



**Západočeská univerzita v Plzni**

**Fakulta právnická**

**Rigorózní práce**

**Vybrané raritní zápisy do katastru  
nemovitostí – duplicitní zápis vlastnického  
práva a přídatné spoluvlastnictví**

**Plzeň 2022**

**Michal Kraus**

Prohlašuji, že jsem rigorózní práci na téma „Vybrané raritní zápisy do katastru nemovitostí – duplicitní zápis vlastnického práva a přídatné spoluvlastnictví“ zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Plzni dne .....

.....

Michal Kraus

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat svým rodičům za jejich podporu mého studia, jelikož bez ní by tato práce nemohla vzniknout.

## Seznam zkratk uvedených v práci

|                      |  |
|----------------------|--|
| ABGB                 | císařský patent č. 946/1811 Sb., obecný občanský zákoník rakouský  |
| ČUZK                 | Český úřad zeměměřický a katastrální   |
| Daňový řád           | zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů  |
| Exekuční řád         | zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů  |
| ISKN                 | informační systém katastru nemovitostí (software, jehož prostřednictvím katastrální úřady pracují s katastrem nemovitostí) |
| IZ                   | zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů   |
| Jednací řád          | Jednací řád katastrálního úřadu ze dne 27.6.2014, ČUZK 2014  |
| Katastrální vyhláška | vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů   |
| Katastrální zákon    | zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů  |
| KN / katastr         | Katastr nemovitostí České republiky  |
| LV                   | list vlastnictví   |
| LRA                  | <i>Land Ragistration Act</i> z roku 2002, ve znění pozdějších předpisů   |
| LZPS                 | Listina základních práv a svobod ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Návod pro správu katastru    | Návod pro správu katastru nemovitostí vydaný Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním ze dne 10.2.2016 ve znění dodatku číslo 1 s účinností od 15.8.2017 |
| OMaK                         | Oddělení metodiky a kontroly  |
| Obč. zák.                    | zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013  |
| o.z.                         | zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  |
| OSŘ                          | zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů   |
| PCC                          | Stálý výbor pro katastr v Evropské unii<br>( <i>Permanent Committee on Cadastre in the European Union</i> )   |
| SGI                          | soubor geodetických informací katastru nemovitostí  |
| SPI                          | soubor popisných informací katastru nemovitostí   |
| SPÚ                          | Státní pozemkový úřad   |
| Správní řád                  | zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů  |
| SŘS                          | zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů   |
| Trestní řád                  | zákon č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů  |
| Vyhláška o poskytování údajů | vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů  |

|  |   |
|--|---|
| Zákon o konkursu<br>a vyrovnání              | zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání ve<br>znění účinném do 31.12.2007   |
| Zákon o ověřování                            | zákon č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo<br>kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu<br>a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších<br>předpisů  |
| Zákon o pozemkových<br>úpravách              | zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a<br>pozemkových úřadech a o změně zákona č.<br>229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě<br>a jinému zemědělskému majetku, ve znění<br>pozdějších předpisů |
| Zákon o správních poplatcích                 | zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve<br>znění pozdějších předpisů  |
| Zákon o úpravě vlastnických<br>vztahů k půdě | zákon č. 229/1991 Sb., zákon o úpravě vlastnických<br>vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve<br>znění pozdějších předpisů  |
| Zákon o zápisech do katastru                 | zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a<br>jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění<br>účinném do 31.12.2013   |
| ZKI  | Zeměměřický a katastrální inspektorát   |
| ZoVD   | Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve<br>znění pozdějších předpisů   |

## Obsah

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 1     | Úvod.....  | 1   |
| 2     | Historický exkurz .....  | 2   |
| 3     | Katastr nemovitostí současnosti a jeho zásady .....              | 8   |
| 3.1   | Definice katastru .....  | 8   |
| 3.2   | Změny k 1.1.2014.....  | 8   |
| 3.3   | Zásady vedení katastru .....                                     | 9   |
| 4     | Zápisy do katastru nemovitostí .....                             | 24  |
| 4.1   | Obecně.....  | 24  |
| 4.2   | Typy protokolů.....  | 27  |
| 4.3   | Zápis v řízení V .....   | 35  |
| 4.4   | Zápis v řízení Z .....   | 60  |
| 5     | Systém evidence nemovitostí ve Velké Británii .....              | 64  |
| 6     | Vybrané raritní zápisy do katastru nemovitostí .....             | 73  |
| 6.1   | Duplicitní zápis vlastnického práva .....                        | 73  |
| 6.1.1 | Definice .....   | 73  |
| 6.1.2 | Právní úprava .....  | 74  |
| 6.1.3 | Důvody vzniku .....  | 78  |
| 6.1.4 | Dispozice s duplicitou .....                                     | 83  |
| 6.1.5 | Způsoby odstranění duplicitního zápisu.....                      | 87  |
| 6.1.6 | Reálné případy duplicitního zápisu .....                         | 107 |
| 6.1.7 | Shrnutí .....  | 130 |
| 6.2   | Přídavné (akcesorické) spoluvlastnictví.....                     | 132 |
| 6.2.1 | Definice a vznik přídavného spoluvlastnictví.....                | 132 |
| 6.2.2 | Nakládání se spoluvlastnickým podílem.....                       | 146 |
| 6.2.3 | Správa v přídavném spoluvlastnictví .....                        | 153 |
| 6.2.4 | Zánik přídavného spoluvlastnictví .....                          | 154 |
| 6.2.5 | Praktické problémy spojené s ne/provedením zápisu do katastru..  | 158 |
| 6.2.6 | Ukázka zápisu přídavného spoluvlastnictví v katastru nemovitostí | 164 |
| 6.2.7 | Shrnutí .....  | 171 |
| 7     | Závěr .....  | 173 |
| 8     | Summary / anglické resumé .....                                  | 175 |



# 1 Úvod

Vybrané téma této práce pro mne bylo vzhledem k mé praxi na katastrálním úřadě a obecné zálibě v nemovitostech jasnou volbou. Vysokoškolské kvalifikační práce (moji diplomovou práci nevyjímaje) se často vyznačují svým zaměřením na čistou teorii. Právě z toho důvodu jsem se v této práci snažil o co možná největší zohlednění praktických aspektů daného tématu s uvedením skutečností a postupů, jež nejsou notorietami, což by mohlo být přínosem i pro odbornou veřejnost.

Byť je na dané téma pohlíženo zejména z pohledu občanského práva hmotného, nelze se omezit výhradně jen na tuto optiku, jelikož zápisy do katastru nemovitostí převážnou měrou podléhají správnímu právu. Mnohé současné zápisy a jejich budoucí vývoj závisí na událostech z raných let minulého století, což dokládá kupříkladu mnoho duplicitních zápisů vlastnického práva. Abychom současné zápisy správně pochopili, musíme se tak orientovat jak v historii evidence nemovitostí na našem území, tak v procesu, jakým zápisy do katastru nemovitostí byly a jsou zapisovány. Z uvedených důvodů obsahuje tato práce historický exkurz do vývoje evidence nemovitostí zachycující nejvýznamnější události, dále principy, na kterých současný katastr nemovitostí stojí, procesy při zápisu do katastru a v neposlední řadě dva instituty, na něž je tato práce zejména zaměřena, tedy duplicitní zápisy vlastnického práva a přídatné (akcesorické) spoluvlastnictví.

Pro zajímavost je včleněna i část porovnávací současný systém evidence nemovitostí v České republice a Velké Británii.

Obsahem práce měl být původně bližší rozbor pěti institutů, jejichž zápis není v katastru moc četný a mohli bychom je tak označit za raritní. Postupně se však ukázalo, že problematika duplicitního zápisu vlastnického práva a přídatného spoluvlastnictví má sama o sobě potenciál vyplnit obsah dvou samostatných prací.

Pojednání o duplicitním zápisu vlastnického práva a přídatném spoluvlastnictví je stejně jako zbylé části práce co možná nejvíce zaměřeno na praktickou stránku věci. Konkrétně na okolnosti jejich vzniku, způsob zápisu do katastru nemovitostí, možná pochybení katastrálních úřadů v souvislosti s jejich zapsáním, nezapsáním či výmazem z katastru, příklady z praxe, podobu zápisu na listu vlastnictví a další.

## 2 Historický exkurz

- **Definice a původ slova katastr**

Slovo katastr, jak ho vnímáme dnes, je označením pro „*zakreslení a soupis pozemkového majetku, původně pro vyměření pozemkové daně / rozloha pozemků náležejících k obci, území obce / úplný úřední soupis*<sup>1</sup>.“ Přestože je slovo *katastr* ve slovníku cizích slov následováno slovem *katastrofa*, česká evidence nemovitého majetku prošla a stále prochází aktualizací a modernizací a odpovídá definici katastrofy čím dál méně. Původ slova *katastr* sahá do hluboké minulosti, přičemž přichází v úvahu dvě varianty - buď se slovo vyvinulo ze spojení řeckých slov *kata* a *stichon* = řádek po řádce / rejstřík / seznam; nebo z latinského slova *capitastrum* = soupis podle hlav.<sup>2</sup>

- **Prapočátky evidence majetku**

Počátky evidence nemovitých věcí se datují až do starověkého Egypta. Účel vzniku těchto evidencí byl primárně výběr dní. Starověký Řím na vytváření evidence nemovitého majetku nenavázal. Přesto je přínos římského práva v oblasti právních vztahů k nemovitostem nezanedbatelný, jelikož obsahoval imaginární proces derivativního nabytí vlastnického práva k nemovité věci - *mancipaci*.<sup>3</sup>

- **Počátky evidence na našem území**

Vývoj evidence nemovitostí na našem území sahá do 11. století, kdy v rámci snah o zavedení jednotné daňové politiky zavedli Přemyslovci daň z lánu. Ve 14. století si šlechta započala zapisovat své majetky do zemských desek, které do té doby sloužily pouze k zápisům o soudních sporech. Majetek poddaných byl za účelem danění zapisován do knih zvaných urbáře. V roce 1650 vznikl první berní katastr pro Čechy zvaný rustikální katastr, sloužící k výběru daní z majetku vlastněného poddanými. Do roku 1684 je označován jako první berní rula, od tohoto roku, kdy proběhla jeho revize a doplnění, je označován jako druhá berní rula. Zatímco v Čechách sloužily k evidenci berní ruly, na Moravě plnily tuto

---

<sup>1</sup> Klimeš L.: Slovník cizích slov. Praha: Státní pedagogické nakladatelství 1981, s. 338

<sup>2</sup> Wikipedie, Katastr, poslední aktualizace 15.10.2021, dostupné z <https://cs.wikipedia.org/wiki/Katastr>

<sup>3</sup> Janků, P., Šustrová D, Vrcha P.: Nový katastrální zákon - poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde 2014, s. 15

funkci lánové rejstříky. Obě tyto evidence nahradil v roce 1749 první tereziánský katastr rustikální (také označovaný jako třetí berní rula a po modernizaci v roce 1757 jako čtvrtá berní rula). Za vlády Marie Terezie a Josefa II. pokračovaly snahy o zkvalitnění katastru.<sup>4</sup>

- **Evidence po roce 1811**

Velkým zlomem, a to nejen v oblasti evidence nemovitostí, byl rok 1811, kdy byl císařským patentem vyhlášen ABGB, který platil v Čechách po 140 dalších let. Obsahoval základní principy, ze kterých vychází jak moderní pojetí katastru nemovitostí - např. intabulační princip v rámci zemských desek, městských nebo pozemkových knih nebo jiných podobných veřejných rejstříků - tak i stávající občanský zákoník - např. v uplynulých několika letech tolik diskutovanou zásadu *superficies solo cedit*. ABGB spolu s císařským patentem císaře Františka I. z roku 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy stanovily směr, jakým se měl katastr dále ubírat. Od roku 1817 hovoříme o tak zvaném stabilním katastru. V roce 1871 byl přijat obecný knihovní zákon a v návaznosti na něj v roce 1874 zákon o založení nových pozemkových knih.

- **Pozemkové knihy**

Pozemkové knihy jsou systémem evidence nemovitostí vznikajícím od roku 1871 a fungujícím až do roku 1950. Vedle pozemkových knih existovaly také další evidence - knihy železniční a horní. Společně utvářely systém tzv. veřejných knih. Pozemkové knihy v širším smyslu obsahovaly zemské desky a pozemkové knihy v užším smyslu.<sup>5</sup> Pozemkové knihy v užším slova smyslu se pak skládaly ze dvou knih - knihy hlavní a knihy listin. Knihy hlavní byly tříděny podle katastrálních území, knihy listin podle letopočtu. Systém vedení pozemkových knih byl relativně jednoduchý, ucelený a velmi kvalitní a zatímco zemské desky mají v současnosti spíše jen historickou hodnotu, pozemkové knihy jsou i nadále prakticky využitelné a také se využívají. Systém vedení pozemkových knih do značné míry připomíná dnešní systém vedení katastru nemovitostí. Knihy listin

---

<sup>4</sup> ČÚZK, Stručná historie pozemkových evidencí, poslední aktualizace 2013, Dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

<sup>5</sup> Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Repr. pův. vyd. r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, s. 511-512

připomínají současnou sbírku listin a obsahují listiny, na jejichž základě byl proveden příslušný zápis do pozemkové knihy. Hlavní knihy obsahují jednotlivé knihovní vložky označené číslem, podobně jako je tomu na současných listech vlastnictví. Na rozdíl od současného systému, kdy jsou listy vlastnictví děleny podle osoby vlastníka, jsou knihovní vložky děleny podle souboru nemovitostí (tzv. knihovních těles). Každá knihovní vložka má tři listy (oddělení) - A (základní údaje o knihovní vložce, jaké nemovitosti obsahuje), B (vlastnické právo) a C (právní omezení zatěžující nemovitosti zapsané v knihovní vložce). I zde můžeme nalézt podobnost se současným listem vlastnictví, kde jsou uvedeny části (oddělení) A až F. Výmaz z knihovní vložky byl učiněn tak, že vymazávaný údaj byl červeně podtržen - tento prvek byl přejet do nynějších vyrozumění o provedení vkladu, kde rušené údaje v rámci vkladového řízení jsou vyznačeny podtrženě.

Svoji úlohu sehrály pozemkové knihy zejména při restitučních řízeních, ale zápisy pocházející z pozemkové knihy můžeme nezřídka nalézt v katastru nemovitostí i dnes.

- **Evidence po roce 1927**

Z pohledu nově budovaného státu a jeho požadavků na jednotnou a kvalitní evidenci nemovitého majetku vznikl ve 20. letech 20. století požadavek na další reformu, který vyústil v roce 1927 přijetím zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení. Účel tohoto zákona je obsažen v jeho § 3: *„Pozemkový katastr slouží tomu, aby byl získán podklad pro vyměřování veřejných daní a dávek s držbou pozemků spojených, pro zakládání, obnovování nebo doplňování veřejných knih a jejich map, zajištění držby, pro převod nemovitostí a pro reální úvěr.“* Přijetím tohoto zákona vznikla dvoukolejnost vedení evidence nemovitého majetku. Zatímco pozemková kniha sledovala účel majetkoprávní (zapisovaly se do ní údaje o vlastnických a jiných věcně právních vztazích k nemovitostem) a byla vedena soudy, katastr nemovitostí byl založen za účelem fiskálním a byl vedený katastrálními měřickými úřady.<sup>6</sup> Tyto dva systémy vzájemně spolupracovaly, byly propojené a udržovaly vedené údaje aktuální. Navíc v této době probíhalo nové mapování. I přes relativní složitost dvojího systému tak v této době měla evidence vysokou úroveň, která přetrvala do roku 1938. Následně

---

<sup>6</sup> Janků, P., Šustrová D., Vrcha P.: Nový katastrální zákon - poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde 2014, s. 18

byla kvalita evidence značně poznamenána válečným obdobím a poválečným zákonodárstvím. Zejména po roce 1945 ve spojitosti s konfiskací, přiděly, revizí první pozemkové reformy a vyhlášením druhé pozemkové reformy utrpěla dosavadní kvalita evidence zásadní újmu. Byl prolomen intabulační princip, což vedlo k rozporu skutečného stavu se stavem v pozemkové knize.<sup>7</sup> Nedůslednost zápisů do pozemkové knihy v poválečném období působí obtíže dodnes. Jako příklad je možno uvést zápisy věcných břemen ve prospěch dávno zaniklých důlních společností (např. Svatoňovická horní společnost se sídlem ve Vídni). Tyto zápisy vznikly na přelomu 19. a 20. století v souvislosti s prováděnou důlní činností. Následně byly předmětné společnosti znárodněny dekretem prezidenta republiky z roku 1945. Z důvodu nedůslednosti v provádění tehdejších zápisů jsou tato věcná břemena stále evidována v katastru nemovitostí, a to ve prospěch těchto znárodněných společností. Není přitom jasné, kdo je právním nástupcem těchto společností, popřípadě, zda vůbec nějaký existuje. Až doposud katastrální předpisy neumožňovaly vlastníkům takto zatížených nemovitostí vymazat uvedená věcná břemena jinak než prostřednictvím žaloby na určení existence takového břemene. Sama žaloba na určení pak byla rovněž velmi komplikovaná, počínaje tím, kdo byl vlastně pasivně legitimovaný. Řešení daného problému naštěstí nabízí novela katastrálního zákona č. 481/2020 účinná od 1.1.2021.<sup>8</sup>

- **Vývoj po roce 1950**

Proces degradace evidence pokračoval i po únoru 1948. V roce 1950 byl přijat (tzv. střední) občanský zákoník. Bylo upuštěno od zásady *superficies solo cedit* a zásady intabulace, což vedlo k definitivnímu úpadku významu zápisů v pozemkové knize a pozemkovém katastru. Vlastnického práva a dalších práv k nemovitostem se tak nadále nabývalo již účinností smlouvy (popř. ze zákona či rozhodnutím orgánu veřejné moci) s tím, že bylo ponecháno na vůli smluvních stran, zda příslušný zápis bude do pozemkové knihy zapsán či nikoliv. V souladu

---

<sup>7</sup> ČUZK, Stručná evidence pozemkových evidencí, poslední aktualizace 2019 [cit. 3.2.2019], Dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

<sup>8</sup> § 62 odst. 4) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, nyní nově nabízí možnost docílit výmazu věcného břemene, jehož zápis byl převzat z bývalé pozemkové knihy a jež je zapsané ve prospěch nedostatečně identifikované osoby. Výmaz se provede vkladem na základě prohlášení vlastníka nemovitosti o tom, že věcné břemeno zaniklo promlčením, ve formě notářského zápisu.

se socialistickou ideologií nebyl nadále kladen důraz na soukromá práva k nemovitostem. Z pohledu kýžených hospodářských výsledků nebylo důležité, kdo půdu vlastní, nýbrž kdo na půdě hospodaří. To vedlo ke vzniku Jednotné evidence půdy v roce 1956, tedy evidenci uživatelů půdy.

V roce 1964 byl přijat nový občanský zákoník a zákon o evidenci nemovitostí. Evidence nemovitostí byla vedena středisky geodézie a kartografie. Občanský zákoník zavedl povinnost registrace smluv, kdy vlastnického práva a dalších práv k nemovitostem se nabývalo až registrací státním notářstvím. Neexistoval ovšem jednotný centralizovaný rejstřík těchto smluv, stále se tedy nejednalo o princip podobný intabulaci. Prohlubující se rozpory mezi stavem evidovaným a stavem skutečným mnohdy působil praktické problémy. Z tohoto důvodu počítal zákon o evidenci nemovitostí se vznikem evidence právních vztahů k nemovitostem. Od roku 1964 do roku 1988 proto existovalo komplexní zakládání evidence nemovitostí (KZEN). Tyto snahy ovšem neměly větší šanci na úspěch. Jednak navazovaly na téměř čtrnáct let dlouhé období, kdy se zápisy do pozemkové knihy prováděly spíše sporadicky, a navíc neměl KZEN dostatečnou oporu v právních předpisech - tím je myšlena zejména pokračující neexistence intabulačního principu a upřednostňování „socialistického“ vlastnictví před tím soukromým. Výsledkem bylo, že výstupy z evidence nemovitostí nebyly závazné a nedalo se na ně spoléhat.<sup>9</sup>

- **Demokratický zlom po roce 1989 a návrat k funkčnosti**

Zásadní obrat ve vývoji evidování nemovitých věcí nastal po listopadových událostech v roce 1989. S myšlenkou na moderní demokratický stát nebyla dále slučitelná neúplná a nespolehlivá evidence nemovitostí ani represe soukromého vlastnictví. Přípravy na rekonstrukci vyústily 1.1.1993, kdy nabyly účinnosti mimo jiné i čtyři právní předpisy mající velký dopad na vývoj evidence nemovitých věcí:

- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech - zákon, který zřídil Český úřad zeměměřický a katastrální, jakožto ústřední orgán státní správy geodézie a kartografie. Dále pak zřídil katastrální úřady, jako

---

<sup>9</sup> ČUZK, Stručná evidence pozemkových evidencí, poslední aktualizace 2019 [cit. 3.2.2019], Dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

úřady spravující katastr nemovitostí, a zeměměřické a katastrální inspektoráty, jako kontrolní orgán státní správy katastru nemovitostí.

- zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský zákon) a mění a doplňují některé další zákony – kromě zrušení státního notářství došlo opět k zavedení intabulačního principu, kdy se výslovně stanoví, že „převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabyvá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, ...“.
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky – zakládá katastr nemovitostí jakožto soubor popisných a geodetických informací vztahujících se k nemovitostem a stanoví pravidla pro jeho vedení a obsah.
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem – zákon, který stanovil, co se rozumí zápisem do katastru nemovitostí (tedy vklad, záznam či poznámka). Postupnými novelizacemi získával na významu, jelikož obsahoval postupně se konkretizující kritéria pro povolení zápisu do katastru. Subsidiárním právním předpisem pro rozhodování o povolení vkladu byl správní řád.

