

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

Právnická fakulta

Katedra správního práva a správní vědy

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Lucie Kavanová

OLOMOUC 2010

Martina Holíková

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí“ zpracovala sama a uvedla jsem všechny použité prameny.

Datum:

Podpis:

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala vedoucí diplomové práce JUDr. Lucii Kavanové za odborné vedení, cenné rady a připomínky.

Já, níže podepsaná, Martina Holíková, autorka diplomové práce na téma „Řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí,“ která je literárním dílem ve smyslu zákona o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským (zákon č. 121/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen autorský zákon), dávám tímto jako subjekt údajů svůj souhlas ve smyslu § 4 písm. e) zákona o ochraně osobních údajů (zákon č. 101/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů), správci:

Univerzita Palackého v Olomouci,

Křížkovského 8,

771 47 Olomouc, Česká republika

ke zpracování osobních údajů v rozsahu: jméno a příjmení v informačním systému, a to včetně zařazení do katalogů, a dále k zpřístupnění jména a příjmení v katalogích a informačních systémech UP, a to včetně neadresovaného zpřístupnění pomocí metod dálkového přístupu. Údaje mohou být takto zpřístupněny uživatelům služeb Univerzity Palackého. Realizace zpřístupnění zajišťuje ke dni podání tohoto prohlášení vnitřní složka UP, která se nazývá Informační centrum UP.

Souhlas se poskytuje na dobu ochrany autorského díla dle autorského zákona.

Prohlašuji, že moje osobní údaje shora uvedené jsou pravdivé.

V Týnci nad Labem dne 14. 2. 2010

Martina Holíková

Obsah

Obsah	5
Obecný úvod do problematiky	8
1. Historický úvod	10
1. 1. Císařský patent o dani pozemkové	10
1. 2. Knihovní zákon	10
1. 3. Občanský zákoník č.141/1950	11
1. 4. Zákon o státním notářství	12
1. 5. Občanský zákoník č. 40/1964	13
1. 6. Vývoj po roce 1989	13
2. Postavení katastru nemovitostí v systému veřejné správy	16
3. Instituty vkladového řízení	17
3. 1. Právní úprava	17
3. 2. Druhy zápisů	17
3. 3. Předmět zápisu	18
3. 4. Pojem vkladové řízení	18
3. 5. Pojem vklad	18
3. 6. Zásady vkladového řízení	19
3. 6. 1. Zásada priority	19
3. 6. 2. Zásada dispoziční a zásada oficiality	20
3. 6. 3. Zásada intabulační	21
3. 6. 4. Zásada legality	21
3. 6. 5. Zásada veřejné dobré víry	21
3. 6. 6. Zásada úplatnosti	21
3. 6. 7. Zásada veřejnosti	21
3. 6. 8. Zásada přehlednosti	22

3. 6. 9. Zásada závaznosti.....	22
3. 6. 10. Zásada souladnosti údajů v katastru nemovitostí se skutečným stavem ..	22
3. 7. Příslušnost	22
3. 7. 1. Věcná příslušnost	22
3. 7. 2. Místní příslušnost	22
3. 8. Účastníci řízení	23
4. Průběh vkladového řízení	27
4. 1. Zahájení řízení	27
4. 2. Podání	27
4. 3. Postup katastrálního úřadu při přijímání podání	29
4. 4. Spis.....	29
4. 5. Plomba	29
4. 6. Náležitosti vkladového návrhu	31
4. 7. Přílohy návrhu na vklad	33
4. 8. Listina, na základě které má být proveden zápis do katastru.....	34
4. 9. Přezkumná činnost katastrálního úřadu	35
4. 10. Přerušení vkladového řízení.....	46
4. 10. 1. Obligatorní přerušení řízení.....	47
4. 10. 2. Fakultativní přerušení řízení.....	47
4. 11. Zastavení řízení	49
4. 12. Rozhodnutí o povolení vkladu a jeho náležitosti.....	52
4. 12. 1. Formy rozhodnutí ve vkladovém řízení	52
4. 12. 2. Rozhodnutí o povolení vkladu	52
4. 12. 3. Částečný vklad	54
4. 12. 4. Zamítnutí návrhu na vklad	55
4. 13. Žaloba dle části páté OSŘ.....	55

5. De lege ferenda.....	60
Závěr.....	63
Použitá literatura.....	66
Příloha.....	73

Obecný úvod do problematiky

Tématem mé diplomové práce je „Řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.“ Jedná se o zvláštní druh správního řízení, který ostatně jako celá veřejná správa procházel a neustále prochází dynamickým vývojem reflektujícím aktuální politický a právní vývoj a celospolečenské dění. V posledních dvaceti letech lze mluvit o znovuoobnovení, demokratizaci a navrácení se k systému veřejných zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a rovněž zásadám a principům, o které se zápisy opírají.

Toto téma jsem si zvolila zejména díky jeho jedinečnosti. Na Právnické fakultě Univerzity Palackého v Olomouci jsem našla pouze jedinou diplomovou práci, na toto téma zpracovanou, která byla napsána v roce 2001, což již nereflektuje aktuální právní stav, zejména díky přijetí zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SpŘ“ nebo „správní řád“), který nahradil zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SpŘ 1967“ nebo „správní řád 1967“), jako úpravy generální pro průběh vkladového řízení. Dalším důvodem, pro který mě toto téma zaujalo, je nejen jeho uplatnitelnost v právní praxi, ale i v běžném životě. S převody nemovitostí se setká budoucí absolvent právnické fakulty v rámci výkonu svého povolání, kdy bude svým klientům psát smlouvy, které jsou podkladem pro zápis práv do katastru nemovitostí, podávat návrhy na vklad těchto práv, ale i každá osoba v běžném životě je touto problematikou dotčena.

Cílem mé práce je podrobněji popsat průběh vkladového řízení dle aktuální právní úpravy a vyjádřit poznatky, doporučení a rady potenciálním účastníkům vkladového řízení, které právní praxe v současnosti zaujímá.

Na danou problematiku je zpracováno velké množství odborných publikací a rovněž díky velké frekvenci realizace právních vztahů k nemovitostem vychází neustále články v odborných časopisech psané nejen pracovníky katastrálních úřadů, advokáty, soudci, ale i pedagogy právnických fakult. Jelikož zpracovávám problematiku pro mě doposud nepříliš známou (vyjma studia obecné právní úpravy správního řízení), musela jsem hledat pro mou práci jen to podstatné pro zadané téma a držet se rozsahu diplomové práce.

Za stěžejní literaturu jsem zvolila následující publikace: BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, dále VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, a z časopisů zejména: *Právní rádce, Ad Notam, Bulletin advokacie*.

Na úvod mé práce rozeberu historický vývoj evidence a zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a to od období 13. do 20. století. Uvedu pro vkladové řízení významné právní předpisy, ze kterých vychází současná právní úprava a jejich stručný rozbor. Ve druhé kapitole se zaměřím na zařazení katastru nemovitostí do systému veřejné správy. Třetí kapitola by měla mít za cíl definovat a objasnit nejvýznamnější pojmy, související s vkladovým řízením, jakými jsou druhy a předmět zápisů, pojem vkladové řízení, pojem vklad, stěžejní zásady typické pro vkladové řízení, příslušnost katastrálního úřadu a účastníci vkladového řízení, aby tak bylo možné lépe pochopit kapitoly navazující. Následující kapitole čtvrté přikládám asi největší význam, jelikož obsahuje samotný průběh vkladového řízení a to od zahájení vkladového řízení, objasním zde, jaké náležitosti a přílohy má mít vkladový návrh, popíšu činnost katastrálního úřadu v průběhu celého řízení se zaměřením na prezkumnou činnost až po pravomocné skončení vkladového řízení, a to buď procesně formou usnesení o zastavení vkladového řízení, nebo meritorně formou rozhodnutí, kterým se vklad povoluje nebo zamítá. Na závěr této kapitoly uvedu možnost podání žaloby dle části páté zákona č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „OSŘ“ nebo „občanský soudní řád“). V poslední kapitole rozeberu problematiku de lege ferenda.

V této práci jsem využívala zejména metodu historickou pro rozbor vývoje vkladového řízení, popisnou pro výklad pojmů a institutů, s vkladovým řízením bezprostředně souvisejících, metodu komparace u obecné úpravy správního řízení dle SpŘ a zvláštní úpravy vkladového řízení dle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZápPrNe“ nebo „zákon o zápisech“), kterou jsem užila ve své práci asi nejvíce.

Ve své diplomové práci reflektuji právní úpravu k 14. 2. 2010.

1. Historický úvod

1. 1. Císařský patent o dani pozemkové

Již od dob Přemyslovců spadá idea zapisovat práva k nemovitostem do veřejných knih a tím tak osvědčovat vlastnictví k dané nemovitosti.¹ Zápisy ve veřejné knize požívaly značné vážnosti a byly dovršením převodu vlastnického práva na nového vlastníka. Byly všeobecně přístupné a soudy nad nimi vedly dohled.²

Mezi nejstarší veřejné knihy patří zemské desky, které sloužily jako evidence řízení a zápisů převodů nemovitostí od 13. do 20. století. Proces zápisů do veřejných knih se postupně zdokonaloval, což vyústilo ve vydání císařského patentu o dani pozemkové dne 23. 12. 1817, který se stal podkladem pro budoucí katastr nemovitostí a je také používán jako základ současné evidence dodnes.

1. 2. Knihovní zákon

Dalším historickým mezníkem pro vývoj katastru a zápisů do něj je vydání zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (dále jen „KnZ“ nebo „knihovní zákon“) dne 27. 5. 1871. Tento zákon upravoval zakládání nových pozemkových knih, které dokládaly vlastnictví půdy, zapisovala se i práva charakteru břemen a služebnosti a to zejména obsah a rozsah těchto práv, právo zástavní, právo nájemní (pachtovní). Zápisy v pozemkové knize byly veřejně přístupné a zachycovaly velmi přehledně úplný přehled o předchozím vývoji. Vedením pozemkové knihy byly pověřeny soudy.

K převodu věcných práv k nemovitostem bylo zapotřebí nejen smlouvy, tzv. titulu, ale i intabulace (zápisu), tzv. modu, mluvíme tedy o dvoufázovosti nabývání vlastnických a jiných věcných práv.^{3, 4}

Jako formy zápisů do pozemkových knih označoval § 8 KnZ vklady (a to intabulaci či extabulaci - nabývání či zrušení práv), záznamy (podmíněná nabývání nebo zrušení – prenotace) a poznámky. § 9 KnZ dále upravoval, co se do pozemkové knihy zapisuje. Byla to

¹ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 120.

² KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 21.

³ § 431 Obecného zákoníku občanského č. 946/1811 ř. z., ve znění pozdějších předpisů: „*Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí býti nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Toto zapsání nazývá se vklad (intabulace).*“

⁴ § 4 KnZ: „*Knihovních práv se nabývá a tato práva se převádějí, omezují a zrušují toliko zápisem těchto jednání do hlavní knihy.*“

věcná práva a břemena, dále právo zpáteční koupě a předkupní právo obsažená v § 1070 a § 1073 Obecného zákoníku občanského č. 946/1811 ř. z., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZO“ nebo „obecný zákoník občanský“), jakož i nájemní a pachtovní právo v § 1095 OZO. Vklad mohl být dle obecného zákoníku občanského proveden pouze na základě veřejné listiny nebo soukromé listiny, která byla soudem či notářsky ověřena. Požadavky na obsah veřejné i soukromé listiny podrobně upravoval rovněž tento zákon.

Třetí hlava knihovního zákona nesla název „*O řízení v knihovních věcech*“, tedy dnešními slovy vkladové řízení. Bylo zde upraveno, kdo je oprávněn k podání žádosti o zápis, jakou formu a náležitosti má žádost mít, jaké přílohy je nutné k žádosti přiložit a další část upravovala postup knihovního soudu při zkoumání náležitostí podání a rozhodnutí o žádosti. Na rozdíl od dnešní právní úpravy, o zápisech do pozemkových knih rozhodoval příslušný knihovní soud, řízení bylo zahajováno většinou na žádost žadatelů či úřadů, výjimečně za podmínek stanovených knihovním zákonem soudem z moci úřední. Zápisy do pozemkových knih měly konstitutivní charakter.

Další rozdíl proti dnešní právní úpravě se týkal zákonného zastoupení. § 77 KnZ upravoval danou problematiku následovně: „*Zástupci zákonní nebo soudem zřízení nepotřebují zvláštního zmocnění, aby vymohli zápisu práv osob, které zastupovati jsou pověřeni, nebo výmazu břemen na jmění svěřeném jejich správě.*“

Toto byl jen stručný nástin obsahu knihovního zákona a ukázka některých zásadních rozdílů oproti dnešní právní úpravě, kterých je samozřejmě mnohem více. Nicméně mým cílem bylo zejména poukázat na zásadní význam tohoto předpisu, který bezesporu dal základ i současné podobě zákona o zápisech.

1. 3. Občanský zákoník č.141/1950

Systém vedení pozemkových knih, pozemkového katastru (ten obsahoval technické údaje) a zápis věcných práv do nich s konstitutivními účinky byl změněn roku 1951 nabytím účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Střední OZ“). Také bylo upuštěno od uplatňování zásady superficies solo cedit („*součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde, stavby nejsou součástí pozemku*“) a tedy kromě pozemků byly za nemovité věci prohlášeny stavby spojené se zemí pevným základem.⁵ Střední OZ reflektoval tehdejší politické a hospodářské poměry, které směřovaly k potlačování

⁵ ELIÁŠ, K. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*, 2006, č. 6, s. 174.

soukromého vlastnictví a zestátnění půdy, jakožto základního výrobního prostředku. Došlo ke zrušení konstitutivnosti zápisů do pozemkové knihy a tedy i princip intabulace pozbyl svůj význam.⁶ Účinky převodu vlastnictví byly vázány na účinnost smlouvy. § 111 Středního OZ stanovil, že vlastnictví k věcem jednotlivě určeným se převádí už samou smlouvou, vztaženo na nemovitosti, tedy bez podmínky intabulace do pozemkové knihy, která změnila svůj charakter na pouhou evidenci.

Jednotná forma vlastnictví se rozdělila na socialistické (státní a družstevní), osobní (rodinné domky a rekreační chaty) a soukromé (pozemky a stavby, které nepatřily do vlastnictví osobního) a právní řád jim poskytoval rozdílnou ochranu. Veškeré převody nemovitostí byly omezeny dle subjektů těchto vztahů, které měly rozdílné postavení. Převažoval zde zájem veřejný nad zájmem vlastníka nemovitosti.⁷

Střední OZ upravoval institut vydržení v § 115 a násl. (vyjma nezcizitelné věci, které jsou v socialistickém vlastnictví, které vydržet nelze), institut vlastnictví k stavbě a právo stavby v § 155 a násl. (zde bych zejména zdůraznila, že § 155 stanovil, že vlastníkem stavby může být i osoba rozdílná od vlastníka pozemku), institut věcných břemen in rem a in personam v § 166 a násl., který nahradil služebnosti, právo zástavní a zadržovací § 188 a násl., právo předkupní zákonné i smluvní v § 137 a § 375 a násl.⁸

1. 4. Zákon o státním notářství

Zákonem č. 95/1963 Sb., o státním notářství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZSN“) byly pozemkové knihy svěřeny do úschovy státního notářství, kde setrvaly až do roku 1993, kdy je převzaly příslušné katastrální úřady.

Tento zákon dále upravoval registraci smluv, které se týkaly převodu nemovitostí soukromými osobami. Státní notářství vykonávalo registrační řízení, ve kterém posuzovalo nejen právní předpoklady pro převod, ale zároveň i celospolečenský zájem. Pokud by k registraci nedošlo, nebylo možné provést zápis do pozemkové knihy, která ale v té době už měla pouze evidenční charakter.⁹

⁶ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. X.

⁷ ELIÁŠ, K. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*, 2006, č. 6, s. 174.

⁸ KLIMENT, V. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: VÚGTK, 2007, s. 22.

⁹ Tamtéž, s. 24.

Tím, že se zápisy do pozemkové knihy staly pouhou evidencí, dřívější pravidla zápisů nebyla dodržována, zejména u pozemků, které si přisvojil stát, docházelo k prohlubování nesouladu mezi pozemkovou knihou a skutečným právním stavem.¹⁰

1. 5. Občanský zákoník č. 40/1964

Střední OZ byl nahrazen zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“ nebo „občanský zákoník“). Tento právní předpis derogoval zbytky majetkových práv obsažených ve Středním OZ. Došlo k vypuštění samostatné úpravy věcných práv. Institut zástavního práva smluvního byl nahrazen institutem omezení převodu nemovitostí¹¹ a dále stanovil, že zástavní práva a věcná břemena mohou vznikat jen ze zákona. Zavedl institut osobního užívání pozemku za úplaty fyzickým osobám a tím byla zajištěna možnost výstavby rodinných domků a rekreačních chat. Zcela zanikl institut vydržení jako způsob nabytí vlastnického práva a byl nově zaveden princip, že smlouvy o převodu nemovitostí nabývají účinnosti registrací státním notářstvím, pokud se nejedná o převod do socialistického vlastnictví.¹²

1. 6. Vývoj po roce 1989

Po roce 1989 se s nástupem tržní ekonomiky oživil trh s nemovitostmi a tím vyvstala i potřeba vzniku nové právní úpravy právních vztahů k nemovitostem, reflektující vývoj politický i ekonomický.

Zákonem č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění a doplňuje některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů, došlo ke zrušení registračního principu. Státní notářství zanikla ke dni 31. 12. 1992, notářská činnost se privatizovala a jejich nedokončenou agendu týkající se registrace smluv převzaly katastrální úřady.^{13, 14}

¹⁰ ELIÁŠ, K. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*, 2006, č. 6, s. 175.

¹¹ § 58 ObčZ ve znění zákona č. 146/1971 Sb., účinného ke dni 1. 1. 1972: „Věřitel může uspokojení své pohledávky zajistit písemnou smlouvou uzavřenou s dlužníkem, kterou dlužník bere na sebe povinnost, že nepřevéde svou nemovitost bez souhlasu věřitele na jiného, dokud pohledávka nebude uspokojena.“

¹² § 134 ObčZ ve znění zákona č. 146/1971 Sb., účinného ke dni 1. 1. 1972.

¹³ § 15 odst. 1 ZáPrNe: „Příslušné orgány republiky převezmou všechny věci státního notářství, ve kterých probíhá řízení o registraci smluv a do účinnosti tohoto zákona v nich nebylo vydáno rozhodnutí nebo rozhodnutí nebylo doručeno.“

¹⁴ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 121.

Zákonodárce převzal dílčí myšlenky z knihovního zákona, který se opíral o úpravu věcných práv k nemovitostem, a z obecného zákoníku občanského z r. 1811 a začlenil je do novelizovaného občanského zákoníku.¹⁵

Stěžejním předpisem, upravujícím vkladového řízení, se stal zákon o zápisech, účinný od 1. 1. 1993. Tento zákon upravuje postup při provádění zápisů nejen vlastnických, ale i jiných věcných práv k nemovitostem ve formě vkladu, záznamu a poznámky a dalších práv, pokud tak stanoví zvláštní zákon.¹⁶ Za jiná věcná práva zákon označuje právo zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni a právo předkupní s účinky práva věcného. Tento zákon dále obnovuje zásadu priority (pořadí zápisu se řídí dobou předložení návrhu na zápis), zásadu dispoziční (řízení o povolení vkladu je zahájeno výlučně na návrh účastníka smlouvy), zásadu konstitutivní, zásadu legality, formální publicity a veřejné víry.¹⁷ Zásada konstitutivní má značný význam, jelikož věcná práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí založená smlouvou nabývají právní význam až okamžikem vkladu do katastru nemovitostí.

