

**Západočeská univerzita v Plzni**  
**Fakulta právnická**

Diplomová práce

**Vkladové řízení**

Zpracoval: Jiří Skála

Plzeň 2023

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2022/2023

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Jiří SKÁLA**  
Osobní číslo: **R18M0373P**  
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Téma práce: **Vkladové řízení**  
Zadávající katedra: **Katedra správního práva**

## Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Vkladové řízení
3. Závěr

Rozsah diplomové práce: **50**  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování diplomové práce: **elektronická**

Seznam doporučené literatury:

- SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8.
- ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-152-3.
- ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální vyhláška: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1.
- PAVELEC, Jan. *Zápisy práv do katastru nemovitostí, 2. vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7598-028-1.
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí, 2. vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 9788075527745.
- VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny, 2., upr. vyd.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 9788073802578.

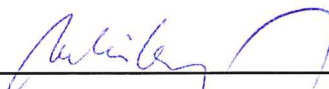
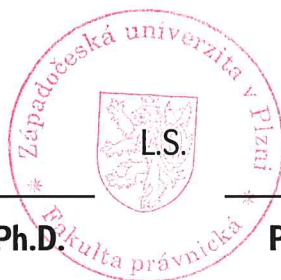
Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Zdeněk Horáček, Ph.D.**  
Katedra správního práva

Datum zadání diplomové práce: **29. června 2022**  
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2023**



---

**JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.**  
děkan



---

**Prof. JUDr. Martin Kopecký, CSc.**  
vedoucí katedry

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem tuto práci na téma „Vkladové řízení“ zpracoval samostatně a za použití pouze uvedených pramenů a literatury.

---

**Jiří Skála**

V Plzni dne 30. března 2023

## **Poděkování**

*Chtěl bych v první řadě poděkovat JUDr. Zdeňku Horáčkovi, Ph.D., vedoucímu této diplomové práce, za jeho odborné rady a připomínky. Dále bych chtěl poděkovat právním kancelářím, ve kterých jsem se mohl seznámit s praktickou aplikací této problematiky. V neposlední řadě bych rád poděkoval své přítelkyni a rodině za podporu při studiu.*

# Obsah

Úvod.....	1
<b>1. Vymezení vkladového řízení.....</b>	<b>4</b>
1.1 Prameny právní úpravy vkladového řízení.....	5
1.2 Zásady spojené s vkladovým řízením .....	8
1.3 Průběh vkladového řízení.....	13
1.4 Poplatky spojené s vkladovým řízením.....	17
<b>2. Výstupy z katastru nemovitostí.....</b>	<b>19</b>
2.1 Aplikace pro poskytování údajů z katastru nemovitostí .....	21
2.2 Výpis z katastru nemovitostí .....	22
2.3 Evidence práv pro osobu a přehled vlastnictví.....	25
2.4 Sběrka listin .....	26
2.5 Kopie katastrálních map.....	26
2.6 Další výstupy.....	27
<b>3. Práva zapisovaná vkladem .....</b>	<b>28</b>
3.1 Vlastnické právo.....	29
3.2 Věcné břemeno.....	31
3.3 Zástavní právo .....	32
3.4 Zákaz zcizení a zatížení.....	33
3.5 Předkupní právo .....	33
3.6 Nájem a pacht.....	34
<b>4. Návrh na zahájení vkladového řízení .....</b>	<b>36</b>
4.1 Pravomoc a příslušnost katastrálních úřadů .....	36
4.2 Účastníci, navrhovatelé, zastoupení .....	39
4.3 Formulářový návrh ke katastrálnímu úřadu .....	41
4.4 Vkladová listina.....	42
4.4.1 Soukromá listina.....	46
4.4.2 Veřejná listina .....	48
4.4.3 Označování nemovitostí ve vkladové listině.....	51
4.5 Další přílohy .....	53
<b>5. Vkladové řízení v členských zemích EU.....</b>	<b>56</b>
5.1 Portugalsko.....	57
<b>Závěr.....</b>	<b>59</b>
<b>Summary .....</b>	<b>61</b>
<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>62</b>
Knižní zdroje .....	62
Odborné články a příspěvky.....	63
Právní předpisy.....	64
Soudní judikatura .....	66
Ostatní zdroje .....	67

## Seznam použitých zkratek

<b>KatZ</b>	Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
<b>SpŘ</b>	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
<b>OZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
<b>KomZ</b>	Zákon č. 2/1969 Sb., kompetenční zákon
<b>ZZKO</b>	Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech
<b>ZO</b>	Zákon č. 21/2006 Sb., zákon o ověřování
<b>ZoSP</b>	Zákon č. 634/2004 Sb., zákon o správních poplatcích
<b>OSŘ</b>	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
<b>VodZ</b>	Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon
<b>NotŘ</b>	Zákon č. 358/1992 Sb., notářský řád
<b>BytZ</b>	Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
<b>KatV</b>	Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
<b>VoPÚ</b>	Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
<b>FormV</b>	Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podávání návrhu na zahájení o povolení vkladu
<b>LZPS</b>	č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
<b>EU</b>	Evropská unie
<b>Nařízení</b>	Nařízení č. 650/2012, o příslušnosti, rozhodném právu, uznávání a výkonu rozhodnutí a přijímání a výkonu veřejných listin v dědických věcech a o vytvoření evropského dědického osvědčení
<b>Osvědčení</b>	Evropské dědické osvědčení dle Nařízení č. 650/2012, o příslušnosti, rozhodném právu, uznávání a výkonu rozhodnutí a přijímání a výkonu veřejných listin v dědických věcech a o vytvoření evropského dědického osvědčení
<b>eIDAS</b>	Nařízení č. 910/2014, o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a o zrušení směrnice 1999/93/ES
<b>cit. d.</b>	Citované dílo

# Úvod

Potřeba evidovat nemovitosti ve veřejných seznamech je ve světě již mnoho let, přičemž důvody evidování jsou různé. Může se jednat o zájem vlastníků evidovat práva k těmto nemovitostem a zachovat tak důvěru v tato práva. Na druhé straně zde může být potřeba státu pro vytvoření seznamu vlastníků nemovitostí pro fiskální účely. Z podobných potřeb se vycházelo již ve starověkém Egyptě.<sup>1</sup>

S evidováním se pojí i samotný formální proces zápisů těchto práv do veřejných seznamů, jehož cílem bude vydání správního aktu – povolení vkladu do katastru nemovitostí a následný samotný zápis práv do katastru nemovitostí. V průběhu tohoto řízení se můžeme setkat s mnoha dalšími správními úkony, zejména s neregulativními úkony, se kterými je nutno se vypořádat již před samotným podáním návrhu na vklad.

Akademických prací, ale i jiných textů a publikací, na téma vkladového řízení bylo napsáno již nespočet. Cílem této diplomové práce tedy bude pojmout vkladové řízení jiným praktickým způsobem tak, aby ten, kdo návrh ke katastrálnímu úřadu podává, byl úspěšný, a ten, kdo návrh přijímá, mohl bez problému tomuto návrhu vyhovět. Ano, tento cíl se může zdát na první pohled utopickou představou, nicméně bude splněn, pokud tato diplomová práce pomůže alespoň jednomu čtenáři vyřešit problematickou otázku, na kterou narazí při tvorbě návrhu na vklad.

Výše zmíněnému cíli bude tedy odpovídat i samotná struktura diplomové práce, která se bude zabývat hlavně samotným podáním – návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu. Jiné části vkladového řízení, tedy zejména samotný průběh, rozhodnutí a případně další řízení o opravném prostředku, budou upozaděny. Mám za to, že pokud bude návrh do katastru podán v kvalitní a odpovídající formě, zbytek řízení již nebude tvořit mnoho problematických otázek a bude spíše formálním rozhodnutím katastrálního úřadu.

Diplomovou práci člením do pěti hlavních kapitol. První kapitola analyzuje některé prameny právní úpravy související s vkladovým řízením. Dále jsou pomocí syntézy dílčích poznatků vymezeny zásady týkající se vkladového řízení, ať už

---

<sup>1</sup> *Janků, Petra.* Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde Praha, 2014, str. 15.



z pohledu činnosti správních orgánů, procesních zásad správního řízení nebo zásad vedení veřejných seznamů. Dále je stručně pojednáno o samotném procesu vkladového řízení, včetně poplatků souvisejících s návrhem na zahájení vkladového řízení.

Druhá kapitola, výstupy z katastru nemovitostí, je zařazena do této práce, neboť mám za to, že při tvorbě podání ke katastrálnímu úřadu musejí podatelé z těchto výstupů vycházet. Kapitola tak poskytuje rozbor stěžejních výstupů z katastru nemovitostí.

V rámci třetí kapitoly jsou rozebrána některá práva zapisovaná vkladem. Cílem této kapitoly je analyzovat některé typy způsobů zápisů práv do katastru nemovitostí.

Čtvrtá kapitola pojednává o samotném návrhu na vklad. Svým obsahem se dotýká i samotného průběhu vkladového řízení. Cílem je vymezit, jaké jsou náležitosti písemností doručených katastrálnímu úřadu a v návaznosti na tyto písemnosti určit postup katastrálního úřadu.

Pátá kapitola se pak věnuje zahraniční komparaci vkladového řízení České republiky a Portugalska.

Stěžejním cílem této diplomové práce tedy je popsat základní procesy vkladového řízení, a to pomocí syntézy dílčích poznatků. Dále analyzovat některé problematické aspekty podání, zahajujícího vkladové řízení, a to především s ohledem na aktuální publikace odborníků, odborných článků, činnosti katastrálních úřadů, judikatury týkající se vkladového řízení a práv do katastru nemovitostí zapisovaných. V neposlední řadě bych tyto problematické otázky propojil pomocí dedukce s praktickými příklady. Neméně důležitým cílem je též navrhnout úvahy *de lege ferenda* s ohledem na poznatky zjištěné v této práci.

Toto téma diplomové práce jsem si vybral, jelikož se jedná o praktické téma, zároveň svým obsahem přesahuje problematiku správního práva a prolíná se s právem občanským. Situací, kdy se praktikující právník setká s vkladovým řízením, je mnoho. Tento výrok se mi potvrdil již v rámci praxe během studia. V advokátních, notářských, ale i jiných kancelářích a správních úřadech, je toto řízení denním chlebem a vyvstávají mnohé otázky, které je třeba při samotné tvorbě podání řešit. Studium těchto otázek mi tak dalo základ do přípravy této diplomové práce.

Diplomová práce se řídí právním stavem ke dni 31.3.2023, uváděné předpisy jsou ve znění pozdějších předpisů.

# 1. Vymezení vkladového řízení

**Katastr nemovitostí** je prohlášen zákonem za **veřejný seznam**, ve kterém jsou soubory údajů o nemovitých věcech. Obsahuje soupisy, popisy, geometrické a polohové určení a zápisy práv k těmto nemovitostem.<sup>2</sup> „*Veřejné seznamy hrají významnou roli při zajištění právní jistoty nabývání vlastnického práva a jiných věcných práv k vybraným typům věcí.*“<sup>3</sup>

Funkcí katastru nemovitostí však není jen ochrana a zajištění práv k vybraným typům věcí. Katastr nemovitostí je zdrojem informací i pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění. Další funkcí je ochrana životního prostředí, a to zejména v souvislosti s ochranou zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa. Neméně důležitými funkcemi je například ochrana nerostného bohatství, ochrana zájmů státní památkové péče. Slouží k rozvoji území, k oceňování nemovitostí a dalším účelům vymezených zákonem.<sup>4</sup>

Zákon neobsahuje legální definici veřejného seznamu. Půjde o takový seznam, kde jsou evidovány věci a tento seznam je veřejně přístupný.<sup>5</sup> V případě katastru nemovitostí tak půjde o evidování nemovitých věcí<sup>6</sup> a evidování práv k těmto nemovitým věcem.<sup>7</sup> Požadavek veřejnosti je splněn, jelikož každý má právo do katastru nahlížet, poskytovat si pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty nebo získat údaje ze sbírky listin.<sup>8</sup>

**Katastrální úřady** vykonávají státní správu katastru nemovitostí.<sup>9</sup> Na základě organizačního principu a věcné působnosti je katastrálním úřadům svěřena pravomoc vystupovat v případě zápisů do katastru nemovitostí jako správní orgán, který rozhoduje o povolení vkladu.

V § 6 KatZ jsou stanoveny tři druhy zápisů k nemovitým věcem nebo osobám. A to **vklad, záznam a poznámka**. Přičemž se vkladem zapisují věcná

---

<sup>2</sup> § 1 odst. 1 KatZ.

<sup>3</sup> *Spáčil, Jiří*. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022, str. 257.

<sup>4</sup> § 1 odst. 2 KatZ.

<sup>5</sup> *Spáčil, Jiří*. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání, cit. d., str. 257.

<sup>6</sup> V katastru nemovitostí se však neevidují všechny nemovité věci. Neevidují se tzv. drobné stavby ve smyslu § 2 písm. m) KatZ.

<sup>7</sup> § 4 odst. 1 písm. e) KatZ.

<sup>8</sup> Srov. zásada materiální a formální publicity v kapitole 1.2. §52 odst. 1 KatZ.

<sup>9</sup> § 5 odst. 1 písm. a) ZZKO.

práva, práva, která byla ujednána jako věcná, nájem a pacht. Záznamem se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámkou je takový zápis, kterým se zapisují zákonem vymezené informace o nemovitých věcech a zapsaných osobách.<sup>10</sup> Tato práce se dále zabývá pouze otázkami souvisejícími s vkladem, resp. řízením, jímž se vklad zapisuje do katastru nemovitostí.

**Vkladové řízení** je správní činností, jehož cílem je vydání individuálního správního aktu v konkrétní věci. Kýženým cílem je na základě tohoto správního aktu zapsat zápis – vklad práva do katastru nemovitostí.<sup>11</sup> „*Vkladové řízení je řízení o povolení vkladu práva do KN (katastru nemovitostí, pozn. autora), které je zahájeno v okamžiku doručení návrhu na vklad příslušnému KN, popř. doručením soudní vkladové listiny.*“<sup>12</sup> V tomto řízení katastrální úřad neprohlašuje, že práva existují nebo neexistují, pouze přezkoumává zákonné podmínky pro zápis těchto práv do katastru nemovitostí. Vždy tak půjde o konstitutivní rozhodnutí katastrálního úřadu, které bude potvrzovat, že tyto zákonné podmínky byly splněny.<sup>13</sup> Samotný vznik, změna nebo zánik práva však může mít účinky deklaratorní nebo konstitutivní, jak je vymezeno v podkapitole 1.2 této práce.

Katastrální úřad má v těchto zápisech pouze roli evidenční, nenáleží mu tak nalézací právo, to je svěřeno zejména soudům. Činí pouze základní a jednoduché právní úvahy související s vkladovou listinou. Ve svých úvahách tedy nemůže řešit sporné právní otázky týkající se vzniku, zániku nebo změny těchto práv.<sup>14</sup> Z výše uvedeného vychází, že pokud jsou splněny všechny zákonné požadavky pro zápis, katastrální úřad tento zápis provede, ačkoli faktický stav může být rozdílný.

## 1.1 Prameny právní úpravy vkladového řízení

Tato podkapitola se věnuje základnímu vymezení právní úpravy. Je zařazena z toho důvodu, že správní právo je nekodifikovatelnou částí právní úpravy. Problematika vkladového řízení je též roztržena do mnoha právních

---

<sup>10</sup> § 6 KatZ.

<sup>11</sup> *Pekárek, Milan*. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 289.

<sup>12</sup> *Pavelec, Jan*. Zápis práva do katastru nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Právní monografie., str. 120.

<sup>13</sup> Tamtéž.

<sup>14</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího správního soudu 10 As 384/2017-60.

předpisů, které upravují dílčí otázky vkladového řízení. Cílem této kapitoly je tak vymezit základní okruh předpisů a jejich vzájemné vztahy.

Nicméně stěžejním předpisem upravujícím vkladové řízení je zákon č. 256/2013 Sb., **o katastru nemovitostí** (dále i jen „*KatZ*“). Tento katastrální zákon byl přijat v souvislosti s rekodifikací občanského práva. Za svého trvání se nevyhnul četným novelám, které však byly převážně vyvolány změnami jiných právních předpisů. Aktuálně v souvislosti s revizí katastru nemovitostí je řešen například postup vymazání starých věcných břemen<sup>15</sup>, která byla převzata z pozemkových knih.<sup>16</sup> Jelikož velká část úkonů začíná být elektronizována, a ne jinak je tomu v činnosti katastrálních úřadů, je na tomto místě zmínit novelu spojenou s evropským nařízením eIDAS,<sup>17</sup> která stanovuje minimální náležitosti elektronického podpisu. Samotný průběh řízení je pak upraven zejména v části druhé v § 11 až 18 *KatZ*.

Dalším stěžejním předpisem, který upravuje obecně procesní postupy správních orgánů je zákon č. 500/2004 Sb., **správní řád** (dále i jen „*SpŘ*“). Tento zákon je subsidiární ke *KatZ* a ustanovení tohoto zákona se použijí tehdy, pokud *KatZ* nestanoví jiný postup.<sup>18</sup>

Jelikož vkladem se zapisují práva, která vychází ze soukromoprávní úpravy, je více než vhodné zmínit i zákon č. 89/2012 Sb., **občanský zákoník** (dále i jen „*OZ*“). Tento předpis dále vymezuje některé základní zásady pro zápisy práv do veřejných seznamů. Zejména je v tomto zákoně určen okamžik převodu vlastnického práva k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, které se řadí mezi jedno z práv zápisových vkladem. Tento okamžik je určen právě až samotným zápisem do tohoto seznamu.<sup>19</sup> Případně může být určen dnem, který stanoví soud nebo jiný orgán veřejné moci.<sup>20</sup> Dále ve svých ustanoveních určuje formu pro jednotlivá právní jednání a požadavek evidence práv ve veřejných seznamech.

---

<sup>15</sup> § 35 odst. 2 *KatZ*.

<sup>16</sup> Šustrová, Daniela. Co přináší desátá novela katastrálního zákona [online]. 2021, 2021 [cit. 2023-02-12]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2021/05/03/co-prinasi-desata-novela-katastralniho-zakona>.

<sup>17</sup> Tzv. eIDAS a související novela *KatZ* č. 298/2016 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce.

<sup>18</sup> § 1 odst. 2 *SpŘ*.

<sup>19</sup> § 1105 *OZ*.

<sup>20</sup> § 1114 *OZ*.

Zákonem č. 2/1969 Sb., **kompetenční zákon** (dále i jen „*KomZ*“) byl na základě § 2 zřízen Český úřad zeměměřičský a katastrální jako ústřední orgán státní správy. Dle zákona č. 359/1992 Sb., **o zeměměřičských a katastrálních orgánech** (dále i jen „*ZZKO*“) § 2 odst. 3 se zřizují katastrální úřady, jež vykonávají na základě § 5 odst. 1 písm. a) ZZKO státní správu katastru nemovitostí České republiky, přičemž touto správou lze chápat zajišťování průběhu vkladového řízení na základě KatZ.

V souvislosti s ověřováním podpisů a s dalšími podobnými neregulativními úkony je vhodné zmínit zákon č. 21/2006 Sb., **zákon o ověřování** (dále i jen „*ZO*“). Poplatky za vkladové řízení jsou blíže upraveny v zákoně č. 634/2004 Sb., **zákon o správních poplatcích** (dále i jen „*ZoSP*“).

Prováděcí předpisy ke KatZ v rámci tzv. nařizovací pravomoci veřejné správy jsou zejména následující vyhlášky.<sup>21</sup> Vyhláška č. 357/2013 Sb., **katastrální vyhláška** (dále i jen „*KatV*“), vyhláška č. 358/2013 Sb., **o poskytování údajů z katastru nemovitostí** (dále i jen „*VoPÚ*“) a vyhláška č. 359/2013 Sb., **o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu** (dále i jen „*FormV*“).

Ačkoli vnitřní předpisy nejsou pramenem práva a jsou abstraktními akty, které zavazují pouze osoby uvnitř organizačních jednotek.<sup>22</sup> Je na tomto místě vhodné zmínit alespoň některé základní předpisy, které upravují činnost a postup katastrálních úřadů, jelikož zaměstnanci katastrálních úřadů se těmito předpisy musí řídit. Na základě těchto předpisů může účastník predikovat, jak katastrální úřad bude postupovat v zákonem neupravených otázkách. Mezi důležité vnitřní předpisy tak lze zařadit například **Návod pro správu katastru nemovitostí**,<sup>23</sup> **Statut Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního**<sup>24</sup> a jednotlivé **statuty, jednací a organizační řády** katastrálních úřadů.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Srov. § 66 KatZ.

