemovitost, ale oprávnění je pouze ve prospěch určité osoby, přičemž její smrtí toto oprávnění zaniká a není tedy přenosné a může být vymazáno po předložení úmrtního listu.

Věcná břemena (Reallasten)

Jde o omezení nemovitosti se závazkem k plnění, které musí splnit aktuální vlastník zatížené nemovitosti. Je rozlišováno mezi soukromoprávními věcnými břemeny (výměnek) a veřejnoprávními věcnými břemeny, které vznikají ze zákona.

Právo stavby (Baurecht)

Jde o právo ke zřízení stavby na cizím pozemku na určitou dobu se svolením vlastníka tohoto pozemku. Pozemek tedy může být zatížen věcným, zcizitelným a dědičným právem postavit na nebo pod tímto pozemkem stavbu. Právo stavby však musí být zřízeno pouze na určitou dobu, která není kratší deseti let a delší jak sto let. Na části knihovního tělesa (tedy na jednotlivých pozemcích) nemůže být právo stavby zřízeno a tvoří-li knihovní těleso vícero pozemků a právem stavby by měl být zatížen pouze jeden z nich, je nutné takový pozemek odepsat z knihovní vložky a otevřít novou knihovní vložku. Právo stavby zanikne uplynutím sjednané doby a stavba na tomto pozemku připadne vlastníkovi pozemku a oprávněnému z práva stavby náleží odškodnění ve výši čtvrtiny hodnoty existující stavby.

Předkupní právo (Vorkaufsrecht)

Toto právo omezuje vlastníka zatížené nemovitosti v dispozicích s nemovitostí, neboť v případě zamýšleného zcizení, je povinen nabídnout oprávněnému z předkupního práva danou nemovitost k odkupu, a to za stejných podmínek, za jakých by to nabízel třetí osobě. Oprávněný z předkupního práva musí ve lhůtě 30 dnů po učinění nabídky nemovitou věc proplatit a po marném uplynutí této lhůty předkupní právo zaniká. Pokud není smlouvou dojednáno něco jiného, tak omezení vyplývající z předkupního práva platí pouze pro případ prodeje a pro případ jiného způsobu zcizení nikoli.

Předkupní právo také není možné převést na jinou osobu a zaniká smrtí oprávněného nebo uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno.

Právo zpětné koupě (Wiederkaufsrecht)

Jedná se o právo již prodanou nemovitost koupit zpět v situaci, kdy nastanou předpoklady, které byly dojednány ve smlouvě.

Nájemní právo (Bestandrecht)

Rozlišuje se mezi pronájmem (Miete) a pachtem (Pacht), kde může být předmět nájmu též zpracováván či obděláván (např. u zemědělských pozemků). Nájemní právo musí být sjednáno na určitou dobu.

Zákaz zatížení a zákaz zcizení (Belastungsverbot a Veräusserungsverbot)

Jedná se o věcná práva, která omezují vlastníka nemovitosti v tom, že bez souhlasu oprávněného nemůže nemovitost zatížit anebo zcizit. Zápisuschopný zákaz zatížení či zcizení je omezen na zákonem uvedený okruh osob (rodiče, děti, manželé, adoptivní děti, děti v pěstounské péči a jejich manželé).

Přednostní právo (Vorrang)

Tímto institutem dochází ke změně pořadí práv, která jsou zapsána v pozemkové knize u dané nemovitosti. Upřednostněné právo nastoupí na místo jiného práva, které tím získá „horší" postavení. Je rozlišováno mezi absolutním právem přednosti (Absoluter Vorrang) a relativním právem přednosti (Relativer Vorrang).

Samotný zápis do pozemkové knihy má svá pravidla. Návrh na zápis do pozemkové knihy může být podán u knihovního soudu, a to buď písemně anebo ústně do protokolu. V Rakousku jsou zpoplatněny všechny druhy zápisů do pozemkové knihy a nikoli jak u nás pouze návrh na vklad věcného práva. Např. za návrh na vklad je třeba uhradit poplatek 34 EURO anebo 54 EURO (pokud návrh na vklad není podán elektronicky) a k tomuto poplatku je dále připočten poplatek odvislý od hodnoty zapisovaného práva (např. 1% hypotéky).