Způsob evidence nemovitostí se tedy začal vracet k minulosti osvědčeným systémům - občanské právo navázalo na období let 1811-1950 (nebyla však zatím znovu zavedena zásada *superficies solo cedit*) a způsob vedení katastru se velmi podobal způsobu vedení pozemkových knih - viz podobnosti těchto dvou systémů popsané výše v bodě popisujícím pozemkové knihy. Byl znovu zaveden princip intabulace, tolik významný pro právní jistotu. Nové, moderní, pojetí katastru nemovitostí spolu s pokroky v oblasti informačních technologií a internetu vytvořily vhodné prostředí pro digitalizaci katastru nemovitostí, a to jak v oblasti souboru popisných, tak i geodetických informací.

## 3 Katastr nemovitostí současnosti a jeho zásady

### 3.1 Definice katastru

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených katastrálním zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické. Dále slouží pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům výše uvedeným.<sup>10</sup> Definice katastru je s drobnými úpravami převzata ze zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí. Aby byla zajištěna návaznost na o.z.<sup>11</sup>, výslovně se uvádí, že katastr nemovitostí je veřejným seznamem.<sup>12</sup>

### 3.2 Změny k 1.1.2014

Již právní úprava účinná od 1.1.1993 měla navázat na zásady bývalého pozemkového katastru a pozemkové knihy. Dle vyjádření zákonodárce se tato návaznost povedla pouze částečně. Jako negativum byla spatřována existence dvou zákonů (tedy katastrálního zákona a zákona o zápisech do katastru), kdy se problematika řešená těmito zákony částečně prolíná. Dále bylo dosavadní úpravě vytýkáno polovičaté uplatnění zásad pro vedení katastru, tedy zejména nedůsledné uplatnění zásady materiální publicity, které působilo oslabení dobré víry v zápisy v katastru, což nevyhnutelně vedlo k oslabení právní jistoty nabyvatele vlastnického práva k nemovitosti.<sup>13</sup> U zápisů do katastru nebylo vždy zcela zřejmé, zda půjde o zápis vkladem či záznamem.<sup>14</sup> Účelem nové úpravy také měla být lepší

---

<sup>10</sup> § 1 katastrálního zákona

<sup>11</sup> o.z. odkazuje na katastr nemovitostí pouze v přechodných ustanoveních. V ostatních částech hovoří pouze o veřejném seznamu - viz např. ustanovení § 1105.

<sup>12</sup> Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu

<sup>13</sup> Srov. Vrcha P.: Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka. Praha: Leges, 2015

<sup>14</sup> Toto je viditelné zejména u méně obvyklých zápisů do katastru nemovitostí jako např. omezení převodu nemovitosti zřízené podle ustanovení § 58 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský



dostupnost informací vedených v katastru pro veřejnost a kvalitnější informovanost účastníků řízení o jeho průběhu.<sup>15</sup>

Jako příležitost pro vyřešení výše uvedených nedostatků se ukázala rozsáhlá rekodifikace soukromého práva spočívající zejména v přijetí o.z. s účinností od 1.1.2014. V rámci rekodifikace bylo zapotřebí zohlednit rovněž změny v oblasti katastru nemovitostí - o to se postaraly zejména tyto předpisy:

- zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, nahrazující dosavadní katastrální zákon č. 344/1992 a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

Všechny výše vytýkané nedostatky dosavadní úpravy byly v nově přijatých předpisech řešeny. Tyto změny měly dopad zejména na zásady pro vedení katastru a zápisy do katastru a jsou blíže rozebrány dále.

### **3.3 Zásady vedení katastru**

Vedení katastru nemovitostí je regulováno obecnými zásadami, které se navzájem doplňují a vytvářejí ucelený systém. Některé ze zásad jsou explicitně stanoveny právními předpisy, jiné se dovozují interpretací právních norem. Společně vytvářejí určitý rámec, v jakém by měla být tato evidence vedena, přičemž právní předpisy upravující podobu katastru nemovitostí a pravidla jeho vedení by vždy měly tento rámec respektovat. Současná právní úprava navazuje na zásady uplatňované při vedení pozemkové knihy v období první republiky, byť určité rozdíly zde můžeme spatřovat. Nejdůležitějšími zásadami jsou:

---

zákoník, ve znění účinném do 31.12.1991 (do katastru nemovitostí obvykle zapsán ve prospěch ČSTSP) – viz pokyn ČUZK-24732/2013-22 ze dne 18.12.2013, který katastrálním úřadům sděluje, že tento zápis nebude z katastru vymazáván vkladem, nýbrž záznamem.

<sup>15</sup> Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu

### 3.3.1 Zásada formální publicity

Základním atributem evidence, jakou je katastr nemovitostí, je její veřejnost. Prvek veřejnosti vyplývá i ze zařazení mezi veřejné seznamy. O existenci této zásady se opírá několik dalších zásad v čele s materiální publicitou.

Veřejnost katastru nemovitostí je zakotvena primárně v katastrálním zákoně, přičemž podrobnější pravidla jsou stanovena ve vyhlášce o poskytování údajů.

Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin.<sup>16</sup> Ne všechny informace a listiny jsou však přístupné zcela volně a bez poplatku. Mezi zpoplatněné informace patří například přehled vlastnictví z území České republiky (tedy seznam nemovitostí, které vlastní určitá osoba) nebo údaje o dosažených cenách nemovitostí, kde musí žadatel o tyto údaje navíc prokázat svoji totožnost. Většinu informací lze získat pomocí dálkového přístupu, tedy webové aplikace umožňující opatřování informací z katastru nemovitostí online.

### 3.3.2 Zásada materiální publicity

V posledních letech často skloňovaná zásada, která až do nové právní úpravy platné od 1.1.2014 neplatila v plné síle.

Zásada materiální publicity ochraňuje dobrou víru v zápisy v katastru nemovitostí, a tedy soulad zapsaných údajů se skutečným stavem.

Předchozí právní úprava se z hlediska ochrany dobré víry v zápisy v katastru nemovitostí opírala zejména o ustanovení § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který zněl: „*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.*“ Je zde tedy zakotvena vyvratitelná domněnka dobré víry v zápis do katastru. Otázkou však bylo, zda skutečně dojde k převodu vlastnického práva v případě, že převodcem je osoba, která je sice v katastru nemovitostí evidována jako vlastník, ale skutečným vlastníkem je jiná osoba.

---

<sup>16</sup> § 52 katastrálního zákona

Jinými slovy, zda je možné nabýt vlastnické právo od nevlastníka nebo tímto způsobem lze nabýt pouze oprávněnou držbu. Odpověď na tuto otázku nám zmiňované ustanovení nedávalo, musela tedy být zodpovězena až judikaturou. Ta ovšem po dlouhou dobu nebyla jednotná, což značně podkopávalo právní jistotu.<sup>17</sup> Hlavním dilematem bylo, zda chránit vlastnické právo skutečného vlastníka nemovitosti nebo dobrou víru jejího nového nabyvatele. Právní ochranu by si zasloužili oba, což se však vzhledem k protichůdnosti jejich nároků vylučovalo. Ústavní soud se spolu s Nejvyšším soudem dlouhodobě přikláněly k ochraně původního vlastníka nemovitosti<sup>18</sup>. V rozporu s relativně ustálenou judikaturou bylo ovšem vydáno několik rozhodnutí, které nejdříve naznačovaly a později zcela jasně stanovili, že za předpokladu dobré víry nabyvatele je možné nabýt vlastnické právo i od nevlastníka.<sup>19</sup> Všechna tato rozhodnutí byla podrobena výrazné kritice zejména ze strany soudů, které se odmítly těmito závěry řídit a rozhodovaly i nadále ve smyslu ustálené praxe.<sup>20</sup> Ústavní soud se následně svým nálezem sp. zn. I. ÚS 2219/12 pokusil sjednotit a ustálit judikaturu, když nejdříve shrnul dosavadní vývoj judikatury v této problematice a následně jednoznačně připustil možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka. Nejvyšší soud se s tímto názorem ovšem neztotožnil, což znamenalo setrvávající dvoukolejnost v rozhodnutích řešících tuto problematiku.<sup>21</sup> Zvrat v přístupu Nejvyššího soudu znamenal až rozsudek sp. zn. 31 Cdo 353/2016, který uzavřel, že i podle staré právní úpravy (myšleno právní úpravu účinnou do 31.12.2013), bylo možné nabýt vlastnické právo od nevlastníka.

Výše uvedené události a dlouhou dobu nejasná otázka možnosti nabytí vlastnictví od nevlastníka vedly k jasnějšímu zakotvení zásady materiální publicity v o.z. Zásadní je ustanovení § 980 odst. 2) o.z.: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*“

---

<sup>17</sup> Vrcha P.: Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka. Praha: Leges, 2015

<sup>18</sup> Jako příklad lze uvést nálezy Ústavního soudu sp. zn. II ÚS 349/03, Pl. ÚS 75/04, Pl. ÚS 78/06 či I. ÚS 3391/10.

<sup>19</sup> Tento postoj byl nejprve naznačen nálezem Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 143/07. První nález Ústavního soudu se zcela jasným závěrem, že lze nabýt vlastnické právo od nevlastníka, nesl sp. zn. II. ÚS 165/11. Na tento nález navázal senát Nejvyššího soudu 28 Cdo ve svých rozsudcích 28 Cdo 3342/2011 a 28 Cdo 2652/2011.

<sup>20</sup> Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 1168/2013 nebo nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3391/10

<sup>21</sup> Což dokazuje např. rozsudek sp. zn. 31 Cdo 1168/2013

K tomu je třeba doplnit, že není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným stavem, svědčí zápis v katastru nemovitostí osobě, která své právo nabyla v dobré víře a za úplatu.<sup>22</sup> *A contrario* nesvědčí takové právo osobě, která o nesouladu údajů vedených v katastru se skutečností věděla nebo mohla (při vynaložení takového úsilí, které lze po osobě v takové situaci rozumně požadovat) vědět ani osobě, která takové právo nabyla bezúplatně. Dobrá víra se přitom posuzuje k okamžiku podání návrhu na vklad. Vystává zde samozřejmě otázka, zda například převod vlastnického práva za jednu korunu je převodem úplatným či bezúplatným. Závěr, ke kterému dospějeme, se bude jistě odvíjet od interpretační metody, kterou zvolíme. Použijeme-li gramatický výklad, nemůžeme dospět k jinému závěru, než že se jedná o převod úplatný. Použijeme-li například výklad teleologický, vyjde nám z toho bezpochyby závěr zcela opačný. Výběr metody proto bude s největší pravděpodobností záležet na okolnostech konkrétního případu.<sup>23</sup>

Odborná literatura často opomíjí další ustanovení, které je s výše uvedeným spjato, a to je § 1107 odst. 1) a 2) o.z.: *„Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon. Závady, které nepřejdou, zanikají.“* Tedy nejen, že je chráněna dobrá víra v existenci práv do katastru zapsaných, ale je chráněna i dobrá víra v neexistenci práv do katastru nezapsaných, byť tato práva existují. Jako příklad mohu uvést případ, kdy v souvislosti s chybou ve vedení katastru nemovitostí nebylo zapsáno existující věcné břemeno, přičemž došlo k přepisu vlastnického práva k zatížené nemovitosti. Následně byla tato chyba odhalena a katastrální úřad v rámci opravy chyby v katastrálním operátu věcné břemeno do katastru dodatečně zapsal.<sup>24</sup> Vlastník zatížené nemovitosti se tak mohl určovací žalobou domáhat výmazu tohoto věcného břemene z katastru na základě jeho zániku v souladu s výše uvedeným ustanovením.

---

<sup>22</sup> § 984 odst. 1) o.z.

<sup>23</sup> Srov David O., Juřátková P., Kindl M., Kindl T., Kindlová M., Šíma A. a kol.: *Občanský zákoník – Komentář s judikaturou*. CODEXIS publishing, 2018, komentář k § 984 o.z. – zde je zastáván názor, že byť úplatný převod, ovšem za zcela neadekvátní částku či neadekvátní nepeněžní plnění, nepoživá právní ochrany ve smyslu ustanovení § 984 o.z.

<sup>24</sup> Oprava chyby byla provedena *ex officio* v souladu s ustanovením § 36 odst. 1) písm. a) katastrálního zákona

Zásada materiální publicity není (a v zájmu ústavně zaručené ochrany vlastnického práva ani být nemůže) neprolomitelná. Vyjma výše uvedených případů nedostatku dobré víry a bezúplatných převodů, dává zákonodárce možnost bránit se proti zápisu v katastru poznámkami o podané žalobě. Řadíme sem poznámku o podané žalobě dle § 23 odst. 1) písm. o) katastrálního zákona<sup>25</sup>, poznámku o dovolání se neúčinnosti právního jednání dle § 23 odst. 1) písm. q) katastrálního zákona<sup>26</sup>, a poznámku spornosti zápisu dle § 24 katastrálního zákona.<sup>27</sup> Až na výjimky (druhý typ poznámky spornosti) však zapsané poznámky nepůsobí retroaktivně – mají tedy dopad až na zápisy do katastru nemovitostí zapsané na základě řízení zahájených po podání žádosti o zápis této poznámky. Předpokladem pro to, aby druhý typ poznámky spornosti působil zpětně, je včasné podání návrhu na její zapsání do katastru nemovitostí. Zákon přitom poskytuje subjektivní lhůtu jeden měsíc od okamžiku, kdy se žadatel o zápis do katastru dozvěděl a objektivní lhůtu tři roky od provedení sporného zápisu do katastru. Tomu, aby se vlastníci a osoby, jimž se omezuje nebo ruší právo zapsané v katastru nemovitostí, dozvěděli o skutečnosti, že jejich práva jsou dotčeny změnou, slouží oznámení, že předmětné nemovitosti jsou dotčeny změnou, tedy tzv. „informace o zaplombování“. Více o tomto procesu v kapitole 4.3.5 Plomba.

V souvislosti s dosti zásadními praktickými dopady principu materiální publicity, zejména možností nabytí vlastnického práva od nevlastníka a nutností včasného zásahu při zápisech poznámky spornosti, lze vlastníkům nemovitostí v duchu zásady *vigilantibus iura scripta sunt* důrazně doporučit, aby čas od času překontrolovali stav zápisu v katastru u nemovitostí v jejich vlastnictví. Při

---

<sup>25</sup> Poznámka, která se zapisuje v případech, kdy se nezapisuje poznámka spornosti, ale na základě probíhajícího soudního řízení by mohlo dojít k zápisu do katastru nemovitostí - např. na základě žaloby na nahrazení projevu vůle k uzavření smlouvy

<sup>26</sup> Poznámka zapisovaná v souvislosti s § 599 o.z.; výsledkem soudního řízení přitom není listina, která by mohla iniciovat zápis do katastru, význam této poznámky je tedy pouze ochrana věřitele před dobrou vírou případných nabyvatelů dotčené nemovitosti.

<sup>27</sup> Poznámku spornosti je dále možné rozdělit na tři různé typy. První (tzv. poznámka „rozepré“), zapisovaná v souvislosti s § 985 o.z., poukazuje na nesoulad mezi stavem zapsaným v katastru a skutečným stavem - vychází z ustanovení § 24 katastrálního zákona, věta první. Druhý typ, zapisovaný v souvislosti s § 986 o.z., napadá zápis do katastru provedený bez právního důvodu. Vychází z ustanovení § 24 katastrálního zákona, věta první, a je jedinou poznámkou o podané žalobě, která může mít zpětné účinky (i vůči osobě, která nabyla právo v dobré víře) a může být podána ještě před podáním samotné žaloby. Třetí typ vychází z ustanovení § 24 katastrálního zákona, věty třetí, přičemž je podobný prvnímu typu s tím rozdílem, že se zapisuje v době, kdy ještě probíhá vkladové řízení na podkladě napadané listiny.

nejmenším však jednou za tři roky, aby neztratili možnost bránit se proti případnému protiprávnímu zápisu, o jehož provedení do té doby nevěděli.

Na základě přechodného ustanovení § 3064 o.z. nastaly účinky spojené s materiální publicitou až 1.1.2015.

Obecně lze konstatovat, že jasnější úprava materiální publicity je z pohledu katastru nemovitostí jednou z nejvýznamnějších změn, kterou přinesla rekodifikace účinná od 1.1.2014.

### 3.3.3 Zásada intabulace

Tato zásada vyjadřuje skutečnost, že zápis věcných práv do katastru nemovitostí je procesem, kdy k úspěšnému zápisu musí být splněny dvě podmínky. Musí existovat listina způsobilá pro zápis do katastru a musí proběhnout příslušné řízení na katastrálním úřadě. K tomuto procesu se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku 30 Cdo 3991/2010, ve kterém konstatoval: *„Nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je dvoufázové; jeho esenciálním předpokladem je vznik závazkově právního vztahu (např. prostřednictvím uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem z prodávajícího do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní cenu) s právními účinky inter partes, kdy k nabytí vlastnického práva k takto smluvně převádnému nemovitému majetku a tedy k dovršení věcně právních účinků erga omnes, je zapotřebí vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí.“*

Je ovšem třeba rozlišit zápisy do katastru mající konstitutivní charakter a zápisy mající deklaratorní charakter. Zápisem konstitutivním bude typicky vklad vlastnického práva na základě určitých soukromých listin.<sup>28</sup> Deklaratorním bude typicky zápis na základě určitých veřejných listin - například rozsudku soudu ve věci určovací žaloby<sup>29</sup> nebo dědickém usnesení.<sup>30</sup> Ovšem i zápis na základě

---

<sup>28</sup> Např. smlouvy kupní, darovací, směnné, prohlášení vlastníka o vymezení jednotek či smlouva o zřízení věcného břemene

<sup>29</sup> Právní účinky takového rozsudku se pojí již s právní mocí takového rozsudku, nikoliv až se zápisem do katastru

<sup>30</sup> Byť to ze znění o.z. explicitně nevyplývá, vlastnické právo nabývají dědici již smrtí zůstavitele - viz Klein, Š. Ještě jednou k tématu přechodu vlastnického práva k pozůstalosti, ze dne 19.12.2014, dostupné z [https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39\\_179-jeste-jednou-k-tematu-prechodu-vlastnickeho-prava-k-pozustalosti](https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_179-jeste-jednou-k-tematu-prechodu-vlastnickeho-prava-k-pozustalosti)

soukromé listiny může mít deklaratorní povahu.<sup>31</sup> Přestože v případě deklaratorních zápisů již právo fakticky vzniklo ještě před zápisem do katastru nemovitostí (na základě jiné právní skutečnosti či právního úkonu), důrazně bych doporučil všem osobám, kterým má daný zápis svědčit, zasadit se o jeho učinění do katastru co možná nejdříve. Pokud by totiž v mezidobí mezi faktickým vznikem práva a zápisem do katastru nemovitostí došlo řekněme k převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti, mohl by být nový nabyvatel chráněn výše uvedenou zásadou materiální publicity, byť stav zapsaný v katastru nemovitostí neodpovídal skutečnému stavu. Ze stejného důvodu bych rovněž doporučil zápis poznámky o podané žalobě v případě probíhajícího soudního řízení.

Ať už se tedy jedná o zápisy konstitutivní či deklaratorní, zásada intabulace má své účinky a je v zájmu oprávněných osob, aby udržovali stav vedený v katastru v souladu se skutečným stavem.

Intabulační princip se na našem území uplatňoval při vedení pozemkových knih až do 31. 12. 1950.<sup>32</sup> Intabulační princip byl nahrazen principem konsenzuálním. Aplikaci konsenzuálního principu ztratil zápis do pozemkové knihy svůj konstitutivní charakter a vlastnictví se převádělo již perfekcí samotné smlouvy.<sup>33</sup> Lze jen dodat, že bez principu intabulace by neměl katastr nemovitostí valný vypovídající význam. Jeho neexistence by rovněž vyloučila aplikaci zásady materiální publicity a obecně právní jistotu ohledně zápisů v katastru.

#### 3.3.4 Zásada dispoziční (volnosti)

Tato zásada vyjadřuje možnost účastníků vkladového (v určitých případech i záznamového) řízení nakládat s předmětem řízení dle svého uvážení, jedná se tedy o opak zásady oficiality. V rámci vkladových řízení dopadá ovšem tato zásada pouze na řízení zahajovaná na návrh, nedopadá na řízení zahajovaná

---

<sup>31</sup> Např. souhlasné prohlášení o vydržení vlastnického práva nebo souhlasné prohlášení bývalých manželů, že do třech let od právní moci rozsudku o rozvodu nedošlo k vypořádání společného jmění manželů a nemovité věci, které do něj dříve spadaly jsou nyní v podílovém spoluvlastnictví s rovnými podíly ve smyslu ustanovení § 741 o.z.

<sup>32</sup> Srov. Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k Československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Repr. pův. vyd. r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, s. 504-506

<sup>33</sup> Janků, P., Šustrová D, Vrcha P.: Nový katastrální zákon - poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde 2014, s. 100

bez návrhu.<sup>34</sup> Účastníci tedy mají určitou kontrolu nad „návrhovým“ vkladovým řízením včetně toho, že se mohou rozhodnout, zda návrh na vklad vůbec podají, což samo o sobě oslabuje zásadu intabulace.<sup>35</sup> Vzhledem k existenci zásady materiální publicity to ovšem není na újmu dobré víry v zápisy v katastru nemovitostí. Blíže je návrh na vklad a dispoziční právo ve vkladovém řízení popsáno níže v kapitole týkající se zápisů do katastru.

Dalším projevem dispoziční zásady je možnost vlastníka či jiného oprávněného podat návrh na opravu chyby v katastrálním operátu.