<sup>22</sup> *Kopecký, Martin*. Správní právo: obecná část. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021. Beckovy právnické učebnice., str. 148.

<sup>23</sup> *Návod pro správu katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017*, č.j. ČÚZK-08960/2017-22. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>.

<sup>24</sup> Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericcky-a-katastralni/O-uradu/Statut-a-Organizacni-rad-CUZK.aspx>.

<sup>25</sup> Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu.aspx>.

## 1.2 Zásady spojené s vkladovým řízením

Tato podkapitola je zařazena do této práce, jelikož znalost zásad umožňuje podávat výklad jednotlivých ustanovení a zajišťuje správnou aplikaci zákona jako celku.<sup>26</sup> Problematika zásad týkajících se vedení veřejných seznamů, vkladů a vkladového řízení vyplývá z OZ, přičemž tyto zásady dále rozvíjí KatZ. Další zásady vyplývají již ze základních zásad činnosti správních orgánů a procesních zásad správního řízení. Autoři zabývající se touto problematikou vymezují množinu těchto zásad rozdílně, zejména s ohledem na dílčí problematiku, kterou se zabývají. Níže uvedený text představuje komplexní pohled na tyto zásady. Pro účely této práce pracuji s pojmem zásada, nicméně některé publikace pracují s pojmem princip, přičemž považují tyto pojmy shodné.

Ze základních zásad činnosti správních orgánů, a tedy i katastrálních úřadů, je možné zmínit obecnou zásadu vycházející ze SpŘ, a tou jest **zásada zákonnosti**. Z této zásady vyplývá povinnost katastrálního úřadu „*postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, jakož i mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu*“.<sup>27</sup> V souvislosti s touto zásadou, tak může katastrální úřad uskutečňovat pouze takové vklady, které jsou v souladu se zákonem. Zároveň je touto zásadou vymezena i výlučná pravomoc a působnost katastrálních úřadů rozhodovat o těchto zápisech. Nemůže být tedy rozhodnuto jiným orgánem, ani soudní mocí. Soudy ani nemohou uložit katastrálnímu úřadu, aby se zdržel provedení vkladu zapisovaných práv.<sup>28</sup> Z principu dělby moci je tak zřejmé, že soudy nemohou zasahovat do činnosti katastrálních úřadů. Stejně tak dle této zásady bude katastrální úřad provádět přezkum vkladových listin, a to v rozsahu mu svěřeném katastrálními normami.<sup>29</sup>

Zásady vedení veřejných seznamů vyplývají z OZ, přičemž tyto zásady dále rozvíjí KatZ. Mezi tyto zásady patří **zásada materiální a formální publicity**. Zásada formální publicity je vyjádřena v § 980 odst. 2 OZ, a to tak že, „*je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost*

---

<sup>26</sup> Hendrych, Dušan. Správní právo: obecná část. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. Academia iuris (C. H. Beck)., str. 253.

<sup>27</sup> § 2 odst. 1 SpŘ.

<sup>28</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem 9 Co 74/96.

<sup>29</sup> Zejména dle § 17 KatZ.

*zapsaného údaje*“. V souvislosti s touto zásadou je katastr nemovitostí veřejným seznamem a s údaji z tohoto seznamu se může veřejnost seznámit, dokonce i bez prokazování právního zájmu. Formální publicita má vliv na důkazní břemeno, které leží na tom, kdo tvrdí nesoulad zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem.<sup>30</sup> Naopak materiální publicita, chrání dobrou víru osob, které jednají na základě stavu zapsaného v katastru nemovitostí.<sup>31</sup> V § 984 odst. 1 OZ je vyjádřena tímto způsobem: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomuto oprávněné podle zapsaného stavu.*“ Materiální publicita tak přináší silnou ochranu nabyvatele práv, který jedná v dobré víře v souladu se zapsaným stavem v katastru nemovitostí.

V souvislosti s výše uvedenými zásadami lze zmínit i **zásadu formální pravdivosti** vyplývající z § 980 odst. 2 OZ. Tato zásada vychází z toho, že údaje v katastru nemovitostí jsou zapsány správně a tyto zápisy jsou úplné. Jedná se však o vyvratitelnou domněnku, což znamená, že zapsaný stav nemusí odpovídat stavu reálnému, avšak hledí se na tento stav jako pravdivý, dokud není prokázán opak.<sup>32</sup> V souvislosti s touto zásadou je v KatZ zavedena tzv. poznámka spornosti zápisu.<sup>33</sup> Jde o takový druh poznámky, kterým je vyvrácena dobrá víra zápisu. Tímto zápisem je v katastru nemovitostí poznamenáno, že existuje rozpor skutečného stavu a stavu zapsaného v katastru nemovitostí. Pokud je tato poznámka zapsána, je zřejmé, že ohledně nemovitosti existuje nějaký spor, který je potřeba před samotným zápisem vyřešit. Poznámka spornosti se запиše, jestliže ten, kdo se domáhá odstranění tohoto nesouladu, svůj nárok uplatnil v soudním řízení.<sup>34</sup>

V souvislosti s tím, zda bude mít vklad konstitutivní účinky, anebo deklaratorní účinky, lze rozlišovat **zásadu intabulační** (konstitutivní vklad) a **zásadu evidenční** (deklaratorní vklad). Dle zásady intabulační právo vzniká, zaniká či se mění na základě dvoufázovosti nabytí či pozbytí věcných práv vymezených v OZ.<sup>35</sup> Děje se tak na základě určité smlouvy, dohody, kterou vznikne právní

---

<sup>30</sup> Usnesení Nejvyššího soudu 22 Cdo 328/2018.

<sup>31</sup> § 984-986 OZ, § 55 odst. 2 KatZ.

<sup>32</sup> *Spáčil, Jiří*. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání, cit. d., str. 259.

<sup>33</sup> § 24 KatZ.

<sup>34</sup> § 986 OZ.

<sup>35</sup> § 1105; § 1164; 1217 odst. 1, 2; § 1218; § 1243 odst. 2, § 1262, apod. OZ.



důvod (*titulus*), přičemž práva z těchto právních jednání vzniknou až samotným zápisem do katastru nemovitostí (*modus*).<sup>36</sup>

Naproti tomu stojí zásada evidenční, kdy zapsaná práva vznikají, zanikají nebo se mění z jiného důvodu, než je výše vymezeno. Příkladem může být např. rozsudek soudu určení věcného práva, dědické usnesení, kterým se potvrzuje nabytí dědictví apod. V této souvislosti nemusí jít pouze o rozhodnutí orgánů veřejné moci, ale účinky deklaratorního vkladu mohou mít i některé druhy prohlášení a potvrzení.<sup>37</sup> Deklaratorní účinek zápisu bude i v případě fakultativně zapisovaného nájmu a pachtu. Důležitost rozlišení těchto vkladů tkví zejména v okamžiku vzniku právních účinků zapisovaného věcného práva.

Se zásadou intabulační souvisí **zásada zpětných účinků**, kdy právní účinky zápisu nastávají zpětně, tedy od okamžiku doručení návrhu na vklad doručeného příslušnému katastrálnímu úřadu.<sup>38</sup> Účinky samotného zápisu však mohou mít konstitutivní i deklaratorní povahu, podle toho, jakým nabývacím titulem byly nabyty.

Procesní **zásada priority** vychází z římského práva tvrzením *prior tempore, potior iure* – rychlejší v čase, přednější v právu.<sup>39</sup> Rozhodný je tedy konkrétní časový okamžik, kdy byl návrh doručen ke katastrálnímu úřadu, a to v souvislosti s pořadím zápisů do katastru nemovitostí jdoucích za sebou.<sup>40</sup> Okamžik doručení je s přesností na minuty. Pokud by byl tento okamžik pro více zápisů k nemovité věci stejný, rozhodne los.<sup>41</sup> Zápis druhý v pořadí bude katastrálním úřadem vyřízen, až se vyřídí požadavek přednějšího v právu dle vymezené zásady.

Samotné zahájení vkladového řízení se dále řídí procesní **zásadou dispoziční**. Půjde tedy o správní řízení, které je zahájeno na žádost. Žádostí v tomto případě bude návrh na vklad do katastru nemovitostí. Příslušný katastrální úřad nebude moci zahájit sám vkladové řízení, tedy na základě zásady oficiality, i pokud by úředník katastrálního úřadu věděl o skutečnostech, právních jednáních, které by mohly vyvolat vkladové řízení. Zahájení tohoto řízení je tedy výlučně v rukou navrhovatelů. Vkladové řízení může být dále zahájeno i speciálním způsobem

---

<sup>36</sup> *Pavelec, Jan*. Zápis práva do katastru nemovitostí. 2. vydání., cit. d., str. 187-189.

<sup>37</sup> § 66 odst. 1 KatV.

<sup>38</sup> § 10 KatZ.

<sup>39</sup> *Šustrová, Daniela*. Katastrální zákon. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář., str. 65.

<sup>40</sup> § 9 odst. 2 KatZ. § 982 OZ. NSS 9 Aps 11/2012-66.

<sup>41</sup> *Spáčil, Jiří*. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání, cit. d., str. 267.

dle § 14 odst. 2 KatZ, čímž je zásada dispoziční částečně prolomena.<sup>42</sup> Půjde o takové podatele, kteří zasílají vkladové listiny bez návrhu a bez poplatku. Vkladovou listinou v tomto případě bude rozhodnutí nebo potvrzení soudu, dědické usnesení notáře jako soudního komisaře nebo potvrzení o dražbě doručené katastrálnímu úřadu soudním exekutorem. Tito podatelé doručují listiny *ex officio* katastrálnímu úřadu, nejde však o řízení zahájené z moci úřední ani na návrh dle správního řádu.<sup>43</sup>

Na základě dispoziční zásady bude muset vyvlastnitel podávat návrh na vklad na základě rozhodnutí o vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad sice zasílá rozhodnutí o vyvlastnění katastrálnímu úřadu, nicméně toto doručení je pro katastrální úřad pouze informativní a souvisí se zápisem poznámky k předmětným nemovitostem.<sup>44</sup> Vyvlastnitel tak zpravidla podává návrh na vklad, kdy rozhodnutí o vyvlastnění je vkladovou listinou.

V průběhu vkladového řízení se uplatní **zásada návaznosti na předchozí stav zápisu**. Katastrální úřad u soukromých vkladových listin zkoumá, zda vklad logicky navazuje na předchozí zapsaný stav.<sup>45</sup> Soudy v této otázce shodně konstatují, že katastrální úřad rozhoduje na základě stavu, jaký tu byl v době podání návrhu na vklad, bez ohledu na to, zda tento zápis je chybný.<sup>46</sup> Pokud by byl zápis chybný, musí se před samotným provedením požadovaného fakticky správného zápisu tento stav opravit. Mezeru v těchto zápisech lze zhojit listinou, která má deklaratorní charakter - např. dědické usnesení, souhlasné prohlášení manželů, že nemovitost je, či není ve společném jmění manželů apod.<sup>47</sup>

**Zásada omezeného přezkumu** navazuje na zásadu zákonnosti. Spočívá v tom, že katastrální úřad zkoumá pouze takové skutečnosti, které mu plynou ze zákona, z podmínek taxativně vymezených v 17 KatZ. Probíhá tzv. vkladový přezkum, který spočívá v tom, že katastrální úřad zkoumá, zda soukromá listina splňuje náležitosti pro zápis do katastru nemovitostí. Dále zkoumá listiny, kterých se zápis týká, obsahují řádné označení nemovitostí, zda z listiny vyplývá právní

---

<sup>42</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální zákon., cit. d., str. 147–148.

<sup>43</sup> Tamtéž.

<sup>44</sup> Srov. § 25 odst. 5, zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění.

<sup>45</sup> § 17 odst. 1 písm. f), g) KatZ.

<sup>46</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu 24 Cdo 279/2020, Rozsudek Nejvyššího soudu 24 Cdo 3293/2018, Usnesení Nejvyššího soudu 21 Cdo 3366/2017-128.

<sup>47</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální zákon., cit. d., str. 162.

důvod zápisu práv, zda je právní jednání učiněno v předepsané formě, zda účastníci nejsou omezeni právními předpisy s nakládáním s nemovitostmi, zda byl udělen souhlas k právnímu jednání podle jiného právního předpisu. Též bude dle výše vymezené zásady probíhat přezkum, zda je v zápisu návaznost na předchozí zapsaný stav. Katastr nemovitostí u veřejných listin provádí menší míru přezkumu, než u soukromých. Blíže k této problematice je pojednáno v kapitole 4.1 této práce.

**Zásada zpětného přezkumu** spočívá v tom, že katastrální úřad bude všechny skutečnosti vymezené v předchozím odstavci zkoumat k době podání návrhu na vklad, resp. „*podle stavu, jaký tu byl v okamžiku zahájení vkladového řízení*“.<sup>48</sup> Důsledkem této zásady je, že již nepůjde v průběhu vkladového řízení činit změny ve vkladové listině. Nelze též, aby katastrální úřad přihlédl k později doručenému dodatku smlouvy, která je vkladovou listinou. Nicméně bude možné, aby katastrální úřad povolil opravení chyb v psaních a počtech na vkladové listině, které je možné překlenout výkladem. Takový výklad musí být nepochybný, tzn. lze dovést tento výklad i bez odstranění těchto chyb.<sup>49</sup>

V neposlední řadě vymezuje Spáčil v souvislosti s vedením veřejných seznamů **zásadu speciality**.<sup>50</sup> Ta je spojena s přehledností zápisu katastru nemovitostí, tak aby bylo zřejmé, jakým osobám náleží konkrétní zapsaná práva. Dále, aby každé právo bylo popsáno speciálně a nikoli pouze obecně. K přehlednosti zápisů přispívají jasně definované výstupy z katastru nemovitostí. Blíže je tato zásada rozvinuta v kapitole 2 této práce.

Dále je možné zmínit **zásadu písemnosti**. Vkladové řízení probíhá v zásadě v písemné formě, návrh se podává na stanoveném formuláři.<sup>51</sup> Zásada ústnosti se aplikuje v případě, kdy účastníci budou katastrálním úřadem vyzváni, aby podpis, na který je stanoven požadavek ověření pravosti vlastnoručního podpisu, uznali za vlastní.<sup>52</sup>

---

<sup>48</sup> *Pavelec, Jan.* Záписы práv do katastru nemovitostí. 2. vydání., cit. d., str. 183.

<sup>49</sup> Usnesení Nejvyššího soudu 24 Cdo 1608/2021-60, Rozsudek Nejvyššího správního soudu 6 As 166/2015.

<sup>50</sup> *Spáčil, Jiří.* Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání, cit. d., str. 266.

<sup>51</sup> Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení vkladového řízení o povolení vkladu.

<sup>52</sup> § 63 odst. 1 písm. c) KatV.

### 1.3 Průběh vkladového řízení

Vkladové řízení se značně odchyľuje od řízení správního dle SpŘ. Jak bylo vymezeno výše, SpŘ se použije tehdy, pokud KatZ nestanoví jiný postup.

Vkladové řízení je zahájeno podáním **návrhu na vklad**, který lze charakterizovat jako procesní úkon účastníka. Návrh na vklad je podáván pomocí formuláře, v němž je obsaženo sdělení, co má být zapsáno, změněno, příp. vymazáno. Vkladové řízení je též zahájeno, jestliže soud nebo soudní exekutor doručil katastrálnímu úřadu rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které je zapisováno vkladem. V tomto případě je možno doručovat i bez stanoveného formuláře.<sup>53</sup> Vkladové řízení je zahájeno doručením návrhu na vklad, resp. vkladové listiny, místně a věcně příslušnému katastrálnímu úřadu.<sup>54</sup>

Pokud by byl katastrálnímu úřadu doručen návrh a součástí tohoto návrhu by nebyla vkladová listina, katastrální úřad k tomuto návrhu nebude přihlížet a řízení nezahájí.<sup>55</sup> Tento návrh bez vkladové listiny nelze dodatečně zhojit, a to ani na základě § 45 odst. 2 SpŘ. Pokud by bylo možné dodatečně zasílat vkladové listiny, mohlo by dojít k zneužití zahájení řízení, aniž by v době zahájení existovala vkladová listina.

Katastrální úřad si zpravidla nebude sám opatřovat podklady pro vydání správního rozhodnutí ve smyslu § 50 odst. 2 SpŘ. V případě odstranitelných vad, např. podpis na listině nebude úředně ověřen, vyzve katastrální úřad osobu podepsanou, aby uznala před katastrálním úřadem podpis za vlastní.<sup>56</sup> Pokud by však nebyla prokázána pravost tohoto podpisu, katastrální úřad řízení zastaví dle § 7 odst. 2 KatZ. V případě odstranitelných vad může katastrální úřad přerušit řízení na základě § 64 SpŘ.

Po řádném doručení tohoto podání katastrální úřad nejpozději následující pracovní den vyznačí u dotčených nemovitostí tzv. **plombu**.<sup>57</sup> Plomba je informací k nemovitostem a jejím obsahem je to, že práva k těmto nemovitostem jsou dotčena

---

<sup>53</sup> § 14 odst. 2 KatZ.

<sup>54</sup> § 11 odst. 1 SpŘ.

<sup>55</sup> § 15 odst. 2 KatZ.

<sup>56</sup> § 63 odst. 1 písm. c) KatV.

<sup>57</sup> § 9 odst. 1 KatZ.

změnou.<sup>58</sup> Vyznačení plomby nebrání dalšímu podání ohledně totožných nemovitostí, nicméně další podání katastrální úřad provede, až po rozhodnutí předcházejícího podání.

Po vyznačení plomby katastrální úřad vždy **zasílá informace** vlastníkům nemovitosti a jiným oprávněným osobám, že předmětné nemovitosti jsou **dotčeny změnou**. Zasláním této informace se předchází možným podvodům při vkladovém řízení, např. za předpokladu, že by vkladová listina byla falešná, podpis na vkladové listině byl falešný apod.<sup>59</sup> Tímto způsobem je tak poskytnuta ochrana vlastníkům nemovitostí. Způsob doručení je upraven v § 16 odst. 1 KatZ.

Poté nastává **dvacetidenní blokační lhůta**, která dává prostor, aby do vkladového řízení vstoupil další účastník a přerušil právní účinky vkladu. Způsobem, jakým se v této fázi řízení lze bránit, je podání žaloby k soudu s návrhem předběžného opatření.<sup>60</sup> V případě, že bude řízení tímto způsobem napadeno, katastrální úřad řízení přeruší a vyznačí poznámku spornosti u evidovaných a napadených nemovitostí. V případě, že tato blokační lhůta běží, nelze provést vklad před uplynutím této lhůty.

V některých situacích se účastníkům nezasílají informace o zahájení řízení, jelikož osoba, které se informace má doručovat neexistuje (osoba zemřela, zanikla splynutím). V případě, že není takové osoby, výše vymezená blokační lhůta neběží, a lze tak povolit vklad práva i v dřívějším čase, než je 20 dní.<sup>61</sup>

Navrhovatel může v průběhu řízení vzít svůj návrh zpět, případně ho zúžit. Oproti § 45 odst. 4 SpŘ, kdy je toto rozhodnutí pouze v rukou žadatele, je v případě vkladového řízení nutný souhlas všech účastníků s tímto úkonem navrhovatele.<sup>62</sup> V případě, že by souhlas nebyl dán, katastrální úřad vkladové řízení provede, případně provede dle původního nezúženého návrhu. Za předpokladu, že souhlasí všichni účastníci se zpětvzetím návrhu, katastrální úřad řízení zastaví.<sup>63</sup>

---

<sup>58</sup> § 2 odst. 1 písm. e) KatV.

<sup>59</sup> *Barešová, Eva*. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Komentáře (Wolters Kluwer)., str. 220.

<sup>60</sup> *Šustrová, Daniela*. Katastrální zákon., cit. d., str. 202.

<sup>61</sup> Tamtéž.

<sup>62</sup> § 16 odst. 2,3 KatZ.

<sup>63</sup> Tamtéž.

Katastrální úřad po podání návrhu provádí tzv. **vkladový přezkum**. A to v rozsahu vymezeným zákonem.<sup>64</sup> U soukromých listin je vkladový přezkum přísnější, než u listin veřejných.<sup>65</sup> Dále bude katastrální úřad přezkoumávat i přiložené přílohy a důsledně přezkoumá formální označení nemovitostí dle § 8 KatZ.