Současně s tímto zákonem vstoupily v účinnost i zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, jímž se katastr nemovitostí zřizuje (dále jen „KatZ“ nebo „katastrální zákon“),¹⁸ a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZemKatOrg“ nebo „zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech“) doplněné prováděcí vyhláškou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992, o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška, dále jen „KatV“ nebo „katastrální vyhláška“).

Katastr nemovitostí jako soubor údajů o nemovitostech se neustále vyvíjí, modernizuje a zdokonaluje. Za zmínku stojí například digitalizace katastrálních map a souboru popisných informací vedená a přístupná pro každé katastrální pracoviště¹⁹, možnost dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí, zejména nahlížení do katastru nemovitostí a možnost aktuálně

¹⁵ KLIMENT, V. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: VÚGTK, 2007, s. 15.

¹⁶ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 23.

¹⁸ § 1 odst. 2 KatZ: „*Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.*“

¹⁹ § 1 odst. 4 KatZ: „*Katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky.*“

sledovat přehled řízení přes centrální databázi vedenou Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním.

Díky demokratickému vývoji po listopadu 1989 zastává katastr nemovitostí plnohodnotně svůj účel, zejména řádně chrání práva k nemovitostem, slouží i jako evidence pro účely správy daní a poplatků. Informace v něm uvedené využívají i jiné orgány veřejné správy pro účely ochrany životního prostředí, zemědělského půdního fondu, nerostného bohatství, lesů a kulturních památek.

2. Postavení katastru nemovitostí v systému veřejné správy

Katastrální úřady vykonávají zejména státní správu katastru nemovitostí.²⁰ Vkladové řízení je stěžejní činností katastrálních úřadů v rámci výkonu státní správy. Od 1. 1. 2004, v souvislosti se zrušením okresních úřadů, došlo k reformě v systému uspořádání a vnitřní struktury katastrálních úřadů. Zákonem č. 175/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, se původní členění odpovídající územnímu členění státu přizpůsobuje územně samosprávnému členění.²¹

Úřadem s celostátní územní působností, označovaným jako ústřední správní úřad, je Český úřad zeměměřický a katastrální se sídlem v Praze.²² Za hierarchicky podřízené správní úřady zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech označuje katastrální úřady, jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí, a jako druhý stupeň zeměměřické a katastrální inspektoráty, s působností pro více samosprávných krajů. Původní katastrální úřady, kopírující soustavu bývalých okresů dle zákona č. 36/1960 Sb., o územním členění státu, ve znění pozdějších předpisů, byly zrušeny a nahradily je katastrální úřady s územní působností a sídly v jednotlivých samosprávných krajích. Katastrálních úřadů je dnes 14, inspektorátů 7. V rámci každého katastrálního úřadu jsou zřízeny vnitřní organizační jednotky²³, označované jako katastrální pracoviště²⁴. Poněkud ojedinělé uspořádání oproti zbytku České republiky má hlavní město Praha, kde nejsou katastrální pracoviště pro jednotlivé městské části, nýbrž pouze jeden Katastrální úřad pro hlavní město Prahu.²⁵

Pokud následně v mé práci používám pojem katastrální úřad v rámci úkonů ve vkladovém řízení, je tím míněno katastrální pracoviště.

²⁰ § 5 odst. 1 písm. a) ZemKatOrg.

²¹ SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*. 2. vydání. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 272.

²² Tamtéž, s. 268.

²³ § 52 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů.

²⁴ § 5 odst. 2 ZemKatOrg.

²⁵ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 68.

3. Instituty vkladového řízení

3. 1. Právní úprava

Průběh řízení a postupy pro zápis právních vztahů k nemovitostem se řídí primárně úpravou dle zákona o zápisech, který je lex specialis ke správnímu řádu. Správního řádu se užije jen subsidiárně, pokud danou věc neupravuje zákon o zápisech. Další významné předpisy pro vkladové řízení jsou zejména katastrální zákon, zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech, občanský zákoník, zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „BytZ“ nebo „zákon o vlastnictví bytů“) a katastrální vyhláška, a dále je to interní předpis, Jednací řád katastrálního úřadu vydaný Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním pod č. 6900/2005-22 (dále jen „JŘ“ nebo „jedenací řád“), který vymezuje podrobně postupy při řízení o podáních týkajících se výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí České republiky.

3. 2. Druhy zápisů

Zápisy do katastru dle druhového vymezení se rozlišují na vklad (§ 2 - § 6 ZápPrNe), záznam (§ 7 - § 8 ZápPrNe) a poznámku (§ 9 - § 10) nebo jejich výmaz. Za vklad je považován zápis do katastrálního operátu, záznam je úkonem katastrálního úřadu, který nemá na vznik, změnu či zánik práva vliv a poznámky jsou úkony katastrálního úřadu sloužící k vyznačení skutečnosti nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě, které rovněž nemají vliv na vznik, změnu či zánik práva.²⁶ Současně se stanoví právní a evidenční účinky zápisů. Věcná práva k nemovitostem evidovaným v katastru vznikají, mění se či zanikají dnem vkladu do katastru (§ 2 odst. 2 ZápPrNe). Jedině právní účinky vkladu jsou právotvorné (konstitutivní). Právní účinky jak záznamu, tak i poznámky jsou evidenční (deklaratorní). Pokud věcná práva k nemovitostem, evidovaným v katastru, vznikla jiným způsobem než vkladem do katastru, pak se do katastru zapíše záznamem s evidenčními účinky.²⁷

²⁶ § 14 ZápPrNe.

²⁷ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 45.

3. 3. Předmět zápisu

Do katastru se zapisují věcná práva, která vymezuje § 1 odst. 1 ZápPrNe. Jsou to vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky práva věcného. § 1 odst. 2 ZápPrNe uvádí, že do katastru je možné zapsat i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon. Tím zvláštním zákonem je myšlen katastrální zákon a to konkrétně § 2 odst. 4 KatZ. Pro mou práci je ale relevantní pouze vklad věcných práv k nemovitostem v rámci vkladového řízení.

3. 4. Pojem vkladové řízení

Vkladové řízení v sobě z širšího hlediska zahrnuje správní řízení, v rámci kterého katastrální úřad, jakožto správní úřad, rozhoduje, zda listina přiložená k návrhu na vklad splňuje požadavky uvedené v §5 odst. 1 ZápPrNe a zda lze na jejím základě povolit vklad práva do katastru nemovitostí, a dále zahrnuje technický postup samotného provedení vkladu do katastru nemovitostí, se kterým je spojen vznik, změna nebo zánik věcného práva k nemovitostem.²⁸

3. 5. Pojem vklad

Vkladem (modus) rozumějme druh zápisu práva k nemovitosti do katastru nemovitostí, který se provádí na základě rozhodnutí vydaného katastrálním úřadem, a to pouze u nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí. S vkladem je spojen vznik, změna či zánik věcného práva k příslušné nemovitosti. Vkladem se do katastru zapisuje právo vlastnické, zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky práva věcného a další práva, o nichž to stanoví zvláštní zákon (katastrální zákon).²⁹ Věcné právo lze zapsat do katastru jen k nemovitosti, která podléhá evidenci v katastru a je v něm již vedena. Proto musíme rozlišovat, zda se jedná o nemovitost, která podléhá evidenci v katastru, nebo o nemovitost, která předmětem evidence v katastru není a k níž vlastnické právo vzniká v souladu s novelizovaným ustanovením § 133 odst. 3 ObčZ již na základě pouhé smlouvy, bez vázanosti na vklad do katastru.³⁰ Přílohou návrhu na zápis práva je listina, nejčastěji smlouva (titulus), která obsahuje ustanovení o převodu daného práva a je tedy právním důvodem pro nabytí práva. Mluvíme tedy o konstitutivním účinku zápisů vkladem, jelikož až

²⁸ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2006, s. 55.

²⁹ § 1 odst. 1, odst. 2 ZápPrNe.

³⁰ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 44.

vklad nám zakládá vlastnické či jiné věcné právo k předmětné nemovitosti.³¹ Vklad je tedy právním způsobem nabytí práva. V případě nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí mluvíme o dvoufázovosti převodu daného práva, kdy např. vznik vlastnického práva nevyvolává samotná smlouva, nýbrž až vklad. Vklad jako by nahrazoval tradici, která je dovršením převodu vlastnictví u movitých věcí, a smlouva je jen závazkem pro převodce, aby vlastnictví na nabyvatele převedl.^{32, 33}

3. 6. Zásady vkladového řízení

Vkladové řízení je založeno na zásadách, které mají svůj základ v obecných zásadách vymezených ve správním řádu. Ve své práci se zaměřím na zásady specifické pro vkladové řízení, kterými jsou:³⁴

- Zásada priority
- Zásada dispoziční a zásada oficiality
- Zásada legality
- Zásada intabulace
- Zásada veřejné dobré víry
- Zásada úplatnosti
- Zásada veřejnosti
- Zásada přehlednosti
- Zásada závazností
- Zásada souladnosti údajů vedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem

3. 6. 1. Zásada priority

Význam zásady priority spočívá v tom, že pořadí vyřízení návrhu na vklad se odvíjí od toho, kdy příslušný katastrální úřad daný návrh obdržel. Tato zásada je zakotvena v § 12 odst. 2 ZápPrNe: „*Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen příslušnému orgánu republiky.*“

Každé podání je opatřeno podacím razítkem, které kromě jiných údajů obsahuje v

³¹ § 2 odst. 2 ZápPrNe.

³² BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. X.

³³ VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 2003, č. 5, s. 22.

³⁴ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 2. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 245.

souladu s čl. 7 odst. 4 JŘ číslo příslušného řízení (tj. spisovou značku), údaj o dni podání a v případě návrhu na vklad je v podacím razítku případně uváděna i hodina a minuta doručení tohoto návrhu.³⁵

3. 6. 2. Zásada dispoziční a zásada oficiality

Zásada dispoziční, zakotvená v § 4 odst. 2 ZápPrNe³⁶, nám zdůrazňuje aktivní úlohu účastníků vkladového řízení a je opakem zásady oficiality. Zásada dispoziční se projevuje v případech řízení zahajovaných na žádost účastníka řízení (§ 44 SpŘ). Dispozice účastníka s předmětem řízení je pak v dalším běhu řízení obecně spojena s právem účastníků na zpětvzetí nebo zúžení předmětu žádosti.³⁷ Vkladový návrh tedy podávají všichni účastníci právního úkonu, který je podkladem pro zápis práva do katastru nebo alespoň jeden z účastníků. Z pohledu správního řádu mluvíme o žadateli, který návrh na vklad podepsal. Je vhodné, aby byl vkladový návrh podepsán všemi účastníky právního úkonu, protože katastrální úřad nebude muset účastníky, kteří vkladový návrh nepodepsali, informovat o zahájení vkladového řízení a vyčkávat na doručení této písemnosti.

A contrario: „*Působení zásady oficiality ve správním řízení spočívá v tom, že řízení se nachází v úřední pravomoci správního orgánu a jeho běh, resp. úkony v řízení nezávisí na vůli účastníků řízení.*“³⁸ Zásada oficiality zdůrazňuje veřejnoprávní charakter katastru nemovitostí, a to především z hlediska funkce a cíle, který plní jako veřejný evidenční a informační systém o nemovitostech a právních vztazích k nim.

Žadatel (ten účastník, který podal a podepsal návrh na vklad) může v souladu s § 45 odst. 4 SpŘ zúžit předmět své žádosti nebo může svou žádost vzít zpět a dle § 66 odst. 1 písm. a) SpŘ správní orgán řízení obligatorně zastaví. Se zpětvzetím žádosti musí souhlasit (pokud je žadatelů více) všichni žadatelé. Právo na zúžení žádosti či na zpětvzetí nelze ve vkladovém řízení uplatnit po vydání rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o vkladu do katastru.

Katastrální úřad se může také ve vkladovém řízení zabývat pouze právy, jejichž vklad v návrhu na vklad účastníci navrhuji.³⁹

³⁵ Uvádění hodiny a minuty doručení návrhu se týká pouze osobně doručovaných návrhů, pokud tak navrhovatel požaduje.

³⁶ „*Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníkům řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu.*“

³⁷ SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo procesní*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 80.

³⁸ Tamtéž, s. 79.

³⁹ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2006, s. 59.

3. 6. 3. Zásada intabulační

V § 2 odst. 2 ZápPrNe je zakotvena zásada intabulační.⁴⁰ Právní účinky vkladu vznikají dle § 2 odst. 3 ZápPrNe na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Zavedením ustanovení § 2 odst. 3 ZápPrNe došlo k znovuoobnovení intabulačního principu, který platil u vkladu do knihy pozemkové.

3. 6. 4. Zásada legality

Se zásadou legality je spojen § 5 odst. 1 ZápPrNe, který vymezuje přezkumnou činnost katastrálního úřadu, tedy co je katastrální úřad oprávněn posuzovat v rámci pravomoci a působnosti mu svěřené zákonem.

3. 6. 5. Zásada veřejné dobré víry

Dále bych uvedla zásadu veřejné dobré víry, zakotvenou v § 11 ZápPrNe⁴¹, která chrání dobrou víru ve stav zápisu do katastru. Toto ustanovení zákona o zápisech de facto rozděluje všechny zápisy v katastru na zápisy provedené před účinností katastrálního zákona a na zápisy provedené již dle tohoto zákona.⁴² U zápisů provedených před 1. 1. 1993 platí, že prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených do té doby, pokud není prokázán jejich opak.⁴³

3. 6. 6. Zásada úplatnosti

Tato zásada stanovuje poplatkovou povinnost za každý jednotlivý vklad do katastru nemovitostí, a to dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SpP“ nebo „zákon o správních poplatcích“), konkrétně část X., položka 120.

3. 6. 7. Zásada veřejnosti

Každý je oprávněn za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet do katastrálního operátu a pořizovat si z něj opisy, výpisy a náčrty pro vlastní potřebu (§ 21 odst. 1 KatZ). Toto právo lze omezit pouze na základě zvláštního zákona.⁴⁴ Pro poskytnutí údajů ze sbírky listin je nutné prokázat svou totožnost a uvést účel, pro který jsou údaje požadovány.

⁴⁰ „Práva, která se zapisují do katastru nemovitostí, vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“

⁴¹ „Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“

⁴² PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 2. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 247.

⁴³ PĚCHA, F. Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí. *Ad Notam*, 2006, č. 1, s. 11- 12.

⁴⁴ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004, s. 64.

3. 6. 8. Zásada přehlednosti

Činnost katastrálních úřadů je výkonem státní správy a slouží jak k ochraně zájmů individuálních, tak i veřejných, a proto zápisy údajů do katastru i vedení této evidence musí být prováděny zákonem předepsaným způsobem.

3. 6. 9. Zásada závaznosti

Ustanovení § 20 KatZ vymezuje, které údaje katastru jsou závazné pro právní úkony s evidovanými nemovitostmi. Jsou to: parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.

3. 6. 10. Zásada souladnosti údajů v katastru nemovitostí se skutečným stavem

Tato zásada je uplatňována především díky revizi katastru nemovitostí, součinnosti státních orgánů s katastrálními úřady při výkonu státní správy na úseku katastru a v neposlední řadě také díky součinnosti, spolupráci a povinnostem, které na základě zákonů vyplývají pro vlastníky a jiné dotčené osoby vůči katastrálnímu úřadu.

3. 7. Příslušnost

3. 7. 1. Věcná příslušnost

Správní řád uvádí v § 10, že správní orgány jsou věcně příslušné jednat a rozhodovat ve věcech, které jim byly svěřeny zákonem nebo na základě zákona. Věcná příslušnost katastrálního úřadu vyplývá z § 5 ZemKatOrg. V § 5 odst. 1 písm. a) ZemKatOrg se uvádí, že katastrální úřady vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky a v odst. 2 je dále uvedeno, že katastrální pracoviště jsou vnitřní organizační jednotky katastrálních úřadů.

3. 7. 2. Místní příslušnost

Vymezení místní příslušnosti upravuje správní řád generálně v § 11 odst. 1 písm. b). Místní příslušnost se řídí pravidlem, že pro řízení je příslušný ten katastrální úřad, resp. katastrální pracoviště, v jehož územním obvodu se nachází dotčená nemovitost.

Místní příslušnost, resp. územní působnost katastrálních úřadů vymezuje opět, speciálně vůči správnímu řádu, zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech, a to v příloze č. 2 tohoto zákona. Územní obvody katastrálních pracovišť jednotlivých katastrálních úřadů jsou vymezeny ve Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 482/2009 Sb., v platném znění, které je dle § 2 odst. 1 písm. e) zákona č. 309/1999 Sb., o Sbírce zákonů a o Sbírce mezinárodních smluv, ve znění pozdějších předpisů, jako akt správního orgánu ve Sbírce zákonů vyhlašováno.

Pro případ, kdy má katastrální úřad za to, že není věcně či místně příslušný, postupuje dle § 12 SpŘ. Ten říká, že dojde-li podání správnímu orgánu věcně či místně nepřislusnému, ten je povinen jej usnesením postoupit správnímu orgánu příslušnému a uvědomit o tom osobu, která podání učinila. Pokud má správní orgán, jemuž byla daná věc postoupena za to, že není věcně nebo místně příslušný, může věc postoupit či vrátit pouze se souhlasem svého nadřízeného správního orgánu

Ve spojení se zásadou priority můžeme zdůraznit význam podání k věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Podání je učiněno dnem, kdy tedy došlo k věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Od té doby začíná běžet i lhůta pro vydání rozhodnutí (§ 71 SpŘ).

3. 8. Účastníci řízení

Pojem účastenství v řízení o povolení vkladu se vyvíjel a do novely provedené zákonem č. 90/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb., se užíval pro vymezení účastníků § 14 SpŘ 1967.

Na rozdíl od právní úpravy správního řádu 1967 nemají všichni účastníci řízení dle současné právní úpravy stejná procesní práva. Správní řád rozlišuje účastníky řízení do několika kategorií s různým procesním postavením.⁴⁵ Ustanovení § 27 SpŘ a § 28 SpŘ rozeznává čtyři skupiny účastníků správního řízení, a to hlavní neboli přímé účastníky, dále účastníky dotčené, dále účastníky, o nichž tak stanoví zvláštní zákon a tzv. účastníky tvrzené.⁴⁶

Jako lex specialis podává definici účastenství v § 4 odst. 1 ZápPrNe, který říká: „Účastníky řízení o povolení vkladu jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru.“⁴⁷ Dle § 27 odst. 3 SpŘ by se tedy jednalo o skupinu účastníků, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Jejich postavení je dále specifikováno v § 27 odst. 3 věta 2.: „Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, mají postavení účastníků podle § 27 odst. 2 SpŘ (tedy dotčených osob), ledaže jim má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo nebo

⁴⁵ SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo procesní*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 103.

⁴⁶ Tamtéž, s. 103.

⁴⁷ Tamtéž, s. 103: „Jako příklad získání postavení účastníka řízení pro společenství práv lze uvést řízení dle zák. č. 265/1992 Sb.. Pokud tedy žádost o vklad podá pouze jeden z účastníků daného právního úkonu, získává tento postavení žadatele a tedy účastníka správního řízení, stejně tak ostatní účastníci právního úkonu se stávají účastníky (nikoliv žadateli) správního řízení, jelikož se na ně rozhodnutí správního orgánu bude nutně vztahovat taktéž.“

povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají nebo nemají, v tom případě mají postavení účastníků podle § 27 odst. 1 SpŘ (tedy postavení účastníků hlavních).“ Z pohledu správního řádu je účastník vkladového řízení považován za účastníka hlavního, a jelikož je vkladové řízení zahajováno výlučně na návrh, je označován jako žadatel.

