

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

EKONOMICKÁ FAKULTA

Katedra práva

Studijní program: Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

Zápis věcných práv do katastru nemovitostí

Vedoucí bakalářské práce

JUDr. Rudolf Hrubý

Autor

Tomáš Petržala

2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno a příjmení: Tomáš Petržala

Studijní program: **B6208 - Ekonomika a management**

Studijní obor: Obchodní podnikání

Název tématu: **Zápisy věcných práv do katastru nemovitostí**

Zásady pro vypracování:

Cíl bakalářské práce

analýza způsobu zápisů věcných práv do katastru nemovitostí (dále jen KN)

- rozbor rozdílů v zápisech záznamem a vkladem
- statistické rozborů zápisů vkladem a záznamem
- analýza důvodů pro nepovolení vkladu na KP Třeboň

Rámcová osnova

1. Úvod
2. Historie katastru
3. Přehled věcných práv
4. Zápisy věcných práv do katastru nemovitostí
5. Statistické rozborů
6. Závěr
7. Přehled použité literatury

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Zápisy věcných práv do katastru nemovitostí“ vypracoval samostatně s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 sb. v plném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly, v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb., zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Třeboni dne 20.4.2012

.....
Tomáš Petržala

Poděkování

Touto cestou bych chtěl poděkovat vedoucímu své bakalářské práce panu JUDr. Rudolfu Hrubému za skvělé vedení a ochotu, podnětné návrhy a připomínky. Dále mé poděkování patří také pracovníkům Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Třeboň za poskytnutí informací týkající se tohoto pracoviště.

Obsah

1. Úvod	7
2. Historie katastru	12
3. Přehled věcných práv	14
3.1 Vlastnictví	14
3.2 Věcná práva k věci cizí	15
3.2.1 Zástavní právo	15
3.2.2 Věcná břemena	16
3.2.3 Předkupní právo s věcnými účinky	17
4. Zápisy věcných práv do katastru nemovitostí	18
4.1 Vklad	20
4.1.1 Vymezení pojmu vklad	20
4.1.2 Zásady vkladového řízení	20
4.1.2.1 Zásada konstitutivní	20
4.1.2.2 Zásada priority	22
4.1.2.3 Zásada dispoziční	22
4.1.2.4 Zásada legality	23
4.1.3 Vkladové řízení	24
4.1.3.1 Návrh na vklad	24
4.1.3.2 Způsob podání návrhu	26
4.1.3.3 Náležitosti a přílohy návrhu na vklad	26
4.1.3.4 Přerušování řízení	28
4.1.3.5 Zastavení řízení	30
4.1.3.6 Rozhodnutí o návrhu na vklad	31
4.1.3.7 Rozhodnutí o povolení vkladu	31
4.2 Záznam	35
4.3 Poznámka	38
5. Statistické rozborů vkladové a záznamové gendy	39
5.1 Vkladová agenda	40

5.2	Statistický rozbor přijatých návrhů u KP Třeboň	42
5.2.1	Statistický rozbor poměru nepovolených vkladů k celkovému počtu podaných návrhů na KP Třeboň	44
5.2.2	Poměr nepovolených vkladů k celkovému počtu přijatých návrhů na KP Třeboň	45
5.2.3	Rozbor rozhodovací činnosti KP Třeboň dle § 5 odst. 1 ZZ..	46
5.2.3.1	§5 odst. 1, písm. a) ZZ	47
5.2.3.2	§5 odst. 1, písm. b) ZZ	47
5.2.3.3	§5 odst. 1, písm. c) ZZ	48
5.2.3.4	§5 odst. 1, písm. d) ZZ	49
5.2.3.5	§5 odst. 1, písm. e) ZZ	49
5.2.3.6	§5 odst. 1, písm. f) ZZ	50
5.2.3.7	§5 odst. 1, písm. g) ZZ	50
5.3	Záznamová agenda	52
6.	Závěr	56
7.	Resumé	59
8.	Seznam použitých pramenů	60
9.	Seznam použitých zkratk	63
10.	Seznam příloh	65
11.	Přílohy	

1. Úvod

KATASTR NEMOVITOSTÍ České republiky (dále je katastr či KN) byl zřízen s účinností od 1. 1. 1993. Dle ustanovení paragrafu 1 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, se jedná o ucelený informační systém veřejné správy o území České republiky, který je veden převážně počítačovými prostředky.¹ Katastr nemovitostí tvoří ucelený, průběžně aktualizovaný informační systém o nemovitostech a o právních vztazích, které se k nim vážou. (KUBA, OLIVOVÁ 2009 s 29).

Katastr obsahuje evidenci zákonem určených nemovitostí, tj. pozemků, zákonem vymezených budov spojených se zemí pevný základem, bytů a nebytových prostor (jak jsou určeny zákonem) a dalších vybraných staveb spojených se zemí pevným základem.² Dále je součástí tohoto systému i evidence věcných práv, či jiných práv stanovených zákonem, zapisovaných k nemovitostem evidovaným v katastru.

Údaje katastru se využívají „*k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické sloužících k těmto účelům*“ (zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, §1 odst. 3).

Katastr nemovitostí upravují tyto obecně závazné právní předpisy:

- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky ve znění pozdějších předpisů (dále jen katastrální zákon nebo KZ)
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon o zápisech či ZZ), tento zákon byl v průběhu zpracování této práce novelizován zákonem č. 349/2011 Sb. (dále jen novela)
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění

¹ Katastr nemovitostí se dělí na soubor popisných informací, který je již jako celek veden počítačovými prostředky a dále na soubor geodetických informací (katastrální mapy), jehož digitalizace může být dokončena cca z 60% celého území ČR a ukončení je plánováno do roku 2016.

² Např. ust. §20 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon ve znění pozdějších předpisů a navazující vyhláška č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí ČR stanoví přehled vodních děl, která se zapisují do KN.

pozdějších předpisů,

- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon o vlastnictví bytů),
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 26/2007 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen katastrální vyhláška nebo KV),
- vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů,

Kromě výše uvedených základních předpisů mají pro vedení katastru nemovitostí význam i další právní předpisy, ze kterých je vhodné uvést zejména:

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen občanský zákoník nebo OZ),
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád nebo SpŘ),
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon),
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen občanský soudní řád nebo OSŘ).

Zákonem č. 359/1992 Sb. byl k 1.1.1993 zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální se sídlem v Praze, který mj. zabezpečuje jednotné provádění správy katastru. *Zároveň byly zřízeny zeměměřické a katastrální inspektoráty, které mj. kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí, a katastrální úřady, které mj. vykonávají státní správu katastru nemovitostí.* (Barešová, Baudyš, 2007, Předmluva s.XII).

Oproti klasické úpravě ve většině evropských zemí, kde jsou zápisy práv k nemovitostem do veřejných knih svěřeny soudům, se naše právní úprava odlišuje nejvíce v tom, že vedení veřejné knihy o právních vztazích k nemovitostem je svěřeno katastrálním úřadům. Přestože je katastrální úřad závislý na výkonné moci, nemělo by

dojít ke zneužití této skutečnosti, neboť řízení před katastrálním úřadem je řízení nesporné. Pokud by zde vznikl spor, může ho řešit jedině soud. Stejně tak pokud by účastník nesouhlasil s rozhodnutím katastrálního úřadu (rozhodnutí o opravě chyby), může se obrátit na správní soud, který rozhodnutí katastrálního úřadu přezkoumává. (Barešová, Baudyš, 2007, Předmluva s.XIII)

Základní pojmy spojené se zápisem do KN

- **nemovitost** - pozemek a stavba spojená se zemí pevným základem (§119 odst. 2 OZ). Předmětem katastru nemovitostí dle ustanovení § 2 odst. 1 katastrálního zákona jsou
 - a) pozemky v podobě parcel,
 - b) nadzemní budovy spojené se zemí pevným základem, a to buď budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo nebo budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele (vyjma drobných staveb – viz vymezení níže),
 - c) byty a nebytové prostory, včetně rozestavených,
 - d) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis, (vodní díla – viz níže).

Další základní pojmy jsou stanoveny v § 27 písm. a) až m) KZ, z nichž pro účely této práce vybírám:

- **pozemek** - část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků,³
- **parcela** - pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

³ V této zákonné definici pozemku je z nepochopitelných důvodů pro vytvoření hranice pozemku upřednostňováno zástavní právo ve vztahu k ostatním právům k věci cizí. Toto zákonné ustanovení neumožňuje vznik nové parcely za účelem zřízení věcného předkupního práva či zřízení věcného břemene nebo práva z tohoto věcného břemene k celé takto nově zaměřené parcele. Pokud by byl vklad z tohoto důvodu zamítnut, lze mít pochybnosti, zda by soud toto zamítavé rozhodnutí potvrdil.

- **geometrické určení** nemovitosti a katastrálního území - určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,
- **polohové určení** nemovitosti a katastrálního území - určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím,
- **výměra** parcely - vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhuje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku,
- **katastrální území** technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,
- **katastrální mapa** - polohopisná mapa velkého měřítká s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru. Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků; stavby se zobrazují průmětem svého vnějšího obvodu,
- **budova** - nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
- **rozestavěná budova**⁴ - budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním,
- **drobné stavby** - stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich

⁴ Definice rozestavěné stavby jako samostatné věci evidované v KN byla převzata judikaturou pro stanovení okamžiku vzniku stavby jako samostatné věci z hlediska právního, viz např. rozsudek NS ČR ze dne 27.9.2001, sp.zn. 20 Cdo 2679/99

zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

Dále podle ust. §2 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona se v KN evidují stavby, o nichž to stanoví zvláštní předpis, a to

- **vodní díla** – objekty spojené se zemí pevným základem, vymezené § 20 zák. č. 254/2001 Sb. v pl. znění (vodní zákon) a na něj navazující vyhl. č. 23/2007 Sb. o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí ČR. Patří sem přehrady, hráze, jezy, stavby k plavebním účelům zřízené v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť.

Zákonem o bytech (zákon č. 72/1994 Sb., § 2 písm. b) a c) je vymezen:

- **byt** – jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení,
- **nebytový prostor** - jako místnost nebo soubor místností, které jsou dle stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.

V témže paragrafu jsou vymezeny i pojmy rozestavěného bytu a nebytového prostoru. Při splnění podmínek tohoto vymezení lze i rozestavěný byt či nebytový prostor zapsat v návaznosti na ust. §2 KZ do katastru.

2. Historie katastru

Základ dnešní evidenci nemovitostí dal Císařský patent o dani pozemkové ze dne 23. 12. 1817. Tento dokument se stal v celé tehdejší monarchii podkladem tzv. stabilního katastru. Evidence nemovitostí byla v minulosti vedena jednak ve veřejných knihách a jednak v pozemkovém katastru. Veřejné knihy zachycovaly soukromoprávní vztahy k nemovitostem

Historicky tvořily soustavu *veřejných knih*:

- a) zemské desky, které evidovaly pouze majetek šlechty
- b) gruntovní knihy, jež byly zakládány v průběhu 16. století šlechtou za účelem evidence nemovitostí poddaných
- c) železniční knihy se týkaly nemovitostí určených k vybudování a provozu železniční dráhy a právních vztahů k tomu se vázících
- d) horní knihy, jejichž účelem bylo zajistit dobývací právo k nerostům a vše s tím spojené
- e) vodní knihy, do nichž se zapisovala práva na užívání vody a další povinnosti s tím související
- f) knihy pozemkové, které jsou nejvýznamnější z veřejných knih, a údaje z nich jsou využívány často i v dnešní době. Byly uzákoněny zákonem č. 95/1871 ř.z. a sloužily k zápisům vlastnických a jiných práv k nemovitostem s výjimkou těch, pro něž byly zřízeny speciální výše uvedené knihy.

Pozemkový katastr, jako druhá linie evidence nemovitostí, poskytoval údaje pro vyměrování dávek a poplatků z nemovitostí, o bonitních třídách pozemků a jejich výměrách a údaje z něj byly využívány i pro pozemkové knihy. Pozemkový katastr byl upraven zákonem č. 83/1883ř.z. (pro ČR pak zákonem č. 172/1927 Sb.).

Systém zápisů do veřejných knih u nás pozbyl na významu s platností zákona č. 141/1950 Sb., tzv. středního občanského zákoníku. S účinností tohoto zákoníku, tedy od 1. 1. 1951, vznikalo vlastnické právo již zásadně bez ohledu na zápis do veřejných knih. Zápisy měly již jen deklaratorní charakter (Barešová, Baudyš, 2007, Předmluva s.X). Znamenalo to, že se ponechalo na vůli účastníka, zda požádá o zápis změny právního vztahu k nemovitostem či nikoli. Tato doba sebou přináší i vznik tzv. jednotné evidence

půdy (JEP), která upřednostňovala uživatelské vztahy k nemovitostem. V této evidenci nebyl brán zřetel na vlastnická či jiná věcná práva k nemovitostem, což přinášelo v praxi značné problémy, a proto se ukázala po čase jako nevyhovující. Vzhledem k novým potřebám se jevílo jako žádoucí řešit evidenci nemovitostí celkově s důrazem na všechna věcná práva k nim. Toto se očekávalo od právě schváleného zákona č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí, který založil novou *Evidenci nemovitostí*, a prováděcí vyhlášky k němu č. 23/1964 Sb. Tato změna ve způsobu evidování nemovitostí však řešila stávající problémy jen částečně, protože tehdejší právní úprava zavedla nerovnost v typu vlastnictví, neobnovila intabulační princip zápisů (povinnost zápisů), tudíž evidence nemovitostí nemohla zaručit úplný evidenční systém.

Při analýze tohoto období nelze opomenout roli, kterou v evidenci právních vztahů k nemovitostem mělo bývalé státní notářství. Účinnost smluv, týkajících se věcných práv, kdy nabyvatelem práv k nemovitostem byla fyzická osoba, vznikala jen registrací státním notářstvím.