KatZ nestanoví lhůtu pro vydání rozhodnutí, uplatní se tedy lhůta dle § 71 SpŘ, tedy katastrální úřad rozhodne bezodkladně, nejpozději do 30 dnů, resp. do 60 dnů. Samotný vklad, zápis do katastru nemovitostí, je proveden dle § 33 KatZ bez zbytečného odkladu od povolení vkladu.

Pokud katastrální úřad shledá, že vklad lze povolit, **rozhodnutím vklad povolí**. Dle § 18 odst. 4 KatZ není proti tomuto rozhodnutí povolený žádný řádný ani mimořádný opravný prostředek. Případná obrana proti tomuto zápisu je možná až po zápisu předmětných práv do katastru, a to na základě § 986 odst. 1 OZ: *„Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno.“* Katastrální úřad v tomto případě vyznačí poznámku spornosti k napadeným nemovitostem, žadatel do dvou měsíců však musí katastrálnímu úřadu oznámit, že své právo uplatnil u soudu.<sup>66</sup>

S ohledem na výše uvedené neshledávám, že by absence opravných prostředků v případě povolení návrhu na vklad byla deficitem. Naopak, pokud by opravné prostředky v tomto řízení byly umožněny, mohly by nepřiměřeně zasáhnout do zásady formální publicity katastru nemovitostí. Pokud by byla shledána nějaká nesrovnalost v provedeném zápisu, zapsaný vlastník nemovitosti nebo jiná oprávněná osoba, může dát návrh k opravě chyby v katastrálním operátu na základě § 36 KatZ. Takové opravy však katastrální úřad provádí, pouze pokud vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, nebo nepřesnostmi při měření, výpočtu výměr parcely apod.<sup>67</sup> I z judikatury soudu je zřejmé, že institut opravy chyby je možný pouze při zřejmém omylu. *„Musí zde tedy existovat rozpor mezi údaji z katastru a listinami založenými ve sbírce listin.“*<sup>68</sup> Úvahou *de lege*

---

<sup>64</sup> § 17 KatZ.

<sup>65</sup> Srov. § 17 KatZ.

<sup>66</sup> Srov. § 24 KatZ.

<sup>67</sup> Hanák, Jakub, Jana Tkáčiková, Ivana Průchová, Jana Dudová a Milan Pekárek. Praktikum z pozemkového práva. Brno: Masarykova univerzita, 2018., str. 31.

<sup>68</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu 6 As 166/2015-27.

*ferenda* by ovšem mohlo být, zda by tento návrh k opravě chyby nemohl být přiznán širšímu okruhu osob, tak aby se zvýšila přesnost a kontrola katastru nemovitostí.

Samotné rozhodnutí o povolení vkladu se zpravidla nedoručuje účastníkům, ani se nevyhotovuje v písemné podobě za předpokladu, že návrhu bylo zcela vyhověno. Rozhodnutí, že byl vklad povolen se poznamenává do spisu. Tímto záznamem do spisu nabývá rozhodnutí právní moci.<sup>69</sup> Samotný vklad je již pouze technickým úkonem katastrálního úřadu.

Na základě této specifické formy rozhodnutí se provede **vyrozumění o povolení vkladu** dle § 18 odst. 3 KatZ, které spočívá ve speciálním výstupu z katastru nemovitostí, které se doručuje všem účastníkům a zmocněncům. Tento výstup obsahuje pouze údaje, které byly změněny rozhodnutím katastrálního úřadu. Vkladovou listinu katastrální úřad vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin, tzn. že není vrácena účastníkům.

Písemné rozhodnutí se vyhotoví za předpokladu, že při přezkumu vkladové listiny katastrální úřad dojde k závěru, že lze rozhodnout o povolení vkladu pouze v části navrhované věci. V tomto rozhodnutí tedy částečně vklad povolí a částečně zamítne.<sup>70</sup> Např. se tak stane za předpokladu, že katastrální úřad shledá, že návrh obsahuje tzv. oddělitelné právní jednání, o kterém je pojednáno v kapitole 4 této práce.

Pokud nebudou splněny zákonné požadavky pro povolení vkladu, katastrální úřad rozhodnutím **navrhovaný vklad zamítne**. Oproti tomuto rozhodnutí není též možný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení.<sup>71</sup> Obranným prostředkem je v tomto případě pouze tzv. žaloba proti zamítnutí vkladu dle OSŘ o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Lhůta pro podání této žaloby je 30 dnů od doručení rozhodnutí.<sup>72</sup> Dle rozhodnutí soudu však nepřísluší v tomto řízení hodnotit a přezkoumávat postupy katastrálních úřadů. Příslušný soud přezkoumává primárně platnost vkladové listiny z občanskoprávního hlediska.<sup>73</sup> Důsledkem podání této žaloby je, že se přerušují další vkladového řízení týkající se téže nemovitosti, a to do doby,

---

<sup>69</sup> § 18 odst. 2 KatZ.

<sup>70</sup> Barešová, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání., cit. d., str. 273.

<sup>71</sup> § 18 odst. 3 KatZ.

<sup>72</sup> § 18 odst. 5 KatZ.

<sup>73</sup> Usnesení Nejvyššího soudu 22 Cdo 4210/2014.

než je doručeno katastrálnímu úřadu pravomocné rozhodnutí soudu o předmětné žalobě.<sup>74</sup>

## 1.4 Poplatky spojené s vkladovým řízením

Správní poplatek spojený s vkladovým řízením se řídí ZoSP, přílohou č. 120. Aktuálně je přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu spojeno s poplatkem ve výši 2 000 Kč. Pokud bude navrhovatel doručovat více návrhů bude se tato částka hradit za každý podaný návrh zvlášť, a to i tehdy pokud je katastrálnímu úřadu předložena listina, na jejímž základě jsou zapisovaná práva, která jsou svojí povahou oddělitelná.<sup>75</sup>

V případě návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu, které souvisejí s veřejně prospěšnou stavbou pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely, je tento poplatek snížen, pokud by bylo podáno více než 10 návrhů. Maximální výše správního poplatku v tomto případě je ve výši 20 000 Kč.<sup>76</sup>

Pokud bude rozdělováno právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám na základě prohlášení, hradí se v tomto případě poplatek 1 000 Kč.<sup>77</sup>

V § 8 ZoSP jsou uvedeny subjekty, které jsou od tohoto poplatku osvobozeny. Jedná se např. o státní orgány, orgány samosprávných celků, notáře při provádění úkonů spojených s dědickými řízeními, nebo soudní exekutory při provádění úkonů pro účely exekučního řízení.

Pokud není správní poplatek uhrazen, vyzve katastrální úřad k zaplacení a poskytne lhůtu k zaplacení tohoto poplatku. Jestliže není poplatek zaplacen po marném uplynutí lhůty, řízení se zastaví podle § 5 odst. 4 ZoSP. Pokud dojde k situaci, kdy je návrh na vklad zamítnut, příp. zastaven, správní poplatek se nevrací, jelikož je vybírán za samotné přijetí návrhu na zahájení vkladového řízení.

---

<sup>74</sup> § 18 odst. 6 KatZ.

<sup>75</sup> Blíže k oddělitelnosti a neoddělitelnosti právního jednání je pojednáno v kapitole 4.1.

<sup>76</sup> Srov. ZoSP, položka 120, písm. b).

<sup>77</sup> Tamtéž, písm. c).



Pro podání učiněné do 31.12.2019 byl poplatek za přijetí návrhu na vklad ve výši 1 000 Kč, po tomto datu byl navýšen na 2 000 Kč. Výše poplatku je otázkou politickou, a tak s ohledem na aktuální vývoj inflace by bylo možné zvažovat opětovné navýšení tohoto poplatku. Nicméně mám za to, že v rámci elektronizace veřejné správy by argument inflace neobstál, jelikož samotnou elektronizací dochází k menším nákladům veřejné správy.

## 2. Výstupy z katastru nemovitostí

Veřejnost katastru nemovitostí má dlouhou historii. Na dnešním území České republiky byl nemovitý majetek od 14. století evidován v zemských deskách, resp. byla evidována dispozice s takovým majetkem. I tyto desky byly veřejně přístupné a bylo do nich možno nahlížet a činit z nich opisy za dohledu úředníka. Úkon související s deskami však žadatel musel zaplatit. K výstupům z desek pro zajímavost uvádím pravidlo, kterým se žadatel musel řídit: „*Žádnému nebude nic čteno ani psáno, leč bude prv hotovými penězi zapláceno.*“<sup>78</sup>

Dodnes je katastr nemovitostí veřejně přístupný. Informace z něj jsou dnes však žadateli mnohem přístupnější. Výstupy obsahují zejména informace o nemovitostech a zapsaných právech, ale i jiné údaje vymezené v § 4 KatZ.

Tato kapitola, leč na první pohled méně související se samotným vkladovým řízením, je zařazena do této práce, jelikož tyto výstupy pomohou přesně identifikovat nemovitosti, zapsaná práva a informace o oprávněných osobách s ohledem na formální a materiální publicitu a návaznost zápisu při podání do katastru nemovitostí. V této kapitole jsou dále vymezeny některé praktické výstupy z katastru nemovitostí.

V § 52 KatZ je stanoveno, že „*každý má právo nahlížet do katastru nemovitostí, poskytovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.*“ Lze takto nahlížet i bez prokazování právního zájmu a v určité míře i anonymně. Tímto způsobem je zakotvena silná zásada veřejnosti a publicity katastru nemovitostí. Veřejnost katastru se však střetává s právem na ochranu soukromí a s právem na ochranu osobních údajů.<sup>79</sup>

Některé údaje, resp. výstupy, katastrální úřad poskytne pouze za předpokladu, že je prokázána totožnost žádající osoby. Jedná se o údaje ze sbírky listin a údaje o dosažených cenách nemovitostí.<sup>80</sup> Katastrální úřad pak vede evidenci osob, kterým tyto údaje poskytl.<sup>81</sup>

---

<sup>78</sup> *Vojáček, Ladislav, Karel Schelle a Vilém Knoll. České právní dějiny. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010., str. 89.*

<sup>79</sup> Srov. Čl. 7, čl. 10 odst. 3 a 13 LZPS.

<sup>80</sup> § 52 odst. 3 KatZ.

<sup>81</sup> § 52 odst. 5 KatZ.

Lze souhlasit s výrokem Baudyš, že pokud by katastru nemovitostí byla odeprána jeho veřejnost, nemohl by OZ „oprávněně tvrdit, že nikoho neomlouvá neznalost údajů zapsaných v katastru.“<sup>82</sup> Jakousi nadstavbou tohoto veřejného seznamu je též možnost kontroly veřejnosti, že zápis odpovídá vkladové listině, což poskytuje kontrolu činnosti katastru nemovitostí komukoli, kdo si takovou listinu z katastru vyžádá.<sup>83</sup>

KatZ zavádí korektiv pro svévolné používání informací z katastru nemovitostí, jelikož tyto informace mohou být užity pouze pro účely stanovené v § 1 odst. 2 KatZ. Pokud by výstupy byly použity v rozporu s těmito účely, KatZ stanoví, že se taková osoba dopouští přestupku dle § 57 odst. 1 KatZ.

V této souvislosti bylo řešeno i nadměrné a nezákonné vytěžování údajů z katastru nemovitostí a omezení přístupu do katastru nemovitostí veřejnosti.<sup>84</sup> Toto vytěžování údajů vznikalo zejména prostřednictvím aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí.<sup>85</sup> Bylo zvažováno, že přístup anonymního prohlížení bude razantně omezen a bude možný až po identifikování osoby, která nahlíží do katastru nemovitostí.<sup>86</sup> Tímto krokem mělo dojít k navýšení ochrany soukromí osob a osobních údajů. Po vlně kritiky porušení zásady publicity veřejných seznamů, bylo od tohoto kroku upuštěno a katastrální úřady zavedly pouze technická opatření v aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí.<sup>87</sup>

S ohledem na výše uvedené, a s přihlédnutím ke stěžejní zásadě publicity veřejných seznamů, mám za to, že postup Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, omezit přístup k informacím pouze technickou překážkou, byl správným směrem. Aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí poskytuje silný nástroj k prosazování zásad veřejných seznamů, a těm kdo ji používají zákonným

---

<sup>82</sup> Baudyš, Petr. Katastrální zákon: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014., str. 167.

<sup>83</sup> Veronika, Gabrišová. Veřejnost katastru nemovitostí. In: *Vybrané problémy katastru nemovitostí a pozemkového práva: Sborník ze symposia* [online]. 2016 [cit. 2023-02-12]. Dostupné z: <https://www.ochrance.cz/dokument/vybrane-problemy-katastru-nemovitosti/vybrane-problemy-katastru-nemovitosti.pdf>, str. 34.

<sup>84</sup> Ivanovská, Natálie. Přístup do katastru nemovitostí bude od června výrazně omezen – co na to princip publicity? [online]. 2021 [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pristup-do-katastru-nemovitosti-bude-od-cervna-vyrazne-omezen-co-na-to-princip-publicity-113091.html>.

<sup>85</sup> Aplikace dostupná na: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>.

<sup>86</sup> Např. prostřednictvím Portálu národního bodu pro identifikaci a autentizaci osob.

<sup>87</sup> Některé údaje v této aplikaci se zobrazí až po překonání testu CAPTCHA.

způsobem, poskytuje rychlé a efektivní zjištění zapsaného stavu v katastru nemovitostí.

V neposlední řadě je nutné zmínit, že poskytování údajů z katastru nemovitostí se řídí podzákonným prováděcím předpisem, a to vyhláškou výše zmíněnou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

## 2.1 Aplikace pro poskytování údajů z katastru nemovitostí

VoPÚ stanoví v § 5 možnost v úředních hodinách katastrálních úřadů bezúplatně nahlížet do katastru nemovitostí. Jelikož žijeme v digitální době, není nutné navštěvovat za účelem nahlížení příslušná pracoviště katastru nemovitostí. V těchto případech je možné využít internetovou aplikaci **Nahlížení do katastru nemovitostí**, již výše zmíněnou.<sup>88</sup> Tato aplikace umožňuje bezúplatné nahlížení na vybrané údaje z katastru nemovitostí, bez nutné registrace a bez poplatku, poskytuje však omezený obsah informací. Aplikace poskytuje údaje o evidovaných pozemcích, stavebách, právu stavby, evidovaných právech k nemovitostem, některých typech řízení. Aplikace umožňuje nahlížení do katastrálních map. Tímto způsobem však nelze získat údaje ze sbírky listin a údaje o dosažených cenách nemovitostí.<sup>89</sup>

Další praktickou aplikací spravovanou Českým zeměměřičským a katastrálním úřadem je tzv. **Dálkový přístup do katastru nemovitostí**.<sup>90</sup> Tato aplikace umožňuje uživatelům získat kompletní výstupy z katastru nemovitostí. Nicméně je nutné poznamenat, že katastrální úřad poskytne pouze takové informace, které jsou digitalizované, příp. jejich digitalizaci provede. Pro zřízení dálkového přístupu do katastru nemovitostí je však nutné zažádat o tento přístup a prokázat totožnost žadatele.<sup>91</sup> Založení přístupu je bezplatné, nicméně pokud žadatel zažádá o vybrané výstupy, jsou poskytovány za úplatu. Některé právnické osoby a organizační složky státu tyto výstupy mohou též získat bezúplatně, pokud tak stanoví jiný právní předpis.<sup>92</sup> Některé výstupy jsou dále vymezeny níže

---

<sup>88</sup> § 5 VoPÚ.

<sup>89</sup> Srov. Tamtéž.

<sup>90</sup> § 11 VoPÚ.

<sup>91</sup> § 11 odst. 2 VúPÚ.

<sup>92</sup> § 13 VoPÚ.

v jednotlivých podkapitolách. Tyto výstupy mohou být poskytovány i ve formě veřejných listin.

Dálkový přístup do katastru nemovitostí je zřízen i tzv. kontaktním místům veřejné správy – kontaktní místa Czech Point.<sup>93</sup> Těmito kontaktními místy jsou např. notáři, krajské úřady, matriční úřady, držitelé poštovních licencí apod.<sup>94</sup> Ti jsou pak prostřednictvím tohoto speciálního dálkového přístupu oprávněni poskytovat žadatelům výpisy z katastru nemovitostí, ověřené kopie a ověřené výstupy ze sbírky listin, příp. listiny o právech evidovaných pro osobu.

Další praktickou aplikací je **Služba sledování změn**,<sup>95</sup> která zapsaným osobám v katastru nemovitostí umožňuje sledovat vybrané změny týkající se nemovitostí těchto zapsaných osob. Tato služba je zpoplatněna a logicky vyžaduje registraci uživatele. Tímto způsobem pak lze zasílat informaci o vyznačení plomby.

## 2.2 Výpis z katastru nemovitostí

Obecně nejpoužívanějším výstupem je **výpis z katastru nemovitostí** (dále i jen „list vlastnictví“). Tento výstup má přesně stanovenou podobu dle KatV. Tato listina, která je považována za veřejnou, prokazuje evidovaný stav v katastru nemovitostí, a to k okamžiku, který je na této listině uveden.<sup>96</sup> Lze si tedy nechat vyhotovit i listinu, která bude prokazovat zapsaný stav k datu v minulosti. Dle § 23 KatV je tento výstup evidenční jednotkou, která se zakládá v rámci katastrálního území pro určitou skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidované shodné údaje o vlastnictví. Lze poskytnout výpis úplný nebo částečný, pouze pro některé nemovitosti zapsané na listu vlastnictví. Podoba této listiny je s ohledem na zásadu speciality přesně vymezena.

**V části A** jsou evidováni vlastníci, nebo osoby s obdobným vztahem k nemovitosti. Též je u osob zaznamenán spoluvlastnický podíl, pokud jsou předmětné nemovitosti ve spoluvlastnictví, příp. zda jsou předmětné nemovitosti

---

<sup>93</sup> § 56 KatZ, § 14 VoPÚ.

<sup>94</sup> § 8a, zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy.

<sup>95</sup> § 19 VoPÚ.

<sup>96</sup> Šustrová, Daniela, Petr Borovička a Jaroslav Holý. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky., str. 5.

ve společném jmění manželů (evidováno zkratkou SJM, příp. MCP, což znamená manželé cizího práva). Je zde evidován i identifikátor, tj. nejčastěji rodné číslo osoby, případně jiný identifikátor osob, pokud je tato osoba cizincem. U právnických osob je tímto identifikátorem identifikační číslo právnické osoby, případně jiné obdobné číslo, pokud jde o zahraniční právnickou osobu. Dále je evidováno bydliště, resp. sídlo těchto osob.<sup>97</sup>

**V části B** jsou evidovány nemovitosti. Pokud bude v okamžiku vyhotovení výpisu k nemovitosti vyznačena plomba, projeví se to na listu vlastnictví písmenem „P“ před dotčenými nemovitostmi. V této části se evidují pozemky, stavby, pozemky ve zjednodušené evidenci, práva stavby, nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví, jednotky, ale i věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v této části zapsaných (na tomto místě se bude zapisovat např. výhrada práva zpětného prodeje, věcné břemeno chůze apod.).<sup>98</sup>

**V části B** je tedy číselné označení pozemků – parcel. Pokud jsou v katastrálním území evidovány parcely ve dvou číselných řadách, bude zde i informace o tom, že se jedná o parcelu stavební (zkratka „St.“ před číslem parcely). U jednotlivých pozemků je evidována výměra, druh pozemku, způsob využití a způsob ochrany.<sup>99</sup>

**V části C** jsou evidována omezení vlastnických práv, tedy evidování věcných práv k cizí věci. Na tomto místě se bude evidovat např. věcné břemeno, zástavní právo, právo stavby, zákaz zcizení a zatížení apod.<sup>100</sup>

**V části D** jsou evidovány poznámky a další zápisy. Např. poznámky k osobám a nemovitostem, plomby, upozornění apod. Na tomto místě bude evidováno, pokud ohledně předmětné nemovitosti bude podána žaloba na určení vlastnického práva, nebo listiny, které jsou podkladem pro vznik bytového spoluvlastnictví.<sup>101</sup>

**V části E** jsou evidovány nabývací tituly, na základě kterých byla zapsána práva označená v části A. V této části je obsažen název listiny, datum vyhotovení

---

<sup>97</sup> Srov. § 23 odst. 2 písm. a) KatV.

<sup>98</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální vyhláška. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Praktický komentář., str. 94.

<sup>99</sup> Srov. Šustrová, Daniela. Katastrální vyhláška., cit. d., str. 91-92.

<sup>100</sup> Srov. § 23 odst. 2 písm. b) KatV.