Žadatel, na rozdíl od účastníka vkladového řízení, který nepodepsal návrh na vklad, může například vzít se souhlasem ostatních žadatelů návrh na vklad zpět nebo žádat o přerušení řízení. Účastník, který návrh na vklad nepodepsal, se dle platné právní úpravy k možnosti zastavení či přerušení řízení na žádost nemůže vůbec vyjádřit. Na jeho názor není při rozhodování o žádosti o přerušení a zastavení řízení brán zřetel (§ 64 odst. 2 SpŘ a § 66 odst. 1 písm. a) SpŘ). Myslím si, že je tedy vhodnější, aby návrh na vklad podepsali všichni účastníci právního úkonu, který je podkladem pro vkladové řízení, aby tak získali práva žadatelů. V opačném případě katastrální úřad postupuje dle § 47 odst. 1 SpŘ a uvědomí bez zbytečného odkladu o zahájení vkladového řízení všechny jemu známé účastníky, kteří návrh na vklad nepodali, aby tak mohli uplatnit svá procesní práva.

Pokud by i nadále bylo aplikováno účastenství výlučně dle správního řádu, mohl by být účastníkem tedy i ten, kdo tvrdí, že může být rozhodnutím ve svých právech, právem chráněných zájmech a povinnostech přímo dotčen (tzv. tvrzený účastník) tedy osoba vymezená v § 28 SpŘ, která o sobě tvrdí, že je účastníkem, a to až do doby, než se prokáže opak, a tím tak bez jakéhokoliv podkladu způsobovat průtahy v řízení. Proto se tedy zúžená definice účastenství dle § 4 ZápPrNe omezuje jen na účastníky právního úkonu na jehož základě má být právo do katastru zapsáno.⁴⁸

Původně soudy judikovaly, že se nelze omezovat na definici účastenství dle zákona o zápisech, je nutno aplikovat i správní řád. Jako příklad uvádím odůvodnění nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 11. 6. 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95: *„Účastníkem vkladového řízení je také spoluvlastník nemovitosti, i když není účastníkem věcné smlouvy, na základě které má být proveden vklad do katastru nemovitostí. Stran okruhu účastníků vkladového řízení je nutno aplikovat ustanovení § 14 odst. 1 SpŘ 1967. Je nesprávná interpretace § 4 a § 5 ZápPrNe novelizovaného zákonem č. 90/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb., že účastníky řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí jsou jen účastníci právního úkonu. Tato interpretace pojmající uvedený zákon za lex specialis vede k jeho izolaci*

⁴⁸ LUKEŠ, L. Vliv osob nezúčastněných na průběh „vkladového řízení“. *Ad Notam*, 2005, č. 1, s. 46.

v právním systému, protože nerespektuje ani základní zásady správního řádu. Zákon o zápisech v § 3 odst. 2 uvádí, že na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak. Ustanovení "jinak" však nezpůsobuje derogaci správního řádu a ponechává v platnosti taková ustanovení, jako je § 14 odst. 1 SpŘ 1967."⁴⁹

Toto bylo překonáno usnesením Ústavního soudu ČR ze dne 30. 5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99, ve kterém soud jednoznačně vyloučil aplikaci účastenství dle správního řádu 1967: „Vzhledem k tomu, že okruh účastníků řízení je zúžen jen na účastníky právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru, může být také řízení o povolení vkladu zahájeno jen na návrh účastníků řízení nebo některého z nich. Je vhodnější, aby řízení bylo zahajováno na společný návrh účastníků řízení, neboť potom není nutné vyrozumívat ve smyslu správního řádu ostatní účastníky řízení o zahájení řízení. V zásadě je preferován společný návrh účastníků řízení, i když se připouští, aby návrh podal některý účastník řízení samostatně. Pokud jde o stanovení okruhu účastníků vkladového řízení, nelze zde aplikovat ustanovení § 14 SpŘ 1967, ale výlučně jen ustanovení § 4 odst. 1 ZápPrNe. Je třeba si také uvědomit, že účelem speciálních úprav účastníků řízení je především odstranění pochybností, kdo je účastníkem řízení, neboť definice v ustanovení § 14 SpŘ 1967 je nepřesná, resp. příliš široká. Zvláštní zákon může okruh účastníků řízení jak rozšířit, tak zúžit, neboť speciální úprava účastníků řízení v některých zvláštních správních řízeních má nepochybně své racionální opodstatnění. Zákon o zápisech, stejně jako správní řád 1967, mají právní sílu (obyčejného) zákona. Pozdější (a navíc speciální) zákon může přinést odlišnou úpravu bez dalšího, tj. předpis stejné právní síly jako *správní řád 1967*, může a skutečně často stanoví závažné odchylky.”⁵⁰

Je důležité zároveň podotknout, že možnost podat návrh na vklad nepodléhá žádné lhůtě. Účastník může tak učinit neprodleně po sepsání listiny, která je podkladem pro vklad práva nebo kdykoliv potom. Obligační závazek ze smlouvy a věcněprávní účinek jsou od sebe oddělené věci a i když ještě věcněprávní účinek nenastal a účastníci smlouvy jsou nečinní, co se podání návrhu na vklad týká, nemění se nic na tom, co jsou si strany povinny dle smlouvy navzájem plnit. K této problematice si dovoluji ještě doplnit část odůvodnění z nálezu Ústavního soudu ČR: „ Jestliže soud nerozlišil mezi založením věcněprávních účinků a obligačních účinků smlouvy o převodu nemovitosti a závázal prodávající k vrácení kupiteli zaplacené kupní ceny jen proto, že doposud nebyl podán návrh vkladu vlastnického práva do

⁴⁹ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 260.

⁵⁰ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 264.

katastru nemovitostí, postupoval v extrémním rozporu s právní zásadou pacta sunt servanda a v rozporu s čl. 95 odst. 1 ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Ústava“), podle kterého soudce je při rozhodování vázán zákonem.“ (nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96⁵¹). Toto ovšem neplatilo do 1. 1. 1993 (rozumějme jen období od 1. 1. 1951 do 1. 1. 1993), kdy platila nevyvratitelná domněnka pro smlouvy o nemovitostech, že pokud do tří let od uzavření předmětné smlouvy nebyl podán návrh na registraci státním notářstvím, má se za to, že účastníci od smlouvy odstoupili.⁵²

Na závěr bych jen dodala, že i přes to, že správní řád oproti správnímu řádu 1967 stávající okruh účastníků správního řízení rozšířil, pro vymezení okruhu účastníků vkladového řízení vycházejme výlučně z § 4 odst. 1 ZápPrNe.⁵³

⁵¹ Tamtéž, s. 62- 63.

⁵² BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 71-72.

⁵³ LUKEŠ, L. Vliv osob nezúčastněných na smlouvě na průběh „vkladového řízení“. *Ad Notam*, 2005, č. 1, s. 45 – 48.

4. Průběh vkladového řízení

4. 1. Zahájení řízení

Řízení o povolení vkladu je řízením nesporným, dle správního řádu je toto řízení považováno za řízení o žádosti. Vkladové řízení je zahájeno výlučně na základě projevu vůle účastníků právního úkonu, který je podkladem pro zápis, nebo některého z těchto účastníků, tedy na základě jimi podaného a podepsaného návrhu na vklad. V žádném případě vkladové řízení nemůže být zahájeno z podnětu jiného subjektu než osoby zúčastněné na soukromoprávním vztahu. A contrario § 46 SpŘ upravuje i řízení zahájené z moci úřední. Kompetence katastrálního úřadu dle zvláštních právních předpisů je tedy výrazně modifikována oproti správnímu řádu.

Řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí je zahájeno v souladu s § 4 odst. 2 ZápPrNe a § 44 odst. 1 SpŘ dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich příslušnému katastrálnímu úřadu, kterým je ve smyslu § 11 odst. 1 písm. b) SpŘ katastrální úřad, v jehož obvodu se předmětná nemovitost nachází.⁵⁴

4. 2. Podání

Pokud bychom vycházeli z úpravy lex generalis, právní úpravu nalezneme v § 37 SpŘ.⁵⁵ Podání ve vkladovém řízení se posuzuje dle svého skutečného obsahu, musí mít zákonem předepsané náležitosti a je učiněno okamžikem doručení písemného návrhu místně příslušnému katastrálnímu úřadu, tedy tomu, v jehož obvodu se daná nemovitost nachází. Návrh na vklad je možné podat ve formě formalizovaného podání, tedy jako vyplněný formulář, který je dostupný na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního nebo formou běžného písemného podání.⁵⁶

Při podání návrhu na vklad mohou nastat následující situace, které si postupně rozebereme. Katastrální úřad postupuje dle § 12 SpŘ, čl. 7 JŘ, § 37 odst. 1 a odst. 2 KatV.

Podání se může týkat jedné nemovitosti v územní působnosti jednoho katastrálního úřadu. Tato situace je standardní a bez komplikací. Pokud je však podán návrh na vklad u místně nepříslušného katastrálního pracoviště, ale nemovitost spadá do územní působnosti jednoho

⁵⁴ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 72.

⁵⁵ „Podání se činí u správního orgánu, který je věcně a místně příslušný. Podání je učiněno dnem, kdy tomuto orgánu došlo.“

⁵⁶ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2006, s. 64.

katastrálního úřadu, pak místně nepřislušné pracoviště usnesením danou věc postoupí pracovišti místně příslušnému a má se za to, že dobou zahájení vkladového řízení je již podání návrhu u místně nepřislušného katastrálního pracoviště.

Podání se týká více nemovitostí v územní působnosti jednoho katastrálního úřadu.

Pokud se jedná o převod více nemovitostí, spadajících pod více katastrálních pracovišť, které patří do územní působnosti jednoho katastrálního úřadu, tak stačí podat návrh na vklad u některého místně příslušného katastrálního pracoviště a toto katastrální pracoviště informuje o zahájeném řízení ostatní pracoviště, která zapíší podání do příslušného přehledu řízení a vyznačí plombu. V průběhu celého řízení všechna dotčená pracoviště spolupracují a poskytují si vzájemnou součinnost. Rozhodnutí je tedy učiněno v součinnosti s dotčenými pracovišti. Originál listiny, která je podkladem pro zápis, si ponechá katastrální pracoviště, ke kterému byl návrh na vklad podán. Ostatním pracovištím se doručuje ověřená kopie. Tyto listiny všechny katastrální pracoviště zakládají do sbírky listin. Zápis do katastru provádí každé katastrální pracoviště zvlášť, dotčená pracoviště tedy až na základě pravomocného rozhodnutí toho katastrálního pracoviště, kde byl návrh na vklad podán.

Podání se týká více nemovitostí v územní působnosti více katastrálních úřadů.

Pokud jsou předmětem návrhu na vklad nemovitosti, které jsou zároveň evidovány ve více obvodech katastrálních pracovišť spadajících pod územní působnost různých katastrálních úřadů, je navrhovatel povinen předložit vkladový návrh každému příslušnému pracovišti. Je-li předmětem smlouvy směna nemovitostí evidovaných v obvodu dvou a více katastrálních pracovišť, stačí vkladový návrh předložit jednomu katastrálnímu pracovišti. Obdobně se postupuje i v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání společného jmění manželů nebo u zřízení věcného břemene.

§ 47 odst. 1 SpŘ uvádí, že o zahájení řízení je správní orgán povinen uvědomit bez zbytečného odkladu všechny jemu známé účastníky. V praxi to bývá tak, že žadatelé, tedy ti, kteří podali návrh na vklad, již informováni o zahájeném řízení nejsou. Vyrozumívání jsou tedy jen ti účastníci právního úkonu, který je podkladem pro zápis, kteří návrh na vklad nepodepsali, aby tak účelně mohli bránit svá práva a zejména katastrální úřad dbá na to, aby o zahájeném řízení byli informováni ti, kteří vkladem svá práva pozbývají či dochází ke změně právních vztahů v jejich neprospěch, tedy „slabší strana“.

Katastrální úřad na podání vyznačí datum doručení, případně též údaj o hodině a minutě doručení. Zde se uplatní zásada priority, tzn., že jakýkoliv následující návrh na vklad týkající se téže nemovitosti bude projednán až po pravomocném rozhodnutí o návrhu podaném dříve.

4. 3. Postup katastrálního úřadu při přijímání podání

Podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu⁵⁷ a je možné jej učinit písemně, ústně do protokolu, v elektronické podobě podepsané zaručeným elektronickým podpisem, dálkopisem, telefaxem či prostřednictvím veřejné datové sítě bez zaručeného elektronického podpisu. Poslední tři uvedená podání je ovšem nutné v případě návrhu ve věci doplnit nebo potvrdit do pěti dnů písemně, v elektronické podobě podepsané zaručeným elektronickým podpisem či ústně do protokolu.⁵⁸ Při doplnění podání je nutné připojit zákonem stanovené přílohy návrhu na vklad a to v listinné podobě, neboť prozatím není technicky ošetřeno elektronické podepisování dvoustranných právních úkonů.⁵⁹ O příjem podání se stará podatelna katastrálních pracovišť, která funguje ve všech pracovních dnech v předem určených pracovních hodinách. Pracovníci na podatelně zaznamenají příjem podání do tzv. podacího deníku, který se vede v automatizované formě prostředky programového vybavení informačního systému katastru nemovitostí. Katastrální pracoviště v elektronické podobě v informačním systému katastru nemovitostí vedou protokol o návrhu na povolení vkladu práva a výmazu vkladu práva k nemovitostem do katastru pod značkou „V“. V tomto protokolu jsou denně průběžně zaznamenávány došlé návrhy na vklad a výsledky řízení o vkladu. Každý podaný návrh v protokolu obdrží číslo jednací a vyznačí se v něm den, měsíc, rok doručení v souladu s podacím razítkem.

4. 4. Spis

Pro každý nový návrh je založen spis, označený průběžným číslem protokolu o vkladech, kde se zaznamenává průběh řízení o vkladu a rozhodnutí o povolení či zamítnutí vkladu. Spis tvoří např. podání, různé dokumenty, protokoly, záznamy, písemná rozhodnutí atd. Každá nová součást spisu je přiřazena chronologicky a číslována a zaznamenána do soupisu součástí s průběžným označením počtu listů, ve kterém se eviduje seznam listin ve spise. Spis může mít rovněž své přílohy jako např. obrazové a zvukové záznamy.

4. 5. Plomba

Katastrální úřad vyznačí nejpozději následující pracovní den po doručení podání do katastrálního operátu, že právní vztahy k dané nemovitosti jsou dotčeny změnou. Pro vyznačení této skutečnosti užívá katastrální vyhláška termín „plomba“ (§ 12 odst. 1 písm. a)

⁵⁷ § 37 odst. 1 SpŘ ve spojení s čl. 6 JŘ.

⁵⁸ § 27a KatZ ve spojení s § 37 odst. 4 SpŘ.

⁵⁹ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2006, s. 75.

KatV). Plomba je vyznačena na listu vlastnictví pod písmenem „P“. Po provedení daného zápisu do katastru se plomba z katastru odstraní a listina, na základě které byl zápis proveden, se založí do sbírky listin. Je důležité, aby bylo zachováno pořadí zápisů v katastru, dle doby doručení návrhu na zápis. Pořadí zápisu do katastru se řídí dnem, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Tím je tedy upevněna zásada priority. Do skončení tohoto řízení nelze jiný další zápis na základě později doručené listiny provést.

*„Čas podání vkladového návrhu má však význam i z hlediska skutkového a právního stavu věci, o které má být rozhodováno, jelikož tento stav je k danému okamžiku rozhodujícím a jakýmkoli skutkovým a právním změnám, ke kterým došlo až po podání návrhu na vklad, nelze přihlížet.“*⁶⁰ Není důležité pro vkladové řízení, kdy byla daná listina podepsána, ale kdy byl podán návrh na vklad.

Může se tedy stát, že prodávající uzavře dvě kupní smlouvy ohledně stejné nemovitosti a záleží, na základě které smlouvy bude návrh na vklad podán dříve nehledě na dobu uzavření smluv.

Jak ale řešit situaci, kdy dva návrhy ohledně stejné nemovitosti došly ve stejný den? Odpověď na tuto otázku nám dává komentář k zákonu o zápisech: *„Pokud by takové návrhy byly doručeny ve stejný den, pak by měly i stejné pořadí, neboť zákon o zápisech rozlišuje, kdy byl návrh doručen, pouze podle dnů, nikoliv podle hodin a minut. Právní účinky se váží ke dni (nikoliv k hodině či minutě), kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu. Z toho důvodu, pokud dva návrhy, např. na vklad vlastnického práva, k téže nemovitosti jsou doručeny katastrálnímu úřadu ve stejný den, měl by katastrální úřad zamítnout oba návrhy s odkazem na ust. § 5 odst. 1 písm. c) ZápPrNe, neboť projev vůle nemůže být určitý, pokud nemovitost je převáděna dvěma různým osobám.“*⁶¹

Výjimku ze zásady priority lze udělit na základě vydání předběžného opatření zákazu dispozice s předmětem vkladu, které způsobí neúčinnost vkladového návrhu kdykoliv v průběhu vkladového řízení. § 76 písm. f) odst. 2 OSŘ říká, že pokud bylo účastníku předběžným opatřením uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitostí, pozbývá návrh na vklad práva týkající se této nemovitosti, o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, své právní účinky. Platí to i v případě, kdy účastník učinil právní

⁶⁰ KLIMENT, V. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: VÚGTK, 2007, s. 75.

⁶¹ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 216.

úkon týkající se nemovitosti dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným.

Na toto ustanovení občanského soudního řádu musíme navázat § 5 odst. 2 ZápPrNe, který říká, že pokud jsou splněny podmínky vkladu, katastrální úřad vklad povolí, pokud podmínky splněny nejsou nebo pokud návrh ztratil dle zvláštního zákona právní účinky, návrh zamítne. Zajímavý názor k této problematice zastává V. Kliment. Poukazuje na nesoulad občanského soudního řádu a zákona o zápisech. Kliment říká, že ve vkladovém řízení lze ztrátu právních účinků chápat jen jako jeho zpětvzetí a řízení ukončit jeho zastavením. Právní vazba mezi ztrátou právních účinků návrhu na vklad práva a zamítnutím vkladového návrhu nekonvenuje se smyslem a podstatou řízení o vkladu práva, jenž má povahu řízení o způsobilosti vkladové listiny, aby na jejím podkladě mohlo být o povolení vkladu práva kladně rozhodnuto. Rozhodnutí, kterým se návrh na vklad práva zamítá, je výsledkem řízení ve věci samé, avšak ztráta právních účinků návrhu může mít důsledky jen procesní.⁶²

4. 6. Náležitosti vkladového návrhu

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva musí být bezpodmínečně v písemné formě, musí být navrhovatelem podepsán (§ 37 odst. 2 SpŘ) a musí obsahovat náležitosti uvedené v § 4 odst. 3 ZápPrNe, kterými jsou označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, jméno, příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení a označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Správné označení katastrálního úřadu by mělo vypadat následujícím způsobem: např. „Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora,“ pokud se daná nemovitost nachází v územní působnosti tohoto úřadu.

K identifikaci účastníka-fyzické osoby požaduje zákon o zápisech rodné číslo oproti správnímu řádu, kde je požadováno datum narození (§ 37 odst. 2 SpŘ).