Po roce 1990, s přechodem na tržní ekonomiku, z důvodu privatizace a restitucí, se dosud používaná evidence nemovitostí stala již nevyhovující. Z této příčiny se nová úprava evidence nemovitostí stala nevyhnutelnou. Dnem 1. 1. 1993 nabyla účinnosti soustava právních norem ohledně způsobu evidence nemovitostí a právních vztahů k nim, která reagovala na politické změny ve společnosti, a to:

- zákon č. 344/1992 Sb., kterým byla zrušena dosavadní evidence nemovitostí a zřízen katastr nemovitostí. Zároveň bylo uzákoněno, že za operát katastru nemovitostí se považuje dosavadní operát evidence nemovitostí.
- zákon č. 265/1992 Sb., kterým bylo upraveno, jakým způsobem se mají od 1. 1. 1993 zapisovat věcná práva a jim obdobná práva do katastru.
- zákon č. 359/1992 Sb. určoval orgány státní správy zabezpečující výkon a kontrolu státní správy na úseku katastru nemovitostí

Tento stručný pohled do historie katastru nemovitostí ukazuje složitost vývoje evidování nemovitostí na našem území, kdy v některých etapách chyběla kontinuita mezi jednotlivými etapami evidence, a důsledky z toho vyplývající ztěžují i uspořádání stávajícího katastru nemovitostí.

3. Přehled věcných práv

Věcná práva se označují též jako absolutní práva, tzn., že nepůsobí jen mezi účastníky právního vztahu, ale též i vůči třetím osobám.

Právem věcným v subjektivním smyslu se – zjednodušeně vyjádřeno- rozumí přímé ovládnání věci, které není zprostředkováno jiným subjektem, kdežto nepřímé ovládnání věci umožňuje právo závazkové (obligační).

Za charakteristické znaky věcných práv jsou považovány tyto:

- a) jde o práva absolutní, tj. působí proti všem. Jedná se o pozitivní právo, které přísluší jen určitému individuálně určenému subjektu a jemu koresponduje povinnost bližší určených subjektů. Tato povinnost má negativní povahu, tj. omezuje se na nekonání toho, čím by se zasahovalo do výkonu oprávnění.
- b) předmětem je věc v právním smyslu, a sice věc určená individuálně, neboť předmětem věcného práva nemůže být právo ani věc určená druhově, pokud by nedošlo k její specifikaci (Fiala, Hurdík, Adámková et.al., 2002, s.68)

Věcná práva upravuje občanský zákoník v části druhé. Základním věcným právem je právo vlastnické. Dále se do této skupiny řadí i práva k věci cizí, upravená v hlavě třetí OZ a to především zástavní právo, právo podzástavní a věcná břemena. K věcným právům je občanským zákoníkem přiřazeno i právo zadržovací.

3.1 Vlastnictví

Právo vlastnit majetek zařazuje Listina základních práv a svobod jako základní lidské právo: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“ (článek 11 odst.1 zákona č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod.)

Vlastnictví a jeho formy jsou upraveny v §§ 123 a násl. OZ. Dle stávající právní úpravy má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu, spočívající především v rovnosti práv, v právu na jeho ochranu, v podmínkách jeho omezení či ve stanovení možných zásahů do tohoto práva.

Dle ustanovení § 123 OZ se vlastnictví vymezuje jako oprávnění předmět svého vlastnictví:

- držet (tj. právo nakládat s věcí jako vlastní)
- užívat (tj. oprávnění užívat věc pro sebe přisvojovat si svoje plody a příp. ji i měnit)
- nakládat s ním (tj. především právo převést věc na jiného a v důsledku i právo věc spotřebovat či zničit).

Vlastnictví nelze vykonávat zcela neomezeně, v čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod se stanoví:

„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem“ (Zákon č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod.)

Právní úprava zná několik forem vlastnictví, a to jako výlučné, kdy věc vlastní jeden vlastník, ve formě spoluvlastnického podílu v případě, že věc vlastní více osob nebo jako společné jmění manželů u věcí nabytých za trvání manželství společně manžely.

Nabytí vlastnictví je upraveno v § 132 OZ. K převodu vlastnického práva k nemovité věci je nutná písemná forma, podpisy účastníků musí být na téže listině a ke vzniku vlastnictví k nemovitosti evidované v KN je nezbytný vklad práva do katastru.

3.2 Věcná práva k věcem cizím

3.2.1 Zástavní právo

Zástavní právo, které je upraveno §§ 152 a násl. občanského zákoníku plní zajišťovací funkci tím, že nutí dlužníka, aby splnil svůj závazek vůči věřiteli a v případě, že dlužník svůj závazek nesplní, dává možnost věřiteli uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy (Fiala, Hurdík, Adámková et.al., 2002, s.171.)

Zástavní právo může vzniknout:

- a) smlouvou
- b) ze zákona
- c) rozhodnutím státního orgánu
- d) schválenou dohodou dědiců v dědickém řízení

K platnosti zástavní smlouvy se požaduje písemná forma. Zástavním právem lze

kromě existující pohledávky zajistit i budoucí či podmíněnou pohledávku, pohledávku určitého druhu nebo i nepeněžitou pohledávku.

I přes zřízené zástavní právo k věci je vlastník této věci oprávněn s ní nakládat (např. prodat, pronajmout zřídit další zástavní právo). Nutno však podotknout, že s převodem vlastnictví přechází i zástavní právo, neboť se váže k věci a působí i vůči třetím osobám.

Pokud je předmětem zástavy nemovitost evidovaná v KN, je ke vzniku zástavní práva potřeba vkladu do katastru nemovitostí.

Zástavní právo k nemovitostem, které nejsou předmětem evidence v KN vzniká zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR.

Předmětem zástavního práva může být i spoluvlastnický podíl k věci, neboť s ním lze nakládat. Zatížením spoluvlastnického podílu nejsou ve svých právech nijak dotčeni ostatní spoluvlastníci (rozsudek NS ČR sp.zn. 2 Cdon 339/97 ze dne 26.1.1999). Zároveň však nutno podotknout, že ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu není nutný souhlas ostatních spoluvlastníků, neboť v daném případě se nenakládá s celou věcí.

3.2.2 Věcná břemena

Věcná břemena jsou upravena OZ v ustanovení §151n až §151p.

Jak vyplývá z ustanovení zákona, věcné břemeno zatěžuje nemovitost bez ohledu na změnu v osobě vlastníka. Věcným břemenem může být zatížena celá nemovitost, nebo pouze její část. Pokud se zatěžuje jen část pozemku, je nutné rozsah věcného břemene určit geometrickým plánem.

Omezení zřízená věcným břemenem mohou být trojího druhu:

- a) povinnost vlastníka nemovitosti něco trpět (např. vedení inženýrských sítí)
- b) povinnost vlastníka zatížené nemovitosti něčeho se zdržet (např. neumístit stavbu na hranici pozemku)
- c) povinnost vlastníka něco konat (např. zbudovat a udržovat společný plot)

Oprávnění z věcného břemene může být spojeno

- s vlastnictvím určité nemovitosti, tzn., že na nového vlastníka této nemovitosti přecházejí i práva z věcného břemene předcházejícího vlastníka („in rem“)

- s osobou oprávněného, tj., že takové věcné břemeno lze zřídit pouze k osobě fyzické či právnické („in personam“) právo nepřechází na právní nástupce oprávněného a zaniká nejpozději smrtí (u osoby fyzické) nebo zánikem (u osoby právnické).

V případě užívání věci, je oprávněnému ze zákona dána povinnost nést přiměřené náklady na její zachování a opravy (§ 151n odst.3 OZ)

Věcná břemena vznikají

- a) písemnou smlouvou
- b) závětí ve spojení s výsledkem řízení o dědictví
- c) schválenou dohodou dědiců
- d) rozhodnutím příslušného orgánu
- e) ze zákona
- f) vydržením.

Věcné břemeno nemůže omezit vlastníka v nakládání s jeho vlastnictvím. Takováto omezení již přesahují charakter věcných břemen (Barešová, Baudyš, 2007, s.472).

3.2.3 Předkupní právo s věcnými účinky

Předkupní právo je v občanském zákoníku upraveno v §§ 602 a násl. jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě, znamená výhradu prodávajícího, že kupující je povinen mu prodávanou věc nabídnout přednostně k prodeji za stanovených podmínek, pokud by ji chtěl v budoucnu kupující prodat. Zákon nezakazuje dohodnout toto právo i pro případ jiného zcizení věci než prodejem, případně může být sjednáno zcela samostatně.

Pokud je toto právo sjednáno k nemovitostem evidovaným v katastru jako věcné právo, působí i vůči všem dalším vlastníkům předmětné nemovitosti. V tomto případě musí být smlouva uzavřena písemně a věcné předkupní právo se nabývá vkladem do katastru.

Věcné předkupní právo může vzniknout

- a) smlouvou
- b) ze zákona

4. Zápisy věcných práv do katastru

O zápisu obecně

Dle ust. § 1 odst. 1 ZZ se k nemovitostem evidovaným v katastru zapisují tato věcná práva: vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. V této souvislosti je nutné zmínit i podzástavní právo (i když jako právní institut není takřka využíván). Podzástavní právo není v uvedeném ustanovení citováno, ale oprávněnost jeho zápisu do katastru lze vyvodit z ustanovení § 173 odst. 2 OZ, kde je zakotveno, že jestli je zastavená pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovité věci nebo k bytu či nebytovému prostoru ve vlastnictví podle zvláštního zákona (myslí se zákon o zápisech), vzniká podzástavní právo vkladem do katastru.

Věcná práva, která se zapisují do KN, jsou vymezena taxativně, a proto nepřichází v úvahu, že by některá práva mohla být „zvěčněna“ na základě vůle smluvních stran (Barešová, Baudyš, 2007, s.43).

Dále zákon připouští i zápis dalších práv do KN, jak jsou uvedena v ustanovení § 2 odst. 4, písm. b) až h) KZ (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu).

Důležité je zdůraznit, že **do katastru nemovitostí se zapisují shora uvedená práva jen v případě, že se dotýkají nemovitostí evidovaných v katastru.** Na tuto skutečnost nereflektuje vždy stávající právní úprava. Např. dle ustanovení § 151o odst. 1 OZ *je k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni nutný vklad do katastru.* Pokud však nemovitost nepodléhá evidenci v KN, naskýtá se otázka, k jakému okamžiku toto právo vzniká. Dle mého mínění by se dalo podpůrně využít ustanovení §133 odst. 3 OZ, podle kterého vlastnické právo k nemovitostem neevidovaným v KN vzniká okamžikem účinnosti smlouvy.

Způsob zápisu

Pro zápisy do katastru jsou stanoveny tři základní formy, které jsou označeny jako:

- vklad,
- záznam,
- poznámka,
- (a jejich výmaz)

V ustanovení § 14 ZZ je stanovena definice jednotlivých druhů zápisů takto:

- (1) Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů.*
- (2) Záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.*
- (3) Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.*

Nejvýznamnějším rozdílem mezi uvedenými druhy zápisu je skutečnost, že vklad má za následek vznik, změnu nebo zánik práva (konstitutivní charakter) zatímco záznam takovýto vliv nemá (deklaratorní charakter) (Barešová, Baudyš, 2007, s.221).

To znamená, že pokud věcná práva k nemovitostem nemohou vzniknout vkladem do katastru na základě smlouvy, pak se tato práva do katastru zapíší záznamem s deklaratorními účinky.

Na tomto místě je pak vhodné připomenout, že místně příslušným k zápisu do katastru je ten katastrální úřad (resp. jeho pracoviště) v jehož územním obvodu se nachází nemovitost, která je dotčena příslušným zápisem. Není tedy rozhodující trvalý pobyt fyzické osoby nebo sídlo právnické osoby, která je jejím vlastníkem. (Výjimku tvoří zápis poznámek vyznačovaných k osobě, např. nařízení exekuce.)

Vzhledem k tomu, že předmětem této práce je zápis věcných práv do katastru, bude nadále soustředěna pozornost na vklad, jako hlavní formu zápisu, a záznam.

4.1 Vklad

4.1.1 Vymezení pojmu vklad

Vklad je bezesporu nejdůležitějším způsobem zápisu. Jak uvedeno výše je vklad definován v ustanovení § 14 odst. 1 ZZ jako zápis do katastrálních operátů. V § 2 ZZ je stanoveno, jaká věcná práva se zapisují do KN vkladem (vlastnické právo, zástavní právo, podzástavní právo, právo odpovídající věcnému břemenu a předkupní právo s účinky práva věcného), pokud ZZ nestanoví jinak (myslí se případy zapisované záznamem podle § 7 ZZ).

4.1.2 Zásady vkladového řízení

Vkladové řízení se řídí určitými zásadami, z nichž za nejdůležitější lze označit:

- zásadu konstitutivní
- zásadu priority
- zásadu dispoziční
- zásadu legality

4.1.2.1 Zásada konstitutivní

Konstitutivní zásada vkladu je zřejmá z odstavce 2 shora uvedeného paragrafu 2 ZZ, podle kterého výše uvedená práva vznikají, mění se či zanikají vkladem do katastru, pokud občanský zákoník⁵ nebo jiný zákon nestanoví jinak⁶. Uvedené ustanovení ZZ zde koresponduje s ustanovení § 133 odst. 2 OZ, v kterém se uvádí: „*převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabyvá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí*“. Z této právní úpravy vyplývá, že ke vzniku věcného práva je tedy nutné uzavření smlouvy, tzv. právní důvod (titulus) a potom následný vklad do katastru nemovitostí, tzv. právní způsob nabytí (modus). Tyto dva instituty (titulus a modus)

⁵ Dle občanského zákoníku lze za splnění podmínek tam uvedených nabýt vlastnictví např. vydržením.

⁶ Zvláštním zákonem, který upravuje tuto problematiku jinak, je ustanovení § 19 zákona č. 92/1991 Sb. v platném znění, o převodu majetku státu na jiné osoby, v kterém je zakotveno, že vlastnické právo k privatizovanému majetku přechází na nabyvatele dnem sjednané účinnosti smlouvy. Zápis vlastnického práva se v tomto případě provádí do KN záznamem.

nelze od sebe oddělovat. Bez nabývacího titulu (smlouvy) není možné provést vklad a naopak jen nabývací titul bez vkladu práva do KN není dostačující pro vznik práva k nemovitostem evidovaným v KN (Barešová, Baudyš, 2007, s.54).

Jak již bylo výše uvedeno, věcná práva vyjmenovaná v ustanovení § 1 odst. 1 ZZ vznikají, mění se nebo zanikají vkladem do katastru nemovitostí. Tento zákon váže právní účinky vkladu práva ke dni, kdy je návrh na vklad práva doručen katastrálnímu úřadu. Zákonná úprava (ZZ) rozlišuje den, kdy došlo ke vkladu práva, a den, kterým nastaly právní účinky vkladu. K této problematice se vyjádřil v odůvodnění svého rozsudku i NS: *„Právní předpisy rozlišují vklad práva do katastru nemovitostí a den, kdy byl tento vklad učiněn na straně jedné, a den kterým nastaly účinky vkladu na straně druhé. Zákon nestanoví fikci, že by dnem vkladu byl jiný den než ten den, kdy byl vklad skutečně proveden. Na tom nic nemění ani zpětné účinky provedení vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamená, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.“* (Rozsudek NS, sp. zn. 22 Cdo 1625/2001 ze dne 16. 1. 2003).