### 3.3.5 Zásada oficiality

Tato zásada je do jisté míry protipólem zásady dispoziční. Katastrální úřady, jakožto správní orgány, mají v katastrálním zákonem daných případech povinnost založit řízení i bez návrhu, tedy *ex officio*. Od 1.1.2014 je možné tímto způsobem založit i vkladové řízení. Do této doby bylo možné z moci úřední založit pouze jiná řízení (např. řízení Z, OR, ZDŘ apod.).<sup>36</sup>

Jako příklad uplatnění zásady oficiality je možno uvést revize údajů katastru dle ustanovení § 35 katastrálního zákona, kdy katastrální úřady revidují soulad údajů vedených v katastru se skutečným stavem. Tato činnost je prováděna kontrolními obchůzkami, přičemž v okamžiku, kdy katastrální úřad zjistí nesoulad údajů vedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem, z moci úřední založí řízení ZDŘ a vyzve vlastníka dotčené nemovitosti, aby údaje v katastru uvedl do souladu se skutečným stavem.<sup>37</sup>

Dalším příkladem uplatnění zásady oficiality je oprava chyby v katastrálním operátu dle ustanovení § 36 katastrálního zákona. Jedná se o obdobný případ jako v předcházejícím odstavci – tedy stav, kdy údaje vedené

---

<sup>34</sup> Např. zápis soudních rozhodnutí zaslaných katastrálnímu úřadu přímo soudem nebo jiných rozhodnutí vydávaných správními orgány

<sup>35</sup> Srov. Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k Československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Repr. pův. vyd. r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, s. 526

<sup>36</sup> Dle ustanovení § 4 odst. 2) zákona o zápisech do katastru se vkladové řízení zahajovalo pouze na návrh

<sup>37</sup> Nesoulad vzniká u staveb či přístaveb, které nejsou dosud evidovány v katastru, případně u chybně vedeného druhu pozemku či v případě, že jako vlastník nemovitosti je evidována osoba, která již zřejmě nežije nebo nedostatečně identifikovaná osoba.



v katastru neodpovídají faktickému stavu. V tomto případě byl však chybný zápis vytvořen katastrálním úřadem. Toto řízení je možné založit jak na návrh vlastníka nebo jiného oprávněného, tak z moci úřední.

Demonstrativní výčet řízení, které je možné zahájit z moci úřední, zakončíme obnovou operátu. Jedná se o vyhotovení nového souboru SGI a SPI v elektronické podobě. Tento proces má zajistit zpřesnění a digitalizaci dat vedených v katastru nemovitostí.

Bližší popis uvedených řízení je uveden níže v kapitole 4.2. Typy protokolů.

### 3.3.6 Zásada priority

Také známá jako zásada přednosti či pořadí. Jedná se o velmi významný princip z pohledu právní jistoty vycházející zejména z ustanovení § 9 odst. 2) katastrálního zákona, které zní: *„Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Na postup katastrálního úřadu při zápisech práv do katastru se použije přiměřeně § 145 správního řádu, vyjma odstavce 2 vět třetí a čtvrté.“* V předcházející právní úpravě účinné do 31.12.2013 se zpětné účinky zápisu vztahovaly jen na vkladové řízení.<sup>38</sup> Záznamu a poznámce totiž nebyly přisuzovány žádné právní účinky z důvodu jejich deklaratorní povahy. Dnes mají pozitivní právní účinky všechny formy zápisu, a to především z důvodu důsledků zveřejnění daných údajů, jelikož se má za to, že co je v katastru zapsáno, skutečně existuje a naopak.<sup>39</sup> Vezmeme-li v úvahu právní dopady zápisu kupříkladu poznámky spornosti, jedná se bez pochyby o krok správným směrem.

Na základě ustanovení § 2 odst. 3) zákona o zápisech do katastru byly za předchozí právní úpravy právní účinky vkladu vztahovány ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. V současné právní úpravě nastávají právní účinky u všech zápisů k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému

---

<sup>38</sup> Ustanovení § 2 odst. 3) zákona o zápisech do katastru. Navíc byly právní účinky vkladu vztahovány ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. V současné právní úpravě nastávají právní účinky k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu – ustanovení § 10 katastrálního zákona.

<sup>39</sup> Baudyš, P.: Katastrální zákon, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 38-39

katastrálnímu úřadu dle ustanovení § 10 katastrálního zákona. Čas podání se přitom počítá v souladu s ustanovením § 145 správního řádu s přesností na minuty. Zákodárce v tomto postupu viděl i protikorupční účinky, kdy katastrální úřad nemůže s okamžikem vzniku právních účinků zápisu jakkoliv manipulovat, neboť je pevně stanoven okamžikem podání návrhu na zápis a nezávisí na tom, jak dlouho bude provedení zápisu trvat.<sup>40</sup>

K zásadě priority se ještě za účinnosti předcházející právní úpravy vyjádřil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku sp. zn. 9 Aps 11/2012, jehož právní věta zní: *„V souladu se zásadou priority a s ohledem na povinnost katastrálního úřadu zkoumat návaznost předkládaných listin na předcházející zápisy se pořadí projednání či rozhodnutí o návrzích na zápis do katastru nemovitostí řídí, nestanoví-li zákon jinak, dobou, ve které byly takové návrhy na zápis katastrálnímu úřadu doručeny. O nově došlém návrhu nebo podnětu ke shodné nemovitosti tak lze jednat nebo rozhodovat teprve poté, co bude projednán nebo bude rozhodnuto o návrhu na zápis, který má vůči nově došlému návrhu přednostní pořadí.“* Zde bych rád poukázal na část, která doplňuje zásadu priority, a to z důvodu, že tato zásada může být užitečný „sluha“, ale velmi nepraktický „pán“ a to za předpokladu, že ustanovení, na kterých se zakládá, budeme vykládat doslovně. Ustanovení § 9 odst. 2) katastrálního zákona nám totiž říká, že pořadí všech zápisů práv do katastru se řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na jejich zápis doručen katastrálnímu úřadu. Což by ve svém důsledku znamenalo, že příslušné katastrální pracoviště není oprávněné provést zápis práv do katastru v rámci vkladového řízení s pořadovým číslem 5000, dokud nebude pravomocně ukončeno všech 4999 předcházejících vkladových řízení a dále i všechna řízení týkající se zápisu záznamů a poznámek, u nichž doručení návrhu na zápis předcházelo doručení návrhu na zápis vkladu s pořadovým číslem 5000. To by ovšem způsobilo ochromení zápisů do katastru po celé republice, jelikož jsem přesvědčen, že v České republice neexistuje žádné pracoviště, které by nevedlo alespoň jedno řízení (ať už řízení o vkladu, záznamu či poznámce) starší než jeden rok. Důvody vzniku takto dlouho neukončeného řízení mohou být různé. Obvykle se bude jednat o řízení přerušené buď na žádost účastníků (podle ustanovení § 64 odst. 2) správního řádu) nebo za účelem odstranění nedostatků podání (podle § 64 odst. 1) písm. a) správního řádu). Část,

---

<sup>40</sup> Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu - komentář k § 10

na kterou bych chtěl ve zmíněném rozhodnutí upozornit, je proto ta, která nenápadně říká, že pořadí zápisů samozřejmě dodržet musíme, ovšem pouze pokud se dotýkají shodných nemovitostí - toto je jediný možný výklad ustanovení o pořadí zápisů. V případě, že bychom totiž vztáhly tuto povinnost na všechna předcházející řízení, a nejen na ta, která se s daným řízením dotýkají shodných nemovitostí, mělo by to výše naznačený nedozírný dopad na funkci katastrálních úřadů.<sup>41</sup>

Jakkoliv se může zdát řazení pořadí došlých podání podle minuty, kdy byly doručeny příslušnému katastrálnímu úřadu, dostatečné, stále mohou vznikat situace, kdy se pořadí nemusí jevit zcela jednoznačné. Půjde samozřejmě o situace, kdy více návrhů na zápis bylo doručeno v rámci jedné minuty. Takový případ je možné téměř vyloučit u osobního podání návrhů na podatelně katastrálního úřadu – jednak si podatel může sám určit, ve kterém pořadí podání učiní a i kdyby to neučinil, nedá se předpokládat, že by osoba zakládající řízení stihla založit během jedné minuty více než jedno řízení. Půjde tedy o případy doručení katastrálnímu úřadu prostřednictvím doručovací služby, a to buď poštou nebo elektronicky. U doručení poskytovatelem poštovních služeb může nastat situace, kdy je naráz doručeno více zásilek obsahujících návrh na zápis nebo jedné zásilky obsahující několik návrhů na zápis. Je jasné, že bude nerozhodné, jakou obálku pracovník katastrálního úřadu otevře jako první, neboť tento úkon nemá na okamžik doručení vliv. Postup, jakým má být v takových situacích postupováno, určuje ustanovení § 145 odst. 1) správního řádu, které stanoví, že při současném doručení několika návrhů rozhoduje údaj o tom, kdy byla poštovní zásilka obsahující žádost podána. Tento postup ovšem nelze použít, pokud obsahem jedné zásilky bylo několik žádostí, uvedené ustanovení proto pokračuje tím, že nelze-li předstih žádosti určit, určí se losem, o čemž se sepíše protokol podle § 18 správního řádu. Žadatelé mají přitom právo být u losování přítomni.<sup>42</sup> Jako praktická by se jevila možnost odesilatele určit si pořadí žádostí přípisem obsaženým v poštovní zásilce, tuto možnost ovšem zákon nepřipouští. U elektronického podání může dojít ke stejnému problému, případně může nastat situace, kdy je v rámci jedné minuty doručeno několik návrhů na zápis. Zákon nepřipouští řazení žádostí o zápis dle vteřin, katastrální úřad by k tomuto tedy zřejmě neměl přihlížet a k takovým podáním by

---

<sup>41</sup> Podobně také Baudyš, P.: Katastrální zákon, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 36

<sup>42</sup> Vedral, J.: Správní řád: komentář. BOVA POLYGON 2012, s. 1119

měl přistoupit, jako by byly podány současně. U elektronické komunikace může rovněž nastat situace, kdy jsou žádosti sice odeslány ve správném pořadí (resp. v pořadí, v jakém je měl podatel v úmyslu podat), doručeny jsou ale přesto v pořadí opačném (z technických důvodů – např. objemné přílohy u prvního odesílaného podání apod.). Správné pořadí podání může mít mnohdy zásadní vliv na to, zda vůbec na jeho základě dojde k zápisu do katastru. Pakliže například v prvním podání osoba A prodává nemovitost osobě B a ve druhém podání prodává osoba B nemovitost osobě C (nemusí přitom jít o převod vlastnického práva, ale o jakoukoliv dispozici s předmětnou nemovitostí), pak je pořadí podání zcela zásadní, jelikož bude-li pořadí prohozeno, nemůže na základě prvního podání (které mělo dojít až jako druhé v pořadí) dojít k zápisu do katastru nemovitostí, jelikož nemovitost prodává osoba, která k tomu v okamžiku podání nemá oprávnění.<sup>43</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že nesprávné pořadí podaných návrhů na zápis může vyústit v dosti fatální konsekvence. Případným podatelům, kteří potřebují zároveň podat několik návrhů na zápis do katastru, lze proto jen důrazně doporučit, aby otázku pořadí podání návrhů v žádném případě nepodcenili, jelikož v hraničním případě může o úspěšnosti či neúspěšnosti jejich žádostí rozhodnout los.

### 3.3.7 Zásada legality

Rovněž známá jako zásada zákonnosti nebo platnosti. Tato zásada se váže na přezkumnou činnost katastrálních úřadů. Za účelem, aby do katastru nemovitostí

---

<sup>43</sup> Tento problém se často objevuje u projednání dědictví, kdy notáři nejdříve projednají dědictví po prvotním zůstaviteli, přičemž dědicem je osoba také již zesnulá, a ihned poté projednají dědictví po tomto druhém zůstaviteli. Obě usnesení o dědictví poté zašlou katastrálnímu úřadu, ovšem v chybném pořadí. Je jasné, že dědictví po druhém zůstaviteli (které došlo jako první v pořadí) nemůže být zapsáno, jelikož nenavazuje na stav vedený v katastru nemovitostí. Katastrální úřad v takovém případě musí zaslat účastníkům (kterými jsou žijící dědici) vyrozumění o možnosti seznámení se s podklady pro rozhodnutí dle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu, ve kterém konstatuje, že vklad nelze povolit. K notáři vyřizujícímu dědictví se přitom tato informace vůbec nemusí dostat, jelikož není účastníkem řízení. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o vkladové řízení zahajované bez návrhu (jen tím, že listina byla soudem doručena katastrálnímu úřadu), není možné vzít návrh na vklad ve smyslu ustanovení § 45 odst. 4) správního řádu zpět. Katastrálnímu úřadu proto po uplynutí doby stanovené pro možnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí nezbyvá, než vklad v souladu s ustanovením § 18 odst. 1) katastrálního zákona zamítnout. Proti tomuto rozhodnutí je možné ve lhůtě 30 dnů od doručení podat žalobu podle části páté OSŘ, přičemž tohoto opravného prostředku se nelze vzdát (více o tom v části týkající se zápisů do katastru). Následné vklady přitom dle zásady priority čekají na pravomocné ukončení tohoto řízení. Uvedené nedopatření ve svém důsledku způsobí opoždění zápisu do katastru nemovitostí minimálně o dva měsíce.

nebyly činěny zápisy na podkladě neplatných listin stanovuje katastrální zákon v souvislosti s o.z. pravidla pro přezkum obsahu listin doručených katastrálním úřadům k zápisu, přičemž splnění podmínek k zápisu je přezkoumáváno k okamžiku podání návrhu na zápis. Dále mají zákonem stanovená pravidla zabránit vzniku duplicitních zápisů vlastnických práv (více v kapitole zabývající se duplicitami). Přezkum listin rozlišuje mezi listinami soukromými (typicky klasické smlouvy) a veřejnými (rozhodnutí soudu, soudního exekutora apod.) - pro každé z těchto listin se uplatní jiná pravidla pro přezkum.

V důsledku plného uplatnění zásady materiální publicity mělo s příchodem nové legislativy 1.1.2014 dojít k výraznému zpřísnění pravidel pro posuzování zejména vkladových listin.<sup>44</sup> Jakožto osoba, která působila na přelomu let 2013 a 2014 na katastrálním úřadě v pozici právníka posuzujícího způsobilost listin k zápisu do katastru nemovitostí, musím však konstatovat, že změny v přezkumné činnosti jako takové katastrální úřady nepocítily až tak razantně. Z hlediska praxe v rozhodování o povolení vkladu bylo jednou z nejvýznamnějších změn nepřevzetí ustanovení § 5 odst. 1) písm. c) zákona o zápisech do katastru, které stanovilo jeden z přezkoumávaných atributů: *„Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný“*. Otázka určitosti a srozumitelnosti právního úkonu záleží do značné míry na subjektivním vnímání osoby, jež o ní rozhoduje, a poskytuje tak této osobě určitou volnost při rozhodování. Díky tomuto ustanovení nebylo provedeno velké množství zápisů, které by jinak byly provedeny na základě nesrozumitelných či nejednoznačných listin. Na druhou stranu uvedené ustanovení skýtalo možnost úřední osoby k jisté svévoli v rozhodování o povolení vkladu. Otázka, zda je tedy nepřevzetí tohoto ustanovení do nové právní úpravy krokem správným směrem, tak nemá jednoznačnou odpověď.

Blíže o přezkumné činnosti katastrálních úřadů v následující kapitole věnující se zápisům do katastru.

---

<sup>44</sup> Šustrová, D.: Jak se promění katastr po 1. lednu 2014, Právní rádce č. 12/2013, Economia a.s., s. 25

### 3.3.8 Ostatní zásady

Výše zmíněné zásady se bez větších pochybností nechají považovat za základní zásady, na kterých katastr nemovitostí stojí. Přesto existují ještě další zásady, které bych sice do základního výčtu neuvedl, jejich význam je ovšem rovněž nepřehlédnutelný. Takovou zásadou může být kupříkladu zásada přehlednosti (speciality), která klade důraz na to, aby katastr nemovitostí byl veden přehledně tak, aby každému bylo jasné, kdo má jaká práva a povinnosti a k jakým nemovitostem se vážou.<sup>45</sup> Způsobem, jak toho dosáhnout, je kvalitní unifikace výstupů z katastru nemovitostí – jako příklad zdařilého systému takového sjednocování je možno uvést list vlastnictví, jehož podobu jasně stanoví § 23 katastrální vyhlášky.

Na závěr výčtu právních zásad bych rád zmínil zásadu *superficies solo cedit*. Zásada, která při svém zavádění prošla všemi médii několikrát tam a zase zpět, její skutečný praktický dopad však zůstává ve stínu výše uvedených zásad. Není třeba tuto zásadu blíže rozebírat, bylo toho o ní napsáno již skutečně hodně. Přesto bych se v souvislosti s ní rád zmínil o procesu, který proběhl v rámci ISKN za účelem sloučení staveb s pozemky. Po účinnosti o.z. byl po celé republice spuštěn automatický skript, který vyhodnocoval, zda je možné sloučit stavbu s pozemkem. Pokud došel k závěru, že to možné je, automaticky stavbu s pozemkem sloučil. V případě, že sloučení cokoliv bránilo (např. rozdílné vlastnictví stavby a pozemku či zápis nějakého věcného práva pouze na jedné z nemovitostí), ke sloučení nedošlo. Těchto skriptů proběhlo několik, kdy následné skripty pouze vyhledávaly nemovitosti, u kterých překážka pro sjednocení odpadla. V současnosti už automatické skripty neběží. V případě, kdy se v rámci zápisu do katastru vymazává zápis, který bránil sloučení stavby s pozemkem, měl by katastrální úřad zároveň rovnou „ručně“ sloučit stavbu s pozemkem. Katastrální úřady při slučování staveb s pozemky přejali obecně zaujímané stanovisko, že sloučení nebrání věcné břemeno váznoucí na stavbě či pozemku, přičemž na druhé z nemovitostí nevázne – ke sloučení proto došlo i přes to a břemeno se zkopírovalo

---

<sup>45</sup> Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k Československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Repr. pův. vyd. r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, s. 546

i na druhou nemovitost.<sup>46</sup> V o.z. je pak tato možnost zakotvena v ustanovení § 3060: „Zatěhuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.“ Bylo otázkou, jaké věcné právo svojí povahou sloučení vylučuje. Pokud bychom vyloučili právo předkupní a zástavní, které jistě svojí povahou sloučení brání<sup>47</sup>, přichází do úvahy v zásadě již jen věcné břemeno. V případě závěru, že věcné břemeno rovněž brání sloučení, ztrácelo by ustanovení § 3060 o.z. smysl. Svůj pohled zákonodárce nepřímou zpětně upřesnil novelou katastrální vyhlášky č. 87/2017, kterou mimo jiné doplnil ustanovení § 35 odst. 7) vyhlášky o následující větu: „Sloučení parcel nebo jejich částí nebrání rovněž věcné břemeno, které bylo zřízeno pouze k budově, jež se stala součástí pozemku.“ Přestože jde o všeobecně přijímaný a aplikovaný závěr, má i negativní praktický dopad a tím je znejistění veřejnosti v tom, na čem věcné břemeno ve skutečnosti vázne. Pokud někdo chce mít jistotu, co je věcným břemenem zatíženo, musí nahlédnout do listiny, kterou bylo toto břemeno zřízeno.

---

<sup>46</sup> S možností sloučení i přes existenci věcného břemene jen na jedné nemovitosti počítá i důvodová zpráva k o.z.

<sup>47</sup> Viz např. Tégl, P.: Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení, Právní prostor 15.7.2014, dostupné z <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>

## 4 Zápisy do katastru nemovitostí

### 4.1 Obecně

Zápisy právních vztahů do katastru se provádí buď na návrh nebo z úřední povinnosti a to vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vkladem se zapisují všechna věcná práva a práva ujednaná jako věcná.<sup>48</sup> Záznamem jsou zapisována práva odvozená od vlastnického práva a poznámkou významné informace týkající se nemovitostí.

Listiny určené k zápisu se katastrálnímu úřadu předkládají v originále či úředně ověřené kopii.<sup>49</sup> Tento požadavek explicitně nevyplývá z žádného právního předpisu, nicméně jedná se o všeobecně uznávaný závěr, který je možné opřít například o ustanovení § 15 odst. 2) katastrálního zákona, kde se možnost použití prosté kopie neuvádí.<sup>50</sup> K tomu lze dále zmínit přípis ČUZK z 25.3.2009<sup>51</sup>, kde se stanoví, že požadavek na předložení originálů či ověřených kopií, je třeba vnímat v širších souvislostech. Katastr nemovitostí je veřejný a každá listina, na jejímž základě byl do katastru proveden zápis, se stává součástí veřejné sbírky listin. Z této sbírky listin pak katastrální úřady na požádání vyhotovují ověřené kopie listin - ověřenou kopii však nelze vyhotovit z kopie prosté. Proto musí být veškeré podklady katastrálnímu úřadu předkládány v originále nebo ověřené kopii. Neslouží totiž jen úředníkovi, který si při přijetí listiny může pohledem posoudit shodu s originálem, ale i desítkám dalších lidí, ať již těm, kteří provádějí zápisy do katastru, nebo veřejnosti. Úředník, který listinu přijímá, přitom nemůže ověřit shodu kopie s originálem, neboť k tomu nemá zákonem svěřenou pravomoc – tu zákony svěřují již tradičně pouze vybranému okruhu subjektů – například notářům nebo matričním úřadům.

---

<sup>48</sup> Jedinou výjimkou jsou výmazy zástavních práv a věcných břemen převzatých z pozemkové knihy ve smyslu § 62 odst. 3) a 4) katastrálního zákona – tato věcná práva se mažou v rámci záznamového řízení.

<sup>49</sup> Ověřené kopie se vyhotovují v souladu se zákonem o ověřování.