Co se označení práv týká, katastrální úřad se řídí zásadou, že nemůže povolit vklad více práv, než která navrhovatel uvedl v návrhu na vklad a to i v případě, že smlouva, na základě které se vklad povoluje, uvádí práv více. Na ochranu účastníků smlouvy ovšem platí, že jsou smlouvou vázáni v celém rozsahu a pokud tedy dostáli svému obligačnímu závazku, musí zajistit, aby vznikly i všechny věcně právní účinky smlouvy. Již podaný návrh na vklad nelze

⁶² KLIMENT, V. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: VÚGTK, 2007, s. 76.

rozšiřovat o vklad dalších práv, jelikož by to bylo považováno za návrh nový.^{63,64} Rovněž nelze nijak zasahovat do obsahu listiny, která je podkladem pro zápis do katastru. Jako názorný příklad uvádím rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 2. 1997, sp. zn. 22 Ca 193/96-11: „Dle ust. § 2 odst. 3 ZápPrNe platí, že právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému správnímu úřadu, a tedy na listině došlé s návrhem na vklad již nelze provádět žádné změny či doplnění. A contrario na rozdíl od vkladové listiny, lze návrh na vklad i po jeho podání pozměňovat nebo doplňovat, pokud to obsah vkladové listiny umožňuje.“⁶⁵

Navrhovatelé často chybují, když do návrhu na vklad uvádí formulaci, že navrhuji provedení vkladu dle příslušné smlouvy. Jejich zákonnou povinností však je označit práva, která mají být zapsána do katastru, jelikož mnohdy sama smlouva obsahuje právních úkonů více (častým případem je darovací smlouva, kterou se převádí nemovitost a zároveň se zřizuje věcné břemeno k této nemovitosti).⁶⁶

Uvedu případ z judikatury, konkrétně rozsudek 33 Ca 154/94-10 vydaný Městským soudem v Praze. Soud judikoval, že výkladem řady ustanovení zákona o zápisech jednoznačně vyplývá, že v řízení o povolení vkladu se nejedná o vklad listiny, ale o vklad věcných práv vymezených v návrhu na vklad. A dále, že je ve výlučné dispozici účastníků řízení, pokud listina, která je podkladem pro zápis (titul), obsahuje převod více věcných práv, zda účastníci uvedou v návrhu na vklad více práv či jen některé. Z § 4 odst 3 písm. c) ZápPrNe jednoznačně vyplývá, že katastrální úřad může vést řízení a rozhodovat jen o vkladu práva, o jehož vklad bylo v návrhu požádáno. Nic ovšem nebrání tomu, aby kterýkoli z účastníků smlouvy podal dodatečně návrh na vklad práva, o jehož vložení nebylo dříve žádáno. Podmínky vkladu by ovšem katastrální úřad v novém řízení na základě téže listiny zkoumal samostatně. Dále soud judikoval, že při posuzování listiny dle § 5 odst. 1 ZápPrNe může katastrální úřad vyvozovat z případných nedostatků týkajících se práva, jehož vklad navrhován nebyl, nepříznivé důsledky pro vklad práva, který by navrhován byl jen tehdy, kdyby z povahy smlouvy, jejího obsahu či okolností, za kterých byla uzavřena, bylo zřejmé,

⁶³ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 69-72.

⁶⁴ VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 2003, č. 5, s. 22.

⁶⁵ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 84

⁶⁶ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 57.

že tyto části nelze oddělit.⁶⁷ V případě oddělitelnosti práv se někdy můžeme setkat se situací, kdy katastrální úřad rozhodne, že vklad některých práv označených v návrhu povolí a u jiných označených práv vklad nepovolí. Lze mluvit o tzv. částečném vkladu.

Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti, postupuje katastrální úřad dle § 5 odst. 5 ZápPrNe.⁶⁸ Jestliže navrhovatel neposkytne katastrálnímu úřadu potřebnou součinnost, postupuje katastrální úřad přiměřeně i dle ustanovení správního řádu a to konkrétně dle § 37 odst. 3.⁶⁹ Katastrální úřady bohužel ne vždy zákonný postup dodržují, o čemž svědčí i judikatura, např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 18. 2. 1997, č. j. 22 Ca 110/96-12: „Jestliže katastrální úřad zjistil, že návrh na zahájení řízení, resp. smlouva samotná, nemá předepsané náležitosti, které vyjmenovává v odůvodnění svého rozhodnutí a které jsou odstranitelné, pak nepostupoval správně, když návrh bez dalšího zamítl. V rozporu s ustanoveními zákona jednal tedy katastrální úřad, pokud návrh zamítl s odůvodněním, že účastníci řízení ztratili zájem na vyřízení věci.“⁷⁰

4. 7. Přílohy návrhu na vklad

V § 4 odst. 4 ZápPrNe jsou uvedeny přílohy návrhu jako další obligatorní součást podání. Jsou to:

1. 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. Předložené listiny, na základě kterých má být zapsáno právo do katastru, musí být vlastnoručně účastníky podepsány. Za zjištěný projev vůle je považováno, pokud je smlouva sepsána notářským zápisem, či advokátem, který na ní výslovně potvrdil, že smluvní strany, jejichž totožnost zjistil, před ním tuto smlouvu podepsaly nebo právnická osoba předložila podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě nebo účastník výslovně před katastrálním úřadem pravost podpisu uzná nebo jsou vlastnoruční podpisy na prvopisu

⁶⁷ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 78.

⁶⁸ „Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti stanovené v § 4 odst. 3 a odst. 4, katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu, současně ho upozorní, že v případě neodstranění nedostatků návrhu bude řízení zastaveno. Pokud navrhovatel nedostatky návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví.“

⁶⁹ „Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.“

⁷⁰ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 84.

smlouvy úředně ověřeny dle zvláštního předpisu.⁷¹

2. Plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem. Zde je důležité rozlišit plnou moc procesní (tedy pro zastupování v daném řízení) a hmotně-právní. Procesní plná moc musí být přílohou návrhu a hmotněprávní plná moc musí být součástí smlouvy, resp. listiny, která je podkladem pro zápis, nebo na ni musí smlouva odkazovat.

3. 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.

4. Listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. 1. 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny. Tento požadavek souvisí s tím, že před 1. 1. 1993 právo k předmětu převodu nebylo konstituováno vkladem.⁷²

5. Úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

Výčet příloh, které zákon uvádí je taxativní. Pro vkladové řízení ve specifických případech však katastrální úřad potřebuje i další doklady a písemnosti od navrhovatele, aby mohl přezkoumat listinu, na základě které má být vklad proveden. Je tomu tak například v případě smlouvy o převodu první jednotky v domě či prohlášení vlastníka domu dle zákona o vlastnictví bytů, v případě, že nejsou ještě jednotky v katastru evidované.

4. 8. Listina, na základě které má být proveden zápis do katastru

Vkladem se zapisují práva do katastru na základě následujících listin⁷³: smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti, smlouvy o zástavním právu a smlouvy o podzástavním právu k nemovitosti, smlouvy o věcném břemeni, smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva, prohlášení vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů, není-li prohlášení přílohou smlouvy o převodu vlastnického práva k první převáděné jednotce, smlouvy o převodu jednotky, dohody o vydání věci uzavřené podle restitučních předpisů, 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

⁷¹ KLIMENT, V. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: VÚGTK, 2007, s. 78.

⁷² Tamtéž, s. 78.

⁷³ § 36 KatV.

smlouvou nebo zakladatelskou listinou nebo jinou listinou s projevem vůle právnické osoby (například usnesení valné hromady) přijmout nemovitost do svého základního kapitálu, dohody o vypořádání společného jmění manželů a smlouvy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů pro dobu po rozvodu, je-li předmětem vypořádání nemovitost, dohody o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů, týkají-li se konkrétní nemovitosti, dohody všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy, prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy, dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem, smlouvy o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku.

4. 9. Přezkumná činnost katastrálního úřadu

Jelikož z hlediska právního je kategorie věcných práv tak významnou a držitelé věcných práv získávají soubor oprávnění a povinností, které jim zaručují silné postavení erga omnes, tedy vůči všem ostatním subjektům právních vztahů, musí právní řád striktně upravovat proces zápisů věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí a to šetrně, aby nedocházelo k porušování základních práv garantovaných Listinou základních práv a svobod vyhlášenou usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. jako součást ústavního pořádku České republiky, (dále jen „LZPS“), konkrétně čl. 11, týkající se vlastnictví. Čl. 11 LZPS zaručuje každému právo vlastnit majetek, stanovuje stejný zákonný obsah a ochranu vlastnického práva a zároveň říká, že vlastnictví zavazuje a zakazuje se zneužití vlastnického práva na újmu druhých či v rozporu se zákonem chráněnými zájmy.

Soustava katastrálních úřadů slouží jako evidenční aparát a odpovídá za stav zápisů, které pracovníci katastrálních úřadů vkládají do katastru. Aby byl zápis perfektní, vkladové řízení prochází náležitým přezkumem, aby byly eliminovány případné vadné zápisy. Není však na libovůli jednotlivých katastrálních úřadů, co hodlají v konkrétním řízení zkoumat, tuto kompetenci a rozsah mají stanoveny přímo v zákoně a toto zmocnění vychází jak z čl. 2 odst. 3 Ústavy, tak z čl. 2 odst. 2 LZPS.

Přezkumná činnost prováděná katastrálním úřadem je zásadní činnost v rámci vkladového řízení, a proto jí budu ve své práci věnovat mimořádnou pozornost.

Katastrální úřad nejprve zjistí, zda návrh na vklad splňuje všechny zákonné náležitosti, dle § 4 odst. 3 ZápPrNe a obsahuje příslušné listiny jako obligatorní přílohy, které vyžaduje § 4 odst. 4 ZápPrNe. Pokud jsou obě tyto podmínky splněny, přistoupí katastrální úřad ke

zkoumání listiny, která je podkladem pro zápis do katastru a to pouze z hledisek, která přímo stanoví §5 odst. 1 ZápPrNe, a to ke dni podání návrhu.^{74, 75} Výčet hledisek přezkumu je taxativní, což potvrdil i Ústavního soudu ČR ve svém usnesení ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97: „V řízení o povolení vkladu vlastnického práva katastrální úřad nezkontroluje platnost smlouvy, ale listinu, na základě které má být vklad povolen, zkoumá pouze z hledisek v zákoně v § 5 odst. 1 ZápPrNe, v platném znění, taxativně vymezených. Z jiných důvodů není katastrální úřad oprávněn listinu zkoumat; takové případy přísluší zkoumat výhradně obecným soudům. Pokud by katastrální úřad překročil meze své přezkumné činnosti, jednalo by se o rozpor s čl. 2 odst. 2 LZPS, který stanoví, že státní moc lze uplatňovat jen v případech a mezích stanovených zákonem.“⁷⁶

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

1) Navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru

Překážkou pro zápis může být situace, kdy nastane nesoulad mezi listinou, která je podkladem pro zápis a údaji v katastru. Není možné, aby byl vklad povolen, aniž by byla návaznost na předcházející zápis v katastru.⁷⁷ Např. dle zápisu v katastru daná nemovitost ještě evidována není (nesoulad v objektu právního vztahu). U staveb dosud nezapsaných v katastru nemovitostí, např. u staveb nově vybudovaných, které chceme převádět je nutné nejpozději současně s návrhem na vklad podat i návrh na zápis této stavby. Katastrální úřad nejprve novou stavbu do katastru zapíše a posléze rozhodne o návrhu na vklad práva k převáděné stavbě.⁷⁸ Rozhodovací praxe některých soudů bývá ovšem odlišná (rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97).

Další závažnou překážkou, kdy katastrální úřad vklad práva povolit nesmí a návrh na vklad zamítne, pokud v katastru je zapsán jiný vlastník než ten, který figuruje jako vlastník v listině, na základě které má být vklad práva povolen (nesoulad v subjektu právního vztahu).

⁷⁴ BECK-ONLINE. Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 13. 10. 1998 sp. zn. 15 Ca 255/98 [online]. beck-online.cz, 31. 10. 1998 [cit. 12. 2. 2010]. Dostupné na <<http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptcojzhbpxm6lcmvzf6nzn&rowIndex=0&conversationId=17344#selected-node>>: „Katastrální úřad před svým rozhodnutím zkoumá smlouvu z hledisek, vyjmenovaných v ust. § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., ve znění zákona č. 90/1996 Sb.; skutečnosti v tomto ustanovení uvedené zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.“

⁷⁵ BRABEC, S. Oprávnění účastníků nakládat s předmětem právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, č. 8, s. 37: „Vkladový přezkum je tak v čase zakotven zákonem zpětně ke dni podání návrhu na povolení vkladu, což je ostatně jediné správné řešení, neboť plně spočívá v rukou účastníků.“

⁷⁶ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 70.

⁷⁷ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 90.

⁷⁸ Tamtéž, s. 90.

Tato situace je např. zapříčiněna tím, že převodce chtěl nabyvatele uvést v omyl, tím tedy způsobil neplatnost právního úkonu. Neplatnost nemá na zamítnutí vkladového návrhu vliv, důvodem zamítnutí je výše zmíněný nesoulad listiny se zápisem v katastru.

Dále se můžeme setkat se situacemi, kdy k přechodu práva mohlo dojít na základě zákona či rozhodnutí státního orgánu, např. v dědickém řízení, když nemovitost nabytí dědic a usnesení o skončení dědického řízení nebylo ještě předloženo katastrálnímu úřadu k záznamu. Aby tedy katastrální úřad mohl vklad práva povolit, musí být uveden v soulad stav v katastru s údaji v listině, která je podkladem pro zápis, a to nejpozději ke dni podání návrhu na vklad.^{79,80}

Za formální nesoulad bývá považována nenahlášená změna jména vlastníka (např. z důvodu sňatku, rozvodu) či trvalého bydliště, změna názvu či sídla právnické osoby. Tyto údaje musí být dány do souladu a za součinnosti s účastníky, kteří změny doloží příslušnými listinami.⁸¹

A contrario, co není považováno za nesoulad s údaji v katastru uvádí katastrální vyhláška⁸². Jsou to pozemky označené parcelními čísly podle stavu před obnovou katastrálního operátu. Katastrální úřad pomůže daný nesoulad vyřešit bez následku zamítnutí vkladu a přiloží novou identifikaci parcely k listině, která je podkladem pro zápis, pokud byla uzavřena před obnovou katastrálního operátu a návrh na vklad byl doručen až po dni vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu.

2) Navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin

Obsahové náležitosti takovéto listiny, tedy posouzení listiny z hlediska zákonem předvídaného typu smlouvy, musí nezbytně prokazovat způsobilost této listiny být podkladem pro zápis vkladu práva, pouhý odkaz na jinou listinu, na základě které se zápis neprovádí, je nepřípustný.⁸³

Katastrální úřad tedy zkoumá, jestli práva, jejichž vklad nebo výmaz má být dle návrhu povolen, mají podklad v listině, na základě které má být zápis do katastru proveden. Tato listina je obligatorní přílohou návrhu na vklad a obsahuje právní úkon, dle něhož dochází ke vzniku, změně či zániku vlastnického či jiného věcného práva k předmětné nemovitosti.

⁷⁹ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 90.

⁸⁰ BRABEC, S. Návaznost návrhu na stav zápisů v katastru. *Právní rádce*, 2007, č. 9, s. 50.

⁸¹ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 92.

⁸² § 37 odst. 5 KatV.

⁸³ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 92.

Katastrální úřad je vázán obsahem a rozsahem podaného návrhu a vloží či vymaže pouze ta práva, která žadatelé ve svém návrhu určí a to i přes to, že předmětná listina obsahuje ustanovení, na základě kterých je možné vložit či vymazat práv více.

V obsahu předložené listiny se může objevit i podmínka, na kterou se váže účinnost právního úkonu. V rámci mé práce zmíním případ, se kterým se katastrální úřady setkávají nejčastěji. Účastníci vkladového řízení hojně ve smlouvách užívají formulaci, že smlouva nabývá účinnosti vkladem do katastru nemovitostí. Do vydání nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 12. 6. 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98⁸⁴, který zdůraznil potřebu oddělit závazkověprávní a věcněprávní účinky smlouvy (k těm věcněprávním dochází až po účincích vyvolaných smlouvou, neboť ke vkladu práva dochází na základě smlouvy), katastrální úřady návrhy na povolení vkladu dle těchto smluv zamítaly, což odůvodňovaly tím, že obligační účinky smlouvy musí být splněny dříve, než bude smlouva s návrhem na povolení vkladu katastrálnímu úřadu předložena. Ústavní soud ČR ve svém nálezu takovou podmínku označil za nemožnou, a tudíž by k ní katastrální úřady neměly vůbec přihlížet.⁸⁵

Při přezkumné činnosti se může katastrální úřad rovněž setkat s problémem, pokud jedna ze stran odstoupila (a to jak před, tak i po podání vkladového návrhu) od smlouvy, která je podkladem pro zápis. Význam odstoupení od smlouvy pro vkladové řízení je rozebrán např. v rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 3. 2. 2000, sp. zn. 45 Ca 224/99⁸⁶: „*Dle § 48 ObčZ se odstoupením od smlouvy smlouva od počátku ruší a nemůže být tedy zákonným podkladem pro povolení vkladu.*“ Soud konkrétně uvádí, že navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin a není tedy splněna podmínka § 5 odst. 1 písm. b) ZápPrNe.

3)Právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný

Přímo z listiny, na základě které má být vklad proveden, musí být jednoznačně určeno, kdo právní úkon činí, které nemovitosti se týká, o jaký právní úkon jde. Projev vůle musí mít

⁸⁴ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 95.

⁸⁵ § 36 ObčZ.

⁸⁶ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 97.

stanovené náležitosti a musí být srozumitelný.⁸⁷

Komentář k občanskému zákoníku uvádí: „*Na rozdíl od tradičního stanoviska svědčí judikatura o tom, že pro právní úkony týkající se věcí nelze vykládací pravidla použít (nejsou-li jednotlivé nemovitosti, včetně těch, které tvoří příslušenství, náležitě dle zákonných pravidel vyjmenovány a označeny, je dotýčný právní úkon sankcionován neplatností).* Požadavky praxe se týkají zejména nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí.“⁸⁸ Katastrální předpisy vyžadují zvláštní náležitosti pro listinu, která je podkladem pro zápis práv do katastru a účastníci vkladového řízení to musí respektovat a to i přes to, že z hlediska občanskoprávního nelze takové listině nic vytknout. Vady obsažené v takovéto listině, které jsou v rozporu s katastrálními předpisy, nemohou být odstraňovány ve vkladovém řízení.

Katastrální úřad projevy vůle účastníků smlouvy zkoumá z hlediska určitosti a srozumitelnosti, jak ukládají zákony a jiné právní předpisy upravující postup a kompetenci katastrálních úřadů ve vkladovém řízení. Neurčitost právního úkonu (z hlediska přezkumu katastrálním úřadem) může být způsobena nejčastěji špatným vymezením předmětu právního úkonu. § 5 odst. 1 KatZ přesně vymezuje způsob označování předmětu právního úkonu obsaženého v listině, která je podkladem pro zápis do katastru. Tím bych tedy doporučila tomuto ustanovení věnovat značnou pozornost, jelikož špatné vymezení předmětu právního úkonu je jeden z nejfrekventovanějších důvodů zamítnutí návrhu na vklad. Pro případné nedostatky věcné smlouvy (předmět vkladu není vymezen určitě a srozumitelně) nelze po podání návrhu na vklad v této listině provádět žádné změny a doplnění, protože již ke dni podání návrhu musí být daný právní úkon perfektní. Jiný názor zastal Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 21. 9. 1998, sp. zn. IV. ÚS 298/98, nicméně právní praxe se s tímto rozhodnutím neztotožnila, jelikož se opírá o § 5 odst. 5 ZápPrNe, který jasně říká, že lze doplňovat a měnit vkladový návrh a nikoliv věcnou smlouvu.⁸⁹

Neurčitým právním úkonem dále rozumějme i právní úkon, který neobsahuje podstatné zákonné náležitosti typické pro daný právní úkon.

⁸⁷ BECK-ONLINE. *Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 19. 5. 2000 sp. zn. 35 Ca 58/99* [online]. beck-online.cz, 19. 5. 2000 [cit. 12. 2. 2010]. Dostupné na <<http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptcojzhfpxm6lcmvzf6mrqgayf6mjrgq&rowIndex=0&conversationId=17725#selected-node>>: „*Přezkoumání smlouvy katastrálním úřadem, co do její určitosti, je omezeno na zjištění, zda smlouva obsahuje podstatné náležitosti stanovené zákonem a zda jsou nezaměnitelným způsobem označeny smluvní strany a předmět smlouvy.*“

⁸⁸ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2008, s. 249.