Pokud tedy katastrální úřad na základě podaného návrhu provede vklad (zápis) navrhovaného práva do katastru, vzniknou právní účinky vkladu tohoto práva vždy zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad práva doručen katastrálnímu úřadu a není možné, aby vznikly k jinému dni. Vznik právních účinků vkladu práva je podmíněn provedením vkladu do KN.

Zároveň je nutné uvést, že vkladu do KN musí předcházet pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu. Pokud by nebyl vklad rozhodnutím povolen, nelze provést zápis práva do katastru.

Příklad:

Smluvní strany uzavřely dne 6. 10. 2011 kupní smlouvu.

1. Dne 7. 10. 2011 podali účastníci smlouvy návrh na vklad dle této smlouvy. Katastrální úřad rozhodl o povolení vkladu a vklad vlastnického práva pro kupujícího byl do KN proveden (zapsán) dne 24. 10. 2011. Podle zákona je spojen vznik vlastnického práva s provedením vkladu, a to zpětně ke dni podání návrhu, tj. ke dni 7. 10. 2011.

2. Smluvní strany návrh na vklad vlastnického práva nepodaly, proto ani nabyvateli nevzniklo vlastnické právo, i když má k dispozici kupní smlouvu, z které vyplývá, že nemovitost koupil, neboť nedošlo k provedení vkladu do KN.

4.1.2.2 Zásada priority

Zásada priority je uzákoněna v § 12 odst. 2 ZZ, v kterém se uvádí, že pořadí zápisů v katastru nemovitostí se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru nemovitostí byl doručen katastrálnímu úřadu. To znamená, že návrhy na vklad jsou vyřizovány v pořadí, v jakém byly u příslušného katastrálního úřadu podány bez ohledu na to, kdy byla smlouva uzavřena. Tato zásada je striktně dodržována u těch podání, která se dotýkají týchž nemovitostí. V ostatní případech to není vždy možné, především z rozdílnosti zápisu (vklad, záznam, poznámka). U poznámek týkajících se nařízení exekuce je dokonce tato zásada potlačena ze zákona viz §9 odst.3.ZZ. Pokud by se měla dodržovat vždy tato zásada, musely by všechny zápisy počkat na vyřízení předcházejících podání. (Trajer. ASPI.ID: MER012004CZ).

Katastrální úřad na každé doručené podání vyznačí den, měsíc a rok, kdy k doručení došlo. V případě podaného návrhu na zápis vkladem, se na došlý návrh vyznačí ještě hodina a minuta doručení návrhu. Katastrální úřad doručená jednotlivá podání zapisuje do příslušných protokolů, protokolu o vkladech (protokol V) a protokolu o záznamech (protokol Z) a do 24 hodin od podání návrhu příslušnou nemovitost, která je předmětem zápisu daného práva zaplombuje, tzn., vyznačí v katastru nemovitostí plombu. Plomba určuje, že je nemovitost dotčená změnou právních vztahů. Protokol o vkladech a protokol o záznamech je veřejný, a tudíž do něho může nahlédnout každý. K tomuto může napomoci i možnost kontrolovat vyřizování jednotlivých podání na internetu na volně přístupné adrese <http://nahliženídokn.cuzk.cz/>.

4.1.2.3 Zásada dispoziční

Zásada dispoziční vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2. ZZ. Vkladové řízení lze zahájit výhradně na návrh účastníka (účastníků) a nelze ho zahájit z úřední povinnosti. Přestože po novele je v citovaném ustanovení uvedeno, že návrh podává účastník, nic nebrání

tomu, aby návrh podali všichni účastníci řízení.

Stejně tak je katastrální úřad vázán rozsahem práv, která navrhovatel (navrhovatelé) v návrhu na vklad uvádějí a jen o tomto právu, právech, rozhoduje, i v případě, že listina obsahuje více práv. Tato zásada se v návaznosti na správní řád projevuje i v právu účastníka (účastníků) vzít návrh na vklad zpět, či svou žádost (návrh) zúžit. O uvedené právo účastníci řízení přicházejí, pokud bylo již katastrálním úřadem ve věci rozhodnuto (Trajer. ASPI.ID: MER012004CZ).

4.1.2.4 Zásada legality

Zásadu legality lze vysledovat z § 5 odst. 1 písm. a) až g) ZZ, který ukládá katastrálnímu úřadu zkoumat předložené listiny pouze a jen z hledisek v tomto paragrafu uvedených, tj. že musí respektovat zákon. V návaznosti na toto ustanovení katastrální úřad není oprávněn posuzovat absolutní neplatnost či relativní neplatnost právního úkonu obsaženého v předložené listině. Katastrální úřad je podle obecně závazných předpisů povinen zkoumat, zda určité, pro zápis do katastru nemovitostí podstatné náležitosti listiny, která mu byla doručena s návrhem na povolení vkladu, nejsou v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy (Kuba, Olivová, 2005. s. 65).

Příklad:

Osoby A a B jsou spoluvlastníky nemovitostí. Podle ustanovení § 140 OZ má v případě převodu spoluvlastnického podílu spoluvlastník předkupní právo k převáděnému podílu. V ustanovení § 40a OZ je tento důvod neplatnosti zahrnut pod relativní neplatnost, to znamená, že takový právní úkon se považuje za platný, pokud se druhý ze spoluvlastníků, který se právního úkonu nezúčastnil, neplatnosti právního úkonu nedovolá.

Jestliže je tedy předložen katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva, jehož přílohou je kupní smlouva o převodu spoluvlastnického podílu uzavřená spoluvlastníkem A s kupujícím C, který není k němu osobou blízkou, katastrální úřad musí návrh na vklad povolit, neboť v citovaném paragrafu 5 není ustanovení, které by ho opravňovalo přezkoumávat skutečnost, zda je právní úkon relativně neplatný, nebo-li, zda druhý spoluvlastník využil či nevyužil svého předkupního práva.

4.1.3 Vkladové řízení

O vkladu práv do katastru probíhá u katastrálního úřadu vkladové řízení. Toto vkladové řízení lze rozdělit na dvě fáze, a to část vkladové řízení vedená jako správní řízení dle správního řádu. V průběhu tohoto řízení katastrální úřad rozhoduje o tom, zda předložená listina splňuje podmínky stanovené v § 5 odst. 1 zákona o zápisech a pokud jsou požadavky stanovené zákonem splněny, vklad práva do KN povolí. V tomto případě následuje druhá fáze vkladového řízení, která v sobě zahrnuje technické provedení příslušného zápisu do KN. Toto řízení může být zahájeno jen na návrh, nikoliv z úřední povinnosti (zásada dispoziční) a je zahájeno okamžikem doručení písemného návrhu na vklad.

4.1.3.1 Návrh na vklad

Návrh na vklad se podává u místně příslušného katastrálního úřadu. Příslušným katastrálním úřadem je ten úřad, který je věcně a místně příslušný k vyřízení podání. Pokud je podání doručeno nepřislušnému úřadu je jeho povinností podle § 12 SpŘ postoupit ho příslušnému správnímu úřadu.

Po novele podle ustanovení § 4 odst. 2 ZZ je „řízení o povolení vkladu zahájeno okamžikem doručení písemného návrhu účastníka řízení příslušnému katastrálnímu úřadu“.

Novela vztahuje zahájení řízení k okamžiku doručení návrhu. Dle předchozí právní úpravy bylo řízení zahájeno dnem, kdy byl návrh podán katastrálnímu úřadu.⁷ Všechny návrhy na vklad podané v jeden den měly shodné pořadí.

Příklad:

Prodávající A prodal nemovitosti kupujícímu B kupní smlouvou ze dne 15.8. 2011.

Prodávající A prodal tytéž nemovitosti C kupní smlouvou ze dne 19. 10. 2011.

Katastrálnímu úřadu byly doručeny návrhy na vklad dle uvedených kupních smluv v jeden den, a to

⁷ Časová jednotka den nadále zůstává v ZZ zachována např: v ust. §2 odst. 2: *práva ...vznikají... dnem vkladu*, §2 odst. 3: *právní účinky vkladu vznikají...ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen, §6-katastrální úřad vyznačí den povolení vkladu*

1. Stav před novelou

dne 20. 12. 2011 – návrh dle smlouvy ze dne 19. 10. 2011 v 8.30 hod. návrh dle smlouvy ze dne 15.8. 2011 v 12.30 hod. Katastrální úřad by podle dřívější úpravy oba návrhy zamítl.

2. Stav po novele

dne 4. 1. 2012 návrh dle smlouvy ze dne 19. 10. 2011 v 8.30 hod. návrh dle smlouvy ze dne 15. 8. 2011 v 12.30 hod. Katastrální úřad by povolil vklad vlastnického práva dle návrhu podaného v příslušný den dříve, tj. dle smlouvy ze dne 19. 10. 2011. Návrh na vklad dle smlouvy ze dne 15. 8. 2011 by zamítl.

Změna podání návrhu na vklad vztahující se k okamžiku podání, řeší i otázku doručení odlišných návrhů na vklad různých práv dotýkajících se téže nemovitosti v jeden den, pokud budou doručeny v různý okamžik. Dosavadní právní praxe nebyla v této věci zcela jednotná, a to zda oba návrhy zamítnout, či o nich rozhodovat v pořadí, ve kterém byly doručeny. Novela umožňuje vyřizovat došlá podání v pořadí, v jakém byly úřadem přijaty. S touto otázkou souvisí i změna §12 ZZ, ve kterém byla novelou doplněna věta: *„Pokud probíhá řízení o návrhu na zápis do katastru s předstihem, nepoužije se ustanovení § 145 odst. 2 věta třetí a čtvrtá správního řádu“*. Ust. § 145 SpŘ upravuje obdobně jak § 12 ZZ otázku vyřizování žádostí (návrhů) vztahující se k téže věci podle času jejich přijetí. V případě že bude žádosti s lepším pořadím vyhověno, stanovuje SpŘ povinnost další řízení usnesením zastavit. U vkladového řízení v případě podání samostatných návrhů na vklad např. zástavního práva a vlastnického práva dotýkajících se stejných nemovitostí, však není důvodu v případě ukončení prvního řízení, nepokračovat v dalším řízení a vklad povolit.

Dále bylo novelou do ust. §4 odst. 2 včleněno, *„ není-li k návrhu přiložena ani v jednom vyhotovení listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie), k návrhu se nepřihlíží. O tom, že se k návrhu nepřihlíží, vyrozumí katastrální úřad navrhovatele“*. Toto nové ustanovení má především zamezit pokusům zajistit si pořadí podáním pouhého návrhu při neexistenci listiny. Zároveň je tím však i vyloučena možnost podání návrhu e-mailem nebo faxem s pozdějším

doplněním, protože tato listina musí být k návrhu na vklad vždy přiložena v prvopise nebo úředně ověřené kopii - viz § 4 odst. 4 ZZ ve znění novely.

4.1.3.2 Způsob podání návrhu

Novelou se zavádí povinnost podat návrh na zahájení řízení o povolení vkladu na stanoveném formuláři. Vzor tohoto formuláře je obsažen ve vyhlášce č. 401/2011 Sb. (viz příloha č. 1). Tento krok je odůvodňován jako příprava pro elektronizaci vkladového řízení. V přechodných ustanoveních novely je dán odklad povinného používání tohoto formuláře od 1. 1. 2013 z důvodu, aby si všichni tento nový způsob podávání návrhů osvojili.

Z vlastní zkušenosti z pokusu o vyplnění tohoto tiskopisu mohu konstatovat, že proti současnému způsobu podání návrhu na vklad, je vyplnění formuláře dosti složité a pro osoby, které nemají zkušenosti se způsobem evidence nemovitostí v KN bude jeho vyplnění značně obtížné.

4.1.3.3 Náležitosti a přílohy návrhu na vklad

Podaný návrh na vklad práva do KN musí být písemný a musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti. V návrhu na vklad musí být především uvedeno právo, jehož vklad se navrhuje. Dále musí obsahovat označení účastníků jménem, příjmením, rodným číslem a bydlištěm, u právnických osob názvem, identifikačním číslem a sídlem. Též v návrhu na vklad musí být označen katastrální úřad, jemuž je návrh určen (§ 4 odst. 3 ZZ). V souladu se zákonem je proto dostačující správné označení katastrálního úřadu, např. Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, nesprávné označení katastrálního pracoviště daného úřadu nezakládá nedostatek návrhu na vklad.

V řízení o povolení vkladu je katastrální úřad vázán obsahem návrhu tzn., že může rozhodovat jen o právech uvedených v návrhu, i kdyby ve smlouvě bylo dohodnuto více práv, než obsahuje návrh (viz výše - zásada dispoziční).

Povinné přílohy návrhu na vklad jsou stanoveny v § 4 odst. 4 ZZ, který též novelou doznal změn a nyní zní:

„a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o

směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,

b) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu, pokud z příslušného rejstříku nelze zjistit potřebný údaj dálkovým přístupem“.⁸

Z tohoto paragrafu bylo vypuštěno ustanovení o předložení procesní plné moci z důvodu, že tato povinnost vyplývá z ustanovení § 33 odst. 1 správního řádu, a v ZZ bylo nadbytečně. Ze stejného důvodu bylo zrušeno i ustanovení o doložení úředně ověřeného překladu listiny, nebyla-li sepsána v českém jazyce, neboť tato povinnost je uložena vyjma slovenštiny v § 16 odst. 2 SpŘ. Tyto překlady budou i nadále k návrhu na vklad vyžadovány s odkazem na SpŘ. Dále není již povinností předkládat ani nabývací titul vlastníka či jiného oprávněného, pokud by jeho právní účinky nastaly před 1. lednem 1993.