Podaná žádost je opatřena podacím razítkem, kde je uveden den, hodina a minuta podání, což je rozhodné pro pořadí. Dále je žádost zapsána do podacího deníku a žádost se opatří pořadovým číslem. Pověřený pracovník dále porovná žádost se stavem pozemkové knihy a sepíše o tom zprávu a zapíše do hlavní knihy na místo budoucího zápisu tzv. plombu, která má varovnou funkci a značí, že ohledně dané nemovitosti (či nemovitostí) je vedeno nějaký nevyřízený návrh. Vyšší soudní úředník (soudce) potom rozhodne na základě žádosti, zprávy o stavu v pozemkové knize a předložených listin, a to tak, že buď tak, že zápis povolí nebo zamítne. Pro posouzení žádosti je rozhodující okamžik doručení knihovnímu soudu. O většině žádostí je rozhodováno bez výslechu účastníků a bez předběžného projedná věci. Do pozemkové knihy se zapisuje i údaj o zamítnutí žádosti.[73] Ve věcech pozemkové knihy rozhodují většinou vyšší soudní úředníci a soudci minimálně. Vyšší soudní úředník je úředník soudu, na kterého je přenesena zákonem pravomoc k vyřízení stanovených věcí, jako jsou věci pozemkové knihy. Vyšší soudní úředník, aby se stal vyšším soudním úředníkem, musí splnit stanovené předpoklady. Vzdělávání od zahájení ve státní službě do doby, kdy může vykonávat práci vyššího soudního úředníka, trvá nejméně pět let.

Povolený zápis zapíše do hlavní knihy na základě rozhodnutí knihovního soudu pověřený pracovník a zároveň vymaže plombu. Proti rozhodnutím knihovního soudu je možné podat jako opravný prostředek odvolání, a to ve lhůtě 30 dnů a je nutné jej podat u knihovního soudu I. stupně. Odvolacím orgánem je knihovní soud II. stupně, jehož rozhodnutí ve věci je dále možné napadnout dovoláním.

---

[73] HOFMEISTER, H., AUER, H. *Das moderne Grundbuch: eine rechtsvergleichende Studie unter besonderer Berücksichtigung des österreichischen Beispiels.* Wien: Österreichische Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit im Notariat, 1992. s. 90.

7 Závěr (a úvahy de lege ferenda)

Vklad do katastru nemovitostí je velice zajímavý institut, se kterým zákony spojují i dalekosáhlé právní důsledky. Jeho význam a pojetí, jak je chápán v dnešní době, bude s přijetím nové právní úpravy problematiky katastru nemovitostí pozměněna.[74] Katastrální úřad je důležitým a nepostradatelným orgánem, který zajišťuje vedení a správu katastru, neboť bez náležité evidence nemovitostí by se stalo nabývání vlastnictví nemovitých věcí značně nepřehledné a dost možná i riskantní, neboť by nebylo možné nahlížet do veřejného seznamu (jakým katastr je) a spoléhat na pravdivost zápisů v něm uvedených. Je však nutno podotknout, že ani dnes není pravdivost zápisů odrazem pravého právního stavu, což by se však mělo změnit s novou právní úpravou. V souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku bude přijata i nová právní úprava týkající se katastru nemovitostí, která by nově měla být obsažena pouze v jednom zákoně, čímž by se mělo docílit přehlednosti právní úpravy, která je v dnešní době upravena dvěma zákony. Zásadním (snad) pozitivním přínosem bude zavedení zásady materiální publicity, na které již byla postavena dřívější pozemková kniha. Tato zásada má chránit toho, kdo jedná v důvěře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru. V souvislosti se zásadou materiální publicity bude upravena i zásada pořadí, kdy bude platit, že zápisy v lepším pořadí působí proti zápisům provedeným v horším pořadí a nikoli naopak. Vůči každému nabyvateli budou působit pouze takové skutečnosti, o nichž se provádí zápis do katastru, o kterých se mohl při nabývání nemovitosti z katastru dozvědět.[75] V současnosti je zásada priority zápisů uplatňována pouze formálně, kdy z provádění zápisů v pořadí, v jakém jsou doručeny katastru nemovitostí nejsou vyvozeny žádné právní důsledky. Naproti tomu

---

[74] *Návrh věcného záměru zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. [cit. 2011-11-07] Dostupné z: http://www.cuzk.cz/GenerujSoubor.ashx?NAZEV=10-NAVRH