⁸⁹ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 58.

Pokud smluvní strany opominou výslovně vyjádřit, co daným právním úkonem zamýšlejí, jeví se problematické, jak lze tento právní úkon posoudit z hlediska srozumitelnosti a určitosti, pokud je z obsahu celé smlouvy jasné, co tím sledují. Uvedla bych na konkrétním případě, rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 28. 4. 1995, č. j. 33 Ca 46/95-9 ze dne⁹⁰, kdy katastrální úřad posoudil předkládanou listinu jako návrh na uzavření kupní smlouvy a ne jako kupní smlouvu samotnou, protože kupující v této listině výslovně nevyjádřil, že danou nemovitost kupuje. S tímto stanoviskem se soud neztotožnil. Právní úkon byl jako kupní smlouva označen a zároveň obsahoval prohlášení prodávajícího, že danou nemovitost kupujícímu prodává a byl i oběma účastníky podepsán. Dle § 43c odst. 2 ObčZ dochází projevem vůle přijetí návrhu k akceptaci, pokud splnil právě uvedené podmínky v okamžiku, kdy dojde do sféry dispozice oferenta. Tento okamžik je považován za vznik smlouvy. Není tedy na závalu, že kupující v dané smlouvě neuvedl, že od prodávajícího předmětnou nemovitost kupuje. Postačí, že svůj souhlasný projev s obsahem smlouvy vyjádřily ve shodě obě strany svým podpisem. Tím bych odkázala na § 35 odst. 2 ObčZ, který říká, že právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem, a dále pro právní úkony vyjádřené jinak než slovy platí výkladové pravidlo takové, že se vykládají podle toho, co způsob jejich vyjádření obvykle znamená, přitom se přihlíží k vůli toho, komu byl právní úkon určen. Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 447/03 uvádí, že nejsou-li jednotlivé části smlouvy o převodu nemovitosti, pokud jde o popis jejího předmětu, totožné, je třeba je posuzovat korelativně, zohledňovat nejen rozdíly, ale i spojitosti, a vycházet přitom ze zásad uvedených v § 35 ObčZ a dále je nutno zkoumat, zda u takto specifikovaných nemovitostí by mohlo dojít k záměně s nemovitostmi jinými.⁹¹

4) Právní úkon je učiněn v předepsané formě

Dle aktuální právní úpravy obecně platí, že pro listiny, na základě kterých vznikají, zanikají či se mění věcná práva k nemovitostem, je předepsána písemná forma.⁹² Pokud katastrální úřad zkoumá formu právního úkonu, v případě vkladového řízení vychází primárně z § 46 odst. 1 a odst. 2 ObčZ.: „*Smlouvy o převodu nemovitostí musí mít písemnou formu a*

⁹⁰ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 100.

⁹¹ BECK- ONLINE. *Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 447/03* [online]. beck-online.cz, 13. 10. 2004 [cit. 5. 2. 2010]. Dostupné na <<http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptembqgrptcnbv152xg3q&rowIndex=13&conversationId=3555#selected-node>>.

⁹² § 46 odst. 1 ObčZ.

projevy vůle účastníků k uzavření této smlouvy musí být na téže listině.“ Jedná se o tzv. zákonnou formu smlouvy. Dále katastrální úřad zkoumá ve vkladovém řízení, ve smlouvě, která je podkladem pro zápis, zda jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, zvláště s ohledem na osoby, které vkladem svá práva pozbývají či omezují.⁹³ Případy, kdy katastrální úřad považuje projevy vůle osob za zjištěné upravuje katastrální vyhláška v § 36 odst. 6 písm. a) - e).⁹⁴

Obligatorní písemná forma platí i na smlouvy o převodu bytů a nebytových prostor jako jednotky,⁹⁵ je obligatorní (dále však už bez podmínky projevu vůle na téže listině) i pro smlouvy o zřizování věcných břemen⁹⁶: „*Pro závažnost obsahu, z důvodu právní jistoty, jelikož i vzhledem k požadavkům vyplývajícím z evidence vztahů k nemovitostem, předepisuje občanský zákoník pro smlouvu o zřízení věcného břemene písemnou formu. Její nedodržení znamená absolutní neplatnost smlouvy pro rozpor se zákonem. Není nezbytné, aby projevy účastníků byly na téže listině.*“⁹⁷ Požadavek písemné formy platí rovněž pro smlouvy o zástavním právu k nemovitosti⁹⁸, pro právo předkupní s účinky práva věcného⁹⁹, pro dohodu o vypořádání společného jmění manželů¹⁰⁰, týká-li se nemovitosti a pro dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví¹⁰¹, opět, jedná-li se o nemovitosti. Nedodržení písemné formy u právního úkonu týkajícího se převodu nemovitosti má za následek absolutní neplatnost takového úkonu.

Některá ustanovení občanského zákoníku pro konkrétní případy uvádí jako formu uzavření smlouvy formu notářského zápisu. Konkrétně např. v § 143a odst. 1 ObčZ.

Pokud podepisuje účastník listinu v zahraničí a podpis je ověřen dle práva dané země, mohou nastat v průběhu vkladového řízení různé situace, jak k takovým listinám katastrální úřad přistupuje. V prvním případě katastrální úřad obligatorně vyžaduje tzv. apostilaci (ověření

⁹³ § 37 odst. 6 KatV.

⁹⁴ Za zjištěný projev vůle považuje katastrální úřad, jestliže vlastnoruční podpisy osob ve smlouvě uvedených byly úředně ověřeny podle zvláštního právního předpisu, dále pokud smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu nebo pokud smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu nebo právnická osoba předložila podpisový vzor úředně ověřený podle zvláštního právního předpisu nebo prohlášení advokáta o pravosti podpisu shodný s podpisem ve smlouvě a výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu či účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

⁹⁵ § 6 BytZ.

⁹⁶ § 151o odst. 1 ObčZ.

⁹⁷ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2008, s. 698.

⁹⁸ § 156 odst. 1 ObčZ.

⁹⁹ § 603 odst. 2 ObčZ.

¹⁰⁰ § 150 odst. 1 ObčZ.

¹⁰¹ § 141 odst. 1 ObčZ.

o pravosti a platnosti dokumentu). Česká republika přistoupila k Úmluvě o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (dále jen „Úmluva“).¹⁰² Dle Úmluvy se mimo jiné za veřejnou listinu považují úřední potvrzení, kterými jsou opatřeny listiny podepsané soukromou osobou, jako je úřední a notářské potvrzení pravosti podpisu¹⁰³. Státy, které k Úmluvě přistoupily, jsou osvobozeny od legalizace listin, které Úmluva uvádí a postačí tedy výše zmíněná apostilace (vzor apostily uvádím v příloze své diplomové práce). V druhém případě, pokud Česká republika s některými státy uzavře dvoustrannou smlouvu o právní pomoci, která zahrnuje i potvrzení pravosti podpisu, katastrální úřad již apostilu vyžadovat nemusí. A v posledním případě, kdy listina pochází ze státu, který není signatářem Úmluvy a se kterým nemá Česká republika uzavřenu dvoustrannou mezinárodní smlouvu, je požadováno vyšší ověření listin (tzv. superlegalizace) podle § 62 zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů.¹⁰⁴

5) Účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu

Ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá, zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu a zda jsou k takové dispozici vůbec právně způsobilí. Nicméně oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu se nezkoumá pouze z pohledu toho, kdo věcné právo pozbývá, ale i z pohledu toho, kdo takové právo nabývá.¹⁰⁵

Dle zákona o zápisech se přezkoumává především dispoziční oprávnění převodce vlastnického práva nebo zřizovatele jiného věcného práva.¹⁰⁶ Pokud tedy katastrální úřad přezkoumává, zda jsou účastníci oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, zaměří svou pozornost především na toho z nich, který nemovitostí disponuje. Přitom platí, že věcí může nakládat především její vlastník¹⁰⁷, pokud zákon v některých případech nesvěřuje takové oprávnění jiné osobě. Vlastnické právo je výrazem autonomie vůle, nepředstavuje

¹⁰² Sdělení ministerstva zahraničních věcí č. 45/1999 Sb., o přístupu České republiky k Úmluvě o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (tzv. Haagská úmluva), pro Českou republiku platná od 16. 3. 1999.

¹⁰³ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 113.

¹⁰⁴ MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR. *Ověřování listin podle Haagské úmluvy o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin* [online]. Justice.cz, 18. 9. 2006 [cit. 11. 1. 2010]. Dostupné na <<http://portal.justice.cz/Justice2/MS/ms.aspx?o=23&j=33&k=5096&d=9064>>.

¹⁰⁵ BRABEC, S. Oprávnění účastníků nakládat s předmětem právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, č. 8, s. 29.

¹⁰⁶ Tamtéž, s. 29.

¹⁰⁷ § 123 ObčZ.

pouze hlavní typ věcných práv, nýbrž základ každého hospodářského řádu, založeného na soukromé iniciativě jednotlivců.¹⁰⁸

Rozsah přezkumné činnosti, v případě zjišťování oprávnění účastníka nakládat s předmětem právního úkonu, se odvíjí zejména od příloh vkladového návrhu. Listina, prokazující oprávnění vlastníka nakládat s předmětem právního úkonu, je obligatorní jen pro případ, že právní účinky takového právního úkonu nastaly před 1. 1. 1993. Z judikatury bych uvedla jako příklad rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 9. 1999, č. j. 35 Ca 92/98¹⁰⁹, který říká, že osoba v katastru zapsaná jako vlastník je v zásadě oprávněna s touto nemovitostí nakládat. Své oprávnění zpravidla prokazuje nabývacím titulem, který je dle § 4 odst. 4 ZápPrNe přílohou návrhu na vklad. Nemá-li stávající vlastník listinu z nějakého důvodu u sebe, dle soudní praxe je možno tuto přílohu nahradit, a to tak, že se dovodí oprávnění převodce disponovat s nemovitostí jiným způsobem. Katastrální úřad se v rámci přezkumné činnosti ve vkladovém řízení platností takovéto listiny nezabývá (rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 35 Ca 54/97¹¹⁰).

U právnických osob, jejichž vznik je podmíněn zápisem do obchodního či jiného zákonného rejstříku, se oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu dokládá výpisem z takového rejstříku, který je rovněž obligatorní přílohou vkladového návrhu.¹¹¹

Pokud se podíváme na danou problematiku z pohledu nabyvatele, je důležité, zda nabyvatelem je tuzemec (osoba mající trvalý pobyt v ČR) či cizozemec. Tuzemci mohou nabývat nemovitosti bez omezení. Pro cizozemce platila řada omezení, ale zejména v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie došlo k postupnému odbourání omezení v oblasti nabývání nemovitostí. Čl. 56 Smlouvy o založení Evropského společenství říká, že jsou zakázána všechna omezení volného pohybu kapitálu a plateb mezi členskými státy, ale i mimo Evropskou unii. Česká republika si při vstupu do Evropské unie vyjednala dvě přechodná období k tomuto článku. Přechodná období zachovávají určitá omezení pro nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami, a to 5 let u objektů vedlejšího bydlení a 7 let u zemědělské půdy a lesů od data vstupu České republiky do Evropské unie. Dnem 1. 5. 2009 uplynulo přechodné období u objektů vedlejšího bydlení. Od tohoto data již

¹⁰⁸ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2008, s. 513: „Vlastnické právo je výrazem autonomie vůle. Nepředstavuje jen hlavní typ věcných práv, nýbrž vytváří základ každého hospodářského řádu založeného na soukromé iniciativě jednotlivců.“

¹⁰⁹ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 121.

¹¹⁰ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 74.

¹¹¹ § 4 odst. 4 písm. c) ZápPrNe.

nelze uplatňovat § 17 odst. 2 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „DevZ“ nebo „devizový zákon“), nutno však aplikovat § 31 DevZ¹¹² ve spojení s čl. 10 Ústavy.¹¹³ Z výše uvedeného tedy vyplývá, že od 1. 5. 2009 mohou cizozemci z členských států Evropské unie, ale i ze třetích zemí, nabývat nemovitosti, s výjimkou pozemků patřících do zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa, a to bez omezení.¹¹⁴

6) Účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu

Katastrální úřad dále zkoumá, zda účastník vkladového řízení (a to nejen převodce, ale i nabyvatel) není omezen ve smluvní volnosti (a to výše zmíněnými způsoby) dle § 5 odst. 1 písm. f) ZápPrNe, které nyní rozeberu podrobněji.

V případě omezení na základě právního předpisu má stát na úpravě určitých otázek zvláštní veřejný zájem a tím tedy dochází k omezení smluvní volnosti na základě kogentních právních norem obsažených v řadě právních předpisů, které spadají povětšinou do oblasti veřejného práva.¹¹⁵ Pro názornost uvádím např. devizový zákon, dále zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (problematika dělení a scelování pozemků) nebo zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (konkrétně např. § 4 odst. 2 tohoto zákona, o nakládání se státními lesy, nebo § 12 odst. 3 tohoto zákona, o dělení lesních pozemků¹¹⁶) a další právní předpisy.¹¹⁷

Vydáním soudního rozhodnutí může soud smluvní volnost omezit, např. usnesením, jímž vydává předběžné opatření zakazující vlastníkově nakládat s nemovitostí¹¹⁸, dále pak

¹¹² „Ustanovení tohoto zákona se použijí, jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána.“

¹¹³ „Vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu, stanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva.“

¹¹⁴ Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, *Nabývání nemovitostí cizozemci od 1. května 2009*, ze dne 31. Března 2009, č. j.: ČÚZK 1796/2009-15.

¹¹⁵ BRABEC, S. Vkladový přezkum – omezení smluvní volnosti. *Právní rádce*, 2008, č. 9, s. 31.

¹¹⁶ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 207.

¹¹⁷ Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a další.

¹¹⁸ § 76f odst. 2 OSŘ.

usnesením o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí¹¹⁹ a prodejem podniku¹²⁰, či usnesením o nařízení exekuce na majetek povinného¹²¹.

Omezení na základě rozhodnutí správního orgánu úzce souvisí s omezením smluvní volnosti na základě právního předpisu, jelikož výše uvedené právní předpisy obsahují ustanovení, dle kterých je správní úřad oprávněn rozhodovat či vydávat stanoviska ke konkrétním věcem a tím nemají kontrahenti plnou smluvní volnost (viz. výše - problematika dělení a scelování pozemků).

Mimo případy uvedené v § 5 odst. 1 písm. f) ZápPrNe, existuje tzv. obligační omezení (omezení vyplývající ze závazkového vztahu) vůči určité osobě. Tento závazek ovšem působí jen inter partes a nestává se překážkou pro vklad práva. Zvláštním případem obligačního omezení jako způsobu zajištění pohledávky je následující případ: *„Omezení převodu nemovitostí mohlo být založeno i smluvně podle ust. § 58 ObčZ ve znění platném do 31. 12. 1992 a pokud i nadále trvá, je překážkou volného nakládání s nemovitostmi, k nimž je takové právo zapsáno. V daném případě se jedná o způsob zajištění pohledávky v období, kdy občanský zákoník neobsahoval úpravu institutu zástavního práva.“*¹²²

7) K právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu

Katastrální úřad požaduje jako součást listiny, která je podkladem pro zápis do katastru, i souhlas příslušného orgánu (soudu), udělený zákonným zástupcům, k jednání v oblasti nakládání s majetkovými právy za osoby, které k takovým úkonům nejsou plně způsobilé.¹²³ Za osoby, které nejsou plně způsobilé k právním úkonům, jsou považovány osoby nezletilé a dále osoby omezené či zbavené způsobilosti k právním úkonům soudem.¹²⁴

Ustanovení § 28 ObčZ uvádí, že pokud zákonní zástupci jsou povinni též spravovat majetek těch, které zastupují, a nejde-li o běžnou záležitost, je k nakládání s majetkem třeba schválení soudu.¹²⁵ Soudy dle své praxe za záležitosti týkající se správy majetku, které běžné nejsou, považují například zatížení, prodej a změnu účelu nemovitosti. Bez takového schválení by byly právní úkony zákonných zástupců, v jiných záležitostech než běžných, absolutně neplatné, jelikož jsou v rozporu se zákonem. Rozhodnutí soudu, jímž soud

¹¹⁹ § 335 a násl. OSŘ.

¹²⁰ § 338f OSŘ.

¹²¹ § 44 odst. 3 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

¹²² KLIMENT, V. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: VÚGTK, 2007, s. 81.

¹²³ Tato podmínka vychází z § 46 odst. 2 ObčZ.

¹²⁴ § 10 ObčZ.

¹²⁵ § 179 OSŘ.

schvaluje, aby zákonný zástupce činil právní úkon za osobu, která není plně způsobilá k právním úkonům, týkající se dispozice s věcnými právy, musí být přiloženo k listině, která je podkladem pro zápis práv do katastru. V opačném případě je katastrální úřad povinen návrh na vklad zamítnout. Od 1. 7. 1996 došlo zákonem č. 90/1996, kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. k vyjasnění dlouhodobého problému, na který soudy neměly dříve jednoznačný názor. A to v případě, zda je možné dodatečně zhojit nedostatek schválení právního úkonu soudem tak, že soud jej schválí po podání návrhu na vklad. Dnes už je tato nejasnost vyřešena. Rozhodnutí, kterým soud právní úkon zákonných zástupců schvaluje, musí být přiloženo k návrhu na vklad, tedy musí i ke dni podání návrhu existovat a být pravomocné. Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 9. 2. 1995, sp. zn. 26 Ca 12/95 označuje souhlas, udělený rozhodnutím soudu, za dovršení platnosti právního úkonu (§ 28 ObčZ, § 179 OSŘ) a nelze po zahájení vkladového řízení tento nedostatek zhojit a to ani přerušením řízení podle § 29 SpŘ 1967 (§ 64 dle SpŘ). Platné právo totiž neumožňuje zpětné zhojení (konvalidaci) vad právních úkonů absolutně neplatných.¹²⁶

A contrario na závěr ještě uvádím rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. 9. 2000, č. j. 35 Ca 73/99-16, který má na danou problematiku stanovisko zcela odlišné: „*Rozhodnutí soudu, kterým se schvaluje právní úkon učiněný za nezletilého, má deklaratorní povahu; při posuzování podmínky pro povolení vkladu práva do katastru nemovitostí podle § 5 odst. 1 písm. g) ZáprNe, proto není rozhodující, zda soud o schválení úkonu za nezletilého rozhodl před podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí podle smlouvy, jejímž účastníkem je nezletilý, nebo až po podání návrhu na vklad.*“¹²⁷

4. 10. Přerušení vkladového řízení

Přerušení vkladového řízení je formou procesního institutu, kterým dochází ke stavění procesních lhůt, katastrální úřad po dobu přerušení nenařizuje jednání, neprovádí dokazování ani nevydává rozhodnutí ve věci. Tento institut je upraven generálně v § 64 a násl. SpŘ. Vkladové řízení je zvláštním druhem správního řízení, v zákoně o zápisech ovšem institut přerušení řízení upraven není vůbec, subsidiárně se tedy použije úprava generální obsažená ve

¹²⁶ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 135.

¹²⁷ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. 9. 2000, č. j. 35 Ca 73/99-16, [program] ASPI pro Windows verze 12, aktualizace ze 1/2010, dne 27. 9. 2000, [cit. 14. 2 2010].

správním řádu. Podrobnější vymezení postupu katastrálního úřadu nalezneme snad jen v čl. 17 JŘ, který na § 64 SpŘ navazuje.