<sup>101</sup> § 23a KatV.

a spisová značka, pod kterou byl vklad proveden a údaj, ke kterým osobám vymezeným v části A se tato listina váže.<sup>102</sup>

V části F jsou evidovány informace pro daňové účely k pozemkům. Jedná se o tzv. údaj o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) u zemědělských pozemků. Tento údaj se využívá zejména pro ocenění půdy pro daňové účely a určení základní ceny zemědělských pozemků<sup>103</sup> dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (tzv. oceňovací vyhlášky).

V neposlední řadě je na tomto listu vlastnictví evidován i údaj, který katastrální úřad a katastrální pracoviště vykonává správu katastru nemovitostí u zapsaných nemovitostí. Z tohoto údaje tak lze snadno dovodit místní příslušnost, o které je pojednáno v kapitole 4.1 této práce.

Za výpis z katastru nemovitostí poskytovaný katastrálním úřadem je stanoven správní poplatek dle ZoSP, položky č. 119 písm. a), kdy za vydání výpisu nebo opisu z katastru nemovitostí za každých i jen započatých 20 měrných jednotek (parcela, budova, rozestavěná budova, byt, nebytový prostor, rozestavěný nebytový prostor evidovaný v katastru nemovitostí) v rámci jednoho katastrálního území je sazba 100 Kč. Výše poplatku za poskytnutí výpisu z katastru nemovitostí poskytnutý tzv. kontaktními místy veřejné správy se může mírně lišit.

Při žádosti o poskytnutí výpisu z katastru nemovitostí bude nutné sdělit číslo listu vlastnictví a katastrální území, v němž je tento list vlastnictví evidován.<sup>104</sup>

S ohledem na výše uvedené, lze konstatovat, že pokud je vyhotoven příslušný list vlastnictví, poskytuje většinu relevantních údajů, které jsou třeba při tvorbě návrhu na vklad. Zbývá tedy doporučit, aby si tvůrci vkladových listin a podatelé, bezprostředně před podáním nechali výše uvedenými možnostmi vyhotovit tento výpis a měli tak jistotu v návaznosti na předchozí zapsaný stav.

---

<sup>102</sup> Šustrová Daniela, Petr Borovička a Jaroslav Holý. Katastr nemovitostí. 2. vydání, cit. d., str. 15.

<sup>103</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální vyhláška., cit. d., str. 103.

<sup>104</sup> Šustrová Daniela, Petr Borovička a Jaroslav Holý. Katastr nemovitostí. 2. vydání, cit. d., str. 6.

## 2.3 Evidence práv pro osobu a přehled vlastnictví

**Evidence práv pro osobu** je praktický výstup z katastru nemovitostí, jelikož ukazuje, zda subjekt, fyzická nebo právnická osoba, má v katastru zapsána nějaká práva. Výhoda tohoto výstupu spočívá v tom, že obsahuje výpis veškerých práv evidovaných v katastru nemovitostí, a to ve všech katastrálních územích najednou. Nevýhodou však je, že tento výstup není možné sestavit s minulými evidovanými informacemi, tedy k požadovanému datu v minulosti.<sup>105</sup>

Tento výstup je hojně využíván různými institucemi, např. notář si jako soudní komisař tuto evidenci práv opatřuje při šetření o evidovaném majetku zůstavitele, podobně tak soudní exekutor při zjišťování majetku povinného.

Při žádosti o evidenci práv pro osobu bude požadováno sdělení rodného čísla, resp. identifikačního čísla a sdělení jména a příjmení, resp. názvu právnické osoby.<sup>106</sup>

Oproti tomuto, **přehled vlastnictví** obsahuje soubor údajů o oprávněném subjektu, který spočívá v přehledu listů vlastnictví pro tuto osobu.<sup>107</sup> Výhoda tohoto výstupu spočívá v tom, že lze sestavit přehled pouze pro určité území, např. pro určité katastrální území, pro určitou obec, okres apod. Lze sestavit i se zpětným datem platnosti, např. ke dni úmrtí osoby apod.

Při převodu nemovitých věcí může nastat situace, kdy dojde k převodu „hlavní nemovitosti“, nicméně se již opomene část nemovitosti převést, ačkoli účastníci fakticky chtěli tento převod provést. Půjde tak o situaci, kdy např. pozemek je zapsán na jiném listu vlastnictví, než je zapsána „hlavní nemovitost“ (z důvodu rozdílného katastrálního území, podílového spoluvlastnictví apod.).<sup>108</sup> Praktickým výstupem, který zamezuje výše vymezeným situacím, je právě přehled vlastnictví a evidence práv pro osobu.

---

<sup>105</sup> Šustrová, Daniela, Petr Borovička a Jaroslav Holý. Katastr nemovitostí. 2. vydání, cit. d., str. 347.

<sup>106</sup> Tamtéž.

<sup>107</sup> Tamtéž.

<sup>108</sup> Černochová, Ilona. Co je list vlastnictví, jaké obsahuje údaje a která rizika může odhalit? [online]. 2022 [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/co-je-list-vlastnictvi-jake-obsahuje-udaje-a-ktera-rizika-muze-odhalit-114716.html>.



Při žádosti o přehled vlastnictví je nutné znát jméno a příjmení osoby, resp. název právnické osoby, datum narození nebo rodné číslo osoby, resp. identifikační číslo osoby.<sup>109</sup> Též logicky sdělení, pro jaké území má být výstup sestaven.

## 2.4 Sbírka listin

Z katastru nemovitostí lze poskytnout ověřené a prosté kopie listin, na základě kterých byla zapsána práva do katastru nemovitostí, tedy vkladové listiny. Vždy však bude v tomto případě zjišťována totožnost žadatele dle § 7 odst. 2 VoPÚ, není však nutné sdělovat důvod, pro který má být takový výstup použit. Pokud však ještě nebylo ukončeno vkladové řízení, výstup ze sbírky listin nelze poskytnout. Taková listina je prozatím součástí spisu vedeným katastrálním úřadem. Nahlédnout do předmětného spisu však mohou účastníci, resp. jejich právní zástupci, případně osoby, které prokáží naléhavý právní zájem.<sup>110</sup>

Žadatel by pak měl znát číslo řízení, pod kterým byla tato listina vložena, rok vložení listiny a katastrální pracoviště.<sup>111</sup> Lze pak žádat i takové kopie listin, které předcházely aktuálnímu zapsanému vkladu.

## 2.5 Kopie katastrálních map

Výše uvedené výstupy jsou poskytovány katastrálním úřadem ze souboru popisných informací. Souborem geodetických informací, který je tvořen katastrem nemovitostí, jsou katastrální mapy. Žadateli tak může být poskytnuta kopie těchto katastrálních map. Tyto mapy pak obsahují pozemky, které jsou vyobrazeny svojí hranicí. Uvnitř takto vymezené hranice je vepsáno parcelní číslo pozemku. Stavby jsou pak vyznačeny svým hraničním obvodem a nad uvedením parcelního čísla je uvedena tečka.<sup>112</sup>

---

<sup>109</sup> Černochová, Ilona. Co je list vlastnictví, jaké obsahuje údaje a která rizika může odhalit? [online]. 2022 [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/co-je-list-vlastnictvi-jake-obsahuje-udaje-a-ktera-rizika-muze-odhalit-114716.html>.

<sup>110</sup> § 38 SpŘ.

<sup>111</sup> Šustrová, Daniela, Petr Borovička a Jaroslav Holý. Katastr nemovitostí. 2. vydání, cit. d., str. 347.

<sup>112</sup> Tamtéž, str. 20.

Žadatel o kopii katastrální mapy by pak při své žádosti měl sdělit parcelní čísla pozemků a název katastrálního území pro které jsou pozemky vedeny. Taková kopie může být poskytnuta ve formě veřejné listiny. Kopie katastrálních map se nejčastěji používají jako podklad pro územní a stavební řízení, při řízení o vyvlastnění pozemku apod.<sup>113</sup>

## 2.6 Další výstupy

Dalšími výstupy jsou například vyhotovené seznamy s informacemi o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech a právech stavby, ale i informace o průběhu řízení.<sup>114</sup>

Dalším praktickým výstupem jsou i evidované cenové údaje nemovitostí.<sup>115</sup> Tyto údaje jsou evidovány pro nemovitosti, které byly nabyty zejména kupní smlouvou, příp. dražbou po datu 1.1.2014. Tento údaj může být souhrnný pro určitou skupinu nemovitostí, bylo-li za kupní cenu převedeno vlastnické právo pro soubor nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí. Pro získání tohoto výstupu musí žadatel prokázat svoji totožnost.

V katastru nemovitostí jsou dále evidovány některá vodní díla dle § 20 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon (dále i jen „VodZ“) ve spojení s § 2 vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky. Katastr nemovitostí tak může sestavit seznam vodních děl pro určité katastrální území.

---

<sup>113</sup> *Katastrální mapa* [online]. [cit. 2023-02-20]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Katastralni-mapa.aspx>.

<sup>114</sup> *Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu* [online]. [cit. 2023-02-20]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>.

<sup>115</sup> § 24 KatV.

### 3. Práva zapisovaná vkladem

Práva, která se zapisují formou vkladu jsou vymezena v § 11 KatZ, přičemž tento výčet navazuje na OZ, který určuje, která práva se do veřejných seznamů zapisují. Vkladem se zapisují **věcná práva, práva ujednána jako věcná, nájem a pacht**. Výše zmíněný paragraf obsahuje taxativní výčet práv, která lze vkladem zapsat, jiná práva katastrální úřad vkladem nezapisuje. Zapisuje se tedy vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv. Nutné je také poznamenat, že tato práva se zapisují pouze k nemovitostem, které podléhají evidenci v katastru nemovitostí.

Dalším právem zapisovaným vkladem je **rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám**.<sup>116</sup> Způsob vzniku jednotek je uveden v § 1163–1165 OZ, kdy jednotka může vzniknout výstavbou, resp. na základě smlouvy o výstavbě, prohlášením vlastníka nemovitosti o rozdělení svého práva domu a pozemku na jednotky, dohodou o oddělení ze spoluvlastnictví, dohodou o vypořádání společného jmění manželů, rozhodnutím soudu apod.

Důsledkem nezapsání těchto práv do katastru nemovitostí může být případným oprávněným na újmu, jelikož taková práva nezapsáním vůbec nevzniknou, nebo mohou jejich práva být dotčena případnými jinými vklady ve prospěch třetích osob.<sup>117</sup>

Dle statistiky vkladů zveřejněné na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního za období 1.1.-31.12.2022 proběhlo celkově na území České republiky 825 764 vkladových řízení.<sup>118</sup> Z této statistiky je zřejmé, že nejčastěji zapisovaným právem ve vkladovém řízení je **právo vlastnické** (celkem bylo realizováno 434 902 vkladů vlastnického práva). Následuje **zástavní právo** (131 136 zápisů a 157 507 výmazů), dále **zřízení zákazů zcizení nebo zatížení** (124 304 případů), **věcných břemen** (119 082 zápisů, 2 047 výmazů), **předkupních práv** (13 157 případů). Ostatní případy vkladem zapisovaných práv

---

<sup>116</sup> § 11 odst. 2 KatZ.

<sup>117</sup> *Pavelec, Jan. Zápisů práv do katastru nemovitostí. 2. vydání., cit. d., str. 113.*

<sup>118</sup> Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN. Dostupné na: [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx).

jsou v nižších stovkách a desítkách. Fakultativně zapisované nájmy a pachtý byly předmětem 70 vkladů.

Cílem této kapitoly je vymezení některých zapisovaných práv, způsoby jejich nabytí, resp. pozbytí v souvislosti se zápisem do katastru nemovitostí. Cílem není popis všech situací a práv, jelikož takové vymezení by tvořilo mnoha set stránkovou publikaci, která by i tak nemusela pokrýt všechny možné situace. I s ohledem na výše uvedenou statistiku jde pouze o výběr zapisovaných práv a některých situací s tímto zápisem spojených.

### 3.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo je vymezeno v § 1011 OZ: „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“ Vlastnické právo působí *erga omnes*, nikdo tak nesmí výkon vlastnického práva rušit bez právního důvodu.<sup>119</sup>

Vlastnické právo k nemovitostem může být nabyto, resp. pozbyto, převodem nebo přechodem. Převodem je tak uskutečněno na základě smlouvy, nejčastěji na základě kupních<sup>120</sup> a darovacích<sup>121</sup> smluv, ale i smluv směnných apod. OZ na tuto smlouvu klade písemný požadavek.<sup>122</sup> Vlastnické právo k nemovitosti se při převodu nabývá až samotným zápisem do katastru nemovitostí.<sup>123</sup> Právní účinky samotného vkladu v tomto případě mají konstitutivní povahu.

Jelikož samotná smlouva je závazkem, je v určitých případech možné z těchto závazků vystoupit, a to např. odstoupením od smlouvy, nebo lze dar nemovité věci odvolat např. pro nouzi, nevděk. V případě, že mezi stranami bude panovat shoda, nebudou ve sporu, bude nutné zajistit zpětný prepis vlastnického práva v katastru nemovitostí. Vkladovou listinou v tomto případě bude souhlasné prohlášení na základě § 66 odst. 1 KatV. „*Souhlasné prohlášení je vícestranné, činí jej ten, jehož právo zaniká nebo se omezuje, a ten, jemuž vzniká nebo se rozšiřuje.*“<sup>124</sup> V případě, že by mezi stranami panoval spor, bude nutné tento spor

---

<sup>119</sup> § 976 OZ.

<sup>120</sup> § 2128 an. OZ.

<sup>121</sup> § 2055 an. OZ.

<sup>122</sup> § 1105 OZ.

<sup>123</sup> Tamtéž.

<sup>124</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální vyhláška., cit. d., str. 264.

vyřešit v civilním řízení. Rozhodnutí soudu v tomto případě bude vkladovou listinou.

Vlastníci mohou být i manželé, kteří předmětnou nemovitost mají ve společném jmění manželů. Často zapsaný vztah v katastru neodráží realitu, tedy občas je zapsán v katastru nemovitostí pouze jeden z manželů, ačkoli je nemovitost fakticky ve společném jmění manželů. Takovou situaci lze zhojit vkladovým řízením, za použití souhlasné prohlášení obou manželů. Manželé v této listině souhlasně prohlásí, že předmětná nemovitost byla nabyta do společného jmění manželů. Vkladovou listinou bude souhlasné prohlášení dle § 66 odst. 1 písm. a) KatV, s náležitostmi vymezenými v § 66 odst. 2 KatV. Pokud by však bezdůvodně jeden z manželů odmítal takové prohlášení učinit, bude nutné obrátit se na soud, aby určil, zda nemovitost je ve společném jmění manželů.

V této souvislosti je vhodné také upozornit na situaci, kdy manželství zaniklo např. rozvodem nebo rozsah společného jmění manželů byl zúžen apod. Takové společné jmění by pak mělo být vypořádáno dohodou manželů o vypořádání, příp. může být vypořádáno soudem. OZ pamatuje i na situace, kdy společné jmění manželů nebylo do tří let vypořádáno. V takovém případě platí, že manželé mají předmětnou nemovitost v podílovém vlastnictví a jejich podíly jsou stejné.<sup>125</sup> Katastr nemovitostí však nemůže z vlastní iniciativy tuto skutečnost promítnout do evidence katastru. V tomto případě stačí doložit prohlášení pouze jednoho z manželů s náležitostmi souhlasného prohlášení ve smyslu § 66 odst. 1 KatV.<sup>126</sup> Přílohou návrhu na vklad pak bude pravomocné rozhodnutí soudu o rozvodu manželství a potvrzení soudu, že nebyl podán návrh na vypořádání společného jmění manželů.<sup>127</sup>

Dalším specifickým případem, který byl řešen soudem, je otázka, zda společenství vlastníků jednotek může vlastnit nemovitost.<sup>128</sup> Dle názoru Nejvyššího soudu je vlastnictví společenství vlastníků jednotek možné, pokud takový pozemek slouží pro správu, provozování a údržbu domu. Vždy tak bude nutné posoudit, zda je zde funkční využitelnost pozemku pro správu domu,

---

<sup>125</sup> § 742 odst. 1 písm. a) OZ.

<sup>126</sup> Šustrová, Daniela, Petr Borovička a Jaroslav Holý. Katastr nemovitostí. 2. vydání, cit. d., str. 85.

<sup>127</sup> Tamtéž.

<sup>128</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu 26 Cdo 801/2017.

např. příjezdová cesta, pás pozemku kolem domu apod. V některých případech tak i společenství vlastníků jednotek může být vlastníkem nemovitosti, z čehož vyplývá, že může být i účastníkem vkladového řízení, ve kterém nabývá, resp. pozbývá, vlastnické právo k nemovitosti.

V OZ je upraven i institut přestavku.<sup>129</sup> Jde o situaci, kdy trvalá stavba svojí částí přesahuje na vedlejší cizí pozemek. Taková stavba však musí být stavebníkem postavena v dobré víře a musí přesahovat jen malou částí, aby mohla být jako přestavek uznána. V tomto případě je nutné evidenci v katastru upravit formou vkladu. Vkladovou listinou v tomto případě může být souhlasné prohlášení vlastníků sousedících pozemků, kde se takový přestavek uzná. Nedílnou součástí takového prohlášení musí být geometrický plán, který bude znázorňovat průběh přestavku.

Je zřejmé, že různých situacích, řešených v souvislosti s vlastnickým právem, může být nespočet. Pro některé situace zákon přímo stanoví požadavky na právní jednání a jejich formu. V některých situacích, kdy nestanoví formu takového jednání, je praktické využití listin dle § 66 odst. 1 KatV.

### 3.2 Věcné břemeno

*„Účelem věcných břemen je užívání nebo požívání cizí věci.“*<sup>130</sup> Vlastník nemovitosti tak bude povinen aktivně konat, něčeho se zdržet, příp. něco strpět.<sup>131</sup> OZ upravuje demonstrativní výčet věcných břemen. Dále je dělí na služebnosti a břemena reálná. Obě tyto formy věcných břemen se zapisují formou vkladu, KatZ na rozdíl od OZ tímto způsobem věcná břemena nerozlišuje.<sup>132</sup>

Pokud bude nemovitost zatížena služebností, vlastník nemovitosti se bude muset něčeho zdržet nebo něco strpět. Naopak u reálných břemen se očekává nějaké aktivní chování vlastníka nemovitosti.

Nejčastěji služebnosti vznikají formou smlouvy mezi povinným z věcného břemene a oprávněným z věcného břemene. Takové právní jednání je možné učinit v souvislosti s jiným právním jednáním. Typicky půjde například o smlouvu

---

<sup>129</sup> § 1087 OZ.

<sup>130</sup> *Pavelec, Jan.* Zápisy práv do katastru nemovitostí. 2. vydání., cit. d., str. 453.

<sup>131</sup> § 1248–1348 OZ.

<sup>132</sup> § 11 odst. 1 písm. c) KatZ.

darovací se zřízením věcného břemene, kdy rodič převádí na potomka svoji nemovitost, ale pro rodiče je zřízeno věcné břemeno spočívající v bezúplatném doživotním užívání darované nemovitosti rodičem (věcné břemeno *in personam*). Obě právní jednání mohou být učiněna v jedné vkladové listině. Katastrální úřad za přijetí návrhu na vklad zpravidla vyměří jeden správní poplatek.

Dalším typickým břemenem je služebnost inženýrské sítě ve smyslu § 1267 OZ: „*Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku (věcné břemeno in rem) nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat.*“ Zpravidla se ke vkladové listině, kde je služebnost inženýrské sítě zřízena, přikládá jako součást listiny geometrický plán, kde je znázorněn průběh takové služebnosti na zatěžovaném pozemku.<sup>133</sup>

Do katastru nemovitostí byla převzata z předchozích evidencí i stará věcná břemena. KatZ stanoví vyvratitelnou domněnku, že taková věcná břemena byla již promlčena. Navíc je často oprávněný z věcného břemene nedostatečně identifikovatelný. Katastrální úřady však nemohou *ex officio* taková věcná břemena vymazat. KatZ v § 62 odst. 4 stanoví, že lze taková věcná břemena vymazat na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, kde vlastník nemovitosti prohlašuje, že věcné břemeno není vykonáváno více než 10 let. Takové ohlášení vlastníka musí být učiněno formou notářského zápisu, s náležitostmi dle § 66 odst. 3 KatV.

### 3.3 Zástavní právo

Účelem zástavního práva je zajištění pohledávky oprávněného vůči povinnému. Zpravidla se zřizuje zástavní smlouvou (mezi věřitelem a oprávněným). Vzniká z rozhodnutí orgánu veřejné moci (tzv. soudcovské zástavní právo, exekutorské zástavní právo) nebo ze zákona.<sup>134</sup> Pokud je zřízeno zástavní právo, znemožňuje vlastníku nemovitosti s nemovitostí volně nakládat.