[75] BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha: C.H.Beck, 2010. s. 27.

podle nového katastrálního zákona je zamýšleno uplatňovat zásadu priority v úzké souvislosti se zásadou materiální publicity opět tak, jak tomu bylo v dřívější pozemkové knize.[76] Nyní může každý zpochybnit zápis v katastru a domáhat se žalobou u soudu nápravy, při plném uplatnění zásady materiální publicity bude mít zápis v katastru přednost před skutečností. Rovněž dojde k úpravě toho, co bude předmětem evidence v katastru nemovitostí, neboť nový občanský zákoník definuje pojem nemovitost jiným způsobem než doposud a bude znovu uplatněna zásada superficies solo cedit, tedy stavba bude součástí pozemku. Evidovat se budou však i nadále budovy, které se nestanou součástí pozemku a nadále budou evidovány i byty a nebytové prostory, neboť ty se rovněž nestanou součástí pozemku a budou samostatným předmětem právních vztahů. Podstatným způsobem se změní práva, která se budou zapisovat k nemovitostem evidovaným v katastru. Ze současného práva vlastnického, zástavního, věcného břemene a předkupního práva s věcnými účinky se počet zapisovaných skutečností značně rozroste a nově bude zapisováno rovněž právo stavby, právo nezbytné cesty, výměnek, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřeneckého fondu, výhrada vlastnického práva, právo zpětné koupě, právo zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení sjednaný jako věcné právo, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Podstatným způsobem dojde i ke změně významu pojmu vklad a záznam, kdy nově se sice budou provádět zápisy do katastru nemovitostí formou vkladu, záznamu a poznámky, ovšem vkladem se budou do katastru zapisovat všechna výše uvedená věcná práva bez ohledu na to, zda zápis má konstitutivní nebo deklaratorní charakter. Záznamem se pak budou do katastru zapisovat stanovené skutečnosti jako např. příslušnost organizačních složek státu a

[76] BAUDYŠ, Petr. K možnosti zlepšení důvěryhodnosti údajů katastru. *Ad Notam*. 2001, č. 2. s. 28-32.

státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu či další skutečnosti podle povahy evidované věci, které budou obsahem katastru. S novou právní úpravou nás čeká i řada dalších změn, ať už zavedení správního poplatku za zápis poznámky, dělení předkládaných listin k zápisu na soukromé a veřejné, a tím rozlišování rozsahu jejich přezkumu ze strany katastru, až po změnu v počtu vyhotovení listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, a to tak, že bude třeba k návrhu na vklad přiložit pouze jedno vyhotovení dané listiny.

Zda-li bude nová právní úprava přínosem či bude na obtíž nelze nyní dostatečně zhodnotit, jelikož bude záležet na tom, jak se osvědčí zcela nová právní úprava zakotvená v novém občanském zákoníku, která zavádí značné množství nových či staronových institutů, a až čas napoví, zda-li to byl krok správným směrem nebo cesta do záhuby. Velkým přínosem dle mého názoru bude zajisté uplatňování zásady materiální publicity tak, jak tomu bylo v dřívější pozemkové knize, což přinese mnohonásobně větší právní jistotu ve vztazích ohledně evidovaných nemovitostí. Dozajista však nabude agenda, kterou bude muset katastrální úřad zpracovat, ovšem nejsem si jistá, jak bude moci katastrální úřad dostát plnění zákonných lhůt, když se počty státních zaměstnanců na katastrálních úřadech snižují. Nějak bylo, nějak bude a nezbývá než doufat, že nová právní úprava bude přínosem.

8 Seznam použitých pramenů a literatury

8.1 Monografie a články

ALEŠ, M. *Německo-český právnický slovník*. 2. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2003. 532 s.

BAUDYŠ, Petr. K možnosti zlepšení důvěryhodnosti údajů katastru. *Ad Notam*. 2001, č. 2. s. 28-32.

BAUDYŠ, Petr. Žaloba proti vkladu práva do katastru nemovitostí. *Právní rádce*. 2003, č.2, s. 20-25.

BAUDYŠ, Petr. Stará věcná břemena. *Ad Notam*. 2003, č. 2. s. 26-30.

BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha: C.H.Beck, 2010. 291 s.

BAUDYŠ, Petr. Rozhodování soudů o věcech rozhodnutých správními úřady podle občanského soudního řádu. In *Sborník XIII. Karlovarské právnické dny*. Praha: Linde Praha a.s., 2003. s. 28-36.