Katastrální úřad vydává o přerušení řízení usnesení, určí dobu, na kterou řízení přerušuje a zasílá jej všem účastníkům řízení do vlastních rukou. V době, kdy je řízení přerušeno činí katastrální úřad i účastníci řízení jen ty procesní úkony, které jsou nezbytné k odstranění důvodu pro přerušení řízení. Katastrální úřad v řízení pokračuje, jakmile odpadnou důvody přerušení řízení nebo uplyne lhůta, kterou stanovil v usnesení o přerušení řízení, či o to požádá účastník řízení, který podal žádost o přerušení řízení. O pokračování v řízení katastrální úřad opět vyrozumívá účastníky řízení.

Správní řád vymezuje případy, kdy správní orgán buď dle svého uvážení („*správní uvážení - správní diskrece, umožňující správnímu úřadu jistou míru „řízené“ samostatnosti při rozhodování*“¹²⁸) řízení přeruší (tzv. fakultativní důvody přerušení), anebo kdy je naopak po splnění zákonem daných požadavků povinen řízení přerušit (tzv. obligatorní důvody přerušení).¹²⁹ Pokud ovšem správní orgán rozhodne, že řízení nepřeruší, lhůta pro vydání rozhodnutí běží a v té je nutné o předmětu řízení rozhodnout.

4. 10. 1. Obligatorní přerušení řízení

Katastrální úřad řízení přeruší vždy, pokud o přerušení požádá účastník právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru, který podal vkladový návrh (dále jen „navrhovatel“) dle správního řádu označován jako žadatel.¹³⁰ Pokud je navrhovatelů více, pak zákon vyžaduje k přerušení řízení rovněž jejich souhlas. Dle správního řádu tedy k obligatornímu přerušení řízení dochází vždy v řízení o žádosti na žádost žadatele či žadatelů, jelikož v řízení o žádosti se uplatňuje zásada dispoziční a volnost žadatele disponovat předmětem řízení (§ 45 odst. 4 SpŘ).¹³¹ Na přerušení řízení má v tomto případě žadatel právní nárok a není povinen uvádět důvod. Řízení se přerušuje na dobu nezbytně nutnou, ne na jakoukoliv dobu, kterou by požadoval žadatel.¹³²

4. 10. 2. Fakultativní přerušení řízení

1) Přerušení řízení s výzvou k odstranění nedostatků (§ 5 odst. 5 ZápPrNe)

Vkladové řízení může být přerušeno současně s výzvou k odstranění nedostatků vkladového návrhu (žádosti dle správního řádu). Katastrální úřad po podání návrhu na vklad

¹²⁸ SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*. 2. vydání. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 140.

¹²⁹ SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo procesní*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 170-171.

¹³⁰ Žadatel je označení, které používá SpŘ a vkladové řízení je slovy SpŘ řízením o žádosti.

¹³¹ VEDRAL, J. *Správní řád*. Komentář. Praha: BOVA POLYGON, 2006, s. 381.

¹³² Tamtéž, s. 381.

zkoumá, zda daný návrh obsahuje náležitosti, které vyžaduje zákon a dále přílohy, které musí být přiloženy k návrhu. § 5 odst. 5 ZápPrNe upravuje postup katastrálního úřadu pro případ, že vkladový návrh takovéto náležitosti nemá. Dle informací, které mi poskytl pracovníci katastrálních úřadů, k přerušení řízení z tohoto důvodu obvykle nedochází a katastrální úřad pouze vyzývá navrhovatele, aby ve stanovené lhůtě svůj vkladový návrh doplnil o náležitosti uvedené v § 4 odst. 3 a odst. 4 ZápPrNe. Řízení může tedy pokračovat bez přerušení, nicméně účastníci jsou upozorněni na možné následky nečinnosti.

2) Přerušení řízení s výzvou k zaplacení správního poplatku

Právní rámec poplatkové povinnosti vůči katastrálním úřadům upravuje zákon o správních poplatcích a dále podrobněji je vymezen postup katastrálního úřadu v této oblasti v čl. 16 JŘ a čl. 56 JŘ. Dle přílohy zákona o správních poplatcích činí správní poplatek v případě přijetí vkladového návrhu 500 Kč, a to bez ohledu na to, zda katastrální úřad vklad povolí nebo nikoliv. Na vrácení správního poplatku nárok nevzniká ani v případě, je-li vklad zamítnut či řízení zastaveno. Poplatek je uhrazen tím, že navrhovatel vylepí kolek v hodnotě 500 Kč na návrh na vklad v době podání nebo připojí doklad potvrzující uhrazení správního poplatku převodem na zvláštní účet zřízený u České národní banky. Pokud tedy navrhovatel správní poplatek neuhradil při podání návrhu, katastrální úřad může vkladové řízení přerušit spolu s výzvou, která je rozhodnutím dle zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, aby navrhovatel v určené lhůtě svou poplatkovou povinnost splnil. Po předložení dokladu o zaplacení správního poplatku katastrální úřad v řízení pokračuje. V opačném případě katastrální úřad dle § 66 odst. 1 písm. d) SpŘ řízení zastaví.

3) Přerušení řízení z důvodu probíhajícího řízení o předběžné otázce

Důvodem k přerušení vkladového řízení může být i probíhající řízení o předběžné otázce. Správní orgán (v tomto případě katastrální úřad) může iniciovat řízení o předběžné otázce nebo takové řízení již probíhá. Pokud se jedná o přerušení řízení v případě již probíhajícího řízení o předběžné otázce, postupuje katastrální úřad dle § 57 odst. 2 SpŘ.¹³³ Řízení o předběžné otázce je zvláštním druhem řízení, které je významné tím, že jeho výsledek má vliv (v našem případě) na rozhodnutí v řízení o povolení vkladu. Má-li tedy předběžná otázka vliv na rozhodnutí o povolení vkladu a katastrální úřad není příslušný si předběžnou otázku zodpovědět sám, může dle §64 odst. 1 písm. c) SpŘ řízení přerušit. Tak např. smrt účastníka věcné smlouvy, který zemřel ještě před podáním návrhu na vklad, je právní skutečností, která musí vést katastrální úřad k rozhodnutí o přerušení vkladového řízení, jelikož teprve výsledek

¹³³ VEDRAL, J. *Správní řád*. Komentář. Praha: BOVA POLYGON, 2006, s. 380.

dědického řízení objasní, kdo vstoupil do práv a povinností zůstavitele (účastníka věcné smlouvy).¹³⁴

4) Přerušeni řízení z důvodu ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi

V neposlední řadě správní řád uvádí jako důvody pro přerušeni vkladového řízení procesní nezpůsobilost účastníka, který nemá zákonného zástupce nebo ho zákonný zástupce nemůže zastupovat, s nutností ustanovení opatrovníka. Jakým osobám a za jakých podmínek se pro správní řízení ustanovuje opatrovník uvádí § 32 odst. 2 SpŘ. Na toto ustanovení navazuje § 64 odst. 1 písm. d) SpŘ, kde je uvedeno, že dokud nebude procesně nezpůsobilému účastníkovi opatrovník ustanoven, může správní orgán řízení přerušit. Katastrální úřad tedy může řízení přerušit do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníku řízení a dle § 32 odst. 2 SpŘ má katastrální úřad povinnost opatrovníka tomuto účastníkovi ustanovit.

5) Přerušeni řízení z důvodů, o kterých tak stanoví zvláštní zákon

Správní orgán (katastrální úřad) může řízení přerušit i z dalších důvodů. Např. § 145 odst. 2 věta druhá SpŘ, § 146 odst. 3 SpŘ a obligatorní důvod přerušeni řízení dle § 149 odst. 2 SpŘ, pokud probíhá řízení, v němž má být vydáno závazné stanovisko a dále ve zvláštních právních předpisech mimo správní řád, např. § 26 zákona č. 325/1999 Sb., o azylu, ve znění pozdějších předpisů.¹³⁵

4. 11. Zastavení řízení

Zastavení řízení je procesní institut, kterým vkladové řízení na základě zákonem stanovených důvodů končí, a to dříve, než je vydáno meritorní rozhodnutí, není tedy o předmětu řízení rozhodnuto. Katastrální úřad vydává rozhodnutí o zastavení vkladového řízení formou usnesení. Tento institut nemá speciální právní úpravu v zákoně o zápisech, kromě jediného ustanovení v § 5 odst. 5 ZápPrNe¹³⁶, ve zbytku se subsidiárně užije § 66 a násl. SpŘ v části upravující zastavení řízení a zároveň podrobněji vymezuje postup katastrálního úřadu čl. 17 JŘ. V čl. 17 odst. 1 písm. c) JŘ je uvedeno, že v případě zastavení vkladového řízení postupuje katastrální úřad dle § 5 odst. 5 ZápPrNe nebo § 66 SpŘ.

¹³⁴ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 277.

¹³⁵ VEDRAL, J. *Správní řád*. Komentář. Praha: BOVA POLYGON, 2006, s. 380.

¹³⁶ „Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti stanovené v § 4 odst. 3 a odst. 4, katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu, současně ho upozorní, že v případě neodstranění nedostatků návrhu bude řízení zastaveno. Pokud navrhovatel nedostatky návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví.“

Správní řád rozlišuje případy zastavení řízení dle toho, zda je řízení zahajováno na žádost (§ 66 odst. 1 SpŘ), či z moci úřední (§ 66 odst. 2 SpŘ).¹³⁷ Jak už jsem ale ve své práci mnohokrát zdůraznila, vkladové řízení je řízením o žádosti a je zahajováno výlučně na návrh účastníků právního úkonu, který je podkladem pro zápis práv do katastru, nebo alespoň některého z nich. Správní řád stanoví, že i rozhodnutí o zastavení (vkladového) řízení se vydává ve formě usnesení.¹³⁸

Podle § 66 odst. 1 SpŘ správní orgán usnesením řízení zastaví, jestliže žadatel vzal svou žádost zpět (je-li žadatelů více, musí se zpětvzetím souhlasit všichni žadatelé), dále pokud byla podána žádost zjevně právně nepřipustná nebo žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení nebo žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen nebo zjistí překážku řízení podle § 48 odst. 1 SpŘ (litispendence a rei iudicata) nebo 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; toto řízení je zastaveno dnem, kdy se správní orgán o úmrtí nebo zániku žadatele nebo o zániku věci nebo práva dozvěděl, dále správní orgán řízení zastaví, pokud se žádost stala zjevně bezpředmětnou nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Pro vkladové řízení připadají v úvahu zejména důvody uvedené v § 66 písm. a), písm. c), písm. d), tedy zpětvzetí žádosti, neodstranění podstatných vad žádosti či nezaplacení správního poplatku. Tyto důvody zastavení nyní rozeberu podrobněji.

V případě zpětvzetí návrhu, pokud podává návrh na vklad pouze jeden z účastníků právního úkonu, je pouze tento oprávněn vzít svůj návrh zpět. Pokud je však navrhovatelů více, musí se zpětvzetím souhlasit všichni navrhovatelé a katastrální úřad může vydat usnesení o zastavení řízení až tehdy, když vyslovil souhlas poslední z nich. Zde bych znovu zdůraznila rozdílná procesní postavení navrhovatele a účastníka vkladového řízení. Navrhovatel je vždy účastníkem vkladového řízení, nicméně opačně tomu tak vždy být nemusí, a pokud účastník vkladového řízení návrh na vklad nepodepsal, jeho procesní postavení je v tomto případě oslabeno. Účastníci právního úkonu by proto vždy měli podepsat i návrh na vklad. Návrh na vklad lze vzít zpět pouze do doby, než je o návrhu na vklad rozhodnuto, tím je vyjádřeno dispoziční oprávnění nakládat s předmětem řízení a katastrální úřad je povinen v tomto případě řízení zastavit. Zákon výslovně mluví o zpětvzetí žádosti jako

¹³⁷ SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo procesní*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 172.

¹³⁸ VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, s. 291.

o důvodu zastavení řízení, nicméně § 45 odst. 4 SpŘ umožňuje žadateli předmět žádosti zúžit, což lze považovat za zastavení částečné.¹³⁹

Ke zpětvzetí návrhu často dochází také poté, co katastrální úřad účastníky uvědomí o tom, že navrhovatelé neuvedli v návrhu vklad všech věcných práv z věcné smlouvy vyplývajících. Protože návrh na vklad již nelze rozšiřovat, mají navrhovatelé dvě možnosti. Buď trvají na svém návrhu a katastrální úřad povolí vklad jen těch práv, která ve vkladovém návrhu označili a ohledně zbylých věcných práv, vyplývajících z předmětné listiny, může být podán nový návrh, nebo navrhovatelé vezmou celý svůj návrh zpět a podají zcela nový návrh, ve kterém označí již všechna (i ta dříve opominutá) věcná práva, jejichž vklad požadují. Druhá situace se jeví z časového hlediska výhodnější, což podrobněji rozvedu později v podkapitole 4. 13., která se bude týkat žaloby dle části páté OSŘ.

K § 66 odst. 1 písm. c) SpŘ ve spojení s § 5 odst. 5 ZápPrNe bych uvedla, že v případě nedostatků a vad podání je katastrální úřad povinen postupovat tak, že nejprve vyze navrhovatele, aby v přiměřené lhůtě doplnil návrh či odstranil jeho vady, tato výzva musí být konkrétní, srozumitelná a musí obsahovat návod, jakým způsobem může navrhovatel daný nedostatek odstranit a rovněž poučení, jaké důsledky pro navrhovatele plynou pro případ, že výzvy nedbá. Za vadu podání není považována jakákoliv vada formální, např. v označení správního orgánu, ale pouze vada, která pro svou povahu brání v pokračování řízení.¹⁴⁰ Katastrální úřad v řízení zahajovaném na návrh, vyjma tento případ, nezastavuje řízení na základě vlastního rozhodnutí. Výjimkou je tedy pouze pokud přes výzvu katastrálního úřadu účastníci neodstraní nedostatky svého podání a byli na možnost zastavení řízení upozorněni.

V případě nezaplacení správního poplatku jako důvodu pro zastavení řízení navazuje správní řád na § 5 odst. 4 SpP, který uvádí, že pokud poplatník nezplatí ve stanovené lhůtě správní poplatek, správní orgán zahájené řízení zastaví nebo příslušný úkon neprovede, pokud není v sazebníku správních poplatků, který je přílohou zákona, stanoveno jinak.¹⁴¹

Opravným prostředkem proti usnesení o zastavení vkladového řízení je odvolání,¹⁴² které lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení tohoto usnesení. Odvolání nemá odkladný účinek.

Z judikatury uvádím rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. 2. 1999, č. j. 33 Ca 104/98, kdy katastrální úřad, dle názoru soudu, nesprávně zamítl návrh na vklad z důvodu, že

¹³⁹ VEDRAL, J. *Správní řád*. Komentář. Praha: BOVA POLYGON, 2006, s. 387.

¹⁴⁰ VEDRAL, J. *Správní řád*. Komentář. Praha: BOVA POLYGON, 2006, s. 388.

¹⁴¹ Tamtéž, s. 388.

¹⁴² § 76 odst. 5 SpŘ.

účastníci řízení nepředložili i přes výzvu katastrálního úřadu aktualizovaný výpis z obchodního rejstříku. Soud konstatoval: „ *I kdyby navrhovatelé výzvě nevyhověli, nemohla tato skutečnost mít za následek zamítnutí návrhu na vklad. Katastrální úřad měl postupovat podle § 5 odst. 5 ZápPrNe, tj. nejen navrhovatele vyzvat k odstranění tohoto nedostatku návrhu, ale současně jej upozornit, že pokud se tak nestane, řízení bude zastaveno, a v případě nečinnosti řízení zastavit.*“¹⁴³

4. 12. Rozhodnutí o povolení vkladu a jeho náležitosti

4. 12. 1. Formy rozhodnutí ve vkladovém řízení

Katastrální úřad v rámci své činnosti rozhoduje usnesením nebo vydáním rozhodnutí. Usnesení vydává katastrální úřad, pokud řízení zastavuje či přerušuje (viz. podkapitoly 4. 10. a 4. 11.) a rozhodnutí v případě, kdy návrh na vklad práva povoluje či zamítá. Vydání rozhodnutí o povolení vkladu je fází vkladového řízení, která nastane, pokud vkladové řízení neskončilo zastavením. Katastrální úřad je oprávněn vydat rozhodnutí, kterým vklad povoluje, či opačně, rozhodnutí, kterým vklad zamítá. Pokud tedy katastrální úřad zjistí, že podmínky vkladu jsou splněny, rozhodne, že vklad povoluje. Tento postup mu přímo ukládá § 5 odst. 2 ZápPrNe. Splnění podmínek vkladu posuzuje katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad. V okamžiku rozhodování posuzuje katastrální úřad, zda podaný návrh nepozbyl právních účinků např. z důvodu vydání předběžného opatření (§ 76e odst. 2 OSŘ). A contrario, pokud podmínky vkladu splněny nejsou či návrh pozbyl právní účinky, katastrální úřad vydá písemné rozhodnutí, že se návrh na vklad zamítá.

4. 12. 2. Rozhodnutí o povolení vkladu

Správní řád uvádí v § 67 odst. 2, že rozhodnutí se vyhotovuje v písemné formě a pouze zákon může stanovit případy, kdy se rozhodnutí v písemné formě nevyhotovuje. Tím tedy výkladem dospějeme k závěru, že správní řád nás odkazuje na lex specialis, tedy na zákon o zápisech, který říká v § 5 odst. 3, že rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu a dále, že proti takovému rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Takovéto rozhodnutí netřeba odůvodňovat, jelikož § 68 odst. 4 SpŘ uvádí, že pokud správní orgán prvního stupně všem účastníkům v rozsahu předmětu návrhu zcela vyhověl, odůvodnění rozhodnutí není třeba. Dikci tohoto ustanovení můžeme na vkladové řízení bezesporu aplikovat. Písemné rozhodnutí se pro tento

¹⁴³ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 216.

případ nevyhotovuje a ani se rozhodnutí neoznamuje doručením. Postup katastrálního úřadu podrobněji vymezuje § 38 odst. 2. KatV: „*Katastrální úřad po provedení vkladu vyznačí na prvopisech smlouvy nebo jejich úředně ověřených opisech nebo kopiích doložku, ve které je uvedeno, který katastrální úřad a které pracoviště o vkladu rozhodlo, číslo jednací daného rozhodnutí, jímž byl vklad povolen, den zápisu vkladu práva a den právních účinků vkladu.*“

Účastníkům řízení bude doručen prvopis věcné smlouvy opatřený vkladovou doložkou, která obsahuje výše uvedené náležitosti a tím je jim rozhodnutí de facto oznámeno. Jelikož zákon o zápisech uvádí, že proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není žádný opravný prostředek přípustný, tak nic nebrání tomu, aby toto rozhodnutí nabylo právní moci ke dni, kdy dojde k jeho vyznačení do spisu. Ve chvíli, kdy je rozhodnutí pravomocné (čl. 20 odst. 2 JŘ¹⁴⁴), lze provést vklad do katastru.

Doposud jsem pojednala o rozhodnutích, u nichž písemné vyhotovení nebylo třeba nebo bylo fakultativní. V čl. 20 odst. 3 JŘ nalezneme případy, kdy je písemné vyhotovení rozhodnutí o povolení vkladu obligatorní. Jedná se o rozhodnutí, kterým není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem v listině uvedených nebo v průběhu řízení došlo ke změně v označení předmětných nemovitostí, či je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci. Tato právní úprava je naprosto transparentní s § 38 odst. 3 KatV. Písemné vyhotovení rozhodnutí o povolení vkladu obligatorně obsahuje výrokovou část a poučení o opravném prostředku (resp. o jeho nepřipustnosti).