---

<sup>133</sup> Šustrová, Daniela, Petr Borovička a Jaroslav Holý. Katastr nemovitostí. 2. vydání, cit. d., str. 83.

<sup>134</sup> Např. zajištění neuhrazené daně v § 170 zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád. Zajištění pohledávky na pojistném a penále § 104i zákon č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení.

Pokud vznikne zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, vkladovou listinou bude rozhodnutí o zřízení zástavního práva, které příslušný správní orgán doručuje společně s návrhem na vklad katastrálnímu úřadu.

Z předchozích evidencí nemovitostí byla převzata i stará zástavní práva, která mohou být dodnes evidována v katastru nemovitostí, přičemž mohou být promlčena nebo lze mít za to, že takové zástavní právo zaniklo. Katastrální úřad takové zástavní právo vymaže na základě prohlášení vlastníka nemovitosti o zániku zástavního práva ve smyslu § 62 odst. 3 KatZ. Takové prohlášení musí být učiněno formou normou notářského zápisu, s náležitostmi dle § 66 odst. 3 KatV.

### 3.4 Zákaz zcizení a zatížení

Zákaz zcizení a zatížení je upraven v § 1761 OZ. Aby bylo takové právo ujednáno jako věcné, je třeba, aby bylo zapsáno v katastru nemovitostí, přičemž takový zápis do katastru nemovitostí má konstitutivní účinky. Zcizení pak omezuje vlastníka, aby vlastnické právo k nemovitosti převedl na třetí osobu. Zatížení je omezení vlastníka, aby nemovitost zatížil dalším věcným právem, např. věcným břemenem, zástavním právem apod. Lze pak zřídit pouze zcizení nebo pouze zatížení.<sup>135</sup>

Zákaz zcizení a zatížení může být jako právo samostatně ve smlouvě. V praxi je zákaz zcizení a zatížení zpravidla zřízen společně se zástavním právem, případně je též ujednáno společně s kupní nebo darovací smlouvou apod.

### 3.5 Předkupní právo

Lze rozlišit smluvní předkupní právo ve smyslu § 2140 an. OZ a předkupní právo zákonné. Zákonná předkupní práva se do katastru nemovitostí nezapisují.<sup>136</sup>

Smluvní předkupní právo lze sjednat také jako právo věcné.<sup>137</sup> Pokud je ujednáno jako věcné, zapisuje se vkladem, takový zápis má pak konstitutivní povahu. Obvykle bývá učiněno jako vedlejší ujednání převodních smluv.

---

<sup>135</sup> Šustrová, Daniela, Petr Borovička a Jaroslav Holý. Katastr nemovitostí. 2. vydání, cit. d., str. 152.

<sup>136</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální zákon. Praha: Wolters Kluwer, 2018., cit. d., str. 111.

<sup>137</sup> § 2144 OZ.



Zapsané předkupní právo v katastru nemovitostí pak zavazuje i případné budoucí nástupce smluvních stran.<sup>138</sup> Pokud by tedy vlastník nemovitosti chtěl převést vlastnické právo k této nemovitosti, musí předkupníkovi písemně ohlásit nabídku, tedy obsah smlouvy s koupěchtivým.<sup>139</sup>

Předkupní právo zaniká realizací, tedy nabytí nemovitosti předkupníkem. Lze upozornit na to, že z katastru nemovitostí bude i v takovém případě nutné vymazat formou vkladového řízení.<sup>140</sup>

### 3.6 Nájem a pacht

Zápis nájmu a pachtu se zapisuje též formou vkladu, nicméně pro účastníky neplyne žádná zákonná povinnost tento vklad provést. V případě, že se účastníci rozhodnou nájem nebo pacht do katastru nemovitostí zapsat, zůstává takové právo závazkové a nemá konstitutivní účinky ve smyslu § 10 KatZ. Pokud by se nájemní nebo pachtovní smlouva týkala jenom části evidovaného pozemku v katastru nemovitostí, je pak vhodné doložit situační náčrt v mapě.<sup>141</sup>

Pronajímatel nebo propachtovatel může takový návrh katastrálnímu úřadu doručit i bez ohledu na druhou stranu smlouvy. Nájemce a pachtýř musí však doložit katastru nemovitostí souhlas vlastníka nemovitosti.<sup>142</sup>

Význam zapsání těchto obligačních práv tkví zejména v tom, že je zapsáním poskytována vyšší ochrana nabytých práv takto zapsaných v katastru nemovitostí. Zároveň je nájemní a pachtovní práva vhodné zapsat u dlouhodobých nájmu a pachtů, s ohledem na možný převod, či přechod práv v případě úmrtí vlastníka nemovitosti.<sup>143</sup>

Nájem nebo pacht není nutné uzavírat písemně. V případě, že by taková smlouva byla uzavřena ústně, vkladovou listinou bude muset být společně

---

<sup>138</sup> Srov. 2144 odst. 3 OZ.

<sup>139</sup> § 2147 OZ.

<sup>140</sup> *Pavelec, Jan*. Zápis práv do katastru nemovitostí. 2. vydání., cit. d., str. 544.

<sup>141</sup> *Šustrová, Daniela*. Katastrální zákon., cit. d., str. 126.

<sup>142</sup> § 11 odst. 1 písm. q), r) KatZ.

<sup>143</sup> *Židek, Dominik*. Zápis pachtu do katastru nemovitostí – stává se z obligačního vztahu vztah věcně-právní? [online]. 2014 [cit. 2023-02-28]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/zapis-pachtu-do-katastru-nemovitosti-stava-se-z-obligacniho-vztahu-vztah-vecne-pravni>.

prohlášení pronajímatele/propachtovatele a nájemce/pachtýře ve smyslu § 66 odst. 2 KatV.

Dle mého názoru by podobně jako nájem a pacht mohla být evidována i výpůjčka nemovité věci ve smyslu § 2193 an. OZ, nicméně katastrální úřad by takovou výpůjčku nezapsal, jelikož na ni nedopadá ustanovení § 11 odst. 1 KatZ. I s ohledem na počet vkladových řízení týkajících se nájmu a pachtu, by však podobně k zapisování tohoto práva do katastru nemovitostí často nedocházelo.

## 4. Návrh na zahájení vkladového řízení

Řízení je zahájeno, pokud návrh na zahájení vkladového řízení došel věcně a místně příslušnému správnímu orgánu – katastrálnímu úřadu ve smyslu § 44 SpŘ. Zpravidla tedy půjde o řízení na žádost. Vkladové řízení bude též zahájeno, pokud bude katastrálnímu úřadu doručena soudní vkladová listina, tj. bude zahájeno vkladové řízení i bez návrhu a bez poplatku. V tomto případě mají dle § 39 KatZ soudy, notáři jako soudní komisaři a soudní exekutoři povinnost doručovat svá rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí. Lhůta poskytnutá pro zaslání rozhodnutí katastrálnímu úřadu je těmto orgánům stanovena na 30 dní od právní moci rozhodnutí.<sup>144</sup> Povinnost zasílat svá rozhodnutí mají i jiné orgány veřejné moci, pokud tak stanoví zvláštní zákon.<sup>145</sup> Další text v této kapitole se věnuje převážně návrhu řízení na žádost, pokud není stanoveno jinak.

Obecně dle SpŘ<sup>146</sup> musí každé podání obsahovat označení správního orgánu, jemuž je podání určeno, označení účastníků, vymezení toho, co se navrhuje a vymezení osob, které návrh podávají. KatZ stanoví další specifické náležitosti, o kterých je pojednáno blíže v jednotlivých podkapitolách.

### 4.1 Pravomoc a příslušnost katastrálních úřadů

Ústředním správním úřadem je Český úřad zemědělský a katastrální České republiky s celostátní působností dle § 1 ZZKO. Na základě principu dekoncentrace jsou zřízeny katastrální úřady, které vykonávají správu katastru nemovitostí na území České republiky. Tímto je tedy stanovena věcná příslušnost katastrálních úřadů, které jsou na základě tohoto oprávněny vystupovat jako správní orgán, který má pravomoc rozhodovat o provedení vkladu do katastru nemovitostí.

Obecně každé podání správnímu orgánu musí obsahovat údaj o tom, komu je podání určeno. V případě vkladového řízení tedy půjde o označení příslušného katastrálního úřadu. Počet katastrálních úřadů je aktuálně 14 a jsou vymezeny v příloze č. 2 ZZKO, přičemž kopírují správní obvody krajů dle zákona č. 51/2020

---

<sup>144</sup> § 39 KatZ.

<sup>145</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální zákon., cit. d., str. 268.

<sup>146</sup> § 37, 45 SpŘ.

Sb., o územně správním členění státu. Sídla těchto katastrálních úřadů jsou shodná se sídly krajských měst, nicméně je zde výjimka, kdy sídlo Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj je v Opavě.

Katastrální úřady se dále člení na vnitřní organizační jednotky – katastrální pracoviště. Tato pracoviště jsou vymezena ve Sdělení Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 384/2015, které je zveřejňováno ve Sbírce zákonů. Výše uvedené Sdělení lze charakterizovat jako organizační akt interní povahy.<sup>147</sup>

Místní příslušnost je dána místem, kde se nachází nemovitost (kritérium *forum rei sitae*).<sup>148</sup> O povolení vkladu tak bude rozhodovat ten katastrální úřad, v jehož katastrálním území se nemovitost nachází.

Zpravidla se návrh na zahájení vkladového řízení zasílá příslušnému katastrálnímu pracovišti, nicméně pokud by byl návrh zaslán jinému katastrálnímu pracovišti, ale pod stejným katastrálním úřadem, vkladové řízení bude v tento okamžik zahájeno.<sup>149</sup>

Pokud by katastrálnímu úřadu byl doručen návrh na vklad, ke kterému není místně příslušný, katastrální úřad, jemuž návrh došel, tento návrh bezodkladně postoupí příslušnému katastrálnímu úřadu ve smyslu § 12 SpŘ. Nicméně řízení bude zahájeno, až tento návrh dojde věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu, což má vliv na právní účinky zápisu, které nastávají tímto okamžikem doručení.<sup>150</sup>

Vkladová listina může upravovat vzájemná práva, která se týkají nemovitostí ve více katastrálních územích, a to i mimo hranice místní působnosti katastrálního úřadu. V tomto případě je nutné posoudit, jakým způsobem bude katastrální úřad postupovat.

V tomto případě bude katastrální úřad postupovat ve smyslu čl. 4 odst. 3 Jednacího řádu katastrálního úřadu, ve znění dodatku č. 1,<sup>151</sup> kdy katastrální úřad bude posuzovat, zda doručená vkladová listina obsahuje tzv. neoddělitelné právní

---

<sup>147</sup> Kopecký, Martin. Správní právo: obecná část. 2. vydání, cit. d. str. 72.

<sup>148</sup> § 11 odst. 1 písm. b) SpŘ.

<sup>149</sup> Srov. 10 KatZ.

<sup>150</sup> Tamtéž.

<sup>151</sup> Jednací řád katastrálního úřadu, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. června 2014, č.j. ČÚZK-17345-/2022-22. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx>.

jednání, nebo nikoli. Pokud takové jednání shledá úřad jako neoddělitelné, provede jedno správní řízení, ve kterém rozhodne o předmětném vkladu o všech navrhovaných právech. Pokud by byl doručen tento návrh na vklad více katastrálním úřadům, vkladové řízení provede ten katastrální úřad, jemuž návrh na vklad byl doručen jako prvním ve smyslu § 11 odst. 2 SpŘ.

Neoddělitelné právní jednání bude v tomto případě např. závazek vzniklý směnnou smlouvou, závazek z kupní smlouvy, jejímž předmětem je soubor nemovitostí za jednotnou cenu apod.

Pokud katastrální úřad posoudí, že právní jednání je oddělitelné, provede dvě, příp. více, správních řízení. Od počtu správních řízení se bude odvíjet i vyměření správního poplatku za více návrhů na zahájení vkladového řízení.

V této souvislosti lze využít úvahu, zda by nebylo výše posuzované oddělitelné a neoddělitelné právní jednání možno posoudit pro účely správního řízení jako společné řízení ve smyslu § 140 SpŘ, a to zejména z důvodu procesní ekonomie a principů dobré správy.<sup>152</sup> V případě posouzení neoddělitelného právního jednání dle aktuální úpravy SpŘ,<sup>153</sup> mám za to, že by takové spojení naráželo na místní nepříslušnost projednávané věci. V tomto případě by návrhem *de lege ferenda* mohla být novela KatZ, která by takové situace upravila a vymezila přesně místní příslušnost katastrálních úřadů, a to zejména s ohledem na neoddělitelnost právního jednání.

Taková novela by dle mého názoru způsobila jednotnost rozhodování katastrálních úřadů, jelikož současná právní úprava, kterou zpřesňuje pouze interní předpis výše uvedený, způsobuje nejednotnost rozhodování z důvodu rozdílného posuzování oddělitelnosti a neoddělitelnosti právního jednání. Nicméně tímto by byl snížen příjem ze správních poplatků za návrh na vklad a mohlo by dojít k nadměrnému zneužívání spojení věci, kdy by bylo ve vkladové listině upraveno více právních jednání, která spolu nesouvisí ani částečně.

---

<sup>152</sup> Kopecký, Martin. Správní řád: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), str. 688-695.

<sup>153</sup> Srov. § 11 odst. 1 písm. b) SpŘ.

## 4.2 Účastníci, navrhovatelé, zastoupení

Okruh účastníků je vymezen odchylně od úpravy § 27 SpŘ, přičemž okruh účastníků ve vkladovém řízení je KatZ zúžen.<sup>154</sup> **Účastníkem** vkladového řízení je tedy ten „jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje“.<sup>155</sup> V tomto případě je tak okruh účastníků jasně stanoven.

Účastníci nemusejí podávat návrh na vklad společně, tj. v samotném návrhu nemusí být podepsáni všichni účastníci. Postačí, pokud bude podepsán alespoň jeden účastník, resp. pokud tento návrh podepíše zástupce takového účastníka. Účastníkovi, který návrh nepodepíše, je následně zasílána informace dle kapitoly 1.3 této práce. Podobně se tato informace bude zasílat účastníkům, pokud bude katastrálnímu úřadu doručena listina, která se provádí bez návrhu.<sup>156</sup>

Účastníkem řízení může být fyzická i právnická osoba, náležitosti označení účastníků v návrhu na vklad jsou pak vymezeny v KatZ v § 14 odst. 1 písm. a). Katastrální úřady nerozlišují, zda se jedná o fyzickou osobu a fyzickou osobu podnikající.

V případě úmrtí účastníka si lze představit situaci, že byla řádně uzavřena smlouva, existuje tedy řádný nabývací titul, který by s nejvyšší pravděpodobností obstál provedení vkladového přezkumu katastrálního úřadu. Nicméně účastník vztahu před podáním návrhu na vklad zemře. V tomto případě přechází práva a povinnosti na dědice zemřelého.<sup>157</sup> Bude tedy nutné vyčkat na určení dědice tohoto závazku a ten bude mít povinnost tento závazek uspokojit. Účastníkem vkladového řízení za zůstavitele tedy bude jeho dědic, který má povinnost předmětnou nemovitost převést. Pokud by v tomto mezidobí byl podán návrh na vklad, katastrální úřad by měl řízení přerušit (za předpokladu, že zjistí úmrtí účastníka), vyčkat na dědice tohoto závazku, a následně s dědicem jednat jako s účastníkem řízení.

Za situace, že by byl již podán návrh na vklad a účastník by zemřel v průběhu vkladového řízení, katastrální úřad by pravděpodobně v řízení pokračoval, a v případě, že by byly splněny všechny náležitosti, by vklad povolil.

---

<sup>154</sup> Srov. Usnesení Ústavního soudu I. ÚS 620/99.

<sup>155</sup> § 13 KatZ.

<sup>156</sup> § 14 odst. 2 písm. a) KatZ.

<sup>157</sup> Srov. Rozsudek Krajského soudu v Brně 35 C 2/2017-40.

A to i z toho důvodu, že vlastnické právo vzniká zpětně ke dni podání návrhu ke katastrálnímu úřadu a účastník v této době byl na živu.<sup>158 159</sup>

Účastníkem vkladového řízení může být i Česká republika.<sup>160</sup> Ta však může jednat pouze „*ve spojení se státním orgánem, jehož se věc týká*“.<sup>161</sup> Vystupování České republiky se řídí zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Za takového účastníka řízení pak jedná příslušná organizační složka státu.

Stejně tak bude účastníkem řízení územní samosprávný celek, jelikož již v samotném ústavním vymezení jsou územní samosprávné celky veřejnoprávními korporacemi, které mohou mít vlastní majetek.<sup>162</sup>

**Navrhovatel** nemusí být všichni účastníci, nicméně navrhovatel musí být současně účastníkem. Obecně lze říct, že navrhovatelem je ten, kdo podepíše návrh na vklad katastrálnímu úřadu. Navrhovatel, resp. účastník, se může nechat v řízení zastoupit na základě plné moci.<sup>163</sup> Plná moc pak bude přílohou návrhu na vklad ve smyslu § 15 odst. 1 písm. b), přičemž na této listině musí být úředně ověřený podpis zmocnitele. Výhodu spatřuji v tom, že pokud vkladovou listinu sepíše účastníci ve formě veřejné listiny, tj. notářským zápisem, a notář, který listinu sepsal je zplnomocněn těmito účastníky, nemusí být podpisy zmocnitelů na plné moci úředně ověřeny.<sup>164</sup>

Účastníkem vkladového řízení může být i nezletilá osoba, příp. osoba omezená ve svéprávnosti. Taková osoba je zastoupena ze zákona svými zákonnými zástupci, resp. opatrovníkem, který byl takové osobě přidělen soudem. Toto zákonné zastoupení se řídí § 32 SpŘ.

---

<sup>158</sup> Srov. Rozsudek Městského soudu v Praze 24 Co 373/97-24.

<sup>159</sup> Černochová, Ilona. Jak se zamíchají karty, když jedna ze stran zemře v průběhu prodeje či koupě nemovitosti? [online]. 2019 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/jak-se-zamichaji-karty-kdyz-jedna-ze-stran-zemre-v-prubehu-prodeje-ci-koupe-nemovitosti/>.

<sup>160</sup> § 21 OZ.

<sup>161</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 1829/2000.

<sup>162</sup> Čl. 101 odst. 3 Ústavy.

<sup>163</sup> § 33 SpŘ.

<sup>164</sup> § 15 odst. 1 písm. b) KatZ.

### 4.3 Formulářový návrh ke katastrálnímu úřadu

KatZ v § 14 stanoví, že návrh se podává na stanoveném formuláři a obsahuje:

- označení katastrálního úřadu,
- označení účastníků vkladového řízení,
- označení nemovitostí a práv,
- podpis navrhovatele.

Použití formuláře je obligatorní a jeho podobu upravuje FormV. Pokud by tento formulář nebyl společně s vkladovou listinou doručen, katastrální úřad by vkladové řízení nezačal a takto podanou listinu by vrátil žadateli. Podoba formuláře je praktická a vede vyplňovatele při jeho vyplňování tak, aby zapsal všechny požadované skutečnosti. Tento formulář je možné vyplnit v tištěné podobě nebo v elektronické podobě pomocí aplikace, která je mnohem praktičtější, neboť tato aplikace při vyplňování může vyplňovatele upozornit na chyby v něm provedené. Formulář je dostupný na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.<sup>165</sup>

Katastrální úřady preferují návrh na vklad, který je podán všemi účastníky, tj. všichni účastníci jsou zároveň navrhovatelem, jelikož pak není nutné zasílat účastníkům informace dle § 16 odst. 1 KatZ a vkladové řízení se pak může urychlit.<sup>166</sup>

Návrh na vklad se musí shodovat se skutečnostmi ve vkladové listině, tedy zda obsah vkladové listiny odůvodňuje navrhovaný vklad.<sup>167</sup> Po podání již není možné návrh na vklad rozšiřovat, jelikož v tomto případě by šlo o nový návrh, se kterým by se spojovaly nové právní účinky zápisu dle § 10 KatZ.<sup>168</sup>

Z dispoziční zásady a z judikatury soudu<sup>169</sup> vyplývá, že tento návrh lze navrhovatelem podat v neomezené době, resp. kdykoli po sepsání vkladové listiny. Navrhovatel tedy není vázán žádnou lhůtou k provedení návrhu na vklad. Nicméně je vhodné takový návrh na vklad provést bezprostředně po sepsání listiny, jelikož

---

<sup>165</sup> Dostupný na: <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>.