<sup>50</sup> Viz ČUZK, Vybrané životní situace – katastr nemovitostí, Návrh na vklad do katastru nemovitostí, poslední aktualizace 2019, dostupné z <https://cuzk.cz/Zivotni-situace/Je-dobre-vedet/Vybrane-zivotni-situace-katastr-nemovitosti.aspx>

<sup>51</sup> ČUZK č. 1307/2009 vyjadřující se k možnosti použití kopie listiny jako podkladu pro zápis do katastru



Podání mohou být činěna i v elektronické podobě. Pokud je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem. Je-li listina v elektronické podobě podepsána elektronickým podpisem, musí být k podepsání použit uznávaný elektronický podpis. Je-li písemnost v elektronické podobě zapečetěna elektronickou pečetí, musí být k pečetění použita uznávaná elektronická pečeť.<sup>52</sup> Obsah těchto pojmů nalezneme ve zvláštním zákoně.<sup>53</sup> Případně je možné vyhotovit podání v listinné formě a následně jej nechat formou konverze převést do podoby elektronické.<sup>54</sup> Elektronická forma dokumentů má využití spíše ve veřejnoprávní sféře při komunikaci mezi orgány veřejné moci než ve sféře soukromoprávní. Důvodem může být zatím ne zcela rozšířené využívání datových schránek soukromými uživateli, pro některé osoby příliš vysoké požadavky na technické dovednosti uživatele a možné následky při nedodržení požadovaných náležitostí podání. Například chybějící nebo neplatné časové razítko má za následek zamítnutí návrhu na vklad bez možnosti tuto chybu napravit. Dokud se celý proces podání listin v elektronické podobě nezjednoduší, bude pravděpodobně trvat ještě mnoho let, než u soukromých listin přeroste význam listin v elektronické podobě význam těch v podobě listinné. S ohledem na požadavky na bezpečnost listin (resp. práce s nimi) vyhotovených v elektronické podobě ovšem nelze výrazné zjednodušení tohoto procesu v dohledné době očekávat.

Zápisy do katastru jsou prováděny prostřednictvím ISKN. Jedná se o integrovaný informační systém pro podporu výkonu státní správy katastru nemovitostí a pro zajištění uživatelských služeb katastru nemovitostí. ISKN obsahuje prostředky pro vedení SPI i SGI. Slouží jako prostředek nejen k zápisu do katastru, ale i k poskytování informací, a to nejen katastrálním či jiným úřadům, nýbrž široké veřejnosti. Práce na tomto systému probíhaly v letech 1997 až 2001, přičemž v září roku 2001 byl uveden do provozu.<sup>55</sup> V současné době je plně

---

<sup>52</sup> § 7 odst. 1) katastrálního zákona.

<sup>53</sup> Zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů

<sup>54</sup> Viz § 22 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>55</sup> ČUZK, Informační systém katastru nemovitostí - ISKN, poslední aktualizace 2014, dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>

digitalizovaný SPI a na dokončení digitalizace SGI se pracuje – ta je přitom prováděna obvykle po jednotlivých katastrálních územích přepracováním souboru geodetických informací. ISKN je centralizovaným systémem s jasně definovanými možnostmi zápisu do katastru nemovitostí. Každý zápis, ať už se jedná o vlastnické právo, věcné břemeno, poznámku spornosti nebo druh pozemku, má svůj vlastní kód, pod kterým je do katastru zapisován. Tento systém má několik důvodů. Zápisy jsou konzistentní a z dlouhodobého hlediska přehledné – na katastrálním pracovišti v Chebu tedy budou zapisovat zástavní právo (s drobnými odchylkami) stejně jako na katastrálním pracovišti v Opavě. Jedná se proto i o uživatelsky přátelský systém, jelikož výstupy jsou pro širokou veřejnost přehledné a relativně pochopitelné (zejména jde-li o výpisy z listu vlastnictví). Dále je možno s daty v takovém systému nejrůznějším způsobem pracovat – vytvářet z nich například sestavy nebo statistiky. Svůj kód mají rovněž listiny, na základě kterých se provádí zápis do katastru. Vždy je nutné podřadit listinu pod nějaký kód. Těchto kódů jsou stovky<sup>56</sup> a jejich přiřazování je prováděno vesměs ručně – v zápisech tak mohou vznikat určité rozdíly v případě, že zadávající osoba z výběru dostupných kódů nepřihodí ten správný. V drtivé většině případů však budou kódy zapsaných listin odpovídat skutečnosti a ostatním zápisům prováděným na jiných katastrálních pracovištích.

Zápisy do katastru se provádějí výhradně v rámci protokolu V a protokolu Z. Protokoly (nebo také řízení) obecně jsou součástí katastrálního operátu a jejich výčet je uveden v ustanovení § 5 odst. 2) písm. e) katastrálního zákona. Z praxe katastrálních úřadů můžeme dovodit, že i přes znění uvedeného ustanovení, kde výčet protokolů působí taxativně, jedná se o neuzavřený výčet, jelikož v rámci správy katastru nemovitostí jsou užívány i další protokoly – viz níže uvedený výčet. Všechny protokoly jsou vedeny v elektronické podobě, většina z nich je pak vedena i v podobě listinné. Protokoly jsou spravovány v rámci ISKN a jejich případná listinná podoba je vždy převáděna i do podoby elektronické v souladu s dlouhodobým cílem ČUZK katastrální operát co nejvíce digitalizovat. Protokoly na sebe navazují a mnohé z nich jsou navzájem propojené. Mají přitom jednotný evidenční systém – každý protokol má přidělenou spisovou značku, která se skládá z písmenného označení druhu řízení, pořadového čísla, roku zahájení řízení a

---

<sup>56</sup> ČUZK, Listiny, poslední aktualizace 2019, dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Ciselniky-ISKN/Ciselniky-pravnich-vztahu-a-listin/Listiny.aspx?feed=RSS>

trojmístného kódu příslušného katastrálního pracoviště (např. V-2235/2019-408).<sup>57</sup> Tento systém zajišťuje vysokou míru přehlednosti jak pro veřejnost, tak pro osoby spravující katastrální operát. Označení protokolů u probíhajících řízení se zobrazí na výpisu z listu vlastnictví u dotčených zaplombovaných řízení (více o plombování níže) a veřejnost tak může snadno při komunikaci s katastrálním úřadem odkázat na číslo řízení, podobně jako u soudu či exekutora. Z pořadí zobrazených protokolů na listu vlastnictví můžeme usoudit, které zápisy budou provedeny dříve a které později v závislosti na tom, v jakém pořadí byla příslušná řízení založena. Označení protokolů v rámci nichž byl proveden zápis do katastru nemovitostí, zůstávají na LV viditelná, a to do doby, než dojde k výmazu toho konkrétního zápisu. Nicméně ISKN eviduje historii zápisů a díky němu je možné zpětně dohledat všechny provedené zápisy/výmazy (tedy i takové, které na LV nezůstávají viditelné) nebo zobrazit stav určité části SPI (např. konkrétní LV) k libovolnému okamžiku v minulosti. Navíc můžeme nalézt, kdo v daném řízení prováděl jaké operace a kdo finální zápis do katastru učinil. Ovšem tyto funkce můžeme plně využívat pouze pro dobu, po kterou již funguje ISKN.

## 4.2 Typy protokolů

Jak již bylo uvedeno výše, zápisy do katastru nemovitostí se provádí výhradně v rámci protokolů V a Z, nicméně pro účely přehlednosti vedení katastru je žádoucí rozlišovat více protokolů podle jejich obsahu.

**PD** Každému podání došlému na katastrální pracoviště se přidělí číslo podacího deníku, v tomto protokolu je mimo jiné uveden i okamžik, kdy k podání došlo. Tato skutečnost má zásadní vliv při otázce priority zápisů. Podání se následně posoudí podle svého obsahu a buď se podání vyřídí pouze v tomto protokolu nebo je z něj založeno (vyvázáno) některé z dalších řízení uvedených níže.

**V** Pravděpodobně nejvýznamnější z protokolů, zvláště po novelizaci účinné od 1.1.2014. V řízení V se zapisují (popř. vymazávají) do katastru všechna

---

<sup>57</sup> Šustrová D., Borovička P., Holý J.: Katastr nemovitostí, 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 301

věcná práva.<sup>58</sup> Řízení je založeno na základě došlého návrhu na vklad či samotné vkladové listiny, pokud se jedná o „beznávrhové“ řízení dle § 14 odst. 2) katastrálního zákona. Podrobněji o řízení V a zápisu vkladem níže.

Z Význam tohoto řízení se po 1.1.2014 značně zmenšil v důsledku změny v pojetí záznamů a vkladů - nově se začalo zapisovat vkladem velké množství zápisů, které se dříve zapisovaly záznamem.<sup>59</sup> Řízení Z je poněkud klamavé označení, jelikož neoznačuje pouze řízení určené k zápisu záznamu<sup>60</sup>, nýbrž také poznámky<sup>61</sup>, ale i zápisu upozornění<sup>62</sup> nebo změny jiných údajů.<sup>63</sup> V tomto řízení se zapisují i složité zápisy typu obnova operátu.<sup>64</sup> Více o zápisech v rámci řízení Z níže.

OR Jedná se o protokol o ostatních rozhodnutích. Spadá sem řízení o opravě chyby v katastrálním operátu<sup>65</sup>, o námitkách podaných vůči obnovenému katastrálnímu operátu,<sup>66</sup> o změně hranice katastrálního území,<sup>67</sup> o označení hranice na náklad vlastníka<sup>68</sup> nebo evidence dalších grafických podkladů.<sup>69</sup> Z uvedených řízení OR patří k nejobvyklejším řízení o opravě chyby, přičemž průběh řízení (ve fázi po podání nesouhlasu s ne/provedením opravy) je obdobný jako u řízení o podané námitce vůči obnovenému katastrálnímu operátu. Chybou je v tomto případě myšlena chyba vzniklá zřejmým omylem při vedení a obnově katastru či nepřesností při podrobném

---

<sup>58</sup> Jedinou výjimkou jsou výmazy zástavních práv a věcných břemen převzatých z pozemkové knihy ve smyslu § 62 odst. 3) a 4) katastrálního zákona – tato věcná práva se mažou v rámci řízení Z.

<sup>59</sup> Jako příklad můžeme uvést výmaz zástavního práva na základě kvitance či prohlášení o vzdání se zástavního práva, výmaz věcného břemene v důsledku úmrtí oprávněné osoby nebo zápis na základě rozsudku soudu.

<sup>60</sup> § 27 katastrální vyhlášky

<sup>61</sup> § 28 katastrální vyhlášky

<sup>62</sup> § 29 katastrální vyhlášky

<sup>63</sup> § 30 katastrální vyhlášky

<sup>64</sup> § 46 a násl. katastrální vyhlášky a čl. 50 odst. 6) jednacího řádu

<sup>65</sup> § 44 katastrální vyhlášky

<sup>66</sup> § 49 odst. 3) katastrálního zákona ve spojitosti s čl. 38 odst. 1) jednacího řádu

<sup>67</sup> § 31 a násl. katastrální vyhlášky ve spojitosti s čl. 39 odst. 1) jednacího řádu

<sup>68</sup> § 61 katastrální vyhlášky ve spojitosti s čl. 40 odst. 1) jednacího řádu

<sup>69</sup> § 61 katastrální vyhlášky ve spojitosti s čl. 41 odst. 1) jednacího řádu; do tohoto řízení spadá např. vyhotovení neměřického záznamu nebo záznamu podrobného měření změn obsahující příslušné údaje pro vyznačení opravy chyby v katastrálním operátu.

měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím právním předpisem.<sup>70</sup> Takovými chybami mohou být chybné geometrické a polohové určení, číslo parcely, údaj o právu, upozornění, druh pozemku, způsob ochrany nemovitosti, způsob využití nemovitosti, údaj o stavbě včetně údaje o její dočasnosti, údaj o jednotce, cenový údaj a údaj pro daňové účely.<sup>71</sup> Účelem řízení o opravě chyby je tedy uvedení zápisu vedeného v katastru do souladu se stavem faktickým. Řízení o opravě chyby je možné zahájit na návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo z moci úřední. Pokud tedy žádost o opravu podá osoba, jež nemůže být označena jako vlastník či jiný oprávněný, je tuto žádost možno posuzovat pouze jako podnět k zahájení řízení o opravě *ex officio*. Nevyhoví-li katastrální úřad takové žádosti se závěrem, že není důvod zahajovat řízení o opravě chyby, nemá tato osoba možnost se proti takovému postoji bránit. Pokud však žádost o opravu chyby podá vlastník či jiný oprávněný, má katastrální úřad povinnost informovat všechny dotčené osoby (zákon opět hovoří o vlastníku a jiném oprávněném) o tom, že opravu provedl a jakým způsobem nebo že opravu neprovedl a z jakých důvodů.<sup>72</sup> Vůči tomuto oznámení o ne/provedení opravy mohou dotčené osoby vyjádřit nesouhlas. Ačkoliv tento proces týkající se opravy chyby nazýváme řízením, až do podání nesouhlasu s ne/provedenou opravou se nejedná o řízení ve smyslu správního řádu. Oprava chyby je do tohoto okamžiku pouze faktickým úkonem, který je svou povahou neformální.<sup>73</sup> Správní řízení je zahájeno dnem, kdy je katastrálnímu úřadu doručen nesouhlas s ne/provedením opravy.<sup>74</sup> Cílem řízení je pak vydání rozhodnutí ve věci. Proti rozhodnutí ve věci je možné podat odvolání k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu.<sup>75</sup>

---

<sup>70</sup> § 36 odst. 1) katastrálního zákona

<sup>71</sup> § 44 odst. 2) katastrální vyhlášky

<sup>72</sup> § 36 odst. 3) katastrálního zákona

<sup>73</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 As 213/2017

<sup>74</sup> Čl. 34 odst. 1) jednacího řádu

<sup>75</sup> Čl. 36 odst. 4) jednacího řádu

Předmětem opravy chyby mohou být pouze výše uvedené chyby, nemůže se jednat například o změnu v právním posouzení, zda předložené listiny dostačují pro provedení zápisu do katastru či nikoliv.<sup>76</sup>

Po dobu průběhu řízení o opravě chyby je na listu vlastnictví u dotčené nemovitosti vyznačeno upozornění odkazující na probíhající řízení. Toto upozornění se zobrazuje automaticky (není proto potřeba zakládání dalšího řízení Z nebo plombování nemovitosti) a to do doby, než je příslušný protokol ukončen.<sup>77</sup>

**ZDŘ** Záznam pro další řízení se zakládá při výskytu nedostatků zjištěných při revizi údajů v katastru nebo při obnově katastrálního operátu. Nedostatky je přitom myšlen nesoulad mezi údaji vedenými v katastru a faktickým stavem. Nevztahuje se to ovšem na případy, kdy byl nesoulad způsoben chybou při vedení katastrálního operátu – v tom případě by bylo založeno řízení OR. Jedná se například o případy, kdy byla v terénu zjištěna změna druhu pozemku, nevidovaná stavba (která by dle svých parametrů měla být v katastru evidovaná), bylo zjištěno duplicitní vlastnictví nebo osoby, které jsou vedeny jako vlastníci nemovitostí, jsou bez větších pochyb po smrti a nejsou přitom identifikovány natolik, aby bylo možné podat žádost o doprojednání dědictví na příslušný soud. Katastrální úřad v takových případech vyzve vlastníky a jiné oprávněné k nápravě těchto nesrovnalostí s odkazem na ustanovení § 37 odst. 1) písm. d) katastrálního zákona, které jim ukládá povinnost hlásit změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí do 30 dnů od uskutečnění změny.

Na příslušném listu vlastnictví se automaticky vyznačuje upozornění o probíhajícím řízení ZDŘ obdobně jako u řízení OR.<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> Viz rozsudek Krajského soudu v Brně sp. zn. 30 A 143/2016, který se zabýval případem, kdy byla do katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti. Poté byla provedena oprava chyby a zapsaná poznámka spornosti byla vymazána z katastru nemovitostí s odůvodněním, že předložené listiny nepostačovaly na zápis do katastru (resp. neodůvodňovali provedení zápisu). Soud ve věci konstatoval, že zvolený postup směřoval proti účelu a smyslu institutu opravy chyby, neboť nešlo o základní a jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu zkoumaných listin, ale de facto o odlišné právní posouzení naplnění podmínek pro zápis poznámky spornosti.

<sup>77</sup> Bod 6.3.4.5. Návodu pro správu katastru

<sup>78</sup> Tamtéž

PGP V tomto protokolu se zaznamenává průběh řízení o žádostech úředně oprávněných zeměměřických inženýrů<sup>79</sup> o potvrzení geometrického plánu. V současné době se již tyto žádosti podávají výhradně elektronicky.<sup>80</sup> Geometrický plán je elektronicky potvrzen a od tohoto okamžiku může být (spolu s příslušnou listinou) podkladem pro zákres do katastrální mapy. Potvrzení se vyznačuje na listinnou podobu geometrického plánu a obsahuje mimo jiné i číslo protokolu PGP a čas jeho potvrzení. Potvrzené geometrické plány se ukládají v archivech katastrálního úřadu.

PU Řízení zahájené na základě ústně či písemně podané žádosti podle vyhlášky o poskytování údajů. Jedná se o praktický projev zásady formální publicity při vedení katastru. Katastrální úřad umožňuje v úředních hodinách a v prostorách k tomu určených bezúplatně nahlížet do katastru a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty či o údajích katastru poskytuje ústní informace.<sup>81</sup> Není ovšem možné volně nahlížet do sbírky listin či pozemkových a železničních knih - zde je pouze možné požádat si o vyhotovení kopie. Zákon o správních poplatcích stanoví, které výstupy z katastru jsou zpoplatněny.

Katastrální úřady při poskytování údajů z katastru spolupracují. Byly zpětně naskenovány listiny uložené ve sbírce listin v roce 2014 a později, je tedy možné vyžádat si na počkání kopii z těchto listin na kterémkoliv katastrálním pracovišti. Dále je možné vyžádat si (nikoliv však na počkání) naskenování jakékoliv dříve založené listiny uložené na jiném katastrálním pracovišti. Cílem digitalizace sbírky listin je umožnit široké veřejnosti co nejsnazší přístup do katastru nemovitostí, což nelze než s povděkem kvitovat.

OO Neboli řízení o obnově katastrálního operátu, které může být provedeno novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací nebo na podkladě výsledků pozemkových úprav. Pro každé dotčené katastrální

---

<sup>79</sup> § 16 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů

<sup>80</sup> § 74 odst. 2) katastrální vyhlášky

<sup>81</sup> § 5 odst. 1) vyhlášky o poskytování údajů

území se zakládá samostatné řízení OO.<sup>82</sup> Forma obnovy novým mapováním je velmi náročná. Katastrální úřady k této formě obvykle nemají dostatečné vlastní zdroje a objednávka těchto prací u soukromého poskytovatele geodetických služeb by byla značně nákladná. Z těchto důvodů se s touto formou obnovy operátu v současnosti setkáváme zřídka.

Mnohem častější je druhá forma obnovy a tou je přepracování souboru geodetických informací – tzv. „digitalizace“, při níž nedochází k vytyčování hranic pozemků v terénu. Provádí se při ní alespoň částečná revize katastru, oprava zjištěných chyb, porovnávání souladu SGI a SPI a v neposlední řadě doplnění pozemků dosud evidovaných zjednodušeným způsobem<sup>83</sup> do obnovovaného souboru geodetických informací.

Posledním způsobem je forma pozemkových úprav. Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy.<sup>84</sup> Pozemkové úpravy řídí SPÚ, přičemž potřebné podklady zajišťuje (minimálně z větší části) externě soukromý poskytovatel s potřebným oprávněním. Katastrální úřad pak provádí příslušné zápisy do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí vydaných SPÚ (zejména zapisuje k dotčeným nemovitostem poznámku o zahájení pozemkových úprav a o schválených pozemkových úpravách a provádí konečný zápis pozemkových úprav).

Katastrální úřad vyloží na dobu nejméně 10 pracovních dnů nový soubor geodetických informací a soubor popisných informací v obci, ve které se obnovuje katastrální operát, k veřejnému nahlédnutí.<sup>85</sup> Vlastníci a jiní oprávnění mohou během vyložení obnoveného katastrálního operátu a ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy skončilo jeho vyložení, podat námitky proti

---

<sup>82</sup> Čl. 50 odst. 1) jednacího řádu

<sup>83</sup> Jedná se o pozemky s původem v evidenci nemovitostí (pozemky „EN“), pozemkovém katastru (pozemky „PK“) a přidělovém plánu nebo jiném podkladu (pozemky „GP“)

<sup>84</sup> § 2 zákona o pozemkových úpravách

<sup>85</sup> § 45 odst. 1) katastrálního zákona



obsahu obnoveného katastrálního operátu.<sup>86</sup> V případě podání námitky následuje založení správního řízení (řízení OR) a obdobný proces jako u podání nesouhlasu s ne/provedenou opravou chyby.

Na příslušném listu vlastnictví se automaticky vyznačuje upozornění o probíhajícím řízení OO obdobně jako u řízení OR.<sup>87</sup> U probíhajících pozemkových úprav se navíc vyznačují poznámky: „*zahájeny pozemkové úpravy*“ a „*schválené pozemkové úpravy*“. Druhá z uvedených poznámek má zásadní dopad na posuzování žádostí o zápis do katastru a obecně listin určených k zápisu. Jsou-li totiž v těchto listinách uvedeny pozemky, které jsou předmětem řízení o pozemkových úpravách, musí zde být uvedeny i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu pozemkových úprav. Pakliže v listinách tyto pozemky uvedeny nejsou, jedná se o neodstranitelnou vadu, pro kterou nelze vklad ani jiný zápis povolit. Navíc po zápisu poznámky „*schválené pozemkové úpravy*“ nelze dotčené pozemky bez souhlasu SPÚ zatížit ani zcizit.<sup>88</sup>

Před vyhlášením platnosti obnoveného operátu katastrální úřad vyvíjí snahu zapsat do katastru všechny zápisy týkající se nemovitostí v dotčeném katastrálním území, u kterých je to s ohledem na lhůty možné. V určitém okamžiku před vyhlášením je dotčené katastrální území uzamčeno a není již nadále možné provádět v něm jakékoliv zápisy. Po vyhlášení platnosti operátu se může stát, že označení nemovitostí u listin v probíhajících vkladových řízeních nemusí odpovídat aktuálnímu stavu. V takovém případě katastrální úřad vyhotovuje písemné rozhodnutí o povolení vkladu, ve kterém odůvodní nesoulad označení nemovitostí předložené listině s aktuálním stavem a své rozhodnutí zápis přesto provést.<sup>89 90</sup>

RO Řízení zakládáné při revizi údajů katastru. Katastrální úřad reviduje soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu, a to pomocí kontrolních prohlídek na místě samém. Předmětem kontroly jsou hranice pozemků,

---

<sup>86</sup> § 45 odst. 3) katastrálního zákona

<sup>87</sup> Bod 6.3.4.5. Návodu pro správu katastru

<sup>88</sup> § 11 odst. 13) zákona o pozemkových úpravách

<sup>89</sup> Čl. 20 odst. 3) písm. c) jednacího řádu

<sup>90</sup> § 18 odst. 2) katastrálního zákona

obvody budov a vodních děl, druhy a způsob využití pozemků, typy a způsob využití staveb, zápisy ZDŘ z hlediska potřeby jejich evidování a další údaje evidované v katastru.<sup>91</sup> Zjistí-li katastrální úřad nesoulad mezi údaji evidovanými v katastru a faktickým stavem, vyzve vlastníka nemovitosti k nápravě a uvedení do souladu. Neodstraní-li vlastník závadný stav ve stanoveném termínu, je založeno řízení ZDŘ upozorňující na tuto skutečnost na příslušném listu vlastnictví – toto řízení pak zůstane otevřené až do doby, než vlastník rozpor odstraní. Vlastník se rovněž nezjednáním včasné nápravy dopouští přestupku.