Pokud však podaný návrh na vklad obsahuje jen některá práva obsažená v listině, která je podkladem pro zápis, a katastrální úřad povoluje vklad jen těch práv, která jsou označena v návrhu, odůvodnění v rozhodnutí o povolení vkladu nutné je. Katastrální úřad sice zcela návrhu vyhověl, ale musí odůvodnit oddělitelnost právních úkonů týkající se práv, která navrhovatel neuváděl v návrhu od těch, která v návrhu uvedl. Výroková část musí obsahovat, že vklad příslušného věcného práva do katastru nemovitostí se dle § 5 odst. 2 ZápPrNe povoluje. Dále tam musí být označení účastníků řízení, u fyzické osoby údaji umožňujícími její identifikaci (jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu), u právnické osoby název, identifikační číslo a její sídlo. V poučení se uvede, že dle § 5 odst. 3 ZápPrNe není proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, přípustný žádný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví.

¹⁴⁴ „Rozhodnutí o povolení vkladu je pravomocné okamžikem provedení rozhodnutí o povolení vkladu zápisem ve spisu, pokud se nevyhotovuje písemné rozhodnutí. Pokud se rozhodnutí vyhotovuje písemně, stává se pravomocným doručením poslednímu z účastníků řízení o povolení vkladu.“

Rozhodnutí o povolení vkladu vyhotovené písemně je pravomocné doručením (oznámením) písemného vyhotovení rozhodnutí poslednímu z účastníků řízení o povolení vkladu. Vklad do katastru nemovitostí lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

4. 12. 3. Částečný vklad

Dnešní praxe částečný vklad připouští a to pro případ, kdy i jen část listiny, která je podkladem pro zápis, ob stojí samostatně a je způsobilou stát se podkladem pro zápis práva do katastru. Samostatnost jednotlivých věcných práv vyplývá z právního úkonu, jeho povahy, obsahu či z vůle účastníků. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 33 Ca 87/97 uvádí: *„Příkladem, kdy vznik věcných práv oddělit nelze, je např. smlouva o výměně nemovitostí, kde je vznik vlastnického práva jednoho vlastníka k jedné nemovitosti vázán na vznik vlastnického práva jiného vlastníka k jiné nemovitosti.“*

Listina, která je podkladem pro zápis do katastru, mnohdy neobsahuje jen jeden právní úkon. Velmi často se vyskytuje případ spojení smlouvy darovací a smlouvy o zřízení věcného břemene. Katastrální úřad nejprve posuzuje oba právní úkony dle kritérií, které vyžaduje § 5 odst. 1 ZápPrNe. Pokud jeden z právních úkonů daná kritéria nesplňuje, nastává problém z důvodu jejich vzájemné podmíněnosti. V případě spojení smlouvy darovací a smlouvy o zřízení věcného břemene je jasné, že dárce chtěl projevem své vůle nejen darovat, ale určitým způsobem darování podmínit zřízením věcného břemene a obdarovaného tím omezit. Je tedy vůbec možné, aby katastrální úřad povolil vklad částečně, tedy vklad na základě smlouvy darovací a v případě zřízení věcného břemene vklad zamítl?

Katastrální úřad před vydáním rozhodnutí je povinen dle § 36 odst. 3 SpŘ dát účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, vyjma případu, kdy návrhu v plném rozsahu vyhoví. Touto cestou jsou účastníci srozuměni s případným zamítnutím návrhu na vklad. Katastrální úřad obvykle navrhuje, aby účastníci svůj návrh vzali zpět a to celý, jelikož mezi oběma právními úkony existuje podmíněnost. Vyhnou se tak dvouměsíční lhůtě, kterou musí vyčkat katastrální úřad v souvislosti s případnou žalobou. Možnosti podat žalobu se nelze vzdát. Pokud ovšem účastníci na částečném vkladu práva trvají, katastrální úřad částečný vklad povolí. K případu dvou smluv obsažených v jedné smluvní listině, pokud jedna z těchto smluv je neplatná se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 30. 5.

2002, sp. zn. 22 Cdo 838/2000¹⁴⁵, kdy soud v tomto rozhodnutí uvedl, že pokud dvě smlouvy obsažené ve smluvní listině tvoří neoddělitelný celek, pak neplatnost jedné z nich působí neplatnost i smlouvy druhé. Ve svém odůvodnění použil i rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 11. 1993, sp. zn. 4 Cz 124/92, který říká, že pokud je do jedné smluvní listiny pojato více právních úkonů, je z hlediska výkladu podle § 35 odst. 2 ObčZ třeba zkoumat, jednají-li o právní úkony od sebe navzájem oddělitelné a způsobilé samostatné existence, anebo zda je nutno smlouvu chápat jako jediný celek. Rozhodujícím kritériem při tom zůstává vůle smluvních účastníků, jejichž stanovisko k dané otázce je proto třeba vždy zjistit.“

4. 12. 4. Zamítnutí návrhu na vklad

Katastrální úřad vklad práva zamítne, pokud nejsou splněny podmínky vkladu dle § 5 odst. 1 ZápPrNe nebo pokud návrh ztratil své právní účinky (§ 76e odst. 2 OSŘ). Katastrální úřad vklad zamítá formou rozhodnutí. Toto rozhodnutí se vyhotovuje písemně vždy a doručuje se všem účastníkům řízení do vlastních rukou. Náležitosti písemného rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad uvádí § 68 SpŘ. Jsou jimi výrok, odůvodnění a poučení o opravném prostředku. Výroková část obsahuje zamítavé rozhodnutí, opřené o právní předpis, konkrétně § 5 odst. 2 ZápPrNe. Odůvodnění rozvádí podrobněji skutečnosti a důvody, které vedly katastrální úřad k vydání zamítavého rozhodnutí. A contrario odůvodnění u vydání rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, být nemusí, jelikož katastrální úřad vyhověl všem účastníkům řízení v plném rozsahu.¹⁴⁶ V poučení o opravném prostředku katastrální úřad uvede, že proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné a lze proti němu podat žalobu ke krajskému soudu dle části páté OSŘ, a to ve lhůtě dvou měsíců od doručení zamítavého rozhodnutí. Ustanovení § 5 odst. 4 ZápPrNe ovšem opravný prostředek připouští, nicméně toto ustanovení je vzhledem k úpravě nové části páté OSŘ obsoletní. Zde nacházíme zjevný rozpor mezi úpravou, která je v zákoně o zápisech a občanském soudním řádu. Na vzniklou situaci proto reaguje jednací řád, který v čl. 22 jednoznačně upravuje postup katastrálního úřadu při vydání zamítavého rozhodnutí a možnosti účastníků, jak napadnout vydané rozhodnutí.

4. 13. Žaloba dle části páté OSŘ

Zákon o zápisech v § 5 odst. 4 říká, že proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je opravný prostředek přípustný a pokud o opravném prostředku katastrální úřad nerozhodne

¹⁴⁵ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 47.

¹⁴⁶ § 68 odst. 4 SpŘ.

tak, že oprávněnému prostředku zcela vyhoví, pak je možné obrátit se na soud, aby o podaném oprávněném prostředku rozhodl. Tento postup je dnes již překonán a neodpovídá současnému stavu právní úpravy. Po účinnosti zákona č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů, je v případě vkladového řízení jediným prostředkem, jak mohou účastníci vkladového řízení účelně hájit svá práva, dle § 5 odst. 4 ZápPrNe žaloba podle části páté OSŘ. De lege ferenda bych ráda poukázala na nutnost uvést toto zmatečné ustanovení v § 5 odst. 4 ZápPrNe v soulad s aktuálním stavem právní úpravy občanského soudního řádu.

Pokud katastrální úřad návrh na vklad zamítne, o oprávněném prostředku ve druhém stupni dále nerozhoduje, ale v odůvodnění svého rozhodnutí odkazuje účastníky vkladového řízení na soud. Řízení dle části páté OSŘ není řízením přezkumným, nýbrž novým občanskoprávním řízením o téže věci, která byla již projednávána v řízení vkladovém. Soud tedy nepřezkoumává rozhodnutí správního orgánu, ale rozhoduje o soukromoprávní otázce.

Správní orgán, který ve věci rozhodoval, účastníkem občanskoprávního řízení není, protože řízení o žalobě o vkladu vlastnického práva k nemovitostem není řízením přezkumným, a proto pasivně legitimovaným účastníkem v tomto řízení nemůže být správní orgán (rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23. 5. 2003, sp. zn. 15 C 2/2003¹⁴⁷).

K podání žaloby je oprávněn ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech dotčen rozhodnutím správního orgánu, kterým byla jeho práva nebo povinnosti založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta. Žaloba musí být podána ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí tohoto správního orgánu (v tomto případě je správním orgánem myšlen katastrální úřad).

Zamítavé rozhodnutí katastrálního úřadu se účastníkům oznamuje doručením, a tím se stává pravomocným. Právní moc rozhodnutí je podmínkou, aby mohlo být zahájeno řízení dle části páté OSŘ (§ 244 odst. 1 OSŘ).

Věcně příslušný soud v řízení o žalobě dle části páté OSŘ je soud krajský (§ 249 odst. 2 OSŘ¹⁴⁸). Na místní příslušnost se vztahuje ustanovení § 250 odst. 2 OSŘ, které stanoví výlučnou místní příslušnost, a to dle místa polohy nemovitosti.¹⁴⁹ Účastníky řízení jsou žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem. Pokud tedy žalobu podává

¹⁴⁷ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 13.

¹⁴⁸ „Krajské soudy rozhodují ve věcech vkladu práva k nemovitostem.“

¹⁴⁹ „Týkalo-li se řízení před správním orgánem práva k nemovitosti, je k řízení místně příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitost.“

osoba, která účastníkem vkladového řízení nebyla, je povinna označit účastníky vkladového řízení a nesmí jako účastníky označit další osoby, byť i dotčené rozhodnutím katastrálního úřadu, které nebyli na původním vkladovém řízení účastny.

Žalobci se často dopouští chyby, že nesprávně označují katastrální úřad, který předmětné rozhodnutí vydal, za účastníka řízení, často dokonce jako žalovaného.

Soud má oprávnění dle § 250a OSŘ přibrat do řízení osobu, kterou pokládá za účastníka. Dbá tedy, aby se řízení účastnily jen osoby, které se účastnit mají. Pokud žalobce za účastníka, resp. za žalovaného, označí katastrální úřad, soud dle své praxe k takovému označení nepřihlíží. Katastrální úřad nebyl účastníkem vkladového řízení, jelikož v dané věci pravomocně rozhodoval. Zákon v řízení podle části páté OSŘ mluví pouze o žalobci a dalších účastnících a nezmiňuje vůbec účastníka v postavení žalovaného.¹⁵⁰ Nesprávnému označení se mnohdy nevyhnou ani soudy, např. v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 5. 2006, sp. zn. 28 Cdo 2696/2005, který sám účastníka za žalovaného označil.¹⁵¹

Soud je v případě podané žaloby vázán žalobním návrhem a neprojednává věc nad rámec žalobního petitu. A contrario v § 250f písm. a) OSŘ je uvedeno, že soud není vázán rozsahem žalobního návrhu v případech, kdy správní orgán řízení zahájil bez návrhu nebo se jedná o taková společná oprávnění nebo povinnosti, že se rozhodnutí musí vztahovat na všechny účastníky, kteří jsou jejich nositeli nebo pokud vyplývá z právního předpisu určitý způsob vypořádání právního vztahu mezi účastníky.

Obecně, řízení o povolení vkladu je řízením, které je zahájeno výlučně na návrh, neplatí pro něj zásada oficiality a tudíž i žalobce musí při sepisování žalobního petitu vzít tuto skutečnost v potaz a pamatovat na to, že soud projedná spor jen do té míry, do které se žalobce domáhá projednání v petitu.

Žaloba musí splňovat zákonem stanovené náležitosti. K těm obecným náležitostem patří označení soudu, kterému je podání určeno, kdo podání činí, které věci se týká, co tím žalobce sleduje, dále podání musí obsahovat rovněž podpis a datum a být předloženo v potřebném počtu stejnopisů a příloh (§ 42 odst. 4 OSŘ). Žaloba rovněž musí obsahovat označení účastníků vkladového řízení, označení věci, o které bylo rozhodnuto správním orgánem, dále samotné rozhodnutí správního orgánu a označení důkazů, které mají být v řízení před soudem provedeny. Žalobce je povinen vylicít rozhodné skutečnosti o tom, v čem shledává, že byl na

¹⁵⁰ Vřcha, P. *Soudní řízení ve věcech vkladu k nemovitostem k aktivní legitimaci k podání vkladové žaloby a k okruhu účastníků řízení*, [program] ASPI pro Windows verze 12, aktualizace ze 1/2010, dne 1. 3. 2007, [cit. 12. 2. 2010].

¹⁵¹ Tamtéž.

svých právech dotčen rozhodnutím správního orgánu, prokázat včasnost podané žaloby, určit rozsah, v jakém má soud danou věc projednat a rozhodnout a v neposlední řadě je žalobce povinen vymezit žalobní petit, ve kterém navrhuje, čeho se domáhá.

Podat správně vkladovou žalobu je zejména pro žalobce bez právního zastoupení často velmi obtížné. Žalobci obvykle nesprávně formulují petit a domáhají se zrušení rozhodnutí katastrálního úřadu a vrácení věci tomuto orgánu k dalšímu řízení, což nemá oporu v zákoně. V rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17. 7. 2006, č. j. 47 C 5/2005 soud judikoval: *„Žaloba podle § 244 a násl. OSŘ splňuje pro meritorní posouzení právní věci podmínky tehdy, jestliže vedle formálních náležitostí obsahuje také (materiální) požadavek, aby byl povolen či naopak zamítnut návrh na vklad vlastnického či jiného věcného práva do katastru nemovitostí, tedy aby bylo rozhodnuto jinak, než podle žalobce původně nesprávně rozhodl katastrální úřad. Jen v takto vymezeném (materiálním) rámci je žaloba z věcného hlediska projednatelná. Domáhá-li se žalobce podanou žalobou přezkumu rozhodnutí katastrálního úřadu, který rozhodoval o vkladovém návrhu, a výslovně v žalobě navrhuje, aby soud v řízení podle části páté OSŘ rozhodnutí katastrálního úřadu zrušil a věc vrátil tomuto správnímu orgánu k dalšímu řízení, je nutno takto koncipovanou žalobu podle § 250g odst. 1 písm. c) jako nepřipustnou usnesením odmítnout.“*¹⁵²

Toto rozhodnutí bylo podrobena kritice v odborné literatuře, jelikož soud by zřejmě měl postupovat dle § 5 OSŘ a poučit účastníky o jejich procesních právech a povinnostech a dále ve spojení s § 43 OSŘ je vyzvat k opravě či doplnění podání s poučením o možnosti odmítnutí podání, pokud dané nedostatky neodstraní. Je otázkou, jak daleko by měl soud v případě poučovací povinnosti zajít, aby žalobce informoval, že žaloba formulovaná na zrušení rozhodnutí správního orgánu a vrácení věci nemůže u soudu obstát, protože žalobce se domáhá něčeho, čeho se domáhat nemůže, protože jeho žalobnímu požadavku neodpovídá žádné pravidlo chování.¹⁵³

Na závěr bych se zamyslela nad tím, zda stávající právní úprava, týkající se žaloby dle části páté OSŘ je vyhovující, jelikož před podáním této žaloby nemá účastník možnost podat opravný prostředek v rámci vkladového řízení proti zamítnutí návrhu na vklad. Žaloba sama o sobě není opravným prostředkem proti rozhodnutí katastrálního úřadu, nýbrž se jedná o zcela nové řízení ve věci samé. V této souvislosti by proto bylo na místě uvážit připuštění

¹⁵² Vrcha, P. *Soudní řízení ve věcech vkladu k nemovitostem k aktivní legitimaci k podání vkladové žaloby a k okruhu účastníků řízení* ze dne, [program] ASPI pro Windows verze 12, aktualizace ze 1/2010, dne 1. 3. 2007, [cit. 12. 2. 2010].

¹⁵³ Tamtéž.

opravných prostředků ve vkladovém řízení a zavést tak dvouinstančnost rozhodování katastrálních úřadů v případě zamítnutí návrhu na vklad.¹⁵⁴

¹⁵⁴ VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 2003, č. 5, s. 21 – 32.

5. De lege ferenda

Dne 1. 3. 2009 vstoupil v účinnost zákon č. 8/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Tato novela podstatně nezasáhla do hlavních principů uplatňovaných při současném vedení katastru nemovitostí, ale přinesla dílčí změny, které mají vést k odstranění nedostatků, které vznikly v souvislosti se změnou jiných právních předpisů.

Z hlediska řízení o povolení vkladu však tato novela přinesla dílčí změnu definice pozemku, kdy hranicí pozemku se propříště stala také hranice rozsahu zástavního práva. V praxi to znamenalo, že rozsah zástavního práva je možné vymezit jen na část pozemku, který byl oddělen jako pozemek nový. V důsledku toho bylo umožněno oddělovat část pozemku právě pro účely zřízení zástavního práva k této oddělované části, aniž by nově vzniklý pozemek musel být současně prodáván, jak tomu bylo doposud. Tím došlo i ke sjednocení rozdílného přístupu jednotlivých katastrálních úřadů k této problematice, kdy některé vklad zástavního práva k nově oddělenému pozemku povolovaly a jiné naopak předložený návrh zamítaly.

Novela zároveň upravila možnost podávat návrhy a žádosti u katastrálních úřadů formou datových zpráv se zaručeným elektronickým podpisem nebo elektronickou značkou, kdy katastrální úřad si takto zaslané dokumenty sám převede do listinné podoby. Od 1. 11. 2009 jsou navíc katastrální úřady vybaveny datovými schránkami, takže je možné podávat žádosti i jejich prostřednictvím. Možnost elektronického podání se však zatím netýká návrhů na vklad, které lze i nadále podávat pouze klasickou „papírovou“ formou.¹⁵⁵

V roce 2008 byla Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky zároveň předložena ke schválení novela zákona o zápisech, která měla měnit okamžik, ve kterém nastávají právní účinky vkladu do katastru. Nově tyto účinky měly nastat k okamžiku doručení návrhu na vklad práva, tedy k okamžiku, definovaném nejen dnem, ale i hodinou a minutou. Takto stanovený okamžik právních účinků měl usnadnit realizaci realitních transakcí financovaných prostřednictvím hypotečního úvěru. Podle dosavadní úpravy je totiž třeba, aby zástavní právo ve prospěch banky k převáděné nemovitosti zřídil ještě prodávající a teprve pak nemovitost převedl na kupující stranu. Nejednotný byl i přístup katastrálních úřadů k otázce, zda je

¹⁵⁵ HALLÓOVÁ, L. Novela katastrálního zákona s dopadem na možnost vzniku zástavního práva k oddělovanému pozemku [online]. epravo.cz, 16. 4. 2009 [cit. 8. 2. 2010]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/novela-katastralniho-zakona-s-dopadem-na-moznost-vzniku-zastavniho-prava-k-oddelenemu-pozemku-55790.html>>.

možné podat návrhy na vklad vlastnického práva a zástavního práva k téže nemovitosti v jeden den, neboť byl zastáván názor, že pokud je podán návrh na vklad vlastnického práva, ztrácí prodávající k počátku dne, kdy došlo k podání návrhu své vlastnické právo k nemovitosti a nemůže ji dát zároveň do zástavy.

Nově měl být upraven i postup v případě zamítnutí návrhu na vklad katastrálním úřadem. Novela zákona o zápisech předpokládala, že proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad bude přípustná pouze žaloba (podle páté části o.s.ř.) podávaná prostřednictvím katastrálního úřadu ve třicetidenní lhůtě od doručení zamítavého rozhodnutí. Během této lhůty by katastrální úřad nemohl provádět žádné zápisy ohledně nemovitostí, jichž se zamítavé stanovisko týká. V případě, že by došlo k podání žaloby, bylo by možné případné zápisy do katastru provést až poté, kdy bude katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu o podané žalobě. Důvodem tohoto postupu byla snaha zabránit škodám, ke kterým by došlo v případě, že by soud svým rozhodnutím vklad práva povolil.