Přehled listin, na základě kterých má být zapsáno právo do katastru a které se přiřkládají k návrhu na vklad je shrnut v § 36 katastrální vyhlášky jako:

- a) smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti,*
- b) smlouvy o zástavním právu a smlouvy o podzástavním právu k nemovitosti,*
- c) smlouvy o věcném břemeni,*
- d) smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva,*
- e) prohlášení vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů, není-li prohlášení přílohou smlouvy o převodu vlastnického práva k první převáděné jednotce,*
- f) smlouvy o převodu jednotky,*
- g) dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštního právního předpisu*
- h) prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti nebo do jiného obdobného jmění právnické osoby (dále jen "základní kapitál"), doloženého společenskou smlouvou nebo zakladatelskou smlouvou nebo zakladatelskou listinou nebo jinou listinou s projevem*

⁸ Stávajících možností katastrálních úřadů je opatřovat si výpisy z OR přes službu Czech Point, proto ani výpisy z OR nebude nutné k návrhu přiřkládat. Z ostatních rejstříků pak bude nutno výpisy doložit.

vůle právnické osoby (například usnesení valné hromady) přijmout nemovitost do svého základního kapitálu, a v případě zvýšení základního kapitálu též výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku dokládající zvýšení základního kapitálu,

i) dohody o vypořádání společného jmění manželů a smlouvy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů pro dobu po rozvodu, je-li předmětem vypořádání nemovitost,

j) dohody o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů, týkají-li se konkrétní nemovitosti,

k) dohody všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy,

l) prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy

m) dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem,

n) smlouvy o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku.

4.1.3.4 Přerušování řízení

Při přerušování řízení správní řád rozlišuje důvody přerušování řízení, kdy správní úřad řízení může přerušit a záleží na jeho správním uvážení, a kdy řízení přerušit musí, pokud daný důvod nastane.

Katastrální úřad podle § 64 odst. 1. správního řádu **může** vkladové řízení přerušit:

- současně s výzvou k odstranění nedostatků žádosti (viz příloha č. 2)
- současně s výzvou k zaplacení správního poplatku, který je spojen s přijetím návrhu a se stanovením lhůty k jeho zaplacení. (Správní poplatek činí po novele 1000,- Kč,⁹ pokud se nejedná o případ, kdy je návrh od placení tohoto poplatku osvobozen. Lze jej uhradit buďto ve formě kolkové známky, která se nalepí přímo na návrh či převodem na zvláštní účet katastrálního úřadu a doklad potvrzující tento převod je nezbytné připojit k návrhu.)

⁹ Podle položky č. 120 přílohy zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Uvedené zvýšení je vzhledem k současnému trendu pochopitelné, neboť výše poplatku za vklad do katastru se nezměnila již od r. 1994.

V řízení katastrální úřad pokračuje, jakmile mu byl předložen doklad o zaplacení správního poplatku. V opačném případě řízení usnesením zastaví.

- probíhá-li řízení o předběžné otázce, na jejímž řešení je závislé vydání rozhodnutí o povolení vkladu nebo katastrální úřad

1. dal podnět k zahájení řízení před příslušným správním orgánem nebo jiným orgánem veřejné moci, nebo

2. vyzval účastníka, popřípadě jinou osobu, aby podala žádost o zahájení řízení před příslušným správním orgánem nebo jiným orgánem veřejné moci ve lhůtě, kterou správní orgán určí, anebo

3. jestliže vydání rozhodnutí závisí na řešení otázky, k jejímuž řešení je katastrální úřad příslušný, o níž však nelze rozhodnout ve společném řízení, provede katastrální úřad nejprve řízení o této předběžné otázce, je-li oprávněn zahájit řízení z moci úřední, popřípadě vyzve toho, kdo je oprávněn podat žádost, aby tak učinil (např. řízení o opravě chyby v KN)

- do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi. Katastrální úřad v řízení pokračuje, jakmile je účastníkovi opatrovník ustanoven.

Katastrální úřad **musí** vkladové řízení přerušit v případě, že o to navrhovatel (žadatel) požádá. Je-li však navrhovatelů (žadatelů) více, může tak učinit jen za podmínky, že s přerušением souhlasí všichni navrhovatelé.

Vkladové řízení lze přerušit jen na dobu nezbytně nutnou. V případě, kdy o přerušení požádal žadatel, přihlédne katastrální úřad při určení této doby též k žadatelovu návrhu.

Proti usnesení o přerušení řízení je účastník oprávněn podat odvolání k místně příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu prostřednictvím katastrálního úřadu, který o přerušení řízení rozhodl a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení usnesení.

4.1.3.5 Zastavení řízení

Usnesení o zastavení řízení je rozhodnutí ve vkladovém řízení, které katastrální úřad vydává v následujících případech:

- *žadatel vzal svůj návrh zpět. Jestliže je žadatelů více, musí se zpětvzetím souhlasit všichni žadatelé.*
- *byl podán návrh zjevně právně nepřijatelný,*
- *žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady návrhu, které brání pokračování v řízení. Jestliže žadateli bránily v odstranění této vady závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění, může požádat katastrální úřad o prominutí zmeškání lhůty k provedení úkonu do 15 dnů ode dne, kdy tato překážka pominula. S požádáním je třeba spojit zmeškaný úkon, jinak se jím katastrální úřad nezabývá. Zmeškání lhůty k provedení úkonu však již nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok;*
- *žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen,*
- *zjistí-li katastrální úřad, že v téže věci z téhož důvodu bylo zahájeno řízení u jiného katastrálního úřadu. Typicky se jedná o vkladové řízení, jehož předmětem je směna nemovitostí evidovaných v obvodu dvou a více katastrálních úřadů;¹⁰*
- *žadatel zemřel nebo zanikl, pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká,*
- *návrh se stal zjevně bezpředmětným,*
- *z dalších důvodů stanovených zákonem*
(zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 66 odst. 1.)

Katastrální úřad zde nemůže uplatnit správní uvážení, neboť nastane-li některá z výše uvedených skutečností, musí být vkladové řízení vždy zastaveno.

Proti usnesení o zastavení řízení je účastník stejně jako u usnesení o přerušení řízení oprávněn podat odvolání k místně příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu prostřednictvím katastrálního úřadu, který o zastavení řízení rozhodl ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení usnesení.

¹⁰ Postup katastrálních úřadů v této situaci je podrobně upraven v čl. 18 JŘ.

Ze zkušenosti na KP Třeboň mohou konstatovat, že nejčastějším důvodem pro zastavení řízení je zpětvzetí návrhu na vklad navrhovatelem (navrhovateli), dále pak i pro neodstranění vad návrhu (viz příloha č. 3).

4.1.3.6 Rozhodnutí o návrhu na vklad

Při rozhodování o vkladu práv do KN katastrální úřad přezkoumává, zda jsou **splněny podmínky pro povolení vkladu, které jsou stanoveny** v § 5 odst. 1 písm. a) až g) ZZ. Tyto skutečnosti zkoumá vždy ke dni podání návrhu na vklad. Za výjimku z tohoto pravidla lze považovat posouzení, zda návrh na vklad nepozbyl svých právních účinků v návaznosti na vydané předběžné opatření dle občanského správního řádu či trestního řádu. Tuto skutečnost katastrální úřad zkoumá k okamžiku rozhodování.

Jestliže jsou podle § 5 odst. 2 ZZ. podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje. Pokud předložené podání zákonem stanovené podmínky nesplňuje, jakož i v případě, že návrh na vklad pozbyl právních účinků, katastrální úřad návrh na vklad **zamítne** (viz příloha č. 11).

4.1.3.7 Rozhodnutí o povolení vkladu

O povolení vkladu se v souladu s §5 odst. 3 ZZ provede **zápis** ve spisu. Toto učiní katastrální úřad zaznamenáním do spisu, který obsahuje výrokovou část, datum vydání, číslo jednací, otisk úředního razítka, jméno, příjmení a funkci a podpis oprávněné úřední osoby. Rozhodnutí o povolení vkladu nemusí mít odůvodnění, neboť povolením návrhu na vklad katastrální úřad vyhoví všem účastníkům řízení v plném rozsahu. Rozhodnutí o povolení vkladu se účastníkům nezasílá. (viz příloha č. 4 - příklad zaznamenání rozhodnutí o povolení vkladu do spisu)

Rozhodnutí o povolení vkladu provedené zápisem ve spise je v souladu s čl. 20 odst. 2 písm. a) JŘ **pravomocné okamžikem provedení zápisu ve spisu** (v ukázce dle přílohy 4 tedy dnem 30. 6. 2011).

Pokud nastanou skutečnosti stanovené v § 38 katastrální vyhlášky, je nutné o povolení vkladu vydat písemné rozhodnutí. Jedná se o tyto případy:

- rozhodnutím není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině,

- v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí (např. při obnově katastrálního operátu),

- je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci. (viz příloha č. 5)

Rozhodnutí o povolení vkladu vyhotovené písemně je pravomocné doručením (oznámením) písemného vyhotovení rozhodnutí posledního z účastníků řízení o povolení vkladu.

Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví. Tento stav je podporován i judikaturou soudů, ačkoli se objevují i názory, že není v souladu s listinou základních práv a svobod z důvodu, že:

Kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, může se obrátit na soud, aby přezkoumal zákonnost takového rozhodnutí, nestanoví-li zákon jinak. Z pravomoci soudu však nesmí být vyloučeno přezkoumávání rozhodnutí týkajících se základních práv a svobod podle Listiny (zákon č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod).

S těmito názory se neztotožňuji, protože povolením vkladu do katastru se účastníkům řízení vždy vyhovuje jejich návrhu a pokud je listina řádně sepsána a vyjadřuje dostatečně vůli stran, nemělo by nastat krácení jejich práv.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nezkontroluje platnost smlouvy, ale předloženou listinu, jak uvedeno výše, je oprávněn zkoumat jen z hledisek taxativně vymezených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) ZZ. Ostatní aspekty, které mohou mít vliv na platnost smlouvy, katastrální úřad neprověřuje. V možnostech katastrálního úřadu není, aby zjistil, zda smlouva je platná jako celek.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda:

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v katastru (tj. především z pohledu označení nemovitostí, označení vlastníka či jiných práv zapsaných k dotčeným nemovitostem),
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin (tj., že návrh musí být v souladu obsahem listiny),
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný (tj. smluvní projevy účastníků smlouvy musí být dostatečně určité a srozumitelné, aby

jednoznačně vyjadřovala vůli smluvních stran a nebylo pochybnosti o tom, co je předmětem právního úkonu),

- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě (tj. především písemná forma u smluv týkajících se nemovitostí a musí být vždy podepsána účastníky či zmocněnými zástupci a podpisy musí být na jedné listině),
- e) účastníci jsou oprávněny nakládat s předmětem právního úkonu (tj. především, zda vlastník nemovitosti je oprávněn s nemovitostí disponovat, případně, zda nabyvatel není omezen v nabývání nemovitostí)
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutí soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu (tj. povinnost zkoumat, zda ze zákona, soudem či státním orgánem nebyly stanoveny takové podmínky, které brání účastníkům smlouvy svobodně nakládat s předmětem právního úkonu)
- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu (tj. zejména schválení právního úkonu nezletilého či nesvéprávného soudem dle § 28 občanského zákoníku)

Účastníci jsou obeznámeni s provedením vkladu vyznačením tzv. doložky o provedení vkladu, která se vyznačuje na každém vyhotovení listiny, na základě níž byl proveden vklad do KN. Jedno vyhotovení příslušné listiny, opatřené doložkou je zasíláno každému z účastníků.

Doložka o provedení vkladu obsahuje:

Katastrální úřad pro¹

Katastrální pracoviště.....

Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. (č.j.).....²

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne.....³

Právní účinky vkladu vznikly ke dni.....⁴

Ad 1) Označuje se název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště, který o vkladu rozhodl.

Ad 2) Vyznačuje se číslo řízení, které obsahuje průběžné pořadí vyřizování spisu, rok a číselné rozlišení katastrálního pracoviště.

Ad 3) Uváděné datum odpovídá datu zápisu práva do KN (nebo výmazu práva).

Ad 4) Toto datum vyjadřuje den podání návrhu na vklad, ke kterému se vztahují právní účinky vzniku, změny nebo zániku práva.

K doložce se dále připojuje otisk razítka katastrálního úřadu se státním znakem, podpis odpovědného zaměstnance katastrálního úřadu a datum vyhotovení doložky.

Jestliže návrh na vklad nespĺňuje podmínky pro povolení vkladu nebo některou z nich, nelze vklad povolit a katastrální úřad návrh na vklad zamítne.

Ustanovení § 5 odst. 4 ZZ po novele zní: *„Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek podle správního řádu. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná žaloba podle části páté občanského soudního řádu, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí“.*

Novelou nastal soulad občanského soudního řádu a zákona o zápisech, když oba tyto předpisy nyní dávají jedinou možnost obrany proti zamítavému rozhodnutí, a to žalobou podle části páté občanského soudního řádu. Oproti obecné právní úpravě dvou měsíců se však zkracuje lhůta pro podání žaloby na 30 dnů, z důvodu urychlení navazujících vkladových řízení. Novela dále přináší tu změnu, že již zahájená navazující řízení týkajících se týchž nemovitostí, která byla katastrálnímu úřadu doručena před rozhodnutím o zamítnutí, jsou přerušena ze zákona, tzn., že katastrální úřad v těchto věcech nevydává rozhodnutí. Přerušování trvá po dobu možnosti podání žaloby, příp. do pravomocného rozhodnutí soudu o této žalobě. U navazujících podání, která byla doručena po vydání rozhodnutí, se řízení přerušuje usnesením podle SpŘ.

4.2 Záznam

Záznamem je označován další způsob zápisu věcných práv do KN. Zásadní rozdíl od zápisu vkladem je ten, že se záznamem nejsou spojovány účinky vzniku, změny či zániku práv (§14ZZ), ale tato práva vznikají, mění se či zanikají nezávisle na zápisu do KN, nebo-li tento stav nastane, bez ohledu na to, zda je vznik, změna nebo zánik práv zapsán v KN. Záznam má proto pouze evidenční účinky. Existence takovýchto práv tudíž není závislá na tom, zda-li jsou zapsána v katastru nemovitostí.

Vlastníci nebo jiní oprávnění jsou povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny týkající se jejich nemovitostí do 30 dnů ode dne jejich vzniku a předložit i listiny, dokládající tyto změny.

Listiny vyhotovené státními orgány zasílají jejich zhotovitelé katastrální úřadu ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich pravomoci či jejich vyhotovení.