P Řízení o správních deliktech ve smyslu ustanovení § 59 katastrálního zákona, podle něž se přestupku dopustí osoba, která použije údaje evidované v katastru v rozporu s katastrálním zákonem nebo osoba, která poruší některou ze svých povinností stanovených v § 37 katastrálního zákona (tedy zejména neohlásí ve stanovené lhůtě změnu v údajích evidovaných v katastru nebo neposkytne katastrálnímu úřadu potřebnou součinnost). Za takový přestupek lze uložit pokutu až do výše 50.000,- Kč, popřípadě 100.000,- Kč pokud se jedná o právnickou či podnikající fyzickou osobu. Na toto řízení se vztahuje zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů. Nesoulad údajů vedených v katastru se skutečným stavem je častým jevem. Zakládání přestupkových řízení a jejich administrace proto vyžaduje vcelku značné lidské zdroje, které katastrální úřady obvykle k dispozici nemají. Nelze se proto divit, že četnost zahájení přestupkových řízení katastrálními úřady je minimální. Přesto katastrální úřady vyvíjejí tlak na vlastníky nemovitostí, aby udržovali zápisy v katastru aktuální, a to založením řízení ZDŘ upozorňujícím na nesoulad. Nemovitost s tímto zápisem je hůře prodejná a koupě takové nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého bankou je před vyřešením nesouladu téměř nereálná.

---

<sup>91</sup> § 43 katastrální vyhlášky

## 4.3 Zápis v řízení V

### 4.3.1 Charakteristika

Vkladové řízení je proces směřující k zápisu do katastru nemovitostí. Přestože zápis poznámky může mít rovněž zásadní dopady, můžeme vklad označit za nejdůležitější formu zápisu do katastru nemovitostí. Na vkladové řízení se na rozdíl od záznamu či poznámky subsidiárně aplikuje správní řád.<sup>92</sup> Na rozdíl od právní úpravy platné do 31.12.2013, kdy se do katastru vkladem zapisovalo pouze pět věcných práv a účinky vkladu byly vždy konstitutivní, nyní se do katastru zapisuje vkladem dvacet věcných práv, práv jako věcné ujednaných, nájem a pacht. Mnohdy mají také v současnosti vklady účinky deklaratorní.<sup>93</sup>

Vkladové řízení je možno zahájit na návrh některého z účastníků nebo i bez návrhu – v případech uvedených níže. Účastníky řízení jsou osoby, jejichž právo vzniká, zaniká, mění se, rozšiřuje se nebo se omezuje. Osoba, která fakticky podá (odnese nebo doručí pomocí elektronické korespondence) na katastrální úřad listiny určené k zahájení vkladového řízení, nemusí být nutně účastníkem vkladového řízení.<sup>94</sup>

### 4.3.2 Zahájení vkladového řízení na návrh

Návrhové vkladové řízení je zahájeno okamžikem, kdy návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu<sup>95</sup>, je přitom lhotečné, na které z katastrálních pracovišť příslušného katastrálního úřadu je návrh doručen.<sup>96</sup> Jiná situace nastává v případě, že je návrh doručen na jiný katastrální úřad. V takovém

---

<sup>92</sup> Viz např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2191/2005

<sup>93</sup> Např. u zápisu rozsudků soudu, které mají účinky už k právní moci rozsudku, případně u zápisu nemovitostí do podílového spoluvlastnictví bývalých manželů ve smyslu ustanovení § 741 písm. b) o.z. v případě, že do tří let od právní moci rozsudku o rozvodu neproběhlo vypořádání společného jmění manželů.

<sup>94</sup> Takto je tomu kupříkladu u notáře vystupujícího jako soudní komisař a zaslání usnesení o dědictví

<sup>95</sup> § 10 ve spojení s § 14 katastrálního zákona

<sup>96</sup> Aby v takovém případě bylo možno splnit povinnost založit vkladové řízení a dotčené nemovitosti „zaplombovat“ nejpozději následující den, mají katastrální úřady stanovený jednotný postup spočívající v neprodleném naskenování došlého podání a zaslání na příslušné pracoviště elektronickou formou. Bylo-li podání učiněno v listinné formě, zašlou zároveň na příslušné pracoviště originál podání poštovní zásilkou.

případě se následující postup řídí ustanovením § 12 správního řádu a nepříslušný katastrální úřad bezodkladně postoupí podané podání příslušnému úřadu (resp. pracovišti). Právní účinky spojené s podáním pak nastávají až okamžikem doručení příslušnému úřadu.

Návrh na vklad se podává na formuláři stanoveném vyhláškou č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Jiná forma návrhu na vklad není přípustná.<sup>97</sup> Povinné náležitosti návrhu na vklad jsou obsaženy v § 14 odst. 1) katastrálního zákona. Z návrhu na vklad musí být patrné komu je určen, označení účastníků, dotčených nemovitostí a práv, která mají být do katastru zapsána nebo z něj vymazána. Návrh na vklad musí být podepsán alespoň jedním z účastníků, aby bylo patrné, kdo je navrhovatelem. Určení, kdo je navrhovatelem, má ovšem omezený význam, který spočívá zejména v povinnosti uhradit poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu a v povinnosti katastrálního úřadu zasílat oznámení o zahájení řízení.<sup>98</sup> Navrhovatelé jsou povinni poplatek společně a nerozdílně uhradit.<sup>99</sup> Jiná práva a povinnosti s postavením navrhovatele spojená nejsou, jelikož se v tomto případě nepoužije ustanovení § 45 odst. 4) správního řádu zaručující navrhovateli právo vzít svůj návrh zpět nebo ho zúžit. V tomto případě se použije speciální úprava obsažená v § 16 odst. 2) a 3) katastrálního zákona - se zpětvzetím či zúžením návrhu musí souhlasit všichni účastníci řízení bez ohledu na to, zda jsou navrhovateli či nikoliv. Zajímavá situace nastává v okamžiku, kdy je katastrálnímu úřadu doručen nepodepsaný návrh na vklad. Otázkou je, zda má katastrální úřad povinnost vkladové řízení zahájit a jakým způsobem má dále postupovat. K této otázce se vyjádřil OMaK pro Ústecký kraj svým přípisem ze dne 27.5.2011, ve kterém se odkazuje na ustanovení § 4 odst. 2) zákona o zápisech do katastru, které stanovilo, že *„řízení o povolení vkladu je zahájeno okamžikem doručení písemného návrhu účastníka řízení příslušnému katastrálnímu úřadu.“*<sup>100</sup> Řízení je tedy dle vyjádření

---

<sup>97</sup> § 14 odst. 1) katastrálního zákona

<sup>98</sup> Katastrální úřad je dle ustanovení § 47 odst. 1) správního řádu povinen vyrozumět o zahájení vkladového řízení všechny jemu známé účastníky, kteří nejsou navrhovateli (nepodepsali návrh na vklad). Dále je obsahem tohoto vyrozumění i možnost vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí ve smyslu § 36 odst. 3) správního řádu.

<sup>99</sup> § 3 zákona o správních poplatcích

<sup>100</sup> Obdobné ustanovení můžeme nalézt v katastrálním zákoně i dnes, byť zde není explicitně stanoveno, ale musíme jej dovodit z ustanovení § 10 ve spojení s ustanovením § 14.

OMaK zahájeno již samotným doručením návrhu na vklad, není přitom podstatné, zda je návrh perfektní. Dále je pak potřeba postupovat dle ustanovení § 45 odst. 2) správního řádu, které zní: „*Nemá-li žádost předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán žadateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění.*“ S tímto závěrem OMaK se ovšem nelze ztotožnit, jelikož zmíněná ustanovení, na které je odkazováno, hovoří o „*doručení návrhu účastníka*“ a „*pomoci žadateli odstranit nedostatky*“. Z uvedeného tedy vyplývá, že je stěžejní, abychom znali osobu žadatele. Vezmeme-li navíc v potaz povinnost katastrálního úřadu zaslat účastníkům (těm, kteří nepodali návrh na vklad) oznámení o zahájení vkladového řízení a povinnost navrhovatele uhradit správní poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení, nelze než dojít k závěru, že závěr OMaK je chybný – katastrální úřad by v takovém případě nebyl schopen zjistit, komu má zaslat oznámení o zahájení řízení ani na kom má nárokovat povinnost uhradit správní poplatek. Nehledě na základní atribut, že se jedná o návrhové řízení – měli bychom tedy být schopni určit osobu navrhovatele už při samotném podání. Závěr je tudíž takový, že na základě nepodepsaného návrhu na vklad by katastrální úřad vkladové řízení zahájit neměl. Při takovém závěru však nastává praktický problém v okamžiku, kdy na podatelně katastrálního úřadu přesto vkladové řízení na základě nepodepsaného návrhu na vklad založí. Nejsou-li zatím v řízení učiněny žádné úkony, lze ho ukončit jako mylné a listiny zaslat zpět podateli (je-li jeho adresa známa). Ovšem pokud již byl například uhrazen správní poplatek, odesláno oznámení o zahájení řízení nebo byly zaplombovány dotčené nemovitosti, nelze již řízení ukončit jako mylně založené. V takové situaci již není možné zhojit chybu, která byla katastrálním úřadem učiněna, a je nutné postupovat ad hoc v každém případě tak, aby následky nesprávného úředního postupu byly co možná nejmenší a nevznikla (zejména účastníkům) žádná škoda.<sup>101</sup>

U veřejnosti je význam návrhu na vklad často velmi podceňovaný. Pravdou ovšem je, že vkladové řízení (návrhové) je řízením o žádosti – katastrální úřad tak rozhoduje o tom, zda lze provést vklad tak, jak je navrhovaný právě v návrhu na vklad, přičemž vkladová listina (které je, na první pohled logicky, přikládána větší důležitost) tvoří pouhou přílohu návrhu na vklad. Nesprávně

---

<sup>101</sup> Podobná situace (tedy taková, kdy již nelze zhojit nesprávný úřední postup) by vznikla, pokud by katastrální úřad založil vkladové řízení na základě návrhu na vklad, u něhož by nebyla přiložena vkladová listina v rozporu s § 15 odst. 2) katastrálního zákona.

vyplněný formulář návrhu na vklad může vést (a mnohdy se tak skutečně děje) až k zamítnutí návrhu na vklad. V řadách právníků posuzujících na katastrálních úřadech listiny určené k zápisu vkladem se dlouhá léta vedou diskuze o tom, které nedostatky návrhu na vklad jsou „zhojitelné“ a které nikoliv. Obecně lze konstatovat, že zpětvzetí a zúžení návrhu (samozřejmě je-li učiněno všemi účastníky) je akceptovatelné.<sup>102</sup> Na ne zcela pevnou půdu se pak dostáváme v otázkách změny a rozšíření návrhu, kde v praxi jednotlivých úředníků panují různé postoje, bohužel často ovlivněné jejich přístupem ke klientům. Dle vyjádření ČÚZK<sup>103</sup> by se v těchto případech mělo rozlišovat, zda se jedná o změnu obsahu podání ve smyslu § 41 odst. 8) správního řádu nebo o změnu rozsahu podání. Změna rozsahu podání totiž bez dalšího povolena není, s výjimkou zúžení návrhu, kterou správní řád i katastrální zákon výslovně připouští. Z výše uvedeného tak vyplývá, že změna obsahu návrhu na vklad by měla být přípustná na rozdíl od změny rozsahu formou rozšíření.<sup>104</sup>

#### 4.3.3 Zahájení vkladového řízení bez návrhu

Vkladové řízení je dle ustanovení § 14 odst. 2) katastrálního zákona zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. Do výčtu subjektů, u kterých se na zahájení vkladových řízení nevyžaduje návrh na vklad, můžeme jistě zahrnout i notáře, a to v případech, kdy vystupuje jako soudní komisař. Vzhledem k taxativnímu charakteru výčtu osob není naopak možné toto speciální postavení přiznat dalším orgánům veřejné moci jako třeba finančním úřadům či Státnímu pozemkovému úřadu.<sup>105</sup> Vyrozumění o

---

<sup>102</sup> Ostatně tuto možnost nám dává i § 16 odst. 2) a 3) katastrálního zákona

<sup>103</sup> Pokyn č. ČÚZK-32027/2012

<sup>104</sup> K tomuto závěru můžeme dojít i pokud si představíme praktické dopady možnosti návrh na vklad rozšířit – pokud by účastníci 15 dní od podání návrh na vklad rozšířili o další dotčené nemovitosti, pak by se tyto nově navrhované nemovitosti musely také zaplombovat, počala by běžet nová lhůta, po kterou by nebylo možné vklad povolit (což by katastrálnímu úřadu znemožnilo o věci rozhodnout do 30 dnů) a v neposlední řadě by to značně podkopávalo právní jistotu, jelikož práva k nově navrženým nemovitostem by byla zapsána s právními účinky k okamžiku podání původního návrhu na vklad. Závěr, že návrh na vklad nelze rozšiřovat, se tedy vzhledem k souvislostem jeví jako správný.

<sup>105</sup> Tento závěr vyplývá i z pokynu OMaK pro Plzeňský kraj z roku 2014 s přehledem případů, kdy je vyžadován návrh a správní poplatek.

zahájení vkladového řízení dle § 47 odst. 1) správního řádu zasílá katastrální úřad u beznávrhových řízení všem účastníkům.

Povinnost orgánů veřejné moci zasílat katastrálnímu úřadu listiny určené k zápisu do katastru je stanovena v § 39 písm. a) katastrálního zákona, které zní: *„Orgány veřejné moci zasílají katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná podle jiného právního předpisu, který zároveň stanoví orgánu veřejné moci povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení nebo jiný úkon k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu, a to do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí nebo do 30 dnů ode dne jejich vydání; listiny, na základě kterých se provádí vklad do katastru, orgány veřejné moci s výjimkou soudů a soudních exekutorů katastrálnímu úřadu nezasílají.“* Zde si můžeme všimnout nesouladu katastrálního zákona s jinými právními předpisy, které naopak jiným orgánům veřejné moci ukládají povinnost listiny určené k zápisu do katastru vkladem katastrálnímu úřadu zasílat.<sup>106</sup> Jedná se například o Státní pozemkový úřad, který má na základě ustanovení § 11 odst. 10) zákona o pozemkových úpravách povinnost zaslat katastrálnímu úřadu pravomocné rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv vydané v rámci pozemkových úprav. Dále se jedná o správce daně, který je oprávněn v souladu s ustanovením § 170 daňového řádu svým rozhodnutím zatížit nemovitou věc zástavním právem za účelem zajištění neuhrazené daně. Ustanovení § 170 odst. 4) pak jasně počítá s doručením tohoto rozhodnutí správcem daně. Jakýkoliv jiný závěr by postrádal smysl (pokud by daňový dlužník neměl v úmyslu zatížit si vlastní nemovitost zástavním právem ve prospěch státu, potažmo správce daně, a ještě za to zaplatit správní poplatek za podání návrhu na vklad). Ve zmíněných případech přitom půjde zcela jistě o zápis vkladem, jelikož se jedná o zápis věcných práv, jež mají být ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1) katastrálního zákona zapisovány výhradně vkladem. Zřejmě tedy nezbývá nic jiného, než pohlížet na zákon o pozemkových úpravách, daňový řád a případně i další předpisy obsahující obdobná ustanovení, jako na *lex specialis*, které použití části ustanovení § 39 písm. a) katastrálního zákona uvádějící taxativní výčet orgánů veřejné moci, jež své listiny určené k zápisu vkladem katastrálnímu úřadu nezasílají, vylučují. Vzhledem ke znění ustanovení § 14 odst. 2) katastrálního

---

<sup>106</sup> Důvodová zpráva k § 39 katastrálního zákona se spokojila s konstatováním, že toto ustanovení je převzato z dosavadní úpravy, přičemž se v praxi osvědčilo.

zákonu můžeme ovšem dospět k závěru, že u listin doručených jinými orgány veřejné moci než soudem či soudním exekutorem a zároveň určených k zápisu vkladem, by katastrální úřad měl spolu se vkladovou listinou vyžadovat návrh na vklad.

Veřejnosti méně známá bude pak možnost katastrálního úřadu založit si vkladové řízení bez nutnosti jakéhokoliv podnětu<sup>107</sup>. Jedná se o situaci, kdy katastrální úřad chybně zapíše do katastru nemovitostí určitý údaj v rámci vkladového řízení. Tuto situaci je nutno hodnotit jako chybu při vedení katastrálního operátu ve smyslu § 36 odst. 1) písm. a) katastrálního zákona, tedy chybu způsobenou zřejmým omylem při vedení a obnově katastru. Musí se přitom jednat o opravu údajů uvedených v ustanovení § 44 odst. 2) katastrální vyhlášky. V takovém případě katastrální úřad z moci úřední založí řízení o opravě chyby (v rámci řízení OR), na které naváže řízení Z či řízení V (v takovém případě je tedy založeno vkladové řízení, slouží ovšem pouze jako jakési pomocné řízení pro opravu chyby). V takto založeném řízení Z nebo V provede opravný zápis do katastru nemovitostí, přičemž o této opravě vyrozumí účastníky v rámci řízení OR. Kritéria udávající, zda má být založeno řízení Z nebo V jsou následující:

- 1) Pokud chyba spočívá v nesprávnosti údaje, který nemůže vyvolat pochybnosti o existenci či rozsahu práva vůči třetím osobám (*např. chybná adresa vlastníka nebo chybný údaj o pořadí práva, které je dáno zákonem, typicky pořadí zástavního práva soudcovského nebo exekutorského*), provede se oprava výlučně v režimu § 36 katastrálního zákona, z hlediska ISKN tedy bude vlastní zásah v katastrálním operátu proveden v řízení typu Z navázaném na řízení typu OR.
- 2) Jde-li však o chybu v takovém údaji, který je pro charakteristiku předmětného práva zásadní (*např. výše spoluvlastnického podílu, osoba zástavního věřitele apod.*), pak musí mít oprava chyby (*tj. vlastní zásah v katastrálním operátu, kterým je chybný stav údajů katastru napravován*) formu toho zápisu, kterým mělo být toto právo zapsáno, tedy formu vkladu. Jelikož ale i v takovém

---

<sup>107</sup> Srov. Šustrová, D.: Jak se promění katastr po 1. lednu 2014, Právní rádce č. 12/2013, *Economia a.s.*, s. 25, kde tuto možnost autorka nepřipouští. Dlužno ovšem zmínit, že metodika, na kterou odkazují, nebyla v době publikace zmíněného článku ještě vydaná.



případě se jedná o opravu chybného údaje, uplatní se zároveň plně režim ustanovení § 36 katastrálního zákona.

- 3) Specifickou kategorií z hlediska oprav jsou pak nesprávné cenové údaje, v případě kterých bude vlastní zásah v katastrálním operátu proveden vždy v původním znovuotevřeném vkladovém řízení, aniž by docházelo k dalšímu zápisu; po procesní stránce bude oprava provedena samozřejmě opět v režimu ustanovení § 36 katastrálního zákona.<sup>108</sup>

#### 4.3.4 Přílohy návrhu na vklad

V každém podání, na základě kterého má být založeno vkladové řízení (ať už návrhové či beznávrhové), musí být obsažena vkladová listina, tedy listina, na jejímž základě má být zapsáno (resp. vymazáno) právo do katastru. V ustanovení § 15 odst. 1) katastrálního zákona jsou obsaženy i další listiny, které mohou být přílohou návrhu na vklad (některé mohou být obsaženy i u beznávrhového řízení). Jedná se o:

- plnou moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen,
- výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce; výpis se nevyžaduje, pokud je vkladová listina veřejnou listinou,
- další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu, například souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení.

Vkladové listiny mohou být listiny soukromé či veřejné. Jejich definici nalezneme v § 565 a násl. o.z., kdy veřejnými listinami jsou listiny vydané orgánem veřejné

---

<sup>108</sup> Pokyn ČUZK-16229/2015-22 ze dne 27.5.2016 k postupu v případě nesprávně provedeného vkladu

moci v mezích jeho pravomoci nebo listiny, které za veřejné listiny prohlásí zákon. Soukromé listiny jsou pak všechny ostatní. Rozdíl těchto listin je v rámci vkladového řízení citelný zvláště u jejich přezkumu, kdy každá z těchto listin musí splňovat jiná kritéria, aby mohla sloužit jako podklad pro zápis do katastru nemovitostí. Více o této odlišnosti v části týkající se přezkumu vkladových listin.