<sup>166</sup> Barešová, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání, cit. d., str. 198.

<sup>167</sup> § 17 odst. 1 písm. c) KatZ.

<sup>168</sup> Naopak dle § 16 odst. 3 KatZ lze návrh zúžit.

<sup>169</sup> Srov. Nález Ústavního soudu IV. ÚS 201/96.



v důsledku běhu času může předmětná nemovitost být zatížena exekucí a následně by vklad z původní listiny nebylo možné provést.<sup>170</sup>

Formulář návrhu na vklad musí být podepsán navrhovatelem, příp. jeho zástupcem. Pokud bude podáván v tištěné podobě stačí prostý podpis navrhovatele. Pokud však bude podáván v elektronické formě, musí být takový návrh opatřen elektronickým podpisem.<sup>171</sup>

V rámci elektronického podání je také praktické, že pokud je formulář doručen katastrálnímu úřadu datovou schránkou, platí, že takový formulář nemusí být elektronicky podepsán.<sup>172</sup> Nicméně v tomto případě je zřejmé, že taková fikce podpisu se uplatní pouze na navrhovatele, z jehož datové schránky byl návrh na vklad odeslán.

#### 4.4 Vkladová listina

Vkladová listina je obligatorní přílohou návrhu na vklad dle § 15 odst. 1 písm. a) KatZ. Vkladová listina je takovou listinou, na jejímž základě mají být příslušná práva zapsána do katastru nemovitostí. Tato listina „*zapisované právo přímo zakládá, mění nebo ruší nebo dokládá, že zapisované právo již bylo zjištěno nebo učiněno nesporným*“.<sup>173</sup> V praxi tak půjde nejčastěji o kupní a darovací smlouvy, směnné smlouvy apod. Výběr práv je blíže rozebrán v kapitole 3 této práce.

Vkladová listina nesmí být dodatečně upravována, podobně jako návrh na zahájení vkladového řízení.<sup>174</sup> Pokud by katastrální úřad povolil opravu vkladové listiny, šlo by o novou vkladovou listinu. Stejně tak neodstranitelnou vadou bude, pokud podáváný návrh na vkladové řízení bude v rozporu s vkladovou listinou.<sup>175</sup>

---

<sup>170</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu 20 Cdo 451/2018.

<sup>171</sup> § 5 zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce.

<sup>172</sup> § 18 odst. 2, zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

<sup>173</sup> Baudyš, Petr. Katastrální zákon: komentář., cit. d., str. 61.

<sup>174</sup> Srov. Rozsudek Městského soudu v Praze 33 Ca 109/1997, Rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 871/2000.

<sup>175</sup> Srov. Šustrová, Daniela. Vklad do katastru nemovitostí aneb jak připravit perfektní podání. Konáno dne 07.02.2022, Praha, Pražské sdružení Jednoty českých právníků, seminář.

Tato vkladová listina se doručuje katastrálnímu úřadu pouze v jednom vyhotovení. Není rozhodné, zda bude doručen samotný originál listiny, případně její stejnopis nebo úředně ověřená kopii (vidimace), nikdy však nelze doručit prostou kopii vkladové listiny.<sup>176</sup>

Pokud by byla vkladová listina doručována elektronickým způsobem lze využít autorizovanou konverzi dokumentů, což je převedení z listinné podoby vkladové listiny do elektronické.<sup>177</sup> Výhodou autorizované konverze je zejména to, že podpisy na vkladové listině by měly být úředně ověřeny,<sup>178</sup> přičemž provedením této konverze je úřední ověření podpisu splněno a podpisy na listině jsou katastrálním úřadem považovány za pravé.

Pokud by podpisy na listině nebyly výše uvedeným způsobem ověřeny, KatV v § 63 stanoví postup, jak bude katastrální úřad zkoumat, zda jsou pravé. Katastrální úřad uzná vlastnoruční podpisy na vkladové listině za pravé, pokud bude listina obsahovat prohlášení advokáta o pravosti vlastnoručního podpisu. Pravost podpisu je možné prokázat dle podpisového vzoru založeného na katastru nemovitostí. Tohoto založení podpisového vzoru využívají především banky, obce apod.,<sup>179</sup> tedy takoví účastníci, u kterých se předpokládá vyšší frekvence podávání návrhů na vklad. Katastrální úřad může též předvolat účastníky, aby před katastrálním úřadem uznali svoje podpisy za vlastní, případně předložili znalecký posudek o pravosti podpisu.<sup>180</sup> Ověření pravosti elektronického podpisu KatV upravuje v § 64, přičemž tento postup uznání navazuje na nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 910/2014, tzv. nařízení eIDAS.

V souvislosti s ověřováním podpisů do 30.6.2022 právní úprava neměla alternativu úředně ověřeného elektronického podpisu, tzv. e-legalizaci. V praxi tak nastává situace, že listinný dokument je konvertován i s úředně ověřenými podpisy do elektronické podoby tak, jak je vymezeno výše.<sup>181</sup> V souvislosti s přijetím novely zákona č. 12/2020 Sb., o právu na digitální služby a změně některých

---

<sup>176</sup> Baudyš, Petr. Katastrální zákon: komentář., cit. d., str. 61.

<sup>177</sup> Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

<sup>178</sup> § 7 odst. 2 KatZ.

<sup>179</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální vyhláška. Praha: Wolters Kluwer, 2020, cit. d., str. 253.

<sup>180</sup> § 63 odst. 2 KatV.

<sup>181</sup> Bastlová, Michaela. Úřední ověření elektronického podpisu (e-legalizace) od 1. července 2022 [online]. 2022 [cit. 2023-03-28]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/uredni-overeni-elektronickeho-podpisu-e-legalizace-od-1-cervence-2022-114860.html>.

zákonů, byl v § 6 vymezen postup legalizace elektronického podpisu. Tímto lze dovozovat, že přibyla další možnost doručení elektronické vkladové listiny s tímto podpisem, aniž by bylo třeba prokazovat dodatečně pravost elektronického podpisu dle § 64 KatV. Ověřený elektronický podpis tak lze získat např. prostřednictvím notáře. Lze tedy doručit vkladovou listinu s uznávaným elektronickým podpisem do datové schránky notáře, který provede e-legalizaci připojením ověřovací doložky v elektronické podobě a takto legalizovaný podpis zašle zpět žadateli do datové schránky.<sup>182</sup> Tento zákon také staví na roveň úředně ověřený podpis a uznávaný elektronický podpis.<sup>183</sup>

Pokud by však vkladová listina nebyla účastníky podepsána vůbec, jedná se o neodstranitelnou vadu, jelikož by v přezkumu této listiny nebylo učiněno právní jednání v předepsané formě ve smyslu § 17 odst. 1 písm. b) KatZ. Takový návrh by pak katastrální úřad zamítl.

V KatV v § 66 odst. 1 jsou vymezeny některé další listiny, které jsou možné pro zápis vkladem. Jde o demonstrativní výčet těchto listin. Půjde především o právní skutečnosti, kdy tak stanoví zákon a tyto právní skutečnosti mají deklaratorní charakter, tj. jsou nezávislé na zápisu do katastru nemovitostí ve smyslu § 10 KatZ. Mezi tyto listiny KatV výslovně řadí souhlasné prohlášení, potvrzení o zániku práva, prohlášení o vzniku práva a potvrzení orgánu veřejné moci. Požadované náležitosti těchto vkladových listin dále stanoví § 66 odst. 2 KatV.

Vkladová listina musí být úředně přeložena, pokud je vyhotovena v jiném než v českém jazyce dle § 16 odst. 1 SpŘ. V takovém případě navrhovatel předkládá listinu v originálním znění, jejíž součástí je úředně ověřený překlad do českého jazyka.

Náleží-li zapisované právo pouze k části pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí, je nutné vyhotovit geometrický plán, který je součástí vkladové listiny.<sup>184</sup> Takový geometrický plán nemůže být samostatnou přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení. Pokud by nebyl geometrický plán součástí

---

<sup>182</sup> Bastlová, Michaela. Úřední ověření elektronického podpisu (e-legalizace) od 1. července 2022 [online]. 2022 [cit. 2023-03-28]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/uredni-overeni-elektronickeho-podpisu-e-legalizace-od-1-cervence-2022-114860.html>.

<sup>183</sup> § 6 odst. 2, zákon č. 12/2020 Sb., o právu na digitální služby.

<sup>184</sup> § 7 odst. 3 KatZ.

vkladové listiny, nebyly by splněny požadavky na náležitosti vkladové listiny ve smyslu § 17 odst. 1 písm. a) KatZ, katastrální úřad by takový návrh zamítl.<sup>185</sup>

Geometrický plán může vyhotovit pouze tzv. úředně oprávněný zeměměřičský inženýr.<sup>186</sup> Vyhotovení geometrického plánu předchází souhlas katastrálního úřadu s číslováním parcel.<sup>187</sup> Úředně oprávněný zeměměřičský inženýr zpravidla vyhotovuje geometrický plán v elektronické podobě, případně vyhotoví listinný stejnopis.<sup>188</sup> Pokud bude vkladová listina, jejíž součástí je geometrický plán, doručována v listinné podobě, je nutno vymezit způsob, jakým lze takové listiny spojit. Lze vyjít z vyhlášky č. 36/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu z § 3 odst. 2. Takové listiny se pevně spojí do svazku, spojí se sešitím, které se přelepí. Přelepka je pak opatřena otiskem razítka nebo podpisem, tak že část razítka nebo podpisu je na přelepce a část na listinách. V případě, že jsou spojené listiny doručovány elektronickou formou, musí být takové listiny spojeny do jednoho datového souboru, včetně požadovaných podpisových náležitostí.<sup>189</sup>

Jako problematické shledávám ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) KatZ. Pokud vyjdeme z gramatického výkladu tohoto ustanovení a praxe katastrálních úřadu, je zřejmé, že může být katastrálnímu úřadu předložena pouze jedna vkladová listina.<sup>190</sup> KatZ tímto navazuje na § 561 odst. 2 OZ, který říká, že: „*jedná-li více osob, vyžadují se jejich projevy na téže listině*“. Z tohoto důvodu tak bylo v KatZ stanoveno, že přílohou na zahájení vkladového řízení je *jedna* listina. Zákon již však nestanoví, kolik různých právních jednání může být v této listině učiněno. Často se pak stává, že v rámci jedné vkladové listiny jsou řešeny kupní, směnné, darovací jednání a zřízení věcných břemen najednou.<sup>191</sup> Žadatelé pak spoléhají na to, že jim bude vyměřen katastrálním úřadem pouze jeden poplatek za návrh

---

<sup>185</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové 33 Co 162/99.

<sup>186</sup> § 16 zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství.

<sup>187</sup> § 48 odst. 2 KatZ.

<sup>188</sup> Šustrová, Daniela a Holý, Jaroslav. Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí [online]. 2019 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddelitelna-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti>.

<sup>189</sup> Tamtéž.

<sup>190</sup> Srov. Pavelec, Jan. Zápisů práv do katastru nemovitostí. 2. vydání., cit. d., str. 219.

<sup>191</sup> Srov. Oddělitelné a neoddělitelné právní jednání.

na zahájení vkladového řízení. Praxe jednotlivých katastrálních úřadů se pak liší, a to dle rozdílných úvah katastrálních pracovníků.<sup>192</sup>

V souvislosti s touto úvahou *de lege ferenda* (podobně již nastíněnou v této práci ohledně oddělitelného a neoddělitelného právního jednání), by mohlo být povolení navrhovatelům přikládat více vkladových listin v jednom návrhu najednou, a to za přesně stanovených podmínek, zejména s ohledem na § 561 odst. 1 OZ.<sup>193</sup> V souvislosti s tímto by však bylo vhodné příslušně upravit ZoSP, např. zvýšení poplatku za složitost řízení apod. Výhodu podání více vkladových listin najednou shledávám i v tom směru, že vyhotovitelé listin by taková právní jednání nuceně nespojovali do jedné vkladové listiny.

#### 4.4.1 Soukromá listina

Soukromá listina není legálně definovaná, tudíž lze vyjít ze závěru, že pokud není listina veřejná, je soukromá.<sup>194</sup> Nelze však souhlasit se závěrem, že každá kupní, darovací nebo směnná smlouva je vždy smlouvou soukromou. Takové listiny mohou být sepsány v rámci notářské činnosti jako veřejné listiny o právních jednáních,<sup>195</sup> přezkum takových listin je vymezen v následující kapitole.

Přezkum soukromé vkladové listiny ze strany katastrálního úřadu se řídí § 17 odst. 1 KatZ. Soukromá listina musí obsahovat označení nemovitostí, a to ve smyslu § 8 KatZ. Blíže k označování nemovitostí je pojednáno v kapitole 4.4.3 této práce.

Dále bude katastrální úřad zkoumat, jestli jsou splněny všechny náležitosti dané zákonem. Vkladová listina je zkoumána podle svého obsahu ve smyslu § 555 OZ. Např. při kupní smlouvě bude zkoumáno, zda listina obsahuje identifikaci smluvních stran, identifikaci předmětu nemovitosti, kupní cenu, závazek převést nemovitost za stanovenou kupní cenu a podpisy účastníků.

---

<sup>192</sup> Viz sdělení Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/Casto-hledane-informace/Poskytovani-informaci-106-1999-Sb/Zverejneni-obsahu-informaci-poskytnutych-na-za-\(1\)/prilohy/vice-vkladovych-listin.aspx](https://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/Casto-hledane-informace/Poskytovani-informaci-106-1999-Sb/Zverejneni-obsahu-informaci-poskytnutych-na-za-(1)/prilohy/vice-vkladovych-listin.aspx).

<sup>193</sup> Například stanovení podmínky stejného okruhu účastníků, resp. alespoň jednoho účastníka.

<sup>194</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální vyhláška., cit. d., str. 251-252.

<sup>195</sup> § 2 NotŘ.

Účastníci musí být ve vkladové listině označeni takovým způsobem, aby bylo tuto osobu možno identifikovat, tedy dostatečně určitě. U fyzické osoby postačí jméno, příjmení, datum narození a adresa trvalého pobytu. U právnické osoby pak název a sídlo.<sup>196</sup>

Přezkum dále probíhá dle zásad vymezených v kapitole 1.2 této práce. Uplatní se tedy zásada návaznosti na předchozí stav zápisu, kdy katastrální úřad zkoumá obsah vkladové listiny a porovnává je s předchozími zápisy. Z tohoto porovnání zjišťuje, zda učiněné právní jednání není neplatné, zda účastníci vkladového řízení nejsou omezeni nakládat s předmětem právního jednání, příp. zda nejsou omezeni ve smluvní volnosti předmětu věci, např. rozhodnutím soudu.<sup>197</sup>

V § 17 odst. 1 písm. g) KatZ je upraven požadavek, aby navrhovaný vklad navazoval na dosud provedené zápisy. Dále je zde upraven mechanismus, kdy je možno katastrálnímu úřadu v jednom návrhu doručit více vkladových listin, tak aby byla vyplněna logická mezera mezi aktuálním stavem zápisu v katastru nemovitostí navrhovaným vkladem, tzv. zápis skokem. V tomto případě, navzdory § 15 odst. 1 písm. a) KatZ, může být doručeno více vkladových listin za předpokladu, že listina, která vyplňuje logickou mezera má deklaratorní povahu.<sup>198</sup> Např. tak půjde o dědické usnesení, které nebylo doručeno katastrálnímu úřadu, prohlášení manželů, že předmětná nemovitosti je ve společném jmění manželů, jelikož byla nabyta za trvání manželství apod. Taková další vkladová listina však musí též splňovat všechny náležitosti dle KatZ, příp. KatV.<sup>199</sup> Z tohoto důvodu je vždy praktické posuzovat, zda listina, na základě které je navrhován vklad, má deklaratorní či konstitutivní účinky.

Účastníky řízení by pak měli být všichni, jichž se navrhovaný vklad týká, tedy i ti, kteří mohli být tímto skokem přeskočení z důvodu vyplnění logické

---

<sup>196</sup> *Barešová, Eva*. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání., cit. d., str. 235.

<sup>197</sup> § 17 odst. 1 písm. f) KatZ.

<sup>198</sup> *Šustrová, Daniela* Katastrální zákon., cit. d., str. 162.

<sup>199</sup> § 66 odst. 2 KatV.

mezery.<sup>200</sup> V tomto případě je hrazen jeden správní poplatek za návrh na vklad, ačkoli je přikládáno více vkladových listin.<sup>201</sup>

Dalším bodem přezkumu katastrálního úřadu bude to, zda k právnímu jednání účastníka byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu.<sup>202</sup> Takový souhlas bude nutnou přílohou návrhu na vklad, bez níž katastrální úřad vklad nepovolí. Blíže je tato problematika rozebrána v kapitole 4.5 této práce.

#### 4.4.2 Veřejná listina

V OZ je definice veřejné listiny.<sup>203</sup> Půjde o takovou listinu, která je vydávaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci, anebo listina, o které zákon prohlásí, že je veřejnou. Pro účely vkladového řízení tak veřejnou listinou bude např. rozhodnutí soudu, „*jehož výrokem je určena existence vlastnického či jiného věcného práva*“.<sup>204</sup> Z povahy rozhodnutí je zřejmé, že takové rozhodnutí musí být opatřeno doložkou o nabytí právní moci,<sup>205</sup> pokud by taková doložka chyběla, katastrální úřad vyzve orgán veřejné moci k nápravě. Charakter vkladové listiny však nebude mít rozhodnutí soudu o platnosti či neplatnosti smlouvy.<sup>206</sup>

Veřejnou listinou mohou být rozhodnutí, která jsou přičitatelná soudu. V tomto případě tedy rozhodnutí notáře jako soudního komisaře v pozůstalostním řízení. Samotné rozhodnutí soudu má zpravidla konstitutivní povahu, zápis do katastru nemovitostí je pak deklaratorní.

S ohledem na výše uvedené uvádí Pavelec ve své publikaci, že vklady prováděné v období od roku 1992 až 2013 měly vždy pouze konstitutivní povahu, jelikož se vklady prováděly pouze na základě převodních smluv.<sup>207</sup> Deklaratorní zápisy, např. výše uvedené rozhodnutí soudu, byly zapisovány formou záznamu

---

<sup>200</sup> Srov. § 13 KatZ.

<sup>201</sup> Srov. Zagol, Michal. Zápis práv do katastru nemovitostí tzv. skokem [online]. 2022 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zapis-prav-do-katastru-nemovitosti-tzv-skokem-115391.html>.

<sup>202</sup> § 17 odst. 1 písm. e) KatZ.

<sup>203</sup> § 567–569 OZ.

<sup>204</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 47 A 5/2014-117.

<sup>205</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální zákon., cit. d. str. 162.

<sup>206</sup> Baudyš, Petr. Katastrální zákon: komentář., cit. d., str. 81.

<sup>207</sup> Pavelec, Jan. Zápis práv do katastru nemovitostí. 2. vydání., cit. d., str. 114.

ve smyslu § 7 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Přezkum veřejných listin je mírnější než u listin soukromých, jelikož se vychází z presumpce správnosti takové listiny.<sup>208</sup> Neodstranitelnou vadou vkladové listiny však bude, pokud soud nesprávně označí nemovitosti. V takovém případě bude muset soud, resp. soudní komisař, vydat opravné usnesení.<sup>209</sup>

Další veřejnou listinou je též notářský zápis o právním jednání dle § 6 zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád (dále i jen „NotŘ“), nicméně tento notářský zápis musí splňovat náležitosti dle § 70 NotŘ, aby byl za veřejnou listinu považován a mohl být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. V této listině se notář vyjádří ve smyslu § 70a NotŘ, mimo jiné že právní jednání je v souladu s právními předpisy, že takové jednání splňuje náležitosti a podmínky pro zápis do veřejného seznamu, a že byly splněny další formalities pro zápis do veřejného seznamu, případně byly notáři doloženy.

Z výše uvedeného vyplývá, že vyjádření notáře ve smyslu § 70a NotŘ z části nahrazuje přezkum prováděný katastrálním úřadem. Katastrální úřad pak již nemá potřebu zkoumat, zda uvedené právní jednání je učiněno v předepsané formě.