Z pohledu samotného zápisu lze záznamem označit činnost katastrálního úřadu, kterou se v KN vyznačuje vznik, změna nebo zánik věcných práv (vlastnické právo, zástavní právo, oprávnění z věcného břemene a předkupní právo s věcnými účinky), pokud k němu došlo jedním ze způsobů, které vymezuje § 7 zákona o zápisech, tj.:

- na základě zákona,

pokud má být proveden zápis do katastru záznamem ze zákona musí příslušná právní norma obsahovat jednoznačnou identifikaci dotčených vlastníků a individualizaci nemovitostí podle paragrafu 5, odst. 1 KatZ.

V případě, že zákon neobsahuje tyto konkrétní údaje, provede katastrální úřad záznam práva na základě návrhu. Návrh musí být doložen listinami, které vznik práva, jeho změnu, nebo zánik podle zvláštních předpisů potvrzují, či osvědčují. Bližší odpověď na otázku, podle jakých konkrétních listin se záznam provádí, podává § 39 až 46 katastrální vyhlášky.

- rozhodnutím státního orgánu,

katastrální úřad zapisuje změny na základě rozhodnutí soudů, orgánů státní správy, pozemkového úřadu nebo stavebního úřadu apod. Pro zápis do KN musí být tato

rozhodnutí vždy pravomocná.

- příklepem licitátora ve veřejné dražbě,

Záznam se provede po předložení potvrzení o příklepu ve veřejné dražbě a potvrzení o zaplacení nejvyššího podání

- vydržením,

Zapisuje se do katastru na základě žádosti (ohlášení) dotčených osob, ke které musí být doloženo osvědčením ve formě notářského zápisu nebo na základě soudního smíru.

- přírůstkem,

toto právo se vyznačí na základě žádosti (ohlášení) musí být též doloženo osvědčením ve formě notářského zápisu.

- zpracováním,

musí být splněny stejné náležitosti jako předcházejícího způsobu.

- na základě privatizace majetku

dle § 19 odst. 3 zak. č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Dle tohoto zákona vzniká vlastnické právo účinností smlouvy (musí být stanoveno ve smlouvě) a zápis změn do KN se provádí záznamem.

Podle ustanovení § 40 odst. 2 KV *pokud vznik, změna nebo zánik práva je zvláštním právním předpisem vázán na existenci určité právní skutečnosti, ale ve zvláštním právním předpisu není stanoveno, jaká listina má být přílohou ohlášení pro záznam do katastru, a ohlašovatel nemůže doložit nabytí práva ani listinou podle § 39 odst. 3, lze provést zápis do katastru na základě ohlášení doloženého buď:*

1. Souhlasným prohlášením o vzniku, změně nebo zániku práva učiněným osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo. Souhlasné prohlášení musí ve smyslu § 40 odst. 3 katastrální vyhlášky především obsahovat:

- a) označení osob, které činí souhlasné prohlášení,
- b) označení nabyvatele práva, popřípadě toho, jehož právo se změnilo nebo zaniklo,
- c) označení nemovitostí údaji podle § 5 odst. 1 KZ,
- d) označení práva, které vzniklo, popřípadě se změnilo nebo zaniklo,
- e) odkaz na ustanovení zvláštního právního předpisu, podle kterého ke vzniku, změně nebo zániku práva došlo,
- f) uvedení právních skutečností, které vedly ke vzniku, změně nebo zániku práva,
- g) uvedení, že práva k nemovitosti nejsou mezi osobami, které prohlášení činí, sporná ani pochybná.

nebo

2. Potvrzením o zániku práva zapsaného dosud v katastru vydaným osobou, v jejíž prospěch je zaniklé právo dosud v katastru zapsáno. V tomto potvrzení o zániku práva musí podle ustanovení § 40 odst. 4. KV být uvedeno:

- a) označení osoby, která potvrzení vydává,
- b) označení toho, jehož právo zaniklo
- c) označení nemovitostí údaji podle § 5 odst. 1 KZ,
- d) označení práva, které podle potvrzení zaniklo,
- e) odkaz na ustanovení zvláštního právního předpisu, podle kterého k zániku práva došlo, a
- f) uvedení právních skutečností, které vedly k zániku práva.

Katastrální úřad zkoumá, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, zejména zda nemovitosti v ní uvedené jsou označeny podle katastrálního zákona. Novela rozšiřuje prezkumnou činnost katastrálního úřadu i o povinnost zjistit, zda předložená listina navazuje na dosavadní zápisy v KN. Tento stav by měl zamezit především v zakládání nových duplicitních zápisů vlastnictví. Pokud listina splňuje veškeré náležitosti, katastrální úřad je povinen provést zápis do KN do 30 dnů od doručení ohlášení zápisu. V opačném případě, pokud je vada listiny odstranitelná, vyzve předkladatele k jejímu odstranění, resp. doplnění. Pokud však listina není způsobilá k zápisu nebo nedojde k odstranění vad, vrátí ji předkladateli jako bezpředmětnou a záznam neprovede.

Pokud by listina trpěla jinými nedostatky, než je stanoveno v zákoně, není katastrální úřad oprávněn ji z jiných hledisek posuzovat a je povinen záznam provést.

4.3 Poznámka

Poznámka jako poslední forma zápisu do KN, není předmětem této práce, neboť touto formou se nezapíše vznik změna nebo zánik práv do KN. Podle ustanovení § 14 odst. 3 ZZ jsou *poznámky úkony příslušného orgánu republiky, které jsou určeny k vyznačení skutečnosti nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.*

Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které vedou k vyznačení skutečností vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě. Poznámka má pouze informativní charakter a z tohoto důvodu nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Jejím smyslem je upozornit toho, kdo chce nabýt věcné právo k nemovitosti, že tato nemovitost může mít právní vady. Vzhledem k veřejnosti KN nemůže zpravidla nikdo po zápisu poznámky úspěšně tvrdit, že o skutečnostech zapsaných v KN nevěděl (Barešová, Baudyš, 2007, s.205)

Listiny, na základě kterých se vyznačuje poznámka v KN, jsou taxativně stanoveny v ustanovení § 9 a 9a ZZ. Způsob zápisu a výmazu poznámky je blíže specifikován v ustanovení § 10 ZZ a § 47 KV.

5. Statistické rozbory

Zdrojem pro dané rozbory mi byly poklady získané na Katastrálním pracovišti Třeboň a dále údaje získané studiem spisů na tomto pracovišti Třeboň, které spadá pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj.

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen KÚ) vznikl ke dni 1. 1. 2004 na základě reorganizace státní správy na úseku katastru upravené zákonem č. 175/2003 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Do působnosti KÚ patří katastrální pracoviště se sídlem v jednotlivých okresech Jihočeského kraje a dále katastrální pracoviště (dále jen KP) v Dačicích, Kaplici a Třeboni.

Obvody místní působnosti jednotlivých KP jsou dány Sdělením Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, který je publikovaný ve Sbírce zákonů pod č. 482 / 2009 Sb.. Tento předpis však není právě ve vztahu ke KP Třeboň v souladu se skutečností, neboť tomuto pracovišti byly v září 2005 přičleněny další obce, což v uvedeném sdělení není zachyceno. Tyto obce, včetně katastrálních území v jejich obvodu, zůstaly v uvedeném sdělení nadále zapsány pod KP v Jindřichově Hradci, a to Lomnice nad Lužnicí, Frahelž, Klec, Lužnice, Ponědraž, Ponědrážka, Záblatí, Novosedly nad Lužnicí a Stříbřec.

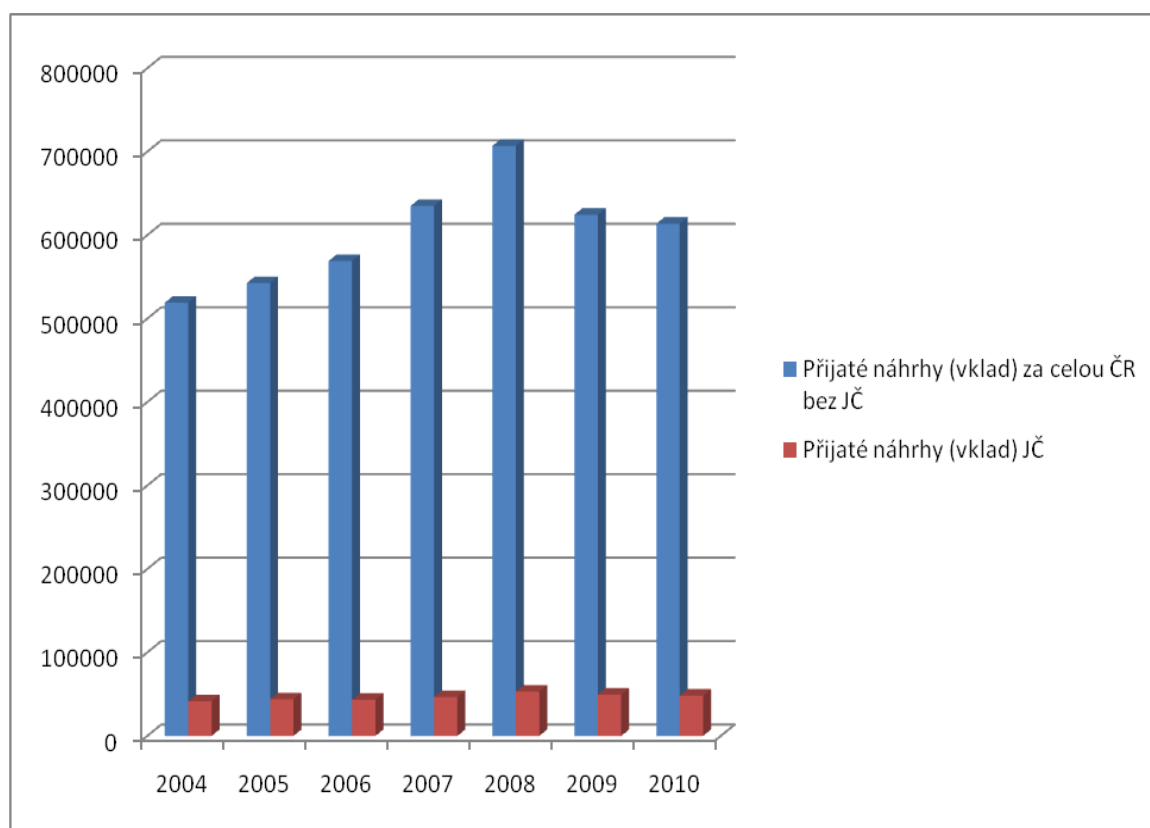
5.1 Vkladová agenda

Přehled podaných návrhů na vklad v celé ČR a u KÚ a způsob vyřízení za období let 2004 – 2010.

PŘIJATÉ NÁVRHY NA VKLAD ČR bez JČ vs. JČ (r. 2004 – 2010)

PŘIJATÉ NÁVRHY NA VKLAD ČR bez JČ vs. JČ (r. 2004 – 2010)							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Přijaté návrhy (vklad) za celou ČR bez JČ	519055	542637	569092	635031	707055	624556	613785
Přijaté návrhy (vklad) JČ	41624	44024	43371	46640	53169	49514	48358

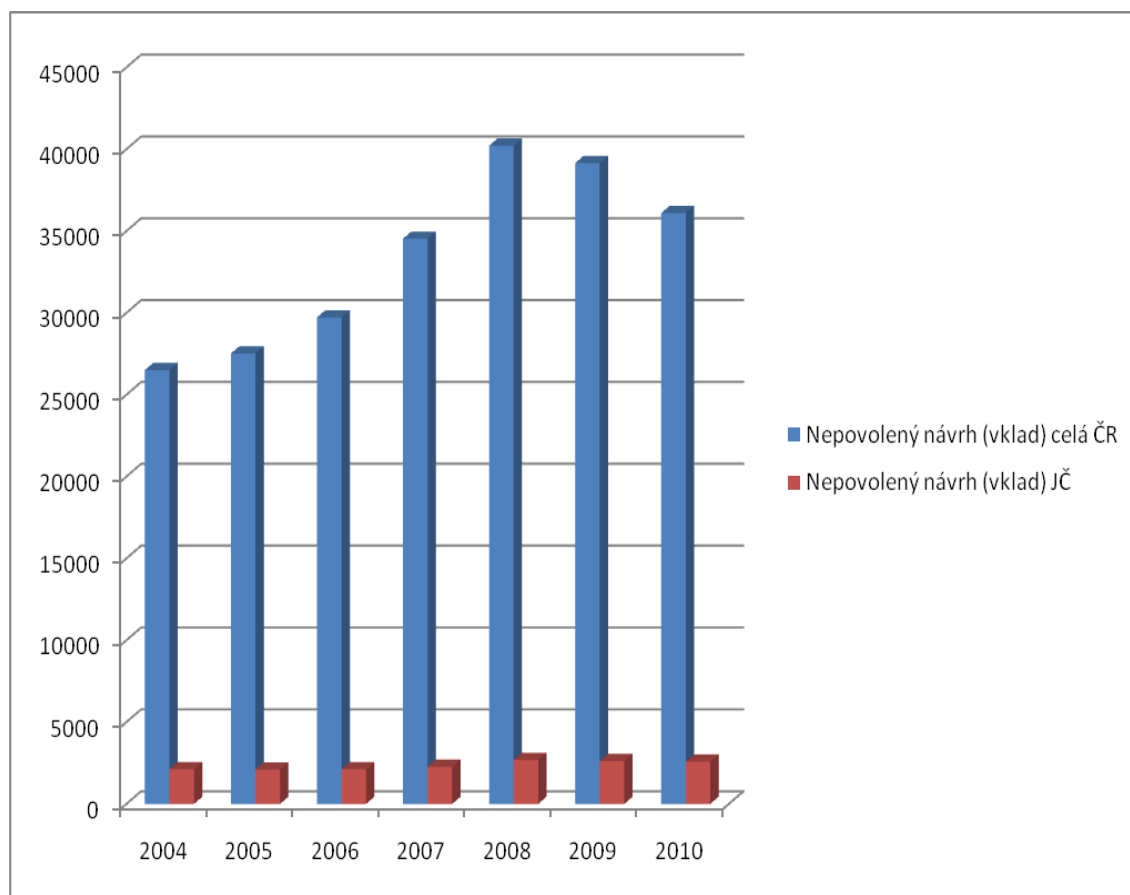
Zdroj: KP Třeboň



NEPOVOLENÉ NÁVRHY NA VKLAD ČR vs. JČ (r. 2004 – 2010)

NEPOVOLENÉ NÁVRHY NA VKLAD ČR vs. JČ (r. 2004 – 2010)							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nepovolený návrh (vklad) celá ČR	26505	27523	29722	34532	40217	39149	36095
Nepovolený návrh (vklad) JČ	2114	2103	2107	2267	2687	2617	2578

Zdroj: KP Třeboň



Z uvedených údajů a grafického znázornění vyplývá, že ve sledovaném období docházelo k postupnému nárůstu podaných návrhů na vklad až do roku 2008. V roce 2009 a 2010 se prvně objevuje propad, a to o 11% oproti roku 2008 a v roce 2010 tento pokles pokračoval (13 % v porovnání s r. 2008). Snížení počtu vkladů v celé republice i v Jihočeském kraji, lze zřejmě přičítat i společenské a ekonomické situaci ve státě v této době, spojené s probíhající recesí, která se projevila i stagnací trhu s nemovitostmi a především změnou přístupu bank k poskytování hypoték (zprísnění podmínek pro poskytnutí úvěru), což potvrzuje i vyjádření pracovníků KP Třeboň ohledně snížení počtu zástavních smluv, zvláště v roce 2009.