Listiny určené k zápisu do katastru nemovitostí, jak už bylo uvedeno výše, se katastrálnímu úřadu předkládají v originále nebo ověřené kopii a v jednom vyhotovení. Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny.<sup>109</sup> Donedávna znamenala absence geometrického plánu v okamžiku podání návrhu na vklad nezhojitelnou vadu podání a nebylo tak možné vklad povolit. To se týkalo i případů, kdy byla předložena jen prostá kopie geometrického plánu.<sup>110</sup> Ne zcela jasná byla dále otázka, zda geometrický plán musí být pevně spojený (sešitý nebo jiným způsobem pevně spojený) s vkladovou listinou. Mohli jsme nalézt jak názor, že fyzické nespojení listiny působí její neplatnost pro neurčitost takového úkonu,<sup>111</sup> tak názor, že tato skutečnost neplatnost smlouvy nepůsobí a geometrický plán tak může být v okamžiku podání návrhu na vklad volně přiložen ke vkladové listině.<sup>112</sup> Vezmeme-li v úvahu situaci, kdy ve smlouvě bylo na příslušný geometrický plán výslovně odkazováno a v okamžiku podání návrhu na vklad byl geometrický plán (volně) přiložen ke vkladové listině, zamítnutí tohoto návrhu se jevilo jako přespříliš formalistické, zvláště s přihlédnutím k tomu, že pevné spojení listů není dáno jako podmínka platnosti ani u samotné vkladové listiny. V nedávné době naštěstí došlo ze strany ČÚZK ke změně přístupu k těmto situacím a nyní je možné geometrický plán doplnit ke vkladové listině i v průběhu

---

<sup>109</sup> § 7 odst. 3) katastrálního zákona

<sup>110</sup> Zde je vhodné poznamenat, že vyhotovení ověřené kopie geometrického plánu nepodléhá obecné úpravě zákona o ověřování, nýbrž speciální úpravě dle § 16 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, a osobou oprávněnou k vyhotovení takové kopie je úředně oprávněný zeměměřický inženýr.

<sup>111</sup> Např. rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 121/93 nebo rozsudek Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 22 Ca 522/98.

<sup>112</sup> Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 356/2004.

řízení (v případě, že vkladová listina na geometrický plán odkazuje), vklad tak nemusí být v těchto případech nutně zamítnut.<sup>113</sup>

Taxativní výčet vkladových listin ani dalších listin, které mohou být obsaženy v podání, není z pochopitelných důvodů stanoven, byť v rámci ISKN je za účelem digitalizace zapotřebí listinu vždy podřadit pod systemizovanou listinu v číselníku.<sup>114</sup> Na případy, kdy zákon stanoví, že právo zapisované do katastru vzniká, mění se nebo zaniká, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna do katastru запиše, pamatuje ustanovení § 66 a násl. katastrální vyhlášky. Na základě těchto ustanovení je možné provést například výmaz zástavního práva na základě kvitance vydané zástavním věřitelem, výmaz věcného břemene zaniklého úmrtím oprávněné osoby na základě prohlášení vlastníka zatížené nemovitosti nebo navrácení v předešlý stav u odstoupení od smlouvy na základě souhlasného prohlášení smluvních stran. V této souvislosti bych rád zmínil nepříliš známé ustanovení § 62 odst. 3) katastrálního zákona: *„Má se za to, že zástavní práva, jejichž zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, zanikla. Katastrální úřad tato zástavní práva vymaže z katastru na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, k níž je zaniklé zástavní právo zapsáno, sepsaného ve formě notářského zápisu“*. Přestože se nejedná o velmi frekventované zápisy, jejich výskyt není zcela zanedbatelný a může vlastníku působit značné praktické potíže – například při prodeji zatížené nemovitosti. Toto ustanovení nabízí řešení vlastníkům zatížených nemovitostí zvláště v případech, kdy osoba zástavního věřitele není dostatečně identifikována a pravděpodobně je již dlouhou dobu po smrti.<sup>115</sup> Přesto však má tato situace i jiné východisko v podobě složení dlužné částky do soudní úschovy.<sup>116</sup> Soudní úschova má v takovém případě soluční účinky a lze tedy dosáhnout výmazu zástavního práva z katastru.

---

<sup>113</sup> Pracovní pomůcka ČÚZK č.j. 09106/2020 týkající se rozsahu přezkumné činnosti katastrálních úřadů odkazující mimo jiné na rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 As 62/2008

<sup>114</sup> ČÚZK, Listiny, poslední aktualizace 2019, dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Ciselniky-ISKN/Ciselniky-pravnich-vztahu-a-listin/Listiny.aspx?feed=RSS>

<sup>115</sup> Za tímto účelem bylo toto ustanovení dle důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu ostatně převzato i do současné úpravy. Obdobné ustanovení obsahuje rovněž § 62 odst. 4) katastrálního zákona týkající se věcných břemen.

<sup>116</sup> § 290 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s § 1953 odst. 1) o.z.

Je-li vkladová listina soukromou listinou, musí podpisy účastníků být úředně ověřeny. Nejsou-li ověřeny, musí osoba, která vklad navrhuje, prokázat jejich pravost.<sup>117</sup> Postup při ověřování podpisů stanoví § 62 a násl. katastrální vyhlášky. Výjimku z tohoto požadavku tvoří podpis zástavního věřitele na zástavní smlouvě, jež nemusí být úředně ověřený.<sup>118</sup> Potřebuje-li některý z účastníků svůj podpis na listině ověřit v zahraničí, existuje několik způsobů, jak toho dosáhnout v závislosti na tom, ve kterém státu se nachází. Podpis ověřený na zastupitelském úřadě České republiky v zahraničí se řídí zákonem o ověřování. Je-li podpis ověřen podle práva cizího státu, je třeba zkoumat, zda má tento stát s Českou republikou uzavřenou smlouvu o mezinárodní pomoci a zda se tato smlouva vztahuje také na ověřování podpisů.<sup>119</sup> Pakliže s předmětným státem žádná taková mezinárodní smlouva uzavřena není, ale stát je smluvním státem Úmluvy o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (přijaté v Haagu 5.10.1961), postačí k ověření apostilace.<sup>120</sup> V České republice provádí vyhotovení apostily Ministerstvo spravedlnosti nebo Ministerstvo zahraničních věcí.<sup>121</sup> S ohledem na jednotný obsah apostily ji není třeba překládat do úředního jazyka státu, ve kterém má být použita.<sup>122</sup> Nepřistoupil-li předmětný stát k Haagské úmluvě (ani s ním nemá Česká republika uzavřenou bilaterální smlouvu týkající se ověřování), je zapotřebí vyšší stupeň ověření – tzv. superlegalizace. Způsob vyššího ověření si upravuje každý stát samostatně. Zvláště v případě superlegalizace se obvykle jedná o dosti administrativně náročný proces. Pokud se někdo tomuto procesu nebude moci vyhnout, lze mu jen doporučit, aby si před podáním návrhu na vklad skutečně opatřil co nejvíce informací a listiny pečlivě zkontroloval. Může se totiž stát, že například v ověřovací doložce vyhotovené na druhém konci světa dojde k překlepu

---

<sup>117</sup> § 7 odst. 2) katastrálního zákona

<sup>118</sup> § 62 odst. 2) katastrální vyhlášky

<sup>119</sup> Seznam uzavřených mezinárodních smluv je dostupný z <https://justice.cz/web/msp/mezinarodni-smlouvy>

<sup>120</sup> Náležitosti apostilace jsou uvedeny ve sdělení Ministerstva zahraničí uveřejněném ve sbírce zákonů pod číslem 45/1999 Sb.

<sup>121</sup> Šustrová D., Borovička P., Holý J.: Katastr nemovitostí, 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 80

<sup>122</sup> Viz např. Bělohávek, J.: Veřejná listina v kontextu tuzemského a mezinárodního práva, Právní rozhledy 8/2006, s 284; nebo doplněná odpověď OMaK pro Plzeňský kraj č. 103/2011 ze dne 8.1.2016 na dotaz ohledně ověřování podpisu v zahraničí.

a katastrální úřad nebude v rámci své přezkumné činnosti moci uznat podpis na listině za úředně ověřený.

#### 4.3.5 Plomba

Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou.<sup>123</sup> Pro toto upozornění, že nemovitosti jsou dotčeny změnou, se u laické i odborné veřejnosti vžil název „plomba“. Plomba se zobrazuje u každé dotčené nemovitosti na příslušném listu vlastnictví i s uvedením čísla probíhajícího řízení.<sup>124</sup> U některých případů nemusí být zcela zřejmé, jakým způsobem plombu vyznačit – půjde například o situace, kdy nemovitost, jež má být zaplombována, ještě nevznikla (resp. bude vytvořena v rámci probíhajícího řízení, které danému řízení předchází). Taková situace je řešena pomocí funkce ISKN „přenesení plomby“, kdy se nejprve zaplombuje původní nemovitost, ze které nově vytvářená nemovitost vznikne, a po jejím vytvoření se plomba automaticky překopíruje.<sup>125</sup> Tímto postupem je dodržena lhůta dle § 9 odst. 1) katastrálního zákona. Existují ovšem i případy, kdy se dotčená nemovitost neplombuje. U řízení V jde podle neveřejného pokynu OMaK pro Plzeňský kraj týkajícího se plombování například o situaci, kdy se zapisuje samostatná stavba – dotčený pozemek, z něž se oddělí nové parcelní číslo shodující se svojí polohou s obvodem stavby, se neplombuje. Tento postup může způsobit komplikace v navazujícím řízení o zápisu, kde účastníci při přípravě listin vycházeli z aktuálního stavu v katastru nemovitostí, přičemž na příslušném listu vlastnictví nebylo z důvodu absence plomby zřejmé, že pozemek je dotčený změnou. Může tak dojít k přečíslování původního pozemku, což může mít za následek například i zamítnutí navazujícího

---

<sup>123</sup> § 9 odst. 1) katastrálního zákona

<sup>124</sup> Vyznačení plomby musí být u dotčených nemovitostí provedeno ručně, teprve poté se u dotčených nemovitostí objeví na listu vlastnictví, že jsou dotčeny změnou a v rámci jakého řízení. Doba mezi doručením návrhu (popř. vkladové listiny) a vyznačením plomby je jediným časem, kdy již probíhá vkladové řízení, ale není to vyznačeno na listu vlastnictví. Jak již bylo zmíněno výše, existují však i řízení, u kterých se upozornění na probíhající řízení zobrazí automatizovaně bez nutnosti vyznačit u nemovitosti plombu – viz bod 6.3.4.5. Návodu pro správu katastru, jde o řízení OO, OR a ZDR.

<sup>125</sup> Bod 7.2. Návodu pro správu katastru

vkladu. Z těchto důvodů se domnívám, že plombovány by měly být všechny probíhající řízení, které mohou ovlivnit následující zápisy do katastru nemovitostí.

O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje nejpozději den poté, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace.<sup>126</sup> U tohoto ustanovení byla použita interpretace s ohledem na účel tohoto ustanovení<sup>127</sup>, informace o vyznačení plomby je proto zasílána pouze osobám, jejichž práva zapsaná v katastru budou navrhovaným zápisem dotčena negativním způsobem, dojde tedy k jejich omezení či zániku.<sup>128</sup> Informace se jim přitom zasílá i přesto, že jsou ve vkladovém řízení zastoupeni na základě plné moci. Vklad do katastru přitom nemůže být proveden dříve, než po uplynutí 20-ti dnů ode dne odeslání informace o zaplombování.<sup>129</sup> Tímto způsobem by měla být zajištěna možnost bránit se proti protiprávnímu zápisu do katastru u všech účastníků, kterým se navrhovaným zápisem omezují či ruší jejich práva. Ne ve všech případech se ale informace o zaplombování zasílá – není-li v předmětném řízení prováděna žádná změna, která by se dala označit za omezení či rušení práva (např. u vymezení jednotek na základě prohlášení vlastníka) nebo osoba, jíž se ruší práva již neexistuje (např. výmaz věcného břemene v důsledku úmrtí oprávněné osoby), informace o zaplombování se nezasílá a 20-ti denní ochranná lhůta tudíž ani nepočíná běžet.<sup>130</sup> Vklad do katastru v rámci předmětného vkladového řízení je tak možné zapsat dříve než po uplynutí 20-ti dnů. I v tomto případě by se však

---

<sup>126</sup> § 16 odst. 1) katastrálního zákona. V tomto ustanovení by měla být uvedena lhůta jeden pracovní den, stejně jako je tomu v ustanovení § 9 odst. 1) o vyznačení plomby. Pokud by lhůta pro zaslání informace o zaplombování mohla skončit dříve než lhůta pro vyznačení plomby, došlo by k paradoxní situaci, kdy by mnohdy katastrální úřad nebyl schopen splnit svoji povinnost odeslat informaci o zaplombování včas – jednalo by se zejména o případy, kdy je podání doručeno pozdě odpoledne a následující den je pracovní volno.

<sup>127</sup> Dle důvodové zprávy bylo účelem tohoto ustanovení ve spojitosti s 20-ti denní blokační lhůtou zamezit pokusům o podvodné jednání, například na základě zfalšovaných listin.

<sup>128</sup> Čl. 15 odst. 2) jednacího řádu

<sup>129</sup> § 18 odst. 1) katastrálního zákona. Zákon v tomto případě stanovený časový úsek nazývá lhůtou. Lhůta je časový interval, v němž je možné učinit nějaký úkon. Pokud tento úkon učiněn není, je s tím spojený následek – ať už je to promlčení či prekluze práva nebo jiný následek. Žádný právní předpis ovšem nestanoví, jaké právní úkony by v tomto čase mohly být učiněny a nestanoví tak ani, jaké by neučinění tohoto úkonu mělo následky. Dle mého názoru by se tudíž v tomto případě nemělo jednat o lhůtu, nýbrž o dobu – tedy časový interval, s jehož uplynutím spojuje právo určitý následek (možnost povolení vkladu) bez ohledu na to, je-li v tomto čase něco vykonáno. Nicméně z praxe vyplývá, že katastrální úřady respektují literu zákona, neboť ISKN je nastaven tak, že konec tohoto časového intervalu nemůže skončit v sobotu, neděli nebo ve svátek, což je právní úprava charakteristická pro lhůty ve smyslu § 607 o.z.

<sup>130</sup> Čl. 15 odst. 4) jednacího řádu

zřejmě mělo dodržovat pořadí zápisů dle ustanovení § 9 odst. 2) katastrálního zákona.

Informace o vyznačení plomby se zasílá primárně prostřednictvím služby sledování změn. Jedná se o zpoplatněnou službu, o kterou může požádat vlastník (resp. spoluvlastník) nemovitosti. Informace, že nemovitost v jeho vlastnictví je dotčena změnou, není prostřednictvím služby sledování změn odesílána formou doporučeného dopisu, nýbrž jiným komunikačním kanálem, který si vlastník zvolí - jde o datovou schránku, e-mail či SMS. Rozdíl přitom není jen ve formě sdělení, ale i v jeho obsahu. Služba sledování změn upozorní kupříkladu spoluvlastníka nemovitosti i na změny týkající se pouze spoluvlastnického podílu jiného spoluvlastníka nebo upozorní vlastníka nemovitosti na provedení záznamu, poznámky či upozornění, přičemž na tyto změny není vlastník bez služby sledování změn upozorněn vůbec.<sup>131</sup> V tomto lze tedy spatřovat jakousi přidanou hodnotu této služby. Na druhou stranu může takové upozornění způsobit nedůvodné obavy u spoluvlastníka, který se svým podílem jakkoliv nedisponoval a přesto mu přijde zpráva, že jeho nemovitost je dotčena změnou.

V případě, že účastník službu sledování změn zřízenou nemá, posílá katastrální úřad informaci o zaplombování prostřednictvím datové schránky, má-li jí účastník zřízenou. Pokud ji zřízenou nemá, zasílá se doporučeným dopisem na adresu trvalého pobytu u fyzické a na adresu sídla u právnické osoby (zde půjde zejména o zahraniční právnické osoby nebo ty právnické osoby, které nemají povinnost zřídit si datovou schránku ze zákona).

Vyznačení plomby u nemovitosti se zruší:

- provedením vkladu do katastru nemovitostí v plném rozsahu dle návrhu (resp. listiny u beznávrhových řízení)
- v případě zamítnutí vkladu - doručením oznámení soudu, že proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu nebyla podána žaloba.
  - doručením pravomocného rozhodnutí soudu, že žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu byla

---

<sup>131</sup> Zde je třeba dodat, že u určitých případů je o provedení záznamu, poznámky či upozornění uvědomen, záleží však vždy na vůli konkrétního úředníka, jelikož neexistuje žádný předpis, který by informační povinnost obsahoval.

zamítnuta, odmítnuta nebo že soudní řízení bylo zastaveno.

- nabytím právní moci usnesení o zastavení vkladového řízení.
- v případě písemného povolení vkladu právní mocí rozhodnutí o povolení vkladu, tedy oznámením stejnopisu písemného vyhotovení rozhodnutí o povolení vkladu posledního z účastníků.<sup>132</sup>

#### 4.3.6 Správní poplatky

Za přijetí každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu se vybírá správní poplatek ve výši 2000,- Kč podle položky č. 120 přílohy k zákonu o správních poplatcích. Už z předchozí věty je jasné, že beznávrhová řízení jsou od správního poplatku osvobozena. Další případy osvobození jsou uvedeny v § 8 zákona o správních poplatcích – jde zejména o státní orgány a fondy. Za zmínku také stojí limit u správních poplatků u návrhů na základě listin, které souvisejí s výstavbou veřejně prospěšné stavby – v těchto případech vybere katastrální úřad poplatek v úhrnu nejvýše 20.000,- Kč. Pokud podá návrh pouze účastník řízení, který je osvobozen od zaplacení poplatku, katastrální úřad nevyžaduje zaplacení od druhého účastníka řízení, neboť poplatek je povinen zaplatit ten, kdo návrh podává. Druhý účastník řízení by byl povinen poplatek zaplatit v případě, že by návrh podal společně s účastníkem řízení, který je od zaplacení poplatku osvobozen.

#### 4.3.7 Přezkum vkladových listin

Přezkum vkladových listin katastrálním úřadem je přímým projevem zásady legality. Jeho cílem je zamezit zápisům do katastru na základě neplatných listin, a to zejména z důvodu existence zásady materiální publicity a s ní spojeného požadavku na co nejvyšší míru právní jistoty ohledně správnosti zápisů v katastru. Přesto však nelze zkoumat platnost listin v plném rozsahu, jelikož katastrální úřad k tomu nemá (ani mít nemůže) všechny potřebné informace. Je ovšem možné zjistit, zda důvod neplatnosti listiny nevyplývá již z jejího obsahu a dalších disponibilních

---

<sup>132</sup> Čl. 15 odst. 9) spolu s čl. 20 odst. 3) jednacího řádu



dokumentů.<sup>133</sup> Všechny prověřované skutečnosti jsou zkoumány ke stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.

U platnosti vkladové listiny musíme rozlišovat mezi neplatností absolutní a relativní. Pakliže katastrální úřad dospěje k závěru, že vkladová listina je absolutně neplatná (tedy neplatná bez ohledu na další jednání dotčených osob), nemůže vklad do katastru na jejím základě povolit. Na druhou stranu relativní neplatnost vkladové listiny zápisu do katastru nevadí, neboť právní úkon, u něhož je dán důvod relativní neplatnosti podle ustanovení § 586 o.z., se považuje za platný (se všemi důsledky z toho plynoucími pro právní vztahy), dokud se ten, na jehož ochranu je důvod neplatnosti právního úkonu určen, neplatnosti nedovolá. Jestliže se oprávněná osoba dovolala relativní neplatnosti důvodně, je právní úkon neplatný od svého počátku (*ex tunc*). To platí i tam, kde na základě tohoto právního úkonu vzniklo vkladem do katastru nemovitostí věcné právo.<sup>134</sup> Relativně neplatnou (tedy způsobitou k zápisu do katastru) je tak například smlouva, kterou nemovitost náležející do společného jmění manželů zcizuje pouze jeden z manželů bez souhlasu druhého. Smlouva je považována za platnou až do okamžiku, kdy se její neplatnosti nedovolá druhý z manželů (samozřejmě pouze v případech, kdy se dispozice s nemovitostmi nedá v rámci majetkových poměrů manželů považovat za „běžnou“ dispozici se společným jměním).<sup>135</sup>

Zásadní otázkou pro rozsah přezkumu je skutečnost, zda je přezkoumávaná listina listinou soukromou nebo veřejnou. Do veřejných listin vkládá zákonodárce větší důvěru v jejich správnost. Jedním z důvodů je jistě skutečnost, že před jejím vydáním musí orgán veřejné moci sám prověřit předpoklady vydání takové listiny a musí se přesvědčit, že jsou tyto předpoklady splněny.

U vkladové listiny, která je soukromou listinou, katastrální úřad zkoumá, zda:

- a) *Splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru.* Tento požadavek je zřejmě úmyslně stanoven velmi široce. Ustanovením tohoto bodu jsou obvykle odůvodněna zamítnutí vkladu v případech, kdy v předložené listině nejsou

---

<sup>133</sup> Důvodová zpráva k § 17 katastrálního zákona

<sup>134</sup> Rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2237/2008 nebo 30 Cdo 2940/2007

<sup>135</sup> § 714 odst. 2) o.z.

předmětné nemovitosti označeny v souladu se zákonem<sup>136</sup>, případně když ve smlouvě chybí projev vůle nebo je smlouva neurčitá či nesrozumitelná do té míry, že to způsobuje její absolutní neplatnost.

- b) *Její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad.* Toto ustanovení dopadá zejména na případy, kdy dojde k rozporu mezi zápisem navrhovaným v návrhu na vklad a obsahem listiny. Více o tomto případě níže v kapitole 4.3.8. Povolení vkladu.
- c) *Právní jednání je učiněno v předepsané formě.* Stanoví-li právní předpis pro určitý úkon přísnější formu právního jednání (než prostou písemnou formu), je katastrální úřad povinen dodržení této formy zkoumat. Zpravidla půjde o případy, kdy zákon vymíní pro určitá jednání formu veřejné listiny.
- d) *Účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí.* Tento a následující dva body se zabývají omezením dispozičního práva účastníka. Tento bod přitom odkazuje na omezení vyplývající přímo z právního předpisu. Půjde například o situaci, kdy obec bude prodávat obecní majetek<sup>137</sup> nebo kdy vlastníkem bude nezletilá osoba - dispozici s nemovitostí je pak nutno provést prostřednictvím zákonného zástupce s následným schválením takového úkonu soudem.<sup>138</sup>
- e) *K právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu.* Zde půjde o případy, kdy účastník nemusí být v nakládání s nemovitostí nijak omezen, právní předpis ovšem s požadovaným úkonem spojuje nutnost vyžádat si k tomuto nakládání souhlas. Půjde například souhlas s dělením pozemků vydaný stavebním úřadem v případě navrhovaného dělení pozemků<sup>139</sup>, nebo souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů v případě rozdělení jednotky v bytovém domě na

---

<sup>136</sup> Označení nemovitostí, které není v souladu s § 8 katastrálního zákona je zřejmě nejčastější příčinou zamítnutí vkladu do katastru nemovitostí.