BAREŠOVÁ, Eva. Právní ochrana při pohybu nemovitostí. In *Sborník konference o pozemkové knize a katastru, 2. zasedání*. Vídeň, 1998.

BAREŠOVÁ, E. Současný stav katastru nemovitostí České republiky. In *Sborník 7. Mezinárodní konference o katastru nemovitostí. Sborník přednášek*. Brno, 2001.

BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007. 736 s.

BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. vyd. Praha: LINDE PRAHA a.s., 2009.

BUREŠ, J., DRÁPAL, L., KRČMÁŘ, Z. *Občanský soudní řád: komentář*. 7. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006.

FIALA, J., ADÁMKOVÁ, K., HURDÍK, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. 433 s.

HOFMEISTER, H., AUER, H. *Das moderne Grundbuch: eine rechtsvergleichende Studie unter besonderer Berücksichtigung des österreichischen Beispiels.* Wien: Österreichische Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit im Notariat, 1992. 133 s.

JAUK, A. *Das Grundbuch in der Praxis*. Wien: LexisNexis Verlag ARD Orac Gmbh & Co KG, 2006. 90 s.

KOPRDOVÁ, M., TOMAŠOVICOVÁ, J. Kataster nehnuteľností na Slovensku. In *Sobrník 7. mezinárodní konference o katastru nemovitostí*. Brno, 2001.

KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. 440 s.

LAZAR, J. *Základy občianskeho hmotného práva*. 2. preprac. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2004. 557 s.

NEDVÍDEK, Lumír. Zjednodušená evidence pozemků. In *Sborník přednášek V. mezinárodní konference o katastru nemovitostí*. Praha, 1995. s. 13-20.

PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové* právo. Vyd. 2., přeprac. a rozš. Brno: Masarykova univerzita, 2003. 400 s.

PEJŠEK, V. Soudní řízení ve věcech rozhodnutých jiným orgánem. *Právní rádce*. 2006, č. 8, s. 14.

PEŠL, I. Katastr nemovitostí po kapkách. *Zeměměřič*. 1998. č. 1-10.

TRAJER, V. Rozhodování soudů ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí. *Právní rádce*. 2004, č. 3, s. 20-21.

VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vyd. Praha: Linde, 2006. 495 s.

VRCHA, P., JANKŮ, P. VRCHOVÁ, K. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde, 2011. 708 s.

8.2 Právní předpisy a soudní rozhodnutí

Zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného knihovního zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon)

Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád)

Zákon č. 99/1963 S., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30.3.1998, sp.zn. 10 Ca 75/98

Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2000, Cpjn 38/98

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25.1.2000, sp.zn. II. ÚS 94/99

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23.1.2001, sp.zn. II. ÚS 77/2000

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20.2.2002, č.j. 10 Ca 370/2001-20

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12.6.2002, sp.zn. I. ÚS 321/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.5.2004, sp.zn. 33 Odo 69/2004

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 30.11.2004, sp.zn. 11 Cmo 212/2004-28

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.2.2005, sp.zn. 30 Cdo 85/2005

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12.7.2006, sp.zn. 47 C 5/2004

Stanovisko občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19.4.2006, sp.zn. Cpjn 201/2005

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.4.2006, sp.zn. 30 Cdo 838/2006

Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17.7.2006, sp.zn. 47 C 5/2005

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.7.2006, sp.zn. 30 Cdo 1720/2005

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 1.8.2006, sp.zn. II. ÚS 349/2003

Usnesení zvláštního senátu ze dne 14.8.2006, sp.zn. Konf. 64/2005-33

Nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 16.10.2007, sp.zn. Pl. ÚS 78/2006

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 26.7.2006, sp.zn. II. ÚS 300/2006

Usnesení pléna Ústavního soudu ČR ze dne 8.2.2007, sp.zn. Pl. ÚS 22/2007

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.8.2007, sp.zn. 8 Tdo 891/2007

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.12.2007, sp.zn. 30 Cdo 1182/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.1.2008, sp.zn. 31 Cdo 3177/2005

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.2.2008, sp.zn. 28 Cdo 66/2008

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 18.6.2008, sp.zn. 9 As 60/2007

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.7.2008, sp.zn. 30 Cdo 3286/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.11.2008, sp.zn. 30 Cdo 812/2007