Stejně tak lze z uvedených pokladů zjistit, že počet neprovedených vkladů v celé ČR zůstává přímo úměrný k počtu neprovedených vkladů v Jihočeské kraji (6-7%).

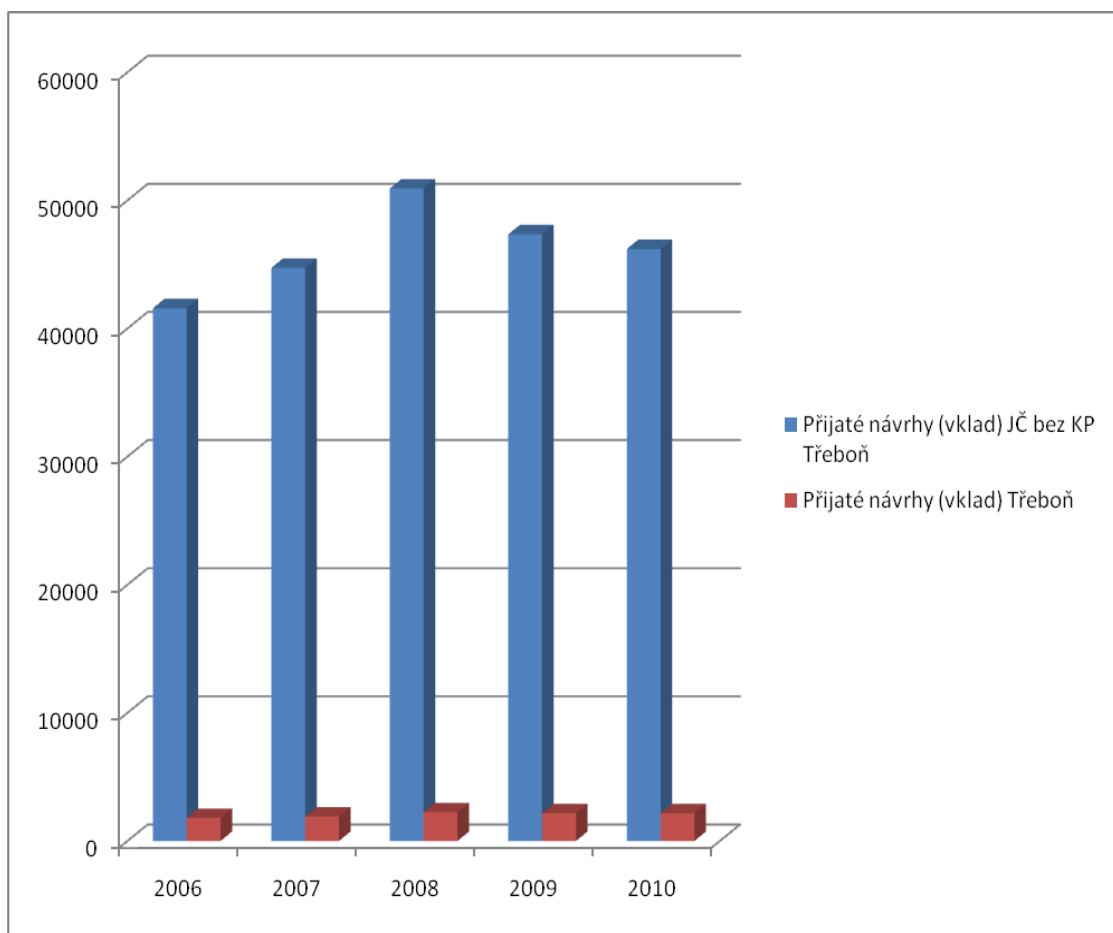
5.2 Statistický rozbor přijatých návrhů na vklad u KP Třeboň

Katastrální pracoviště Třeboň vzniklo podle předchozí organizace státní správy na úseku katastru, k 1. 1. 1993 jako detašované pracoviště Katastrálního úřadu v Jindřichově Hradci. Od 1. 1. 2004 se stává katastrálním pracovištěm Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj. Toto katastrální pracoviště v rámci územní působnosti vykonává působnost pro územní obvody obcí: Cep, České Velenice, Domanín, Dunajovice, Dvory nad Lužnicí, Halámky, Hamr, Hrachoviště, Chlum u Třeboně, Majdalena, Nová Ves nad Lužnicí, Rapšach, Staňkov, Suchdol nad Lužnicí, Třeboň. Jak je uvedeno výše, v září 2005 byly převedeny do jeho působnosti další obce (Frahelž, Klec, Lomnice nad Lužnicí, Lužnice, Novosedly nad Nežárkou, Ponědraž, Ponědrážka, Stříbřec a Záblatí). Z tohoto důvodu došlo k navýšení počtu přijatých podání (v roce 2004 přijato na KP v Třeboni 1407 návrhů, v roce 2006 přijato 1790 návrhů). Proto jsem se rozhodl porovnat přijaté návrhy na vklad a záznamové listiny od roku 2006 až 2010.

Přijaté návrhy na vklad JČ kraj vs KP Třeboň (r. 2006 - 2010)

Přijaté návrhy na vklad JČ kraj vs KP Třeboň (r. 2006 - 2010)					
	2006	2007	2008	2009	2010
Přijaté návrhy (vklad) JČ bez KP Třeboň	41581	44729	50926	47350	46203
Přijaté návrhy (vklad) Třeboň	1790	1911	2243	2164	2155

Zdroj: KP Třeboň



Z uvedeného přehledu vyplývá, že i na katastrálním pracovišti Třeboň každoročně docházelo až do roku 2008 ke stálému nárůstu počtu podaných návrhů. Tento nárůst je přímo úměrný k počtu nárůstu podání návrhů v rámci celého kraje. Pokles v letech 2009 a 2010 nebyl však tak výrazný, jako například v celé ČR (pokles mezi roky 2008 a 2009 činil 3,5% a pokles mezi roky 2008 a 2010 činil 4%).

5.2.1 Statistický rozbor poměru nepovolených vkladů k celkovému počtu podaných návrhů na KP Třeboň.

Další statistický rozbor se dotýká poměru nepovolených vkladů k celkovému počtu podaných návrhů. Jestliže nejsou nedostatky vkladového řízení odstraněny, katastrální pracoviště toto řízení zastaví.

V případě, že návrh na vklad nelze povolit, zašle KP účastníkům řízení seznámení s podklady pro rozhodnutí, ve kterém uvede nedostatky podání, jenž jsou příčinou pro nepovolení vkladu. Zároveň navrhovatelům stanoví lhůtu, ve které se mohou s podklady pro rozhodnutí seznámit na KP, a též jim dá možnost vzít v této lhůtě návrh na vklad zpět. Ze spisů, do kterých mi bylo umožněno nahlédnout, jsem zjistil, že většina účastníků řízení využila této možnosti a vzala návrh na vklad zpět. Na základě toho, pak KP vydalo usnesení o zastavení řízení, které doručilo, všem účastníkům řízení. V případech, kdy účastníci řízení nereagovali, či trvali na povolení vkladu, katastrální pracoviště návrh na vklad zamítlo. Ve sledovaném období 2006 až 2010 nebyla proti zamítavému rozhodnutí KP Třeboň podána žaloba k soudu, kterou by vyjadřovali účastníci řízení nesouhlas se zamítnutím návrhu.

O počtu nepovolených vkladů v jednotlivých letech vypovídají níže uvedené údaje a grafické znázornění.

V r. 2006 bylo přijato celkem 1790 návrhů na vklad, z toho bylo zamítnuto 7 a zastaveno 55

V r. 2007 bylo přijato celkem 1911 návrhů na vklad, z toho bylo zamítnuto 7 a zastaveno 39

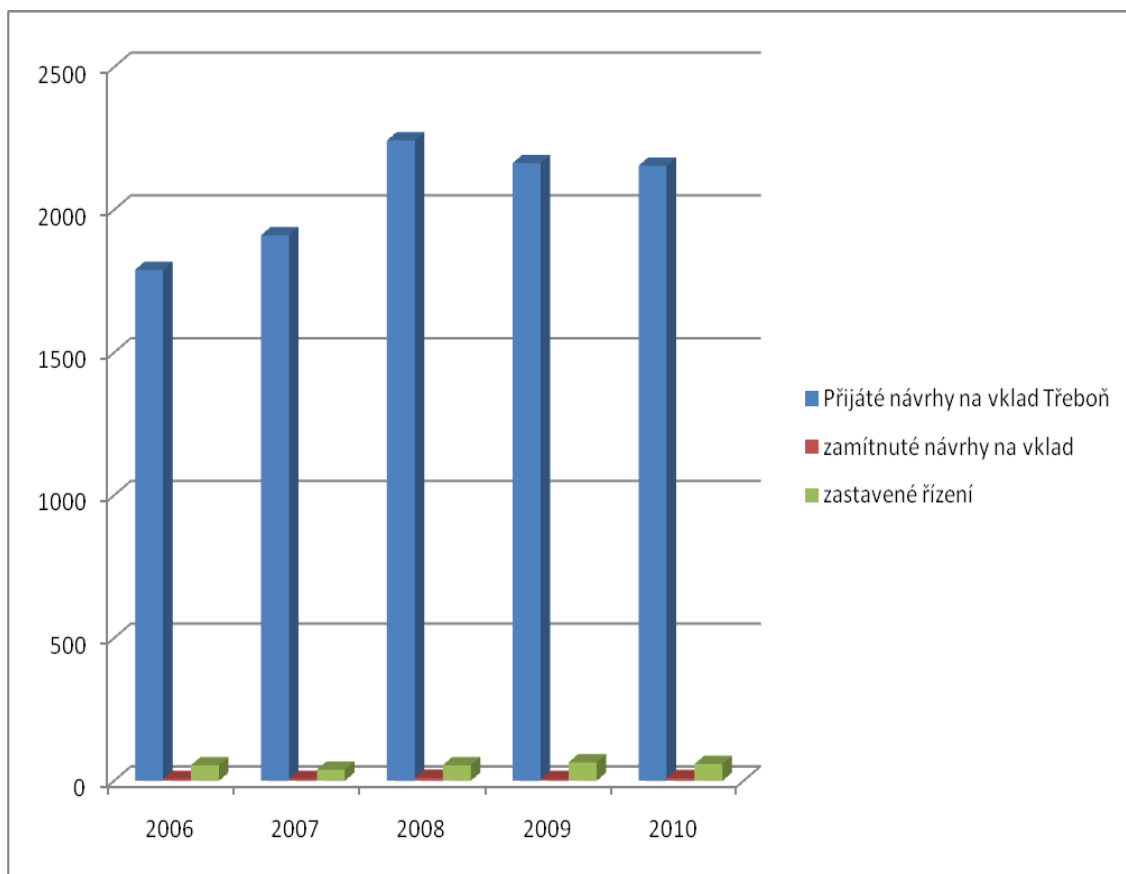
V r. 2008 bylo přijato celkem 2243 návrhů na vklad, z toho bylo zamítnuto 11 a zastaveno 55

V r. 2009 bylo přijato celkem 2164 návrhů na vklad, z toho bylo zamítnuto 6 a zastaveno 65

V r. 2010 bylo přijato celkem 2155 návrhů na vklad, z toho bylo zamítnuto 10 a zastaveno 59

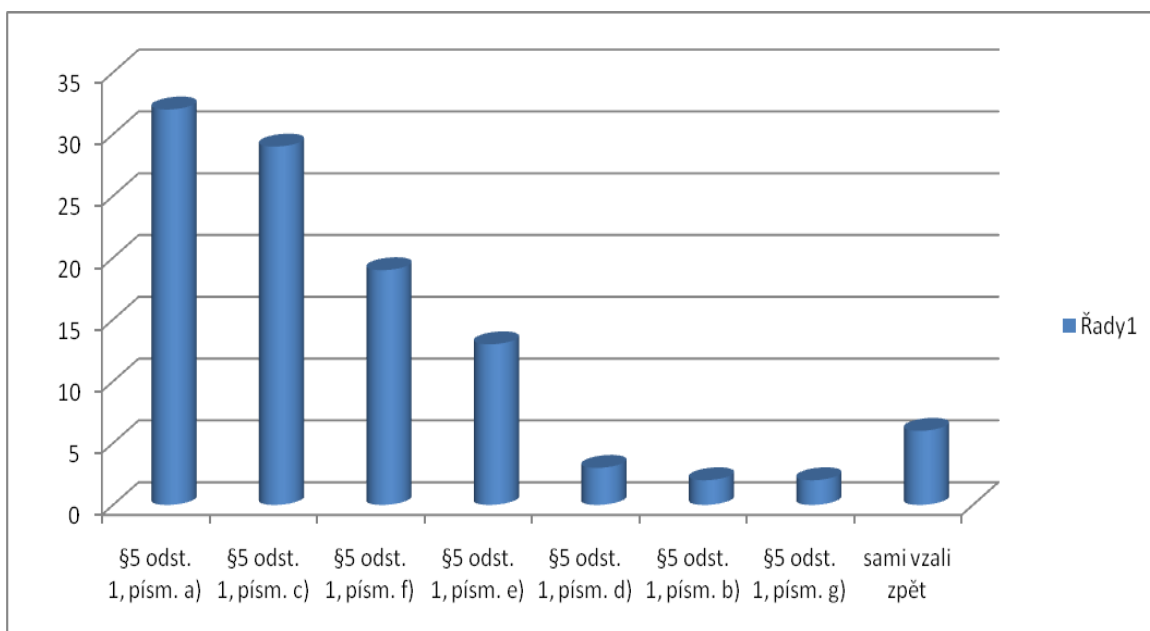
5.2.2 Poměr nepovolených vkladů k celkovému počtu přijatých návrhů na KP Třeboň

Poměr nepovolených vkladů k celkovému počtu přijatých návrhů na KP Třeboň (r. 2006 - 2010)					
	2006	2007	2008	2009	2010
Přijaté návrhy na vklad Třeboň	1790	1911	2243	2164	2155
zamítnuté návrhy na vklad	7	7	11	6	10
zastavené řízení	55	39	55	65	59



5.2.3 Rozbor rozhodovací činnosti KP Třeboň dle §5 odst.1 ZZ

Výsledky nepovolených vkladů ze 100 šetřených vzorků							
§5 odst. 1, písm. a)	§5 odst. 1, písm. c)	§5 odst. 1, písm. f)	§5 odst. 1, písm. e)	§5 odst. 1, písm. d)	§5 odst. 1, písm. b)	§5 odst. 1, písm. g)	sami vzali zpět
32	29	19	13	3	2	2	6



5.2.3.1 §5 odst. 1, písm. a) ZZ

Z uvedeného přehledu vyplývá, že nejčastějším důvodem nepovolení vkladu je nesplnění podmínky stanovené §5 odst. 1, písm. a) zákona o zápisech - *navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v KN.*

Vybrané nedostatky:

1) ve smlouvě je jako předmět převodu uvedeno jiné parcelní číslo, než jaké dle katastru nemovitostí převodce vlastní.