<sup>137</sup> V takovém případě k platnému převedení vlastnického práva nepostačuje vyjádření vůle starosty, coby statutárního orgánu, nicméně záměr prodeje musí být po určitou dobu zveřejněn na úřední desce obecního úřadu a musí být schválen zastupitelstvem obce ve smyslu ustanovení § 39 odst. 1) a § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>138</sup> § 898 o.z. Tento případ se částečně překrývá s požadavkem dle následujícího písm. e)

<sup>139</sup> § 82 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

dvě samostatné jednotky.<sup>140</sup> Můžeme sem ostatně zahrnout i příklad prodeje nemovitosti osobou nezletilou, uvedený u předchozího písmene.

- f) *Z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání.* Katastrální úřad v rámci tohoto bodu zkoumá zápisy v katastru nemovitostí k okamžiku podání návrhu na vklad. Toto ustanovení cílí například na omezenou svéprávnost účastníků,<sup>141</sup> vydání předběžného opatření bránícího v nakládání s nemovitou věcí,<sup>142</sup> nařízení zajištění majetku<sup>143</sup> nebo věcněprávní zákaz zřízení a zatížení.<sup>144</sup> Těchto omezení je celá řada a mohou být založeny úkonem orgánu veřejné moci nebo smluvně. Je proto zapotřebí splnění této podmínky pečlivě zkoumat. V určitých situacích se ovšem dá chybě v povolování vkladu zabránit jen velmi těžší - půjde například o případ, kdy je vklad zapsán nedlouho poté, co bylo do datové schránky katastrálního úřadu doručeno nařízení zajištění majetku, které by provedení vkladu mělo zabránit. Doba, než se tato informace dostane od osoby spravující datovou schránku k osobě zapisující vklad, může v takovém případě být zásadní.
- g) *Navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost*

---

<sup>140</sup> § 1169 o.z.

<sup>141</sup> § 55 a násl. o.z. ISKN je napojeno na registr obyvatel, ze kterého si automaticky stahuje údaje, mimo jiné i o svéprávnosti účastníků (viz § 32 odst. 3) katastrálního zákona). Nemělo by proto dojít k tomu, že katastrální úřad při povolování vkladu pomine skutečnost, že některý z účastníků je ve svéprávnosti omezen. Pokud se ovšem z jakéhokoliv důvodu informace o omezené svéprávnosti do ISKN nepromítne, katastrální úřad nemá žádnou šanci tuto skutečnost zjistit (pakliže mu to účastníci sami nesdělí) a nebude-li tomu bránit žádná jiná skutečnost, vklad do katastru povolí.

<sup>142</sup> § 76c odst. 3) OSŘ

<sup>143</sup> § 175 nebo 347 ve spojitosti s § 79b odst. 4) trestního řádu

<sup>144</sup> § 1761 o.z.

*vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.* Tento bod řeší zejména ty případy, kdy osoba, která ve vkladové listině činí určité právní jednání, k tomu dle zápisu v katastru nemovitostí k okamžiku podání návrhu na vklad není oprávněná. Může jít o situaci, kdy jsou zároveň uzavřeny dvě smlouvy – kupní a zástavní, kdy zástavní smlouvu jakožto zástavce uzavírá původní vlastník. Na katastrální úřad je poté podán návrh na vklad nejprve na základě kupní smlouvy a hned poté na základě smlouvy zástavní. Vzhledem k tomu, že právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh došel katastrálnímu úřadu, nebyl v okamžiku podání zástavní smlouvy původní majitel již způsobilý nemovitost zastavit (za předpokladu, že dojde k přepisu vlastnického práva dle kupní smlouvy). Správný postup katastrálního úřadu by tedy měl být takový, že vyčká na zápis vlastnického práva na základě kupní smlouvy a poté účastníkům řízení na podkladě zástavní smlouvy sdělí, že vklad nelze provést. Počítám, že v praxi by pracovník úřadu nečekal až na přepis vlastnického práva, ale neformálně by účastníkům sdělil, že vklad zástavního práva nejspíše nepůjde povolit.

Nicméně může jít i o jiné případy, kdy navrhovaný vklad nenavazuje na zápisy v katastru – kupříkladu navrhuje-li se výmaz zástavního práva, ovšem v katastru je zapsáno předkupní právo apod.

Možnost překlenout logickou mezeru v zápisech je velmi praktická, nechá se ovšem použít pouze u listin, na jejichž základě by jinak docházelo pouze k deklaratornímu zápisu. Osoba, jež disponuje s nemovitostí, a přitom není v katastru zapsána jako vlastník, může své oprávnění prokázat příloženým pravomocným usnesením o dědictví nebo rozhodnutím soudu prokazujícím její vlastnické právo. Není přitom možné toto právo prokázat kupní smlouvou nebo obdobnou listinou, jelikož tyto listiny mají při zápisu do katastru konstitutivní účinky. Listiny dokládající logickou mezeru musí být přílohou návrhu na vklad v okamžiku podání – nelze je doplnit dodatečně.<sup>145</sup>

---

<sup>145</sup> Možnost překlenout logickou mezeru připouštěla judikatura ještě předtím, než byla explicitně vyjádřena právním předpisem - srov. rozsudek KS v Plzni sp. zn. 30 Ca 434/99

Pokud je vkladová listina veřejnou listinou, katastrální úřad zkoumá, zda:

- a) *Splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru.* Tento požadavek je shodný s požadavkem u soukromých listin, přesto výčet přezkoumávaných atributů bude u veřejné listiny jistě užší. Bezpochyby ovšem zůstane požadavek na specifikaci účastníků a dotčených nemovitostí.
- b) *Její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad.* Toto ustanovení bude pochopitelně použitelné pouze u návrhových řízení.
- c) *Navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru obdobně, jako je tomu u soukromých listin.*
- d) *k době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého vyplývá, že účastník vkladového řízení je omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání (pouze jde-li o listinu o právním jednání).*

Jde-li o rozhodnutí soudu, zkoumá katastrální úřad pouze, zda vkladová listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a dále, zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno - katastrální úřad tedy zkoumá, zda dotčené osoby byly účastníky soudního řízení.<sup>146</sup>

#### 4.3.8 Povolení vkladu (částečné povolení vkladu, oddělitelnost)

Jsou-li všechny podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí a provede zápis do katastru, nejdříve však po uplynutí 20-ti denní blokační lhůty ode dne odeslání informace o zaplombování.<sup>147</sup> Je-li vklad povolen v plném rozsahu, písemné rozhodnutí o povolení se nevyhotovuje a rozhodnutí nabývá právní moci poznamenáním ve spisu (právní moc je vyznačena v ISKN a fyzicky na papírovém spisu)<sup>148</sup>. *A contrario* z příslušného ustanovení katastrálního zákona vyplývá, že nepovoluje-li se vklad v plném rozsahu, vyhotovuje se písemné rozhodnutí. Písemné rozhodnutí se tak vyhotovuje v následujících případech:

---

<sup>146</sup> Baudyš, P.: Katastrální zákon, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s.82

<sup>147</sup> § 18 odst. 1) katastrálního zákona

<sup>148</sup> § 18 odst. 2) katastrálního zákona

- a) Rozhodnutím je vklad povolován v plném rozsahu podle původního návrhu na vklad, avšak nikoliv v plném rozsahu podle vkladové listiny (tj. není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině). Rozhodnutí musí být odůvodněno zejména z hlediska oddělitelnosti právních jednání týkajících se práv, která budou zapsána, od právních jednání týkajících se práv, která zapsána nebudou.
- b) Vklad není povolován v plném rozsahu podle původního návrhu na vklad nebo podle doručené soudní listiny (částečné povolení vkladu). To neplatí v případě, že byl návrh na vklad nebo soudní listina usnesením částečně postoupena příslušnému katastrálnímu úřadu. Zde půjde např. o případy zúžení návrhu na vklad.
- c) V průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí (např. v důsledku obnovy operátu),
- d) Je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci.<sup>149</sup>

Rozhodnutí o povolení vkladu v takovém případě nabývá právní moci doručením stejnopisu posledního z účastníků.<sup>150</sup>

Z hlediska částečného povolování vkladů (ať už jde o zápis pouze části obsahu původního návrhu na vklad nebo o zápis pouze části obsahu vkladové listiny) je zásadní otázka oddělitelnosti právních úkonů. Na tuto otázku naráží ustanovení § 576 o.z. Obecně lze konstatovat, že pokud jsou práva a povinnosti obsažené ve vkladové listině navzájem neoddělitelné, lze provést vklad jen ke všem těmto právům a povinnostem najednou. Jsou-li ovšem oddělitelné, je možné provést zápis pouze k určité oddělitelné části. Neoddělitelnost určitých právních úkonů vyplývá už z jejich podstaty - půjde zejména o směnnou smlouvu, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání společného jmění manželů nebo kupní smlouvu, kde kupní cena je stanovena souhrnně za všechny nemovitosti najednou.<sup>151</sup> Ovšem i u právních úkonů, kde je oddělitelnost z logiky věci přípustná

---

<sup>149</sup> Čl. 20 odst. 3) jednacího řádu

<sup>150</sup> Čl. 20 odst. 2) písm. b) jednacího řádu

<sup>151</sup> Srov. např. § 37 odst. 2) vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění platném do 31.12.2013. Nutno podotknout, že od roku 2014 panují místy i ohledně těchto úkonů nejasnosti, kdy kupříkladu Katastrální pracoviště Praha považuje, na rozdíl od drtivého zbytku katastrálních pracovišť, vypořádání společného jmění manželů za oddělitelný právní úkon.

(např. u darovací smlouvy), zůstává rozhodujícím kritériem vůle smluvních účastníků, jejichž stanovisko k dané otázce je proto vždy třeba zjistit.<sup>152</sup> Přestože se velmi strohá právní úprava ve spojení s dosavadní judikaturou jeví jako dostatečná, objevují se případy, kdy katastrální úřady v těchto věcech jednají v rozporu s ustálenou praxí.<sup>153 154</sup> Bylo by proto vhodné tuto otázku v právních předpisech do budoucna více rozvést.

Okamžikem nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu se návrh na vklad, vkladová listina a případně další listiny, které tvoří přílohu návrhu na vklad, stávají součástí sbírky listin. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek.<sup>155</sup> Po provedení vkladu zasílá katastrální úřad účastníkům vyrozumění o provedeném vkladu. Je-li účastník, jehož práva se omezila nebo zanikla, v řízení zastoupen zmocněncem, zašle katastrální úřad vyrozumění jak zmocněnci, tak zastoupenému účastníkovi. Srozumitelnost těchto vyrozumění je diskutabilní. Byť je výskyt účastníků, kteří se ve vyrozumění nevyznají a žádají katastrální úřady o vysvětlení, v porovnání s rokem 2014 jistě menší, stále nepokládám formu vyrozumění za zcela vhodně zvolenou. Srozumitelností nepřispívá ani současný postup některých katastrálních úřadů (např. Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj), které, zřejmě z důvodu úspory nákladů na tisk, zasílají vyrozumění pouze v černo-bílé verzi - vzhledem k tomu, že nově zapisované údaje by na vyrozumění měly být vyznačeny červenou barvou, jedná se o velmi nevhodně zvolený postup.

#### 4.3.9 Přerušování, zastavení a zamítnutí vkladu

Procesními úkony, kterými může být vkladové řízení ukončeno, jsou kromě rozhodnutí a povolení vkladu také rozhodnutí o zamítnutí vkladu či usnesení

---

<sup>152</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2635/2014

<sup>153</sup> K oddělitelnosti úkonů v rámci zástavní smlouvy např. rozsudky Městského soudu v Praze sp. zn. 33 C 16/2004 a sp. zn. 33 Ca 191/99

<sup>154</sup> Jako příklad může sloužit postoj Katastrálního pracoviště Cheb ve vkladovém řízení V-3247/2018-402. Předmětem tohoto řízení byl vklad zástavního práva k několika nemovitostem dle smlouvy. V průběhu řízení účastníci zažádali o zúžení návrhu na vklad a zápis zástavního práva pouze k některým nemovitostem. Katastrální pracoviště Cheb jim však zúžení návrhu na vklad nepovolilo s odůvodněním, že zástavní smlouva je neoddělitelným právním úkonem.

<sup>155</sup> § 18 odst. 4) katastrálního zákona. Proti provedenému zápisu je možné se ve specifických případech bránit poznámkami o podané žalobě – viz část zabývající se zásadou materiální publicity výše na str. 10.

o zastavení řízení. Dalším procesním úkonem, který je třeba zmínit je usnesení o přerušení řízení.

Vkladové řízení může být přerušeno z moci úřední nebo na návrh. Navrhnout přerušení řízení mohou společně všichni účastníci, kteří podali návrh na vklad (u beznávrhového řízení tato varianta přípustná není).<sup>156</sup> Katastrální úřad vkladové řízení přerušit může v případech dle ustanovení § 64 odst. 1) správního řádu<sup>157</sup> a musí v případech, kdy o to navrhovatelé výše uvedeným způsobem požádali, a v případech, kdy předcházející vkladové řízení bylo zamítnuto a není dosud jasné, zda v dané věci bude podána žaloba proti rozhodnutí katastrálního úřadu. Pokud již žaloba byla podána, vyčká se na pravomocné rozhodnutí soudu.<sup>158</sup>

Vkladové řízení katastrální úřad zastaví z důvodů uvedených v ustanovení § 66 správního řádu. Nejčastějším důvodem zastavení řízení je zpětvzetí návrhu na vklad poté, co bylo účastníkům katastrálním úřadem sděleno, že vklad na základě předložených listin nelze povolit. Na rozdíl od žádosti o přerušení řízení nestačí, aby se zastavením řízení souhlasili všichni navrhovatelé, nýbrž musí souhlasit všichni účastníci. Druhým nejčastějším důvodem zastavení řízení bude neodstranění nedostatků podání v dané lhůtě.<sup>159</sup> Za určitých okolností je možné vklad do katastru povolit částečně<sup>160</sup> - v takovém případě zašle katastrální úřad písemné rozhodnutí, které bude obsahovat jak rozhodnutí o částečném povolení vkladu, tak i usnesení o částečném zastavení řízení o návrhu na vklad, všem účastníkům řízení. Rozhodnutí o částečném povolení vkladu pak nabývá právní

---

<sup>156</sup> § 64 odst. 2) správního řádu

<sup>157</sup> Výjimku z tohoto ustanovení tvoří řízení o poznámce spornosti, které i v případě, že je předběžnou otázkou, nedává možnost přerušit vkladové řízení – viz § 24 odst. 2) katastrálního zákona.

<sup>158</sup> § 18 odst. 6) a 7) katastrálního zákona

<sup>159</sup> Zde je záhodno poukázat na ustanovení § 15 odst. 3) katastrálního zákona, které v případě nedostatků beznávrhové listiny (tedy takové, která je podána soudem či soudním exekutorem) stanoví, že katastrální úřad vyzve k jejímu doplnění účastníky – orgán, který listinu podal se v tomto případě ani nevyrozumívá. Dochází tedy k situaci, kdy jsou k odstranění nedostatků vkladové listiny vyzváni účastníci, kteří mnohdy ani neví, že probíhá nějaké řízení, případně nemají sebemenší zájem na tom, aby vklad do katastru byl zapsán. Zatímco orgán, který listinu podal a byl by obvykle schopen vytýkanou vadu zhojit, není vůbec vyrozuměn.

<sup>160</sup> Jde-li o návrhové řízení, musí se odpovídajícím způsobem upravit návrh na vklad (např. jeho zúžením provedeným všemi účastníky) a návrhu musí odpovídat i vkladová listina. Pokud se do katastru zapisuje pouze část obsahu vkladové listiny, musí katastrální úřad zkoumat, zda se jedná o oddělitelný právní úkon.



moci dnem doručení poslednímu z účastníků a usnesení o částečném zastavení nabývá právní moci po marném uplynutí 15-ti denní lhůty pro podání odvolání.<sup>161</sup>

Katastrální úřad vklad do katastru zamítá v případě, že podmínky pro povolení nejsou splněny, přičemž se jedná o neodstranitelné vady, nebo v případě, že v průběhu řízení návrh na vklad ztratí právní účinky.<sup>162</sup> Neznamená to ovšem, že má katastrální úřad v okamžiku, kdy je mu doručeno například předběžné opatření dle § 76f odst. 2) OSŘ, vklad bez dalšího zamítnout. Katastrální úřad musí zkoumat, zda již předběžné opatření nabylo právní moci. Pokud ano, musí vklad zamítnout. Pokud ne, jedná se o předběžnou otázku, měl by proto řízení přerušit do doby, než bude jasné, zda předběžné opatření nabyde právní moci nebo zda bude zrušeno. V případě, že je předběžné opatření na základě odvolání zrušeno, ruší se jeho účinky *ex tunc*, nemohlo tedy nikdy fakticky být překážkou pro povolení vkladu.<sup>163</sup> Pokud katastrální úřad dospěje k závěru, že vklad je možné povolit pouze částečně s tím, že zbývající část podání trpí neodstranitelnými vadami, vydá rozhodnutí o částečném povolení a částečném zamítnutí vkladu. Musí se přitom opět jednat o oddělitelný právní úkon. Do katastru je zápis proveden až po právní moci rozhodnutí, přičemž právní moc nastává dnem doručení poslednímu z účastníků.<sup>164</sup> Není-li vklad povolován v plném rozsahu, musí katastrální úřad dát všem účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci možnost vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí.<sup>165</sup> Pakliže je nutné zamítnout vklad u beznávrhového řízení, obesílají se opět jen účastníci řízení, nikoliv orgán, který podání učinil. Dotčený orgán se tak mnohdy nedozví, že vklad na základě jím zaslané vkladové listiny, nebyl proveden. Bylo by proto vhodné, pokud by zákonodárce pro beznávrhová řízení do budoucna zakotvil, že v podobných případech bude vyrozumíván i orgán, který listinu podal.

---

<sup>161</sup> Čl. 21 odst. 3) jednacího řádu

<sup>162</sup> § 76f odst. 2) OSŘ nebo § 79e odst. 4) trestního řádu

<sup>163</sup> Viz rozsudek Vrchního soudu v Olomouci sp. zn. 1 Co 172/2013 či odpověď ČUZK na dotaz týkající se zajištění majetku č.j. 14403/2017 ze dne 11.1.2018

<sup>164</sup> Čl. 21 odst. 2) jednacího řádu

<sup>165</sup> § 36 odst. 3) správního řádu

#### 4.3.10 Opravné prostředky

Vkladové řízení je z pohledu opravných prostředků značně specifickým řízením, vyznačujícím se (alespoň dle mého názoru) oslabenou možností prakticky využitelné obrany vůči rozhodnutí správního orgánu – zejména v rámci povolení či zamítnutí vkladu.

Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek.<sup>166</sup> To může působit problém v případě, kdy katastrální úřad zápis sice provede, ale chybně. V takovém případě je třeba postupovat v souladu s § 36 katastrálního zákona a využít institutu opravy chyby. Neprovede-li katastrální úřad opravu chyby na návrh účastníka řízení, je možné s neprovedením této opravy podat nesouhlas. Katastrální úřad poté vydá rozhodnutí ve věci, proti kterému je přípustné odvolání k ZKI.

Proti usnesení o zastavení řízení a přerušení řízení je možné podat odvolání a to do 15 dnů od doručení usnesení.<sup>167</sup> Odvolání se podává prostřednictvím katastrálního úřadu, který napadené rozhodnutí vydal, k příslušnému ZKI. Po podání odvolání katastrální úřad znovu důsledně prověří důvody, které ho vedly k vydání napadeného rozhodnutí, a to s přihlédnutím na obsah podaného odvolání. Dojde-li k závěru, že napadené rozhodnutí vydáno být nemělo, může v této fázi rozhodnout v rámci autoremedury, pokud tím plně vyhoví odvolání a nevznikne-li tím žádnému z účastníků újma. Proti rozhodnutí vydanému v rámci autoremedury je možné podat odvolání.<sup>168</sup> V případě, že katastrální úřad možnost autoremedury nevyužije, postoupí odvolání ZKI. To může následně svým rozhodnutím napadené rozhodnutí potvrdit nebo zrušit a vrátit k novému projednání.

V případech, kdy je vklad povolován pouze částečně a částečně zastaven, je možné podat odvolání pouze do části rozhodnutí týkající se zastavení řízení. Obdobně je tomu u částečného zamítnu vkladu.