Rozhodnutí Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Opavě ze dne 16.12.2009, Č.j. ZKI-O-94/557/2009/11

Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 31.3.2009, sp.zn. 23 C 246/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.10.2009, sp.zn. 30 Cdo 2666/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.12.2009, sp.zn. 31 Odo 1424/2006

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25.3.2010, sp.zn. III. ÚS 3332/2009

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 15.4.2010, sp.zn. II. ÚS 3151/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.12.2010, sp.zn. 30 Cdo 1551/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.4.2011, sp.zn. 21 Cdo 3546/2010

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11.5.2011, sp.zn. II. ÚS 165/2011

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.6.2011, sp.zn. 30 Cdo 4280/2009.

8.3 Ostatní zdroje

Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy. *K možnosti podat žalobu proti provedenému vkladu*. Č.j.: 6816/2004-15 ze dne 31.12.2004.

Český úřad zeměměřický a katastrální, odbor kontroly a dohledu. *K významu žalob na neplatnost smlouvy a žalob na nahrazení projevu vůle pro činnost katastrálních úřadů*. Č.j. 6977/2004-14 ze dne 8.6.2005.

Český úřad zeměměřický a katastrální, odbor kontroly a dohledu. *Chronologický přehled vývoje katastru nemovitostí České republiky-velmi stručná virtuální příručka.*

Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy. *Nařízení exekuce a předběžná otázka*. Č.j.: ČÚZK 4160/2006-15 ze dne 23.10.2006.

Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy. *K vymezení okruhu účastníků vkladového řízení*. Č.j.: ČÚZK 1617/2007-15 ze dne 19.4.2007.

Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy. *Účastníci vkladového řízení*. Č.j.: ČÚZK 5772/2006-15 ze dne 6.12.2006.

Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy. *Souběh řízení o opravě chyby a řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí*. Č.J.: ČÚZK 5816/2007-22 ze dne 14.12.2007.

Český úřad zeměměřický a katastrální, samostatné oddělení legislativy*. Záznam a zásada pořadí*. Č.j.: ČÚZK 8565/2010-15 ze dne 26.7.2010.

Jednací řád katastrálního úřadu, ve znění dodatku č. 1

Komentář k ust. § 246 an. OSŘ. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-10-07]

TRAJER, V. Zápis do katastru. Možnosti postupu účastníků při nesouhlasu s rozhodnutím katastrálního úřadu. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-11-25]

TRAJER, V. Předmět evidence v katastru nemovitostí. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-11-25]

VRCHA, P. Soudní řízení ve věcech vkladu práva k nemovitostem. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-09-16]

VRCHA, P., VRCHOVÁ, K. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *ASPI* [databáze]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011 [cit. 2011-09-16]

VRCHA, Pavel. *K otázce nabytí nemovitosti od nevlastníka* [online]. Změněno 31.8.2011 [cit. 2011-11-17]. Dostupné z: http://vrcha.webnode.cz/news/k-otazce-nabyti-nemovitosti-od-nevlastnika/

Grundbuch. [cit. 2011-09-07]. Dostupné z: https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600000.html

Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. [cit. 2011-10-15]. Dostupné z: http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=318&CT1=0

Návrh věcného záměru zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon). [cit. 2011-11-07]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/GenerujSoubor.ashx?NAZEV=10-NAVRH

Resümee

Einverleibung in den Leiegenschaftskataster stellt einen sehr bedeutungsrollen Institut vor. Es handelt sich um eine von drein Weisen der Eintragung in den Leigenschaftskataster (neben der Vormerkung und Anmerkung), durch der Vermittlung es zum Eintritt, Änderung oder Untergang eines von den dinglichen Rechten zu den Liegenschaften, die im Liegenschaftskataster evidiert sind, kommt. Zu den dinglichen Rechtem gehört nach der gleichzeitigen gesetzlichen Zurichtung das Eigentumsrecht, Pfandrecht, Dienstbarkeitsrecht und das Vorkaufsrecht, soweit es mit der sachlichen Wirkung errichtet wurde. Wenn jemand den Eintritt, Änderung oder Untergang eines der dinglichen Rechte zur im Kataster evidierten Liegenschaft erzielen will, muss er biem zuständigen Katasteramt den Antrag zur Einverleibung des Rechte in den Liegenschaftskataster stellen. Die Katasterämtesind ein Organ der Staatsverwaltung und wurden zum Zweck der Staatsverwaltungsvollstreckung im Gebiet des Katasters errichtet.