2) ve smlouvě účastníci disponují s budovou (i rozestavěnou), která není v KN vedena.

3) účastník smlouvy, který disponuje ve smlouvě s nemovitostmi, není veden v KN jako vlastník těchto nemovitostí (dosud nezapsané dědické rozhodnutí)

Příklad:

V KN byla byt. ednotka zapsána jako společné jmění manželů PB a MB. Dne 14. 12. 2007 byl podán návrh na vklad, dle zástavní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného předkupního práva uzavřené mezi p. MB a společností X. Pan PB zemřel, předmětem dědictví byla i předmětná bytová jednotka, kterou nabyla manželka p. MB usnesením, které se stalo pravomocným až dnem 17. 12. 2007 a které bylo doručeno KP Třeboň až 14. 1. 2008. Návrh na vklad byl zamítnut z důvodu, že ke dni podání návrhu na vklad nebyla MB zapsána jako výlučný vlastník jednotky.

(viz příloha č. 6)

5.2.3.2 §5 odst. 1, písm. b) ZZ

Důvodem nepovolení vkladu, je nesplnění podmínky §5 odst. 1, písm. b) – zákona o zápisech – *navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin.*

Nejčastější nedostatky:

- 1) V návrhu se odkazuje na jinou listinu, než je k návrhu přiložena, či se navrhuje vklad jiného práva, než které je sjednáno ve smlouvě (např. navrhuje se vklad zástavního práva, přiložena je kupní smlouva na převod vlastnického práva)

5.2.3.3 §5 odst. 1, písm. c) ZZ

Dalším častým důvodem nepovolení vkladu, je nesplnění podmínky stanovené v §5 odst. 1, písm. c) zákona o zápisech – *právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva (zástavní, právo z věcného břemene, předkupní) je určitý a srozumitelný.*

Nejčastější nedostatky:

- 1) ze smlouvy díky zmatečnosti obsahu nelze zjistit vůli smluvních stran, co mělo být předmětem této smlouvy (např. co chtěli převést – viz příloha č. 7)
- 2) ze smlouvy vyplývá, že předmětem převodu je jen část parcely, ale nelze zjistit jaká, neboť není přiložen geometrický plán.
- 3) ve smlouvě je uvedeno správné číslo parcely, ale není vyznačeno, že se jedná o parcely zjednodušené evidence.
- 4) ve smlouvě je budova označena číslem popisným, ačkoliv v KN tato budova nemá číslo popisné přiděleno, či má přiděleno číslo evidenční nebo pod tímto číslem je v KN evidována budova na jiné parcele
- 5) Ve smlouvě není uvedeno katastrální území, či vůbec nejsou citována parcelní čísla převáděných pozemků a je např. jen odkaz na list vlastnictví
- 6) Ze smlouvy nelze zjistit, na jakém pozemku je postavena převáděná budova, či není uvedeno číslo popisné či evidenční, je-li v KN evidováno

Příklad:

Účastníci předložili KP smlouvu, jejímž předmětem je pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem p.č. 1039/5, ale ze smlouvy tato skutečnost nevyplývá. V daném katastrálním území se nachází pozemková parcela shodného parcelního čísla vedená v evidenci katastru nemovitost, jak je blíže vysvětleno ve Stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2000 Cpjn 38/98

(viz příloha č. 8).

(Účastníci byli seznámeni s těmito skutečnostmi, pro které nelze vklad povolit, a vzali návrh zpět.)

5.2.3.4 §5 odst. 1, písm. d) ZZ

Dalším méně častým důvodem nepovolení vkladu, je nesplnění podmínky § 5 odst. 1, písm. d) – zákona o zápisech – *právní úkon je učiněn v předepsané formě.*

Nejčastější nedostatky:

- 1) Návrh na vklad i smlouvu podepsal za účastníka zmocněnec. Plná moc však nebyla ke smlouvě přiložena. Tím není splněna podmínka, že musejí být podpisy na jedné listině. Ze samotné smlouvy musí být patrné, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocnitel. Tomuto požadavku pak lze dostát i tak, že plná moc bude tvořit **nedílnou součástí smlouvy**, přičemž u smlouvy o převodu nemovitosti se tak musí stát nejpozději v okamžiku podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí podle této smlouvy. Skutečnost, že plná moc tvoří nedílnou součást listiny, znamená, že je se smlouvou neoddělitelně spojena. Tato zásada byla vyslovena Stanoviskem občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2000 Cpjn 38/98.
- 2) U některých listin, u kterých to požaduje zákon, není dodržena tzv. kvalifikovaná písemná forma, a to notářský zápis (např. dohoda o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů)

5.2.3.5 §5 odst. 1, písm. e) ZZ

Běžným důvodem nepovolení vkladu, je nesplnění podmínky § 5 odst. 1, písm. e) zákona o zápisech – *účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu.*

Nejčastější nedostatky:

- 1) Obdarovaní manželé nabývají nemovitost do SJM, ačkoli dle OZ mohou nabýt nemovitosti darem jen do podílového spoluvlastnictví.
- 2) Převodce vlastní jen podíl na nemovitosti, ale disponuje s nemovitostí jako s celkem.

5.2.3.6 §5 odst. 1, písm. f) ZZ

Dalším důvodem nepovolení vkladu, je nesplnění podmínky §5 odst. 1 písm. f) – zákona o zápisech – *účastník není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu, ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu.*

Nejčastější nedostatky:

- 1) účastníkům řízení nebyl dán souhlas stavebního úřadu k dělení pozemků dle geometrického plánu
- 2) na vlastníka převáděné nemovitosti byla nařízena exekuce
- 3) u převodů bytových jednotek vymezených zákonem o bytech, účastníci neučinili předmětem převodu podíl na pozemku pod domem, ačkoliv zákon o bytech ukládá, že nelze převést byt bez podílu na pozemku, pokud ho převodce vlastní
- 4) cizinec nakupoval zemědělskou půdu, což podle devizového zákona až na výjimky nebylo možné (platilo jen do května 2011 – dnes by již nebylo překážkou pro povolení vkladu)

Příklad:

Darovací smlouvou převedl pan RB paní MP podíl ideální 1/3 na bytové jednotce, včetně podílu na společných částech domu a pozemku. Návrh na vklad byl podán 26. 10. 2011. K tomuto podílu byl v KN zapsán exekuční příkaz. Exekutor na základě tohoto exekučního příkazu se dovolal neplatnosti této smlouvy. Z tohoto důvodu byl návrh zamítnut. (viz příloha č. 9 – toto rozhodnutí bylo vydáno již po účinnosti novely, proto obsahuje i nové poučení)

5.2.3.7 §5 odst. 1, písm. g) ZZ

Posledním důvodem nepovolení vkladu je nesplnění podmínky §5 odst. 1, písm. g) - zákona o zápisech – *k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.*

- 1) smlouva byla podepsána za nezletilého jeho rodiči jako zákonnými zástupci, ale tato smlouva nebyla schválena soudem před podáním

návrhu na vklad, jak vyžaduje občanský zákoník (§ 28 OZ). Stejně tak musí být smlouva schválena soudem i za osoby, které byly zbaveny svéprávnosti a kterým byl ustanoven opatrovník

- 2) Pozemky jsou zahrnuty do pozemkové úpravy, probíhající v příslušném katastrálním území. Vlastník nakládá s těmito nemovitostmi po právní moci rozhodnutí příslušného pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav, neboť v § 11 odst. 12 zák. č. 139/2002 Sb. je uvedeno, že *pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit.*

Příklad:

KP byl dne 2.11.2009 předložen návrh na vklad dle smlouvy o zřízení věcného břemene. K tomuto dni byl v KN k dotčenému pozemku již byl veden údaj o schválení pozemkových úprav na základě rozhodnutí pozemkového úřadu. Tento úřad však nedal ke smlouvě o zřízení věcného břemene souhlas, proto nemohl být vklad povolen. (viz příloha č. 10) Účastníci poté vzali návrh na vklad zpět a řízení bylo zastaveno.

ZHODNOCENÍ

Převažující většina návrhů na vklad, které nebyly povoleny (zastaveny, zamítnuty), byla zřejmě sepsána samotnými účastníky, nebo-li laickou veřejností. Z těchto podání nebylo zřejmé, že by je sepisoval advokát, notář, či jiná osoba s právníkem vzděláním. Často se totiž jedná o chyby, kterých by se profesionální zpracovatelé smluv vyvarovali. Domnívám se, že dnešní občané, z důvodu finančních úspor a v bezmeznou víru ve správnost všeho, co naleznou na internetu, využívají internetových vzorů smluv, které však neupraví na daný případ a projevuje se tak jejich neznalost a nepochopení způsobu evidence katastru nemovitostí (viz příloha č. 7).

Též mi bylo umožněno seznámit se i s činností podatelny. Pracovníkům KP Třeboň nelze vytknout, že by účastníkům v souladu se správním řádem nepomohli s odstraněním nedostatků návrhu-žádosti (např. nesprávné označení katastrálního úřadu, chybějící rodné číslo účastníků, nepodepsání návrhů či smluv, chybějící data sepisu listiny). Nelze na nich však požadovat, jak si někteří účastníci řízení představují, aby prováděli kontrolu správnosti smluv.

5.3 ZÁZNAMOVÁ AGENDA

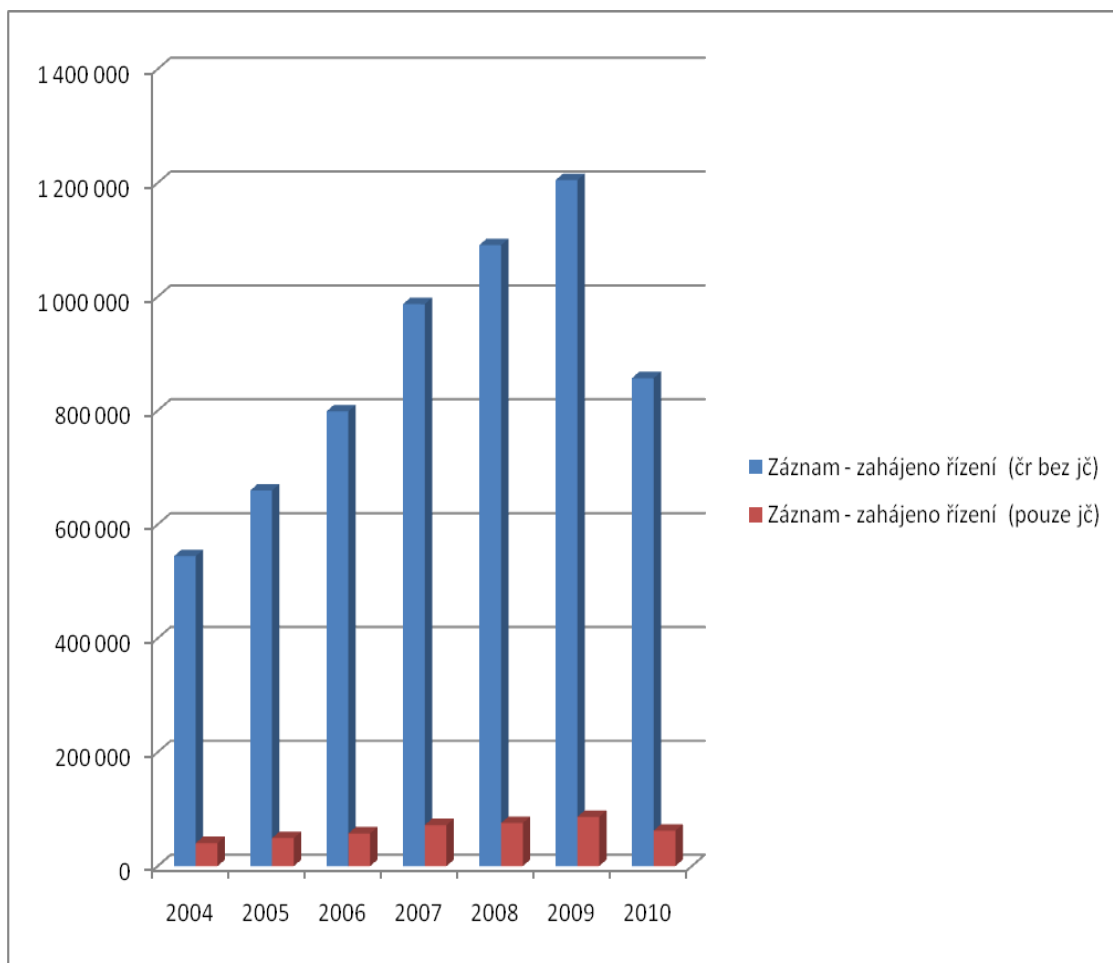
Podklady pro rozbor záznamové agendy nejsou tak zřejmé jako je tomu u agendy vkladové. Důvod lze spatřovat v tom, že pro vklady je veden každým katastrálním pracovištěm samostatný „protokol V“, ve kterém jsou evidovány jen návrhy na vklad. Pro listiny, na základě nichž se provádí záznam do katastru nemovitostí dle ustanovení § 7 zákona o zápisech (viz výše), není založen samostatný protokol, ale tyto listiny jsou vedeny v tzv. „protokolu Z“, do kterého jsou kromě těchto listin zaznamenávány i veškeré „poznámky“ a ostatní podklady došlé katastru, na základě nichž se v KN vyznačují i jiné údaje (např. změna příjmení, změna druhu pozemku, zahájení pozemkových úprav a další). Do tohoto protokolu jsou též zahrnuty i ostatní zápisy prováděné katastrálním úřadem z úřední povinnosti.