Úvahou *de lege ferenda* by mohlo být, zda i učiněné právní jednání formou notářského zápisu nemohlo být doručováno katastrálnímu úřadu bez návrhu a bez poplatku, obligatorně samotným notářem tak, jak je to v případě soudních rozhodnutí.<sup>210</sup> Argumentem pro by mohlo být, že velkou část přezkumu již za katastrální úřad provede samotný notář, jak je výše uvedeno. Argumentem proti však může být fakt, že takto učiněné právní jednání zpravidla má konstitutivní povahu a právní účinky zápisu nastávají ve smyslu § 10 KatZ ve spojení s § 1105 OZ až zápisem do veřejného seznamu. Musel by se tak nastavit mechanismus, který by notáře zavazoval neprodleně takovou vkladovou listinu doručit katastrálnímu úřadu. Mám za to, že takto navržená úvaha *de lege ferenda* by jednoznačně posílila formální publicitu katastru nemovitostí.

Poměrně specifickou veřejnou listinou je i tzv. evropské dědické osvědčení (dále i jen „Osvědčení“) dle článku 62 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 650/2012 (dále i jen „Nařízení“). Na základě tohoto osvědčení, které

---

<sup>208</sup> § 134 OSŘ.

<sup>209</sup> § 164 OSŘ.

<sup>210</sup> § 14 odst. 2 KatZ.



vydávají orgány členských států EU<sup>211</sup>, lze přímo použít toto osvědčení v jiném členském státě pro účely zápisu do příslušných rejstříků. Dle článku 69 odst. 1 Nařízení tak osvědčení vyvolává účinky ve všech členských státech, aniž by se vyžadoval jakýkoli zvláštní postup. Odstavec 5 téhož článku říká, že osvědčení je platným dokumentem k zápisu majetku z pozůstalosti do příslušného rejstříku členského státu. V některých členských státech tak vznikají problémy při zápisu těchto práv do příslušných katastrů.<sup>212</sup>

Z výše vymezeného tedy platí, že osvědčení musí obsahovat řádné označení nemovitostí, a to dle požadavků na popis nemovitostí v jednotlivých členských státech EU. Je tedy běžné, že např. německý orgán projednává v souvislosti s dědickým řízením nemovitosti v České republice. Na základě žádosti dědice pak vyhotoví osvědčení, ve kterém musí náležitě popsat nemovitosti dle § 8 KatZ tak, aby taková vkladová listina obstála u vkladového přezkumu.<sup>213</sup>

Praxe německých soudů je však taková, že odmítají řádně popisovat nemovitosti, zejména pokud je zde pouze jeden právní nástupce, a katastrální úřad je nucen podaný návrh na vklad s osvědčením zamítnout.<sup>214</sup> V souvislosti s tímto byla přijata novela KatV,<sup>215</sup> která doplnila § 69 o odstavec 6, který stanoví: „*Nejsou-li v listině vydané za podmínek stanovených přímo použitelným předpisem Evropské unie, která prokazuje univerzální právní nástupnictví, uvedena práva nebo nemovitosti, kterých se právní nástupnictví týká, protože to neumožňuje právní řád státu, ve kterém byla listina vydána, запиše katastrální úřad změnu vlastnického nebo jiného věcného práva na základě této listiny a prohlášení právního nástupce s náležitostmi podle § 66 odst. 4 písm. a) až d) a f).*“

V tomto případě však shledávám nedostatek v rozdílném postavení jednotlivých členských států při zápisu práv do českého katastru nemovitostí. Úvahou *de lege ferenda* by v tomto případě mohlo být postavení jednotlivých členských států na stejnou úroveň. Při univerzálním právním nástupnictvím by tak dle mého názoru měla být vynechána část věty, a to „*protože to neumožňuje právní*

---

<sup>211</sup> S výjimkou Dánska a Irska, kterých se nařízení netýká.

<sup>212</sup> Šešina, Martin, Ladislav Muzikář a Petr Dobiáš. Dědické právo: kompletní pohled na dědění z hlediska hmotněprávního, procesního a mezinárodního: praktická příručka. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022. str. 922.

<sup>213</sup> Srov. Barešová, Eva. Evropské dědické osvědčení a zápis do katastru nemovitostí. *Zpravodaj Jednoty českých právníků*. 2020/1, str. 24.

<sup>214</sup> Pavelec, Jan. Zápisů práv do katastru nemovitostí. 2. vydání., cit. d. str. 81.

<sup>215</sup> Vyhláška č. 301/2019 Sb., kterou se mění KatV.

*řád státu, ve kterém byla listina vydána*“. S takovou variantou lze v tomto případě souhlasit pouze dočasně. Primárním cílem by mělo být donucení členských států, aby řádně popisovaly veškeré nemovitosti ve všech osvědčeních, která vydávají, a to i bez ohledu na to, zda se jedná o univerzální právní nástupnictví.

Lze tak částečně souhlasit s názorem Pavelce, který uvádí, že při aplikaci tohoto ustanovení by měl být využit princip *lex superior derogat legi priori*, jelikož výše zmíněný novelizovaný odstavec je v rozporu s § 8 KatZ, tedy požadavkem na označení nemovitosti údaji z katastru.<sup>216</sup> Nicméně aplikace tohoto principu by způsobila nemožnost jakýmkoli způsobem zapsat předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí, pokud by členský stát odmítal popsat nemovitosti v osvědčení.

#### 4.4.3 Označování nemovitostí ve vkladové listině

Z výše uvedeného je zřejmé, že označování nemovitostí ve vkladové listině může činit určité problémy. Zejména z toho důvodu, že nesprávné označení nemovitostí v soukromých i veřejných listinách je nejčastější neodstranitelnou vadou, která vede k zamítnutí vkladu.<sup>217</sup>

Požadované označování nemovitostí však poměrně jasně vyplývá z § 8 KatZ. Označování nemovitostí se může na první pohled zdát poměrně striktní, nicméně takový způsob označení zajišťuje, aby nebylo možné při zápisu práv dojít k záměně za jiné evidované nemovitosti.<sup>218</sup>

Judikatura soudu se však staví k označování nemovitostí ve vkladové listině méně striktním způsobem, zejména tak, aby nedocházelo k *přejatému formalismu* katastrálních úřadů.<sup>219</sup> Lze vycházet i z toho, že pokud není ve smlouvě označena nemovitost v souladu s § 8 KatZ, nemusí představovat nutně vadu v identifikaci takového právního úkonu, která by bez dalšího způsobila neurčitost vkladové listiny. „*Nemovitosti, jež jsou z důvodu faktické nemožnosti jejich fyzického označení jedinečným způsobem evidovány a popsány v katastru, nemusí být*

---

<sup>216</sup> Pavelce, Jan. Zápisů práv do katastru nemovitostí. 2. vydání., cit. d., str. 81.

<sup>217</sup> Srov. Šustrová, Daniela. Vklad do katastru nemovitostí aneb jak připravit perfektní podání. konáno dne 7.2.2022, Praha, Pražské sdružení Jednoty českých právníků, seminář.

<sup>218</sup> Srov. Důvodová zpráva ke KatZ.

<sup>219</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 33 C 14/2004.

v právním úkonu nutně identifikovány všemi údaji vyžadovanými jinak katastrálními předpisy, pokud i při použití jen některých z těchto údajů je lze ve smlouvě jednoznačně individualizovat.<sup>220</sup>

Aby bylo možné přesně identifikovat **pozemek**, stačí, pokud bude ve vkladové listině uvedeno parcelní číslo a katastrální území, v němž se parcela nachází.<sup>221</sup> Taková identifikace pozemku katastrálnímu úřadu stačí, aby byla úplná. V některých katastrálních územích jsou vedeny pozemky ve více číselných řadách, tím jsou rozlišeny pozemky stavebních parcel a pozemky pozemkových parcel. Pokud jsou tedy v katastrálním území evidovány pozemky ve dvou číselných řadách, je nutné v identifikaci označit, o jakou číselnou řadu se jedná, neboť by mohlo dojít k záměně pozemků rozdílných číselných řad.<sup>222</sup>

Často je na vkladových listinách uváděna i výměra pozemku. Nicméně výměra není údajem, který je pro katastr nemovitostí závazný, a tak uvedení takového údaje ve vkladové listině může být nadbytečné. Zároveň by nesprávné uvedení výměry pozemku ve vkladové listině mohlo způsobit, že pozemek bude neurčitě a nesrozumitelně identifikován.<sup>223</sup>

Pro úplnost uvádím minimalistický příklad, který dostatečně identifikuje pozemek evidovaný v katastru nemovitostí:<sup>224</sup>

*pozemek č. 269 v katastrálním území Plzeň.*

OZ definuje pojem stavba, KatZ pracuje s pojmem **budova**, přičemž tyto pojmy nejsou shodné. V katastru nemovitostí se tak evidují pouze budovy vymezené dle § 3 odst. 1 písm. b), c) KatZ. Pojem stavba ve smyslu OZ je tak širší. S účinností OZ od 1.1.2014 byla zavedena zásada *superficies solo cedit*, která je vyjádřena v § 506 OZ. Nicméně ne všechny stavby se staly součástí pozemku. Stavby a pozemky, které v této době neměly stejného vlastníka takto „nesrostly“<sup>225</sup>,

---

<sup>220</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu 30 Cdo 3302/2016.

<sup>221</sup> § 8 písm. a) KatZ.

<sup>222</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 3683/2010.

<sup>223</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze k 33 Ca 34/2000-22.

<sup>224</sup> Srov. *Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov*. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020, str. 589.

<sup>225</sup> Srov. § 3055 OZ.

a z toho důvodu jsou předmětem evidence katastru nemovitostí i budovy, které nejsou součástí pozemku.<sup>226</sup>

Pokud tedy dle výše uvedeného příkladu bude součástí pozemku budova, která „srostla“ s pozemkem, není nutné ji ve vkladové listině dále nijak identifikovat. Pokud však budova nebude součástí pozemku ani práva stavby, je nutné takovou budovu označit ve smyslu § 8 písm. c), resp. písm. d) KatZ.

Způsob označení **jednotky** ve vkladové listině se řídí § 8 písm. e) KatZ. Evidence jednotek v katastru nemovitostí se aktuálně evidují rozdílně dle dvou zákonů, a to dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále i jen „BytZ“) a dle OZ. Jestliže jednotka vznikla po 1.1.2014, bude evidována dle OZ.

Jednotka dle BytZ musí být označena číslem jednotky, jejím pojmenováním, označením budovy, ve které je vymezena, a označením pozemku, na kterém je budova postavena. Jestliže je vlastník jednotky spoluvlastníkem takového pozemku, musí být označen i podíl na tomto pozemku.<sup>227</sup> Podíl na společných částech domu není nutné do vkladové listiny uvádět, jelikož takový podíl sleduje právní osud jednotky.<sup>228</sup> Jednotka vymezená dle OZ se pak jednoduše označuje dle § 8 písm. e) KatZ.

KatZ dále stanoví označení **k rozestavěné jednotce**<sup>229</sup>, **k právu stavby**<sup>230</sup> a k nemovitostem evidovaných v katastru dle jiného zákona. Tímto zákonem je myšlen VodZ a označení **vodních děl**. Vodní díla se tedy označují dle pozemku, na kterém bylo vodní dílo postaveno a způsobem využití.<sup>231</sup>

## 4.5 Další přílohy

Přílohou návrhu na vklad bude zejména **plná moc**, pokud bude navrhovatel v tomto řízení zastoupen. KatZ oproti SpŘ klade požadavek úředně ověřeného podpisu zmocnitele. Požadavek tohoto ověření je kladen zejména z důvodu toho, aby se předcházelo neoprávněnému nakládání s nemovitostmi.<sup>232</sup> Plnou mocí se

---

<sup>226</sup> § 8 písm. c), d) KatZ.

<sup>227</sup> Šustrová, Daniela. Katastrální zákon., cit. d., str. 62.

<sup>228</sup> Tamtéž 63.

<sup>229</sup> § 8 písm. f) KatZ.

<sup>230</sup> § 8 písm. g) KatZ.

<sup>231</sup> § 8 písm. h) KatZ.

<sup>232</sup> Důvodová zprava ke KatZ.

rozumí tzv. procesní plná moc, tedy oprávnění zastupovat navrhovatele ve vkladovém řízení, nikoli plná moc udělená k uzavření předmětného právního jednání.<sup>233</sup>

Pokud je účastníkem právnická osoba musí být její existence katastrálnímu úřadu prokázána **výpisem z obchodního rejstříku**, případně jiného uznávaného rejstříku.<sup>234</sup> Navrhovatel nemusí přikládat výpis z takového rejstříku, jestliže si jej katastrální úřad může bezplatně opatřit pomocí dálkového přístupu sám, nebo pokud již byla prokázána existence právnické osoby ve veřejné listině.<sup>235</sup>

V § 15 odst. 1 písm. d) KatZ jsou vymezeny **další listiny**, které je v určitých situacích nutno také předložit. Jde zejména o situace, kdy je vyžadován souhlas některého z orgánů veřejné moci nebo souhlas příslušného orgánu k právnímu jednání účastníka řízení. Toto ustanovení neobsahuje uzavřený výčet příloh, které lze v souvislosti s návrhem na vklad katastrálnímu úřadu doručit, jde tedy o demonstrativní výčet. Níže jsou uvedeny některé druhy souhlasů a dalších listin.

Takovým souhlasem může být souhlas stavebního úřadu dle § 82 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, s dělením, případně se scelováním pozemku, který přechází samotnému návrhu na vklad. Takový postup se uplatní zejména tehdy, pokud vlastník nemovitosti bude chtít prodat pouze část svého pozemku evidovaného v katastru nemovitostí pod jedním parcelním číslem apod. Je zřejmé, že navrhovatel bude muset v této situaci nechat vyhotovit geometrický plán, který bude nedílnou součástí vkladové listiny a nebude prostou přílohou návrhu na vklad.<sup>236</sup>

Dále může být například vyžadován souhlas orgánu státní správy lesů dle § 13 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, z důvodu dělení lesního pozemku. Souhlas je nutný, pokud by dělením dílu klesla jeho výměra pod 1 ha. Tento souhlas není dán, pokud by dělení způsobilo nemožnost řádného hospodaření v lese.

Může se také jednat i o souhlas zástavního věřitele s prodejem nemovitosti, v jehož prospěch je zapsáno zástavní právo. Takový souhlas v praxi nejčastěji

---

<sup>233</sup> Baudyš, Petr. Katastrální zákon: komentář., cit. d., str. 63.

<sup>234</sup> § 15 odst. 1 písm. c) KatZ.

<sup>235</sup> Tamtéž.

<sup>236</sup> Viz kapitola 4.4 této práce.

budou udělovat banky, jelikož jsou poskytovateli spotřebitelských úvěrů na bydlení, přičemž evidovanou nemovitost zajistí zástavou.<sup>237</sup>

Další přílohou může být souhlas soudu, který svým rozhodnutím dává souhlas k právnímu jednání dítěte dle § 898 odst. 2 OZ. Podobně tomu tak bude při nakládání s nemovitostí osoby omezené ve svéprávnosti.<sup>238</sup>

V případě, že nemovitost bude ve vlastnictví obou manželů, v režimu společného jmění manželů, musí být účastníky vkladového řízení oba manželé. Pokud však bude vlastnit nemovitosti pouze jeden z manželů, bude nutný při převodu takové nemovitosti souhlas druhého manžela ve smyslu § 714 odst. 1 OZ, jež bude povinnou přílohou návrhu na vklad.

Přílohou může být tedy listina, kterou bychom mohli jinak považovat za vkladovou.<sup>239</sup> Zpravidla půjde o listiny deklaratorního charakteru, které vyplňují logickou mezeru ve smyslu § 17 odst. 1 písm. g) KatZ. Specifickou přílohou je prohlášení právního nástupce ve smyslu § 69 odst. 6 KatV, v souvislosti s evropským dědickým osvědčením. Obecně tak lze říci, že přílohou, mohou být listiny vymezené § 66 KatV.

Pokud při vkladovém přezkumu katastrální úřad shledá, že nějaká listina dle § 15 odst. 1 písm. d) chybí, vyzve navrhovatele ve smyslu § 45 odst. 2 SpŘ, aby takové nedostatky odstranil a poskytne lhůtu k nápravě. Současně může takové řízení přerušit ve smyslu § 64 SpŘ.

---

<sup>237</sup> Srov. *Srbecký, Lukáš*. Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru [online]. 2016 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>.

<sup>238</sup> Srov. § 483 odst. 2 písm. c), e) OZ.

<sup>239</sup> Srov. kapitola 4.4.1 této práce a tvz. zápis skokem.

## 5. Vkladové řízení v členských zemích EU

Potřeba porovnávat způsoby vedení evidence veřejného seznamu a zápisů práv do těchto seznamů se zahraniční úpravou má mnoho výhod. Jedna ze základních výhod v sobě nese prosté porovnání těchto úprav a v souvislosti s tímto rozvinutí diskuzí *de lege ferenda*. Takové srovnání může být velmi užitečné, jelikož normy zahraniční úpravy jsou již aplikovány a lze tak shledat funkčnost těchto právních norem na území daného státu.

Dalším důvodem může být, že trh s nemovitostmi nelze vnímat pouze na vnitrostátní úrovni. Mnoho lidí se rozhoduje o koupi nemovitosti v zahraničí, např. z důvodu investice. V souvislosti s těmito investicemi je pak důležité seznámit se s úpravou vedení veřejných seznamů a zápisů vlastnického práva do těchto seznamů.

V kapitole 4.4.1 této práce je nastíněna problematika tzv. evropského dědického osvědčení. Orgány členských států EU tak mohou vydávat toto osvědčení, které má následně právní účinky v jiných členských státech. I z tohoto důvodu, je tedy vhodné seznámit se se zahraničními úpravami, které upravují řízení do příslušných seznamů a vymezují požadavky na přesnou identifikaci nemovitostí. Lze tak říci, že již dnes orgány členských států aktivně využívají katastrální úpravu jiných členských států EU.

V této části lze také zmínit a ocenit spolupráci katastrálních úřadů na úrovni Evropské unie. Tato spolupráce je soustředěna v rámci organizace ELRA „*The European Land Registry Association*“. Cílem této organizace je pochopení vývoje a role evidence půdy na trhu s nemovitostmi a na kapitálových trzích.<sup>240</sup> Menší výtkou k českým katastrálním úřadům je, že nejsou členy této organizace.<sup>241</sup>

S ohledem na realitní trh a investice občanů České republiky<sup>242</sup> a podobnou rozlohu těchto zemí, jsem pro účely zahraničního porovnání zvolil Portugalsko.

---

<sup>240</sup> *About us* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.elra.eu/about-us/>.

<sup>241</sup> *ČUZK-Mezinárodní spolupráce* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/O-resortu/Mezinarodni-spoluprace/ELRA.aspx>.

<sup>242</sup> *Pšeničková, Jana*. Pořídte si apartmán na pláži v Portugalsku. Stojí stejně jako malý byt v Praze. *Forbes* [online]. [cit. 2023-03-25]. Dostupné z: <https://forbes.cz/poridte-s-apartman-v-portugalsku-stoji-stejne-jako-maly-byt-v-praze/>.

## 5.1 Portugalsko

Správu portugalských katastrů nemovitostí zajišťují podobně jako na území České republiky katastrální úřady – *Registo Predial*. Nadřízeným orgánem katastrálních úřadů je Úřad pro rejstříky a notářství – *Instituto dos Registos e do Notariado*. Tento nadřízený úřad podléhá dozoru ze strany Ministerstva spravedlnosti. *Instituto dos Registos e do Notariado* spravuje dále např. i matriční úřady, a ostatní registry - registr obchodních společností, registr vozidel, registr fyzických osob a registr právnických osob<sup>243</sup>, přičemž v České republice jsou tyto seznamy a rejstříky roztrženy a spravovány rozdílnými orgány.

Právní úprava související se zápisy do portugalského katastru nemovitostí je upravena v *Código do Registo Predial*, č. 224/84, tento předpis by se dal přirovnat k českému KatZ a *Código civil*, č. 47344/66, což je portugalský občanský zákoník. Správní poplatky jsou pak určeny *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*, č. 322-A/2001. Portugalské úřady pak poskytují oficiální databázi právních předpisů dostupnou na webových stránkách.<sup>244</sup>

Do portugalského katastru nemovitostí se pak zapisují podobně jako do českého katastru nemovitostí věcná práva, zejména vlastnická, *usufructus* a některá věcná břemena. Práva, která podléhají registraci jsou upravena v článku 2 *Código do Registo Predial*. Zapisuje se např. i nájem, který je sjednán na delší dobu než 6 let.<sup>245</sup> Obecně lze říct, že okruh zapisovaných práv je širší, než okruh zapisovaných práv v českém katastru nemovitostí.

Portugalský katastr nemovitostí je též postaven na podobných zásadách. Lze tak v podobném měřítku aplikovat zásadu priority, zásadu zákonnosti a zásadu veřejnosti.<sup>246</sup> Informace z něj však lze získat vždy za určitý poplatek. Soudům jsou poskytovány údaje z katastru bez poplatku.<sup>247</sup>

Rozdílně je však nahlíženo na otázku okamžiku nabytí vlastnického práva k nemovitosti. Vlastnické právo k nemovitosti vzniká již samotnou smlouvou, resp.