Bezüglich des Antrags der Einverleibung wird nach Steiner Einreichung das Verwaltungsverfahren eingeleitet, in dem das Katasteramt überprüft, ob der Einverleibungsantrag alle rechtliche Zugehöre hat und ob alle gesetzliche Beilagen beigelegt wurden. Die eigentliche Urkunde, die die Rechtshandlung betreffend die Errichtung, Änderung oder Untergang eines der dinglichen Rechte enthält, überprüft das Katasteramt nur aus dem gesetzlichen Standpunkt. Insofern der beantragten Einverleibung nicht der Stand der Eintragungen im Kataster im Wege steht, die beantragte Einverleibung durch den Inhalt der vorgelegten Urkunde begründet ist, die Rechtshandlung in vergeschriebener Form ist, die Teinehmer des Verfahrens nicht durch rechtliche Vorschriften, gerechtliche Entscheidung oder Entscheidung des staatlichen Organs in Vetragsfreiheit beschränk sind und wenn nach der Sondervorschrift die Zustimmung zur Rechtshandlung erteilt wurde, dann bewilligt das Katasteramt die Einverleibung des dinglichen Rechtes in den

Liegenschaftskataster. Alle obangeführte Tatsachen prüft das Katasteramt zum Aufgabetag des Einverleibungsantrag, denn gerade zu diesem Tag kommt es rückgängig zum Eintritt, Änderung oder Untergang eines der dinglichen Rechte zur evidierten Leigenschaft.

Wenn die Rechtshandlung, die in der vorgelegten Urkunde enthalten ist, eine der geprüften Anvorderungen nicht erfüllt, dann ist es nicht möglich dem Einverleibungsantrag stattgeben und das Katasteramt lehnt den Einverleibungsantrag ab.

Im Verleuf des Verfahrens des Einverleibungsantrags kann das Katasteramt auch Processentscheidungen erlassen, wie Z.B. den Unterbrechungs- oder Einstellungsbesluss.

Gegen die Entscheidung für die Abweisung des Einverleibungsantrags existiert kein ordentliches Rechtsmittel und als einzige Verteidigungsmöglichkeit kommt nur die Klage nach dem fünften Teil der bürgerlichen Gerichtsordnung in Frage. Die muss in der Frist von 2 Monaten, ab dem Tag, an dem dem Teilnehmer der Abweisungsbesluss zugestellt wurde, angebracht werden. Gegen die Entscheidung der Einverleibungsbewilligung wird nach der Rechtsordnung kein Rechtsmittel zugelassen, und die einzige Möglichkeit eine Änderung zu erreichen ist die klassische Klageerhebung nach der bürgerlichen Gerichtsordnung, z.B. zur Bestimmung des Eigentumsrecht.

Grundsetzlicher Mangel in der Rechtsregelung der Liegenschaftskatasterführung ist, dass nur der Grundsatz des guten Glaubens an die Eintragung im Liegenschaftskataster gilt, der aber dem Erwerber eines bestimmten dinglichen Fechte keine ausreichende Rechtshilfe gewöhrt, wie es im Fall der ehemaligen Grundbuchsführung war. Die Wahrhaftigkeit der Katastereintragungen ist nur solange geschützt, bis jemand nicht nachweist, dass die Eintragungen nicht der Tatsache entsprechen. So kannn auch nach Jahren z.B. das Eigentumsrecht einer bestimmten Person bezweifelt werden was wiederum zur bedeutender Unsicherheit in den Rechtsvehältnissen führt.

Zur Zeitwird im Zusammenhang mit der Annahme eines neuen bürgerlichen Gesetzbuchs eine neue Regelung des Liegenschaftskatasters vorbereitet. In den Liegenschaftskataster werden durch die Einverleibung viel mehr Tatsachen eingetragen, als es bister üblich war, und die Bedeutung des Begriffs Einverleibung bekommt ein anderes Ausmass. Eine der grundsätzlichsten Änderungen wird die Einführung des Prinzips der materiellen Publizität sein, die bei der Grundbuchsführung galt, und welches eine grössere Rechtssicherheit garantieren wird, und jeder wird sich auf die Eintragungen im Kataster verlassen können.