Pro statistické údaje je katastrálním úřadem vytvořena sestava označená jako „Záznam s listinou“, která zjednodušeně řečeno zachycuje veškeré listiny určené k zápisu do KN vedené v protokolu Z, které byly katastrálnímu úřadu někým předloženy.

Ze statistických údajů vycházejících z této sestavy „Záznam s listinou“ jsem pro roky 2004 – 2010 provedl porovnání došlých listin za celý ČUZK ve vztahu ke Katastrálnímu úřadu pro Jč kraj s následujícím výsledkem.

Přehled zahájených řízení-záznam v celé ČR vs Jč kraj (r. 2004 - 2010)

Přehled zahájených řízení - záznam v celé ČR vs JČ (r. 2004 -2010)							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Záznam- zahájeno řízení (čr bez jč)	544 256	659793	798879	987089	1090709	1204887	857069
Záznam -zahájeno řízení (pouze jč)	40443	49076	57344	71980	75540	86458	62222



Z toho grafu lze vysledovat, že od roku 2004 do roku 2009 včetně, dochází k stálému nárůstu listin, určených zápisu, a to jak v celé ČR, tak přiměřeně i u KÚ. Ke snížení dochází až v roce 2010 (a to o 28%). Pokles byl způsoben především tím, že katastrální úřady přestaly zapisovat usnesení o nařízení exekuce k osobám, které nebyly evidovány v KN jako vlastníci.

Dále jsem využil možnosti seznámit se konkrétními listinami zasílanými katastrálnímu úřadu k vyznačení změn v KN (vedených v sestavě záznam s listinou).

Mezi nejčastější zápisy práv záznamem patří

- Zápis staveb na základě ohlášení vlastníka k zápisu staveb dokončených či rozestavěných
- Zápis exekutorského zástavního práva dle exekučního příkazu soudního exekutora

- Soudcovské zástavní právo dle usnesení soudu o zřízení soudcovského zástavního práva (většinou pro OSSZ)
- Výmaz zástavního práva na základě potvrzení o zaplacení pohledávky
- Vlastnické právo na základě usnesení soudu o projednání dědictví

Mezi méně časté listiny jistě patří rozsudek soudu o vypořádání podílového spoluvlastnictví či společného jmění manželů, potvrzení dražitele o nabytí vlastnictví k nemovitosti dražbou či usnesení exekutora či soudu o nabytí vlastnictví dražbou. Podle vyjádření pracovníků KP Třeboň tento způsob nabytí vlastnictví roste v souvislosti s nárůstem provedených dražeb majetku dlužníků, kteří nejsou schopni splácet své dluhy. To dosvědčuje i velký počet dalších listin (usnesení o nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti) zapisovaných do KN poznámkou.

Zápis vlastnického práva k nové budově do KN se zapisuje záznamem a řídí se právní domněnkou, že jako vlastník stavby se do KN zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný. Toto ustanovení předbíhá právní úpravu dosud danou občanským zákoníkem, podle kterého stavba není součástí pozemku. Uvedený stav však může vyvolávat problémy při zápisu staveb, dosud v katastru nevidovaných, které v minulosti byly řádně povoleny, podle tehdy platných předpisů na pozemku jiného vlastníka (např. z titulu užívacího práva k pozemku) nebo pozemek pod stavbou přešel až později do vlastnictví jiné osoby (např. na základě uplatněné restituce, či při privatizaci).

6. Závěr

Tuto práci s názvem „ Zápisy věcných práv do katastru nemovitostí“, jsem si vybral především z důvodu, že se jedná o problematiku, která ač se jeví značně odbornou, může se s ní v dnešní době setkat každý občan.

Osmnáctiletá existence katastrálních úřadů a jejich činnosti na úseku správy a vedení katastru nemovitostí a zároveň evidence právních vztahů k těmto nemovitostem v návaznosti na stávající právní úpravu prokázala oprávněnost spojení obou evidencí u jednoho orgánu. Stav evidence nemovitostí v r. 1993 by v případě převedení evidence právních vztahů k nemovitostem na soudy vyvolal jistě chaos a při přetížení soudů neschopnost včas reagovat na nastalé společenské změny. Katastrální úřady s většími či menšími problémy tento stav zvládly, proto není důvod novým občanským zákoníkem tyto osvědčené způsoby měnit, když obdobný stav je např. na Slovensku, ve Velké Británii, v Maďarsku či Švédsku.(Vrcha, Vrchová, Janků. 2011. S.689)

Jako problematické však vidím snížení důvěryhodnosti katastru, neboť se vždy nelze spolehnout na pravdivost a úplnost této evidence z důvodu dvojkolejnosti způsobu zápisů práv do KN spočívajících v různé účinnosti nabytí těchto práv, a to vkladem - účinky vyvolané zápisem do evidence KN na straně jedné a vznik těchto práv na základě samotné listiny a jen následné vyznačení těchto skutečností v KN záznamem

Zápis vkladem je ze tří forem zápisů do KN nejdůležitější, proto jsem mu ve své práci věnoval největší pozornost. Systém vkladového řízení se jeví celkem jako optimální, i když vykazuje určité problémy. Na některé z nich jsem se pokusil poukázat i v této práci. Zároveň jsem zaměřil svou pozornost na novelu zákona o zápisech přijatou pod č. 349/2011 Sb., která odstraňuje určité nesrovnalosti, především v právních předpisech např. způsob obrany proti zamítnutí rozhodnutí katastrálního úřadu. K této novele je nutné přistupovat jako k překlenovacímu předpisu do účinnosti nového OZ a nového KZ.

Zápis záznamem je založen pouze na evidenčním principu. Je závislý na ohlášení vlastníka nebo oprávněného. Práva v těchto případech vznikají a existují bez ohledu, zda jsou či nejsou vedena v KN. Tato situace pak způsobuje, že stav zápisu v KN u těchto práv stále zaostává za skutečností, a právě z tohoto důvodu evidence KN nemůže

být nikdy úplná a pravdivá. Problémem zápisu záznamem je i skutečnost, že v tomto případě není vedeno žádné řízení. Určité zlepšení k posílení právní jistoty zápisů v evidenci by mohlo přinést novelizované ustanovení §8 ZZ, které brání zapsat záznamem do KN listinu, která nenavazuje na dosavadní zápis v katastru.

Tyto uvedené nedostatky záznamů vidím jako dosti závažné pro věrohodnost katastru, a proto se domnívám, že připravovanými změnami, v souvislosti s účinností nového OZ, by mohlo dojít alespoň k jejich částečnému odstranění. Návrh nového katastrálního zákona, který by měl navazovat na nový občanský zákoník, totiž předpokládá, že všechny zápisy věcných práv budou prováděny vkladem s tím, že právní účinky se budou vztahovat k okamžiku podání. Pokud by právní účinky práv zakládaných danou listinou, byly spojovány s vkladem do KN, měla by veřejnost mít větší zájem a potřebu, aby byly do KN tyto zápisy dosud zapisované záznamem, provedeny. Nelze než souhlasit i s tím, že dobrá víra ve stav katastru bude posílena i tzv. zásadou pořadí, podle které zápisy v lepším pořadí působí proti zápisům v horším pořadí a nikoliv naopak .

Navrhovaný stav by měl dle mého názoru vést zainteresované osoby, aby předkládaly veškeré listiny neprodleně k zápisu do KN, tak aby zápisy v KN vyjadřovaly skutečnost. Jen čas ukáže, zda změny připravované katastrálním zákonem budou schváleny a jak se ujmou v samotné praxi katastrálních úřadů.

V návaznosti na postřehy získané u KP Třeboň, jsem však skeptický k tomu, že ani nový OZ a ani nový KZ, zřejmě nevyřeší úroveň překládaných neveřejných listin, neboť smlouvy a jim podobné listiny nebude muset sepisovat osoba s právnickým vzděláním, případně jinak pro tuto činnost připravená. Jak výše uvádím, je zřejmé, že chyby v nich vzniklé, jsou především způsobeny tím, že si je píšou sami účastníci, kteří nemají povědomí o způsobu vedení KN. (viz příloha 7)

Cílem této práce bylo přinést stručný popis zápisů právních vztahů do KN a rozdílů jednotlivých forem zápisů. Dále pak jsem provedl statistické porovnání počtu podání v rámci celé ČR k Jihočeskému kraji, resp. KP Třeboň ve vztahu k Jihočeskému kraji. Zároveň jsem do své práce zakomponoval i výsledky svého pozorování a zkoumání vybraných spisů se zaměřením na tuto činnost u Katastrálního pracoviště Třeboň a vyhodnocení zjištěných výsledků, včetně vyznačení konkrétních chybných

případů. K práci jsem připojil jako názornou ukázkou i některá rozhodnutí KP Třeboň. Výběrem některých konkrétních případů jsem chtěl poukázat na nejčastější chyby v podání návrhu na vklad, kterých by se měli účastníci smluv, při jejich sepisování, vyvarovat. Doufám, že cíl této práce byl s ohledem na její zadání naplněn.

7. Resumé

I have chosen this work called „The records of the material rights to the real estate register“, because these issues, even they might be considered as very expert, can relate to every citizen.

The work contains history of real estate register. Status of land registries. Explanation of basic terms according to real estate register. Adjustment of material rights in civil code – proprietary right and other material rights. Explanation of terms deposit, entry and note. Legal adjustment of decision-making about deposit permission and entry agenda. Ways of decision-making in land register – proceeding interruption, proceeding stoppage, condition analysis for deposit permission, decision about deposit permission, decision about proposal denial.

The target of this work was to bring a brief description of legal relations records to the real estate register and to clarify the variances between particular record forms. The target also was to bring statistics of Czech Republic vs. South Bohemia District, or rather land registry Třeboň related to South Bohemia District. I also give in my work results of my observation and investigation (research) of selected files (facts) focused on deposit activities at land registry Třeboň. After that I evaluate results of my research, including particular incorrect cases I found. There is an example connected to the work – decision of land registry Třeboň. Choosing of particular incorrect cases, I wanted to implicate the most frequent mistakes, which should be avoided by contract drawing up. I hope, that the target of this work was, according to the task, fulfilled.

8. Seznam použitých pramenů

Seznam odborné literatury:

BAREŠOVÁ, Eva a Petr BAUDYŠ. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 778 s. ISBN 978-80-7179-594-0.

BRADÁČ, A., J. FIALA, J. HÁBA, A. HALLEROVÁ, M. SKÁLA a N. VITULOVÁ. *Věcná břemena od A do Z. Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha a.s., 2009. ISBN: 978-80-7201-761-4.

FIALA, J., HURDÍK, J., ADÁMKOVÁ, K. et al. *Občanské právo hmotné*. 3. Vydání Brno: Masarykova univerzita, Doplněk, 2002.

KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2005. ISBN: 80-7201-545-1

BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN: 978-80-7400-304-2.

TRAJER Václav a Pavlína TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010. ISBN: 978-80-7357-481-9

TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. vyd. Praha: ASPI, a.s., 2005. ISBN 80-7357-117-X

VRCHA, P., P. JANKŮ a K. VRCHOVÁ. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde Praha a.s., 2011. ISBN: 978-80-7201-861-1

KRATOCHVÍLOVÁ, Hana a Marie LUTOVSKÁ. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. 1. Vyd. Praha: PROSPEKTRUM spol. s. r. o., 2000. ISBN 80-7175-067-0

HOLUB, M., J. FIALA a J. BIČOVSKÝ. *Občanský zákoník, Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou*. Praha: Linde Praha a. s., 2006. ISBN: 978-80-7201-588-7

Odborné články:

TRAJER, Václav. Meritum: *Katastr nemovitostí 2006-2010, Zápisy do katastru. Vkladové řízení*. ASPI ID: MER012004CZ [počítačový program]

TRAJER, Václav. Meritum: *Katastr nemovitostí 2006-2010. Zápisy do katastru. Záznam*. ASPI ID: MER012005CZ [počítačový program]

Právní předpisy:

Zákon č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů

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

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

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

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

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a k jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

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

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

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

Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 26/2007 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška)

Ostatní

Jednací řád katastrálního úřadu ve znění dodatku č. 1, č. j. ČÚZK 6900/2005

Internetové zdroje:

URL <[//>](http://www.cuzk.cz)

URL <[>](http://www.nssoud.cz)

9. Seznam použitých zkratek

LZPS	zákon č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
OZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ZZ	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
KZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
SPŘ	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
zákon o SP	zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon)
KV	vyhláška č. 26/2007 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška)
zákon o bytech	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů

novela	zákon č. 349/2011 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
JŘ	Jednací řád katastrálního úřadu ve znění dodatku č. 1, č. j. ČÚZK 6900/2005
KN	Katastr nemovitostí ČR
NS ČR	Nejvyšší soud ČR
KÚ	Katastrální úřad pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích
KP	Katastrální pracoviště

10. Seznam příloh

Příloha č. 1	formulář - návrh na vklad
Příloha č. 2	výzva k doplnění návrhu s usnesením o přerušení řízení
Příloha č. 3	usnesení o zastavení řízení
Příloha č. 4	tiskopis spisového obalu, část s vyznačením povolení vkladu
Příloha č. 5	písemné vyhotovení rozhodnutí o povolení vkladu
Příloha č. 6	rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad pro nesplnění podmínky stanovené § 5 odst. 1 písm. a) a e) ZZ
Příloha č. 7	darovací smlouva
Příloha č. 8	seznámení s podklady pro rozhodnutí
Příloha č. 9	rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad pro nesplnění podmínky stanovené § 5 odst. 1 písm. f) ZZ
Příloha č. 10	seznámení s podklady pro rozhodnutí
Příloha č. 11	rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad z důvodu, že návrh pozbyl své právní účinky