Novela zákona o zápisech měla zavést i poznámku spornosti, která měla být zapsána do katastru v případě, že byla podána žaloba na určení vlastnictví nemovitosti nebo na určení neplatnosti právního úkonu. Zápis poznámky spornosti neměl vyvolat přerušení řízení o povolení vkladu práva. Cílem bylo eliminovat podávání „šikanózních“ žalob, které by bránily v nakládání s nemovitostmi. Navrhovaná úprava předpokládala, že pokud by soud rozhodl ve věci, týkající se nemovitostí, u kterých byla zapsána poznámka spornosti, jinak, než ji posoudil katastrální úřad, došlo by k výmazu provedeného vkladu a všech na něj navazujících zápisů, které by byly v rozporu s vydaným rozhodnutím soudu.

Novela zákona o zápisech se měla vypořádat i s problematikou starých zástavních práv převzatých z pozemkových knih, kdy stávající úprava nenabízí možnost, jak doložit zánik těchto práv a dosáhnout jejich výmazu z katastru nemovitostí. Podle novely zákona měl být výmaz zástavního práva realizován za předpokladu, že dojde ke složení zajišťované pohledávky do soudní úschovy.

Mezi další změny obsažené v novele zákona o zápisech mělo patřit i zrušení povinnosti předkládat k návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí nabývací tituly pocházející z let 1992 a dřívějších, zavedení jednotného formulářového návrhu na vklad a zrušení povinnosti předkládat úředně ověřený překlad listin ve slovenštině.

V nové úpravě se však také počítalo s vyššími správními poplatky za podání návrhu na vklad práva do katastru, kdy dosavadní jednotný poplatek, který činí 500,- Kč bez ohledu na to, zda se jedná o vklad práva k jedné nemovitosti nebo k více nemovitostem převáděných

nebo zatěžovaných jednou smlouvou a uvedených v jednom návrhu na vklad. Nová právní úprava měla zavést správní poplatek 500,- Kč za navržené věcné právo k první nemovitosti a dále správní poplatek 300,- Kč za každé navržené právo k druhé a další nemovitosti, poplatek za vklad prohlášení vlastníka budovy měl činit 5.000,- Kč, přičemž celková výše poplatku měla být limitována maximální částkou 20.000,- Kč.¹⁵⁶

Navrhované zvýšení správních poplatků za zápis však vyvolalo nesouhlas při projednání novely zákona o zápisech v poslanecké sněmovně a tato předložený návrh novely zákona jako celek zamítla.

Začátkem roku 2010 můžeme zaznamenat opětovnou snahu o novelizaci zákona upravujícího zápisy do katastru, kdy se ve sněmovně nachází poslanecký návrh novely zákona o zápisech, který je shodný s původní předlohou a znovu mimo jiné řeší jednotný formulář návrhu na vklad, poznámku spornosti a podávání žalob prostřednictvím katastrálních úřadů. Nynější návrh však již neobsahuje zvýšení poplatků za zápis věcných práv do katastru. Pokud by navrhovanou novelu parlament schválil a podepsal prezident republiky, měla by platit od 1. 7. 2010.^{157, 158}

¹⁵⁶ MUSILOVÁ, D., SABEVOVÁ, P. *Novela zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem* [online]. epravo.cz, 27. 11. 2009 [cit. 10. 2. 2010]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/novela-zakona-o-zapisech-vlastnickych-a-jinych-vecnych-prav-k-nemovitostem-59218.html>>.

¹⁵⁷ ČESKÁ TISKOVÁ KANCELÁŘ. *Novela zákona má upravit zápisy do katastru, poplatky nezvyšuje* [online]. novinky.cz, 10. 1. 2010 [cit. 17. 1. 2010]. Dostupné na <<http://www.novinky.cz/domaci/188808-novela-zakona-ma-upravit-zapisy-do-katastru-poplatky-nezvysuje.html>>.

¹⁵⁸ ČESKÁ TISKOVÁ KANCELÁŘ. *Vláda posoudí návrh na úpravu zápisů do katastru nemovitostí* [online]. stavebniklub.cz, 31. 1. 2010 [cit. 7. 2. 2010]. Dostupné na <<http://www.stavebniklub.cz/vlada-posoudi-navrh-na-upravu-zapisu-do-katastru-nemovitosti-cid229496/>>.

Závěr

Cílem mé práce bylo zejména popsat průběh vkladového řízení dle aktuální právní úpravy, poukázat na vývoj tohoto institutu od roku 1991 přijetím zákona o zápisech v souvislosti s četnou judikaturou a v neposlední řadě metodou komparace srovnat vybrané části správního řádu (obecné úpravy správního řízení) k úpravě v zákoně o zápisech (v úpravě speciální vůči správnímu řádu).

Pokud bych měla zhodnotit stávající stav, tak současná právní úprava vkladového řízení a převodů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí a následná aplikace v praxi vykazuje vývojem od roku 1991 dle převažujícího názoru odborníků na tuto problematiku dostačující stav. De lege ferenda to zřejmě i potvrzuje, protože návrh úpravy nabytí vlastnického práva k nemovité věci převodem sleduje zachovat dosavadní pojetí zavedené zákonem o zápisech. Nicméně různé praktické problémy, které jsou spojeny s aplikací platné úpravy, vedly k analýzám i diskusím v odborném tisku a na několika konferencích, které se zabývaly otázkou, zda má být dosavadní model nabývání vlastnického práva zachován, anebo má-li být opuštěn. Tyto diskuse nevedly k jednoznačnému výsledku, proto se navrhuje zachovat dosavadní stav.¹⁵⁹

Vlivem vývoje právní úpravy vkladového řízení a s ním související evidence a převodu nemovitostí, kdy se v této oblasti vystřídalo pět zákonných právních úprav od roku 1950, je dle mého názoru v dnešní době a našich podmínkách o to těžší vytvořit právní úpravu, která by nejlépe vyhovovalo moderní demokratické společnosti s tržním hospodářstvím. Na tento stav má zřejmě i zásadní vliv okolnost, že doposud nebyl v České republice přijat ucelený soukromoprávní kodex, na jehož přípravě se pracuje již téměř 20 let.

Současná právní úprava převodu nemovitostí je založena na dvoufázovosti nabývání vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem evidovaných v katastru. Je zapotřebí nejen tzv. titulu (smlouvy), ale i tzv. modu (vkladu do příslušného katastru) s účinky konstitutivními pro vznik, změnu či zánik příslušného práva. Před vkladem provádí příslušný katastrální úřad následnou kontrolu již uzavřené smlouvy a to jen v rozsahu zákonem svěřené pravomoci. Její úplnou kontrolu provede případně soud na návrh, protože jen soud může rozhodnout o neplatnosti smlouvy. Podle dosavadního stavu se ruší neplatností smlouvy platnost i všech následných titulů o derivativním nabytí vlastnictví či jiných věcných práv, a

¹⁵⁹ JUSTICE. CZ. *Důvodová zpráva ze dne 27. 4. 2009* [online]. obcanskyzakonik.justice.cz [cit. 5. 2. 2010]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova_zprava_OZ_LRV_090430_final.pdf>.

to i přes to, že byla zřízena osobou zapsanou v katastru jako vlastník.¹⁶⁰ Nedostatkem stávajícího stavu je, že katastrální evidence nevykazuje materiální publicitu, dobrá víra ve stav zápisu v katastru je deklarována jen pro skutečnosti zapsané od roku 1993, ale efektivně chráněna není.¹⁶¹

V celé Evropě se můžeme setkat s dvěma základními systémy, a to systémem opřeným o zásadu konstitutivního zápisu (registrační) a systémem opřeným o zásadu konsenzuality (konsenzuální). Zásada konstitutivního zápisu má tradici již od středověku, kdy vznikly knihy zvláště určené pro zápis práv k nemovitostem a je používána v Rakousku, také v Německu, Švýcarsku, Dánsku, Litvě, Slovensku, Maďarsku, Chorvatsku, Slovinsku nebo např. i v Rusku. Naproti tomu konsenzuální systém, při němž se vlastnické právo k nemovité věci nabývá již účinností smlouvy, byl u nás zaveden v r. 1950. Tento systém má bezesporu výhody rychlosti a odstranění formalismů při převodech nemovitostí, ale při jeho aplikaci v totalitním režimu ztrácí na významu, protože se stává pouze účinným a rychlým nástrojem pro kolektivizaci a znárodňování nemovitostí. Deformace provedené zdejším právem v 50. letech minulého století by však neměly diskvalifikovat zásadu konsenzuality, která se při realitních obchodech uplatňuje v řadě evropských států, jako jsou např. Francie, Belgie, Lucembursko, Portugalsko, Španělsko, Itálie, Nizozemí nebo Polsko. Systémy převodu vlastnického práva na principu zásady konsenzuality jsou funkční, pokud je kvalitní evidence věcných práv k nemovitostem, spojená s publicitou zapsaných údajů a ochranou dobré víry v tyto údaje.

De lege ferenda je v České republice záměr ponechat současný stav se zachováním registračního systému, jehož výhodou je, že věcněprávní účinky nabytí práva a jeho plnohodnotná ochrana nastanou ve stejném okamžiku (vkladem, ke dni podání návrhu) a nevýhodou, kvůli prodlevě mezi účinností smlouvy a nabytím vlastnického práva. Nicméně díky zefektivňování práce katastrálních úřadů se doba mezi podáním návrhu na povolení vkladu a jeho následné povolení zkracuje, někdy řádově i na několik dní a dalším přínosem nepochybně bude rozšíření možnosti podávat návrh na vklad v elektronické podobě, a to včetně jeho příloh.

¹⁶⁰ JUSTICE. CZ. *Důvodová zpráva ze dne 27. 4. 2009* [online]. obcanskyzakonik.justice.cz [cit. 5. 2. 2010]. Dostupné na http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/Duvodova_zprava_OZ_LRV_090430_final.pdf.

¹⁶¹ ELIÁŠ, K. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*, 2006, č. 6, s. 176.

Dle mého názoru je plánovaný záměr nové právní úpravy, související s převodem nemovitostí, plně vyhovující, nicméně až praxe ukáže s jakou efektivitou je schopen v budoucnu dostát celospolečenským potřebám.

Použitá literatura

Komentáře a monografie

- 1) BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitost.* Praha: ASPI Publishing, s. r. o., 2004. 106 s. ISBN 80-7357-003-3.
- 2) BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.* Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 778 s. ISBN 978-80-7179-594-0.
- 3) BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století.* Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, 192 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- 4) ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář.* Praha: LINDE PRAHA, a.s., 2008. 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7.
- 5) KLIMENT, V. *Katastr nemovitostí pro každého.* Zdíby: VÚGTK, 2007. 114 s. ISBN 978-80-85881-27-1.
- 6) KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky.* 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, a.s., 2004. 448 s. ISBN 80-7201-468-4.
- 7) PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo.* 2. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2003. 400 s. ISBN 80-210-3238-3.
- 8) SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo procesní.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 432 s. ISBN 978-80-7380-110-6.
- 9) SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo.* 2. vydání, Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009. 464 s. ISBN 987-80-7357-382-9.

- 10) TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2006. 424 s. ISBN 80-7357-190-0.
- 11) VEDRAL, J. *Správní řád*. Komentář. Praha: BOVA POLYGON, 2006. 1048 s. ISBN 80-7273-134-3.
- 12) VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006. 496 s. ISBN 80-7201-581-8.

Odborné články

- 13) BRABEC, S. Návaznost návrhu na stav zápisů v katastru. *Právní rádce*, 2007, č. 9, s. 48 -52.
- 14) BRABEC, S. Oprávnění účastníků nakládat s předmětem právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, č. 8, s. 29 - 3.
- 15) BRABEC, S. Vkladový přezkum – omezení smluvní volnosti. *Právní rádce*, 2008, č. 9, s. 31 - 40.
- 16) ELIÁŠ, K. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*, 2006, č. 6, s. 174 – 178.
- 17) LUKEŠ, L. Vliv osob nezúčastněných na smlouvě na průběh „vkladového řízení“. *Ad Notam*, 2005, č. 1, s. 45 – 48.
- 18) PĚCHA, F. Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí. *Ad Notam*, 2006, č. 1, s. 11- 12.
- 19) VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 2003, č. 5, s. 21 – 32.

Právní předpisy

- 20) Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- 21) Listina základních práv a svobod vyhlášená usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., jako součást ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- 22) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- 23) Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- 24) Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- 25) Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech ve znění pozdějších předpisů
- 26) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 27) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- 28) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- 29) Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
- 30) Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů
- 31) Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů

- 32) Zákon č. 325/1999 Sb., o azylu, ve znění pozdějších předpisů
- 33) Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
- 34) Zákon č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů
- 35) Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)

Sdělení

- 36) Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 482/2009 Sb.
- 37) Sdělení ministerstva zahraničních věcí č. 45/1999 Sb., o přístupu České republiky k Úmluvě o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin

Interní předpis

- 38) Jednací řád katastrálního úřadu vydaný Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním pod č. 6900/2005-22

Stanovisko

- 39) Stanovisko Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, *Nabývání nemovitostí cizozemci od 1. května 2009*, ze dne 31. března 2009, č. j.: ČÚZK 1796/2009-15

Judikatura

- 40) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96
- 41) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. 6. 1997, sp. zn. I. ÚS 279/95
- 42) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 21. 9. 1998, sp. zn. IV. ÚS 298/98
- 43) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. 6. 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98
- 44) Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 447/03
- 45) Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97
- 46) Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 30. 5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99

- 47) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 838/2000
- 48) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 5. 2006, sp. zn. 28 Cdo 2696/2005
- 49) Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 11. 1993, sp. zn. 4 Cz 124/92
- 50) Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 35 Ca 54/97
- 51) Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 9. 1999, sp. zn. 35 Ca 92/98
- 52) Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. 9. 2000, sp. zn. 35 Ca 73/99-16
- 53) Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23. 5. 2003, sp. zn. 15 C 2/2003
- 54) Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 2. 1997, sp. zn. 22 Ca 193/96-11
- 55) Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 9. 2. 1995, sp. zn. 26 Ca 12/95
- 56) Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 3. 2. 2000, sp. zn. 45 Ca 224/99
- 57) Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 12. 1994, sp. zn. 33 Ca 154/94-10
- 58) Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 18. 2. 1997, sp. zn. 22 Ca 110/96-12
- 59) Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. 2. 1999, sp. zn. 33 Ca 104/98
- 60) Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 33 Ca 87/97
- 61) Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17. 7. 2006, sp. zn. 47 C 5/2005

Internetové zdroje:

- 62) BECK- ONLINE. Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 447/03[online]. beck-online.cz, 13. 10. 2004 [cit. 5. 2. 2010]. Dostupné na <http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptembqgrptcnbvl52xg3q&rowIndex=13&conversationId=3555#selected-node>.
- 63) BECK-ONLINE. *Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 13. 10. 1998, sp. zn. 15 Ca 255/98* [online]. beck-online.cz, 31. 10. 1998 [cit. 12. 2. 2010]. Dostupné na <http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptcojzhbpxm6lcmvzf6nzt&rowIndex=0&conversationId=17344#selected-node>.
- 64) BECK-ONLINE. *Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. 4. 1997 sp. zn. 35 Ca 11/97* [online]. beck-online.cz, 30. 4. 1997 [cit. 12. 2. 2010]. Dostupné na

- <http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptcojzhfptknzqgmyq&rowIndex=0&conversationId=17590#selected-node>>.
- 65) BECK-ONLINE. *Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 19. 5. 2000, sp. zn. 35 Ca 58/99* [online]. beck-online.cz, 19. 5. 2000 [cit. 12. 2. 2010]. Dostupné na <http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptcojzhfpxm6lcmvzf6mrqgayf6mjrgq&rowIndex=0&conversationId=17725#selected-node>>.
- 66) ČESKÁ TISKOVÁ KANCELÁŘ. *Novela zákona má upravit zápisy do katastru, poplatky nezvyšuje* [online]. novinky.cz, 10. 1. 2010 [cit. 17. 1. 2010]. Dostupné na <http://www.novinky.cz/domaci/188808-novela-zakona-ma-upravit-zapisy-do-katastru-poplatky-nezvysuje.html>>.
- 67) ČESKÁ TISKOVÁ KANCELÁŘ. *Vláda posoudí návrh na úpravu zápisů do katastru nemovitostí* [online]. stavebniklub.cz, 31. 1. 2010 [cit. 7. 2. 2010]. Dostupné na <http://www.stavebniklub.cz/vlada-posoudi-navrh-na-upravu-zapisu-do-katastru-nemovitosti-cid229496/>>.
- 68) HALLÓOVÁ, L. *Novela katastrálního zákona s dopadem na možnost vzniku zástavního práva k oddělovanému pozemku* [online]. epravo.cz, 16. 4. 2009 [cit. 8. 2. 2010]. Dostupné na <http://www.epravo.cz/top/clanky/novela-katastralniho-zakona-s-dopadem-na-moznost-vzniku-zastavniho-prava-k-oddelovanemu-pozemku-55790.html>>.
- 69) JUSTICE. CZ. *Důvodová zpráva ze dne 27. 4. 2009* [online]. obcanskyzakonik.justice.cz [cit. 5. 2. 2010]. Dostupné na http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova_zprava_OZ_LRV_090430_final.pdf>.
- 70) MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR. *Ověřování listin podle Haagské úmluvy o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin* [online]. Justice.cz, 18. 9. 2006

[cit. 11. 1. 2010]. Dostupné na
<<http://portal.justice.cz/Justice2/MS/ms.aspx?o=23&j=33&k=5096&d=9064>>.

- 71) MUSILOVÁ, D., SABEVOVÁ, P. *Novela zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem* [online]. epravo.cz, 27. 11. 2009 [cit. 10. 2. 2010]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/novela-zakona-o-zapisech-vlastnickych-a-jinych-vecnych-prav-k-nemovitostem-59218.html>>.
- 72) Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. 9. 2000, čj. 35 Ca 73/99-16, [program] ASPI pro Windows verze 12, aktualizace ze 1/2010, dne 27. 9. 2000, [cit. 14. 2 2010].
- 73) Vrcha, P. *Soudní řízení ve věcech vkladu k nemovitostem k aktivní legitimaci k podání vkladové žaloby a k okruhu účastníků řízení*, [program] ASPI pro Windows verze 12, aktualizace ze 1/2010, dne 1. 3. 2007, [cit. 12. 2. 2010].

Příloha



SECRETARY OF STATE

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: *United States of America*
This public document
2. *has been signed by MICHAEL J. MENDENHALL*
3. *acting in the capacity of Notary Public, State of California*
4. *bears the seal/stamp of MICHAEL J. MENDENHALL, Notary Public, State of California*

CERTIFIED

5. *At Sacramento, California*
6. *the 3rd day of September 2004*
7. *by Deputy Secretary of State, State of California*
8. *No. 207390*
9. *Seal/Stamp:*

10. *Signature*



Kevin Shelley
KEVIN SHELLEY
Secretary of State

BY

Boenell

Notary acknowledgment attached to Power of Attorney dated August 4, 2004 (in Czech) signed by Eugen Maly and Ronovska Zdena. This acknowledgment only applies to the signature of Eugen Maly.

State of California)
) ss.
County of Monterey)

On August 4, 2004, before me, Michael J. Mendenhall, A Notary Public in and for the State of California, personally appeared, Eugen Maly, proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the person whose name is subscribed to the within instrument and acknowledged to me that he executed the same in his authorized capacity, and that by his signature on the instrument, the person, or the entity upon behalf of which the person acted, executed this instrument.

WITNESS my hand and official seal.

Michael J. Mendenhall