Zřejmě nejhůře prakticky využitelná je obrana proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Není proti němu přípustný žádný opravný prostředek, pouze žaloba podle části páté OSŘ - řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Tuto

---

<sup>166</sup> § 18 odst. 4) katastrálního zákona

<sup>167</sup> § 83 odst. 1) správního řádu

<sup>168</sup> Čl. 18 odst. 13) jednacího řádu

žalobu může podat účastník vkladového řízení do 30 dnů od doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu.<sup>169</sup> Podání žaloby přitom nemá suspenzivní účinek, rozhodnutí o zamítnutí nabývá právní moci dnem doručení posledního z účastníků. Přesto na dotčené nemovitosti zůstane váznout plomba, a to až do marného uplynutí lhůty k podání žaloby nebo do pravomocného rozhodnutí soudu ve věci podané žaloby. Navazující řízení jsou přitom přerušena do doby, než je plomba odstraněna. Práva podat žalobu se, na rozdíl od práva podat odvolání proti usnesení o zastavení řízení, nelze vzdát. Ve věcech těchto žalob rozhodují v prvním stupni krajské soudy.<sup>170</sup>

Vzhledem zejména k časové náročnosti této obrany proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu se v drtivé většině případů nevyplatí účastníkům vkladového řízení ji využít a raději vezmou svůj návrh na vklad zpět a podají ho znovu dle představ katastrálního úřadu. Využití možnosti podat žalobu pak přichází v úvahu zejména v těch případech, kdy účastníci nebudou schopni nebo ochotni podat návrh dle představ katastrálního úřadu. Mohlo by jít tedy o případy, kdy se některý z účastníků rozmyslí a nechce již zápis do katastru provést, požadavky katastrálního úřadu jsou nesplnitelné, některý z účastníků v průběhu vkladového řízení zemřel nebo obdobné situace; tedy zkrátka v případech, kdy účastníci nemají jinou možnost a jsou k podání žaloby donuceni. Navíc, pokud soud dospěje k závěru, že byly splněny podmínky pro zápis do katastru nemovitostí, vklad svým rozhodnutím povolí - nejedná se ovšem o opravný prostředek v rámci vkladového řízení, ale o zcela nové projednání a rozhodnutí ve věci, soud se proto nevyjadřuje k ne/zákonnosti předešlého rozhodnutí katastrálního úřadu.<sup>171</sup> Případné vymáhání způsobené škody bude proto velmi problematické, jelikož zmíněné soudní rozhodnutí, byť by vklad do katastru povolovalo, nemůže stanovit, že rozhodnutí vydané katastrálním úřadem bylo nezákonné. Jeho nezákonnost proto bude ze

---

<sup>169</sup> § 18 odst. 5) katastrálního zákona

<sup>170</sup> Zajímavostí u těchto řízení je, že účastníky řízení jsou dle § 250a odst. 1) OSŘ žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem. Žaloba by tedy správně měla směřovat proti ostatním účastníkům vkladového řízení, přičemž dotčený katastrální úřad nebude ani účastníkem soudního řízení.

<sup>171</sup> Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 3546/2010: „V řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, podle části páté občanského soudního řádu nejde o přezkum správnosti rozhodnutí a jeho procesního postupu, ale o nové projednání a meritorní rozhodnutí věci, o níž podle zákona dříve rozhodl tento správní orgán. Projednání téhož sporu nebo jiné právní věci, o níž bylo pravomocně rozhodnuto správním orgánem, soudem v občanském soudním řízení nepředstavuje způsob přezkoumání správnosti (zákonnosti) rozhodnutí správního orgánu obdobný správnímu soudnictví...“

soudního rozhodnutí vyplývat toliko implicitně, nikoliv explicitně. Další překážkou ve vymáhání škody způsobené nezákonným rozhodnutím katastrálního úřadu by pak bylo vyčíslení způsobené škody - pozdržení kupříkladu přepisu vlastnického práva o několik měsíců až let může mít nedozírné dopady do osobního života či podnikání, nebude však mnohdy snadné tuto újmu odůvodněně vyčíslit v odpovídající výši.

Možná obrana proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu se z výše uvedených důvodů zdá v současné době nedostačující. Přestože je rozhodovací úroveň katastrálních úřadů obecně na vysoké úrovni, výjimečně dochází k individuálním postojům a rozhodnutím, které jsou v rozporu s obecně uznávanou praxí, judikaturou a v nejhorším případě přímo s právními předpisy. Vzhledem k tomu, jak je nastavena obrana proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu, nezbývá mnohdy účastníkům nic jiného, než vzít svůj, z objektivního hlediska perfektní, návrh zpět, upravit ho, podat znovu a podřídit se tím svévoli jediné osoby – tedy úředníka, který o povolení vkladu rozhoduje.

Pakliže by do budoucna došlo ke změně v právních předpisech a ochrana proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu by dostala obdobnou podobu jako ta proti usnesení o zastavení řízení - tedy pokud by byla připuštěna možnost podat odvolání k ZKI, šlo by jistě o změnu k lepšímu, která by eliminovala velké procento osobních selhání na straně katastrálních úřadů.

#### **4.4 Zápis v řízení Z**

V rámci řízení Z (nebo také protokolu o záznamech) se do katastru zapisují veškeré zápisy, které nejsou prováděny vkladem. Jde tedy o záznamy, poznámky a upozornění, popřípadě i zápis jiných údajů do katastru. Řízení Z se vyznačuje menší mírou formalismu než řízení V, přičemž nejde o správní řízení ve smyslu správního řádu.<sup>172</sup>

##### **4.4.1 Zápis záznamem**

Význam záznamového řízení se po 31.12.2013 značně zmenšil. Zatímco do této doby byla záznamem zapisována všechna práva, která vznikla, změnila se

---

<sup>172</sup> Viz např. nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 160/2000

nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, přiklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydražením, přírůstkem a zpracováním,<sup>173</sup> v současnosti se záznamem zapisují práva, která jsou odvozena od práva vlastnického. Půjde tedy o práva spravovat majetek ve vlastnictví státu nebo územně samosprávného celku, jejichž výčet je uveden v ustanovení § 19 katastrálního zákona.

Pravidla určená pro zápis záznamem se použijí obdobně i pro zápis poznámky, upozornění a zápis jiných údajů. Právo spravovat majetek státu nebo územního samosprávného celku se obvykle zapíše či vymaže rovnou s vlastnickým právem v rámci vkladového řízení. Čistě o záznam se proto bude jednat pouze v situaci, kdy některá z organizačních složek státu či územně samosprávného celku převezme správu od jiné organizační složky. U drtivé většiny řízení v rámci řízení Z se proto bude jednat buď o zápis poznámky, upozornění nebo o zápis jiného údaje do katastru.

Řízení se zakládá na návrh. Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil. Na rozdíl od vkladového řízení zde není stanoven žádný jednotný formulář, o zápis záznamem lze proto požádat volnou formou. Návrh by měl ovšem obsahovat označení úřadu, kterému je určen, označení osoby navrhovatele, označení nemovitostí, jichž se zápis týká, a uvedení skutečností, které odůvodňují navrhovaný zápis.<sup>174</sup> Přílohou návrhu na záznam musí být listina dokládající právo, které má být zapsáno. Není vyloučeno návrh na záznam a samotnou záznamovou listinu spojit do jedné listiny. U záznamové listiny provádí katastrální úřad omezený přezkum – zkoumá, zda byl návrh podán oprávněnou osobou, zda je bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Chybami a nesprávnostmi bránícími provedení záznamu přitom nebudou například gramatické chyby, nýbrž takové chyby, které by působily nejednoznačnost či nesrozumitelnost návrhu, nebo nesprávný formát záznamové listiny.

---

<sup>173</sup> § 7 odst. 1) zákona o zápisech do katastru. Jednalo se tedy o většinu práv, která se do katastru zapisovala s deklaratorními účinky.

<sup>174</sup> Šustrová D., Borovička P., Holý J.: Katastr nemovitostí, 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 181

Za podání návrhu na záznam se neplatí žádný správní poplatek. Oznámení o zahájení záznamového řízení se účastníkům nezasílá. Katastrální úřad nejpozději jeden pracovní den poté, co mu byly doručeny listiny určené k zápisu záznamem, vyznačí u dotčených nemovitostí plombu<sup>175</sup>, o čemž účastníky rovněž nevyrozumívá. V záznamových řízeních neběží ochranná 20-ti denní lhůta, po kterou by nešlo záznam do katastru provést. Žádné upozornění se účastníkům neposílá ani v případě, kdy předložené listiny splňují všechny požadavky pro provedení zápisu a zápis je tedy bez dalšího proveden.<sup>176</sup> Trpí-li podání odstranitelnými nedostatky, vyzve katastrální úřad navrhovatele, aby nedostatky v přiměřené lhůtě odstranil. Pokud záznam není možné povolit vůbec nebo není možné ho povolit v plném rozsahu, katastrální úřad o tom vyrozumí navrhovatele a případně mu předloženou listinu rovnou vrátí.

Proti provedení či neprovedení záznamu není přípustný žádný řádný ani mimořádný opravný prostředek. V dané věci není možné se bránit ani žalobou podle části páté OSŘ (podobně jako ve vkladovém řízení) – řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Je však možné napadnout postup katastrálního úřadu prostřednictvím správní žaloby proti nezákonnému zásahu, pokynu nebo donucení správního orgánu podle § 82 a násl. SŘS.<sup>177</sup>

Po provedení záznamu se návrh na záznam spolu se záznamovou listinou stávají součástí sbírky listin.

#### 4.4.2 Zápis poznámkou, upozornění a zápis jiných údajů

Pro tyto zápisy se použijí obdobně pravidla pro zápis záznamem s drobnými odchylkami.<sup>178</sup>

---

<sup>175</sup> Čl. 27 odst. 2) jednacího řádu.

<sup>176</sup> Některé katastrální úřady ovšem zasílají účastníkům oznámení o provedení zápisu v případech, kdy o zápis požádá třetí osoba, a účastníci tak nemají šanci se jinak o provedení zápisu dozvědět (samozřejmě pokud aktivně nekontrolují stav zápisů v katastru nebo nemají zřízenou službu sledování změn).

<sup>177</sup> Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 Aps 3/2008

<sup>178</sup> Např. u zápisu jiných údajů a upozornění nedochází k plombování nemovitostí - viz čl. 27 odst. 2) jednacího řádu nebo podle neveřejného pokynu OMaK pro Plzeňský kraj týkajícího se plombování. Nedochází tedy k plombování například u změny druhu pozemku. Pokud jde o situaci, kdy je změna prováděna pouze na části pozemku dle geometrického plánu, může

Poznámky zapisuje katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.<sup>179</sup> Výčet zapisovaných poznámek je uveden v § 23 katastrálního zákona.

Upozorněním se v katastru evidují skutečnosti týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných, stanoví-li to právní předpis. Výčet zapisovaných upozornění nalezneme v § 21 katastrální vyhlášky. Jedná se ovšem o neuzavřený výčet počítající s možností, že jiný právní předpis může stanovit povinnost zapsat další upozornění. Některá upozornění jsou v ISKN generována automatizovaně.<sup>180</sup>

Úplný výčet zapisovaných poznámek nalezneme v bodě 6.3.3. Návodu pro správu katastru společně s jejich členěním. Obdobný výčet zapisovaných upozornění nalezneme v bodě 6.3.4. Návodu pro správu katastru.

Vzhledem k množství a různorodosti údajů evidovaných v katastru nemovitostí vzniká potřeba nevytvářet taxativní výčet zápisů prováděných do katastru nemovitostí, jelikož by se tento seznam musel často měnit a bylo by velmi obtížné udržovat ho aktuální. K podchycení všech dalších možných zápisů, které nejsou explicitně podchyceny, slouží institut zápisu jiných údajů do katastru upravený v § 28 a násl. katastrálního zákona ve spojení s § 30 katastrální vyhlášky. Dané ustanovení tak vytváří určitý rámec, ve kterém budou tyto zápisy do katastru prováděny, přičemž budou zapisovány v rámci řízení Z.

---

nezaplombování nemovitosti působit komplikace v navazujících řízeních - stejně jako u nepsalování v rámci vkladového řízení - viz část 4.3.5. týkající se psalování ve vkladovém řízení.

<sup>179</sup> § 22 katastrálního zákona

<sup>180</sup> Bod 6.3.4.5. Návodu pro správu katastru

## 5 Systém evidence nemovitostí ve Velké Británii

Spojené království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „Británie“) je evropský ostrovní stát tvořený čtyřmi zeměmi – Anglií, Skotskem, Walesem a Severním Irskem. Zabírá plochu 242.500 km<sup>2</sup> a má zhruba 66 milionů obyvatel. Není žádným překvapením, že určitá nejednotnost zemí, která se projevuje v nejrůznějších, zejména politických, otázkách, se projevuje i při vedení registru nemovitostí a právních vztahů k nim.

Historie stálé evidence nemovitostí v Británii sahá do roku 1862, kdy byl přijatý „*Land Registration Act*“.<sup>181</sup> Postupem času nabírala tato evidence na významu, přičemž největší vzestup byl zaznamenán po druhé světové válce. V Británii ovšem neplatila zásada intabulace, a to až do 90. let 20. století. V současné době stále neplatí tato zásada v plné míře, jak je popsáno níže.

Británie nemá jednotný katastr nemovitostí. Alespoň ne takový, který by se podobal systému zemí kontinentální Evropy. Příčinou je jakási decentralizace databází a spravujících orgánů, které jsou na našem území vesměs sloučeny u ČÚZK. Tento systém má kořeny v dlouhé britské historii a zřejmě konzervativní způsob smýšlení Britů brání jeho větší centralizaci, která by z pohledu kontinentálního Evropana celý systém zjednodušila. Anglie spolu s Walesem, Skotsko a Severní Irsko tvoří každý relativně nezávislý územní celek se svojí vlastní legislativou, což je jedním z důvodů decentralizace. Určité snahy o centralizaci ovšem pozorovat můžeme, a to u Severního Irska, kde několik samostatných agentur poskytující související služby (oceňování nemovitostí, registr majetku a zeměměřičství) bylo sloučeno pod jeden úřad – *Land and Property Services*.

Britský katastrální systém, můžeme-li ho takto nazývat, spočívá ve čtyřech hlavních službách: oceňování nemovitostí, vedení registru práv a povinností k nemovitostem, tvorba a údržba map a vedení registru užívacích práv k půdě. Jednotlivé orgány poskytující tyto služby navzájem spolupracují tak, aby co nejvíce zkvalitnily úroveň svých služeb.

---

<sup>181</sup> První snahy evidovat nemovitý majetek můžeme pozorovat podobně jako na našem území již od 11. století (1086 dokončení knihy Domesday).



Oceňování nemovitostí zajišťuje Oceňovací agentura (*Valuation Office Agency*) pro Anglii a Wales, soukromí autorizovaní odhadci pro Skotsko (*Scottish Assessors Association*) a Úřad pro pozemky a majetek (*Land and Property Services*; dříve *Valuations and Lands Agency*<sup>182</sup>) pro Severní Irsko. Primárním účelem ocenění je výběr daní, poskytuje však také veřejnosti dobrý přehled o dosažených cenách.<sup>183</sup>

O vedení mapových podkladů pro Anglii, Skotsko a Wales se stará národní agentura pro mapování (*Ordnance Survey*<sup>184</sup>). Stejnou službu pro Severní Irsko poskytuje Úřad pro pozemky a majetek (*Land and Property Services*, dříve *Ordnance Survey Northern Ireland*)<sup>185</sup>. Tyto organizace jsou sice státní, mají ovšem i prvky soukromoprávních společností zaměřených na zisk - základní mapa sloužící široké veřejnosti je zdarma<sup>186</sup>, ale nabízeny jsou rovněž placené služby - papírové mapy pro turisty, volnočasové aplikace, případně je zde možnost pro soukromé společnosti zakoupit si naměřená data k dalšímu obchodnímu využití.<sup>187</sup> Zajímavostí na vedení mapových podkladů je, že jsou pouze topografické - zobrazují tedy podrobně skutečný stav v terénu, avšak neosahují polohové body.

Vedení registru užívacích práv k půdě, vesměs pro zemědělské účely, je napříč Británií zřejmě nejroztrištěnější agendou z výše uvedených. Každá země má množství úřadů, které se o sběr těchto údajů starají. Vzhledem k tomu, že každý

---

<sup>182</sup> Probert M.: The UK „Cadastre“, Seminar 4. The Cadastre of the Citizen, PCC, 2002, s. 278 - 279, dostupné z <http://www.eurocadastre.org/pdf/documents/probertingles.pdf>

<sup>183</sup> Britské agentury nabízí informace o dosažených cenách jako jednu ze svých základních služeb. Na rozdíl od obdobné služby ČUZK se jedná o službu neplacenou, přičemž údaje o dosažených cenách jsou v Británii zjevně zaznamenávány již po řadu let a úroveň této služby je na značně vyšší úrovni než ta česká – srov. formulář pro poskytnutí informace o dosažených cenách dostupný na <https://landregistry.data.gov.uk/app/ppd>

<sup>184</sup> Název *Ordnance Survey*, neboli „Muniční mapování“, je odvozeno od Muniční rady (*Board of Ordnance*; předchůdce části dnešního ministerstva obrany). Důvody, které vedly ke vzniku této agentury, sahají do 18. století, kdy v důsledku jakobitského povstání ve Skotsku a Velké francouzské revoluce, vznikla potřeba zmapovat určité oblasti za účelem vojenského využití. Bez znalosti těchto skutečností je název uvedeného úřadu v současnosti značně matoucí. Viz Wikipedie, *Ordnance Survey*, poslední aktualizace 16.1.2020, Dostupné z [https://en.wikipedia.org/wiki/Ordnance\\_Survey#Origins](https://en.wikipedia.org/wiki/Ordnance_Survey#Origins)

<sup>185</sup> Probert M.: The UK „Cadastre“, Seminar 4. The Cadastre of the Citizen, PCC, 2002, s. 278 - 279, dostupné na <http://www.eurocadastre.org/pdf/documents/probertingles.pdf>

<sup>186</sup> Mapa je dostupná online na <https://osmaps.ordnancesurvey.co.uk/>. Nahlížení do mapy je zdarma, v porovnání s českým nahlížením do KN ovšem neposkytuje propojení s rejstříkem adres ani SPI - nedá se tedy jednoduše například zjistit, kdo je vlastníkem jaké nemovitosti.

<sup>187</sup> Srov. ceník mapových výstupů z informačního systému Agentury pro mapování Severního Irska - dostupné z <https://www.nidirect.gov.uk/articles/price-lists#toc-9>

úřad zpracovává údaje k odlišným účelům, a jedná se o úřady s územní působností jak pro celé země, tak lokální, není možné podat zjednodušený a zároveň ucelený obrázek o této sekci služeb v Británii. V České republice můžeme informace týkající se užívání zemědělské půdy nalézt zejména v systému LPIS.<sup>188</sup>

Vlastnická a další práva vztahující se k nemovitostem spravuje Registr půdy jejího veličenstva (*Her Majesty's Land Registry – HMLR*) pro Anglii a Wales, Registr pro Skotsko (*Registers of Scotland*) a Úřad pro pozemky a majetek (*Land and Property Services*, dříve *Land Registers of Northern Ireland*<sup>189</sup>) pro Severní Irsko.

Z důvodu obsáhlosti se nadále budu věnovat pouze stavu v Anglii a Walesu. Základním dokumentem z pohledu vedení evidence nemovitostí je *Land Registration Act* z roku 2002, ve znění pozdějších předpisů (LRA). Všechny nemovitosti ještě nejsou registrované, v Anglii už se registrují i darování a dědictví, v Irsku zatím ještě nikoliv.<sup>190</sup> Pouze částečná registrace nemovitostí způsobuje dvoukolejnost – musí se počítat s tím, že některé registrované jsou a některé ne. Nabyvatel neregistrované nemovitosti má povinnost ohlásit převod do dvou měsíců od uzavření smlouvy, jinak se převod stává neplatným – tato lhůta může být prodloužena/prominuta rejstříkovým úřadem (*registrar*).<sup>191</sup> Podpisem smlouvy vzniká prodávajícímu (obdarovanému atd.) pouze osobní závazek vůči kupujícímu na převod práva, obdobně jako v českém právním řádu. Právo nabyvateli reálně vzniká teprve až zápisem do registru.<sup>192</sup>

V registrech se evidují tzv. „registrační tituly“ (*registration titles*). Ty se skládají ze třech částí: listu vlastnictví (*title register*), listin, na jejichž základě došlo

---

<sup>188</sup> Geografický systém a registr půdy pro farmáře sloužící k evidenci zemědělské půdy, dostupné z <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>

<sup>189</sup> Probert M.: The UK „Cadastré“, Seminar 4. The Cadastre of the Citizen, PCC, 2002, s. 278 - 279, dostupné na <http://www.eurocadastre.org/pdf/documents/probertingles.pdf>

<sup>190</sup> Department of Finance, About Land Reistry, dostupné z <https://www.finance-ni.gov.uk/articles/overview-land-registration#toc-3>

<sup>191</sup> § 6 odst. 4) LRA. Tato lhůta se ovšem neuplatní u již registrovaných nemovitostí a práv. Zde platí obdobný princip jako v českém právním řádu – uzavřením smlouvy vzniká osobní závazek mezi smluvními stranami, přičemž k faktickému převodu/vzniku/zániku práva dochází až zápisem do katastru. Je tedy v zájmu kupujícího, případně jiného oprávněného, aby zajistil zápis do katastru co možná nejdříve, aby ho někdo jiný „nepředběhl“ se zápisem ke stejné nemovitosti.

<sup>192</sup> § 7 odst. 1) LRA

k zápisu registračního titulu, a mapy znázorňující polohu nemovitosti (*Title Plan*).<sup>193</sup>

List vlastnictví má podobnou podobu jako list vlastnictví našeho katastru nemovitostí. Obsahuje identifikaci vlastníka, nemovitosti, dále pak oprávnění a zatížení vztahující se k nemovitosti. Spolu s mapou pak dává ucelený obrázek o právním stavu předmětné nemovitosti a její poloze. Tyto dokumenty jsou veřejně přístupné, jejich poskytnutí je ovšem zpoplatněno, kdy základní sazbou za tyto listiny je přibližně 20 £.<sup>194</sup> Ukázka těchto listin je umístěna na konci kapitoly.

Hypotéky a věcná břemena se evidují na registračním titulu u zatížené (případně i oprávněné) nemovitosti a nelze je zapsat k neregistrované nemovitosti. Naopak nájemní práva mohou být evidována samostatně – tedy i k neregistrované nemovitosti. Evidují se pouze nájmy trvající déle než 7 let (s výjimkou budoucích a nesouvislých nájmu, které se evidují vždy).<sup>195</sup>

Z provedené stručné exkurze do systému evidence nemovitostí Velké Británie lze uzavřít, že Británie má dlouhými léty prověřený ustálený systém evidence nemovitostí. V této ustálenosti a konzervativním přístupu Britů k větším změnám lze ovšem spatřovat i největší nevýhodu celého systému. Jeho decentralizace a roztříštěnost (ať už na úrovni celé Británie nebo jednotlivých zemí) působí značně neefektivním dojmem. Dané rozdělení nepochybně reflektuje vnitřní politické uspořádání státu, domnívám se však