---

<sup>243</sup> *Quem somos* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://irn.justica.gov.pt/Sobre-o-IRN/Quem-somos>.

<sup>244</sup> Dostupné z: <https://dre.pt/dre/>.

<sup>245</sup> Článek 2 písm. m) *Código do Registo Predial*, č. 224/84.

<sup>246</sup> Nahlížení za poplatek dostupné z: <http://www.predialonline.pt/>.

<sup>247</sup> *Stakeholders in property registration* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/portugal/stakeholders-in-property-registration-14/>.



veřejnou listinou ověřenou notářem, příp. jiným příslušným orgánem. Práva zapisovaná do katastru jsou pak účinná vůči třetím osobám až ode dne příslušného zápisu.<sup>248</sup>

Místní příslušnost katastrálních úřadů není stanovena, je tedy možné provádět zápisy u kteréhokoli katastrálního úřadu, bez ohledu na místo, kde se nemovitost nachází.<sup>249</sup>

V Portugalsku existuje povinnost zapsání vlastnického práva k nemovitosti, a to do dvou měsíců, tedy na rozdíl od české zásady dispoziční. Pokud není zápis proveden do dvou měsíců, úřad vyměří pokutu.<sup>250</sup>

Registrace se provádějí na základě žádosti oprávněné osoby, která je aktivním či pasivním subjektem právního vztahu, případně může o registraci požádat subjekt, který má právní zájem na takové registraci.<sup>251</sup> Registrace se provádí do 15 dnů, dle zásady pořadí.<sup>252</sup>

Podobně jako v České republice musí být doložena žádost s příslušnými doklady a zápisovou listinou, která může být ve formě notářského zápisu, či soukromého úředně ověřeného dokumentu, ke kterému však musí být obligatorně přiloženy některé listiny – např. výpis z portugalského katastru nemovitostí.<sup>253</sup> V některých případech je nutné prokázání splnění daňové povinnosti.<sup>254</sup>

Registrační úředník by pak měl subjektu poskytovat součinnost, a to tak, aby se zamezilo případnému zamítnutí registrace.<sup>255</sup> V případě zamítnutí registrace je možné podat odvolání u nadřízeného orgánu nebo soudu.<sup>256</sup>

---

<sup>248</sup> *Nákup nemovitostí v Portugalsku* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: [https://www.eversheds-sutherland.com/global/en/what/articles/index.page?ArticleID=en/global/czechrepublic/cz/Nakup\\_nemovitosti\\_v\\_Portugalsku](https://www.eversheds-sutherland.com/global/en/what/articles/index.page?ArticleID=en/global/czechrepublic/cz/Nakup_nemovitosti_v_Portugalsku).

<sup>249</sup> Srov. *ELRA – Responsible agency* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/portugal/responsible-agency-14/>.

<sup>250</sup> Článek 5 odst. 1, Código do Registo Predial, č. 224/84.

<sup>251</sup> Článek 36, Código do Registo Predial, č. 224/84.

<sup>252</sup> Článek 75, Código do Registo Predial, č. 224/84.

<sup>253</sup> *Nákup nemovitostí v Portugalsku* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: [https://www.eversheds-sutherland.com/global/en/what/articles/index.page?ArticleID=en/global/czechrepublic/cz/Nakup\\_nemovitosti\\_v\\_Portugalsku](https://www.eversheds-sutherland.com/global/en/what/articles/index.page?ArticleID=en/global/czechrepublic/cz/Nakup_nemovitosti_v_Portugalsku).

<sup>254</sup> Srov. *ELRA – Specific registrations* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/portugal/specific-registrations-8/>

<sup>255</sup> Srov. *Katastry nemovitostí v zemích EU – Portugalsko* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: [https://e-justice.europa.eu/109/CS/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?PORTUGAL&member=1](https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?PORTUGAL&member=1).

<sup>256</sup> Tamtéž.

## Závěr

Závěr diplomové práce by měl obsahovat shrnutí práce a zhodnocení, zda byly naplněny stanovené cíle. V rámci tématu „Vkladové řízení“ jsem si vytyčil cíl, pojmout vkladové řízení praktickým způsobem, přičemž jsem se v průběhu práce snažil postavit do role účastníka vkladového řízení, tak aby tento cíl mohl být naplněn.

Cílem bylo popsat základní procesy vkladového řízení, což je učiněno převážně v kapitole první této práce. Těžším cílem bylo analyzovat některé problematické aspekty podání zahajující vkladové řízení.

Nejvíce problematické shledávám znění § 69 odst. 6 KatV, jež je rozebráno v kapitole 4.4.2. Mám za to, že takto postavené znění vyhlášky by neobstálo u přezkumu Ústavního soudu, neboť by mohlo být shledáno, že je v rozporu s KatZ, tedy s předpisem vyšší právní síly. Vyhláška tak privileguje určité členské státy EU vydávající evropské dědické osvědčení, na jehož podkladě mají být zapsána práva do katastru nemovitostí. Osvědčení, které nemá náležitosti dle § 8 KatZ, může být dle KatV zhojeno prostým prohlášením účastníka, na rozdíl od jiných listin, kde je vyžadováno řádné označení nemovitostí.

Celou prací se pak prolíná problematika konstitutivního a deklaratorního vkladu, která je důležitá pro uvědomění si, v který okamžik vzniká, zaniká nebo se mění zapisované právo. Na základě toho pak lze provést více zápisů v jednom návrhu na vklad.

Ačkoliv se někdy může jevit posuzování vkladové listiny katastrálním úřadem přísné, je nutné vždy pečlivě dle § 8 KatZ popsat předmětné nemovitosti ve vkladové listině. Neboť je zřejmé, že nedostatečné, ale i nadbytečné, popsání nemovitosti mohlo způsobit neurčitost právního jednání a požadovaný návrh na vklad by tak musel katastrální úřad zamítnout.

Výhodou shledávám v tom, že celý proces zápisu od tvorby samotné listiny až po samotné provedení zápisu lze provést v elektronické formě. A to včetně možností získat informace z katastru pomocí dálkového přístupu. Další nespornou výhodou je elektronický formulář návrhu na vklad, který vede vyplňovatele ke správnému zapsání všech relevantních údajů.

S ohledem na zahraniční srovnání vkladového řízení s Portugalskem a elektronizaci procesu, vyvstává otázka, zda neupravit místní příslušnost

katastrálních úřadů tak, aby bylo možné učinit podání na kterémkoli katastrálním úřadě České republiky bez ohledu na místo nemovitosti. Zároveň by taková úprava odstranila pochybnosti v případech právního jednání, jehož část zasahuje i mimo místní příslušnost katastrálních orgánů (např. v případě směny pozemků v rozdílné místní příslušnosti katastrálních úřadů). Zároveň by pro účastníka byl postaven najisto okamžik podání, neboť tímto okamžikem může nabýt vlastnické právo k nemovitosti, tedy bez ohledu na postoupení věci příslušnému katastrálnímu úřadu.

Z učiněných poznatků, i s ohledem na zahraniční srovnání, vyvstává otázka, zda neposílit roli notáře při převodu vlastnického práva k nemovitostem. Zejména s ohledem, že již on sám při sepisování notářského zápisu v určité části nahrazuje činnost katastrálního úřadu. Mám za to, že při sepsání notářského zápisu, ve kterém je obsaženo právní jednání, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, by mohlo být doručováno samotným notářem katastru nemovitostí, a to bez návrhu, podobně jak je tomu u rozhodnutí soudu.

I přes mírné nedostatky hodnotím katastrální předpisy v České republice kladně. Činnost katastrálních úřadů je systematizovaná, do jisté míry přehledná. Lze souhlasit, že každý katastrální pracovník musí být erudovaným odborníkem v dané problematice, jehož znalosti přesahují i znalosti vnitrostátních předpisů.

Cíl vymezený v úvodu, zda diplomová práce pomůže čtenáři vyřešit problematickou otázkou týkající se návrhu na vklad, nepřísluší hodnotit autorovi práce, nýbrž samotnému čtenáři. Doufám tak, že tento cíl práce bude splněn.

## Summary

This thesis is called “Registration Proceedings” and deals with questions related to the registration of the relevant rights in the land registry in the Czech Republic. The aim of this work is to focus on the actual submission of an application for the start registration proceedings.

The first chapter is called “Definition of Registration Proceedings” and briefly deals with legislation on the issue of registration proceedings, principles related to the maintenance of public lists and principles related to registration proceedings, there is a brief outline of the process of actual registration proceedings, including fees related to such proceedings.

The second chapter is entitled “Output from the Land Registry Office”. With regard to the principle of publicity and the maintenance of public lists, this work deals with output that can be provided from the land registry. Some forms of examining the land registry are free of charge, whereas others are subject to a fee.

Chapter three is called “Rights Registered by Entry” and contains a list of rights registered in the land registry, including a definition of some specific situations and some types of registration documents. Czech legislation contains a closed list of rights that can be entered in the land registry.

Chapter four is called “Application for Commencement of Registration Proceedings”. It deals with the powers and competences of land registry authorities, parties to proceedings, forms related to proceedings and the registration document that is an obligatory annex to an application for registration.

Chapter five is called “Registration Proceedings in EU Member States” and, with regard to the real estate market, it deals with the entry of rights in the Portuguese land registry. It compares legislation on land registry proceedings in the Czech Republic and Portugal. Portuguese legislation does not set out the local jurisdiction of land registry offices, in contrast to Czech provisions, where jurisdiction is based on the location in which a property is.

The conclusion contains a summary of the conclusions derived in this thesis and a proposal for alterations *de lege ferenda*, in particular in connection with local jurisdiction and the number of registration documents in one application for registration.

# Seznam použitých zdrojů

## Knižní zdroje

1. BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-615-3.
2. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-807400-525-1.
3. HANÁK, Jakub, Jana TKÁČIKOVÁ, Ivana PRŮCHOVÁ, Jana DUDOVÁ a Milan PEKÁREK. *Praktikum z pozemkového práva*. Brno: Masarykova univerzita, 2018. ISBN 978-80-210-9051-4.
4. HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-624-1.
5. JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2.
6. KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-820-7.
7. KOPECKÝ, Martin. *Správní řád: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7676-422-4.
8. PAVELEC, Jan. *Zápisy práv do katastru nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-028-1.
9. PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. ISBN 978-80-210-7750-8.
10. SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-885-6.
11. SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978.80-7400-776-7.
12. ŠEŠINA, Martin, Ladislav MUZIKÁŘ a Petr DOBIÁŠ. *Dědické právo: kompletní pohled na dědění z hlediska hmotněprávního, procesního a*

*mezinárodního: praktická příručka*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-601-9.

13. ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5.
14. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální vyhláška*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Praktický komentář. ISBN 978-80-7598-453-1.
15. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-7598-152-3.
16. VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-257-8.

### **Odborné články a příspěvky**

1. BAREŠOVÁ, Eva. *Evropské dědické osvědčení a zápis do katastru nemovitostí*. Zpravodaj Jednoty českých právníků. 2020/1.
2. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Co přináší desátá novela katastrálního zákona* [online]. 2021, 2021 [cit. 2023-02-12]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2021/05/03/co-prinasi-desata-novela-katastralniho-zakona>.
3. VERONIKA, Gabrišová. *Veřejnost katastru nemovitostí*. In: *Vybrané problémy katastru nemovitostí a pozemkového práva: Sborník ze symposia* [online]. 2016 [cit. 2023-02-12]. Dostupné z: <https://www.ochrance.cz/dokument/vybrane-problemy-katastru-nemovitosti/vybrane-problemy-katastru-nemovitosti.pdf>, str. 34.
4. ŽIDEK, Dominik. *Zápis pachtu do katastru nemovitostí – stává se z obligačního vztahu vztah věcně-právní?* [online]. 2014 [cit. 2023-02-28]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/zapis-pachtu-do-katastru-nemovitosti-stava-se-z-obligacniho-vztahu-vztah-vecne-pravni>.
5. ČERNOCHOVÁ, Ilona. *Jak se zamíchají karty, když jedna ze stran zemře v průběhu prodeje či koupě nemovitosti?* [online]. 2019 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/jak-se-zamichaji-karty-kdyz-jedna-ze-stran-zemre-v-prubehu-prodeje-ci-koupe-nemovitosti/>.

6. ČERNOCHOVÁ, Ilona. *Co je list vlastnictví, jaké obsahuje údaje a která rizika může odhalit?* [online]. 2022 [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/co-je-list-vlastnictvi-jake-obsahuje-udaje-a-ktera-rizika-muze-odhalit-114716.html>.
7. BASTLOVÁ, Michaela. *Úřední ověření elektronického podpisu (e-legalizace) od 1. července 2022* [online]. 2022 [cit. 2023-03-28]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/uredni-overeni-elektronickeho-podpisu-e-legalizace-od-1-cervence-2022-114860.html>.
8. SRBECKÝ, Lukáš. *Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru* [online]. 2016 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>.
9. ZAGOL, Michal. *Zápis práv do katastru nemovitostí tzv. skokem* [online]. 2022 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zapis-prav-do-katastru-nemovitosti-tzv-skokem-115391.html>.
10. ŠUSTROVÁ, Daniela a Jaroslav HOLÝ. *Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí* [online]. 2019 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddelitelna-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti>.

## Právní předpisy

1. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.
2. Listina základních práv a svobod, vyhlášena předsednictvem České národní rady dne 16. prosince 1992 jako součást ústavního pořádku České republiky, č. 2/1993 Sb.
3. Nařízení č. 910/2014, o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a o zrušení směrnice 1999/93/ES.
4. Nařízení č. 650/2012, o příslušnosti, rozhodném právu, uznávání a výkonu rozhodnutí a přijímání a výkonu veřejných listin v dědických věcech a o vytvoření evropského dědického osvědčení.
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.

7. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.
8. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
9. Zákon č. 2/1969 Sb., kompetenční zákon.
10. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.
11. Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství.
12. Zákon č. 183/2006 Sb. stavební zákon.
13. Zákon č. 358/1992 Sb., notářský řád.
14. Zákon č. 21/2006 Sb., o ověřování.
15. Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.
16. Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.
17. Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy.
18. Zákon č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení.
19. Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád.
20. Zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce.
21. Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi.
22. Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon.
23. Zákon č. 12/2020., o právu na digitální služby.
24. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
25. Zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon.
26. Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
27. Zákon č. 51/2020, o územně správním členění státu.
28. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
29. Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška.
30. Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.
31. Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.
32. Vyhláška č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.
33. Vyhláška č. 36/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu.
34. *Código do Registro Predial*, č. 224/84.



35. *Código civil*, č. 47344/66.

36. *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*, č. 322-A/2001.

## **Soudní judikatura**

1. Rozsudek Nejvyššího správního soudu 10 As 384/2017-60 ze dne 16.05.2018.
2. Nález Ústavního soudu IV. ÚS 201/96 ze dne 07.10.1996.
3. Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem 9 Co 74/96 ze dne 26.03.1996.
4. Usnesení Nejvyššího soudu 22 Cdo 328/2018 ze dne 27.01.2018.
5. Rozsudek Nejvyššího soudu 24 Cdo 279/2020 ze dne 21.01.2021.
6. Rozsudek Nejvyššího soudu 24 Cdo 3293/2018 ze dne 21.08.2019.
7. Usnesení Nejvyššího soudu 21 Cdo 3366/2017-128 ze dne 31.10.2017.
8. Usnesení Nejvyššího soudu 24 Cdo 1608/2021-60 ze dne 12.01.2022.
9. Rozsudek Nejvyššího správního soudu 6 As 166/2015 ze dne 12.05.2016.
10. Usnesení Nejvyššího soudu 22 Cdo 4210/2014 ze dne 23.06.2015.
11. Rozsudek Nejvyššího soudu 26 Cdo 801/2017 ze dne 12.12.2017.
12. Usnesení Ústavního soudu I. ÚS 620/99 ze dne 30.05.2000.
13. Rozsudek Krajského soudu v Brně 35 C 2/2017-40 ze dne 14.06.2018.
14. Rozsudek Městského soudu v Praze 24 Co 373/97-24 ze dne 30.12.1997.
15. Rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 1829/2000 ze dne 29.04.2002.
16. Usnesení Nejvyššího soudu 20 Cdo 451/2018 ze dne 24.04.2018.
17. Rozsudek Městského soudu v Praze 33 Ca 109/1997 ze dne 28.11.1997.
18. Rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 871/2000 ze dne 21.08.2000.
19. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové 33 Co 162/99 ze dne 25.07.2000.
20. Rozsudek Městského soudu v Praze 47 A 5/2014-117 ze dne 26.05.2016.
21. Rozsudek Městského soudu v Praze 33 C 14/2004 ze dne 27.02.2017.
22. Rozsudek Nejvyššího soudu 30 Cdo 3302/2016 ze dne 21.2.2017.
23. Rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 3683/2010 ze dne 24.4.2012.
24. Rozsudek Městského soudu v Praze k 33 Ca 34/2000-22 ze dne 31.08.2000.

## Ostatní zdroje

1. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vklad do katastru nemovitostí aneb jak připravit perfektní podání*. Konáno dne 07.02.2022, Praha, Pražské sdružení Jednoty českých právníků, seminář.
2. Návod pro správu katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>.
3. Statut Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/O-uradu/Statut-a-Organizacni-rad-CUZK.aspx>.
4. Jednotlivé statuty, jednací a organizační řády katastrálních úřadů. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu.aspx>.
5. Jednací řád katastrálního úřadu, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. června 2014, č.j. ČÚZK-17345-/2022-22. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx>.
6. Sdělení Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 384/2015.
7. *Katastrální mapa* [online]. [cit. 2023-02-20]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Katastralni-mapa.aspx>.
8. *Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu* [online]. [cit. 2023-02-20]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>.
9. Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN. Dostupné na [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne(1).aspx).
10. Formulář pro návrh na zahájení vkladového řízení. Dostupné z: <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>.

11. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. Dostupná z: [https://www.aspi.cz/products/lawText/7/45159/1/2#pa\\_1](https://www.aspi.cz/products/lawText/7/45159/1/2#pa_1).
12. Sdělení Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/Casto-hledane-informace/Poskytovani-informaci-106-1999-Sb/Zverejneni-obsahu-informaci-poskytnutych-na-za-\(1\)/prilohy/vice-vkladovych-listin.aspx](https://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/Casto-hledane-informace/Poskytovani-informaci-106-1999-Sb/Zverejneni-obsahu-informaci-poskytnutych-na-za-(1)/prilohy/vice-vkladovych-listin.aspx).
13. PŠENIČKOVÁ, Jana. Pořídíte si apartmán na pláži v Portugalsku. Stojí stejně jako malý byt v Praze. Forbes [online]. [cit. 2023-03-30]. Dostupné z: <https://forbes.cz/poridte-s-apartman-v-portugalsku-stoji-stejne-jako-maly-byt-v-praze/>.
14. *About us* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.elra.eu/about-us/>.
15. ČUZK-Mezinárodní spolupráce [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/O-resortu/Mezinarodni-spoluprace/ELRA.aspx>.
16. Nákup nemovitostí v Portugalsku [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: [https://www.eversheds-sutherland.com/global/en/what/articles/index.page?ArticleID=en/global/czechrepublic/cz/Nakup\\_nemovitosti\\_v\\_Portugalsku](https://www.eversheds-sutherland.com/global/en/what/articles/index.page?ArticleID=en/global/czechrepublic/cz/Nakup_nemovitosti_v_Portugalsku)
17. Quem somos [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://irn.justica.gov.pt/Sobre-o-IRN/Quem-somos>.
18. Portugalské předpisy. Dostupné z: <https://dre.pt/dre/>.
19. Nahlížení do portugalského katastru. Dostupné z: <http://www.predialonline.pt/>.
20. *Stakeholders in property registration* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/portugal/stakeholders-in-property-registration-14/>.
21. *ELRA – Responsible agency* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/portugal/responsible-agency-14/>.
22. Srov. *ELRA – Specific registrations* [online]. [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.elra.eu/contact-point-contribution/portugal/specific-registrations-8/>.

23. *Katastry nemovitostí v zemích EU – Portugalsko* [online]. [cit. 2023-03-20].  
Dostupné z: [https://e-justice.europa.eu/109/CS/land\\_registers\\_in\\_eu\\_countries?PORTUGAL&member=1](https://e-justice.europa.eu/109/CS/land_registers_in_eu_countries?PORTUGAL&member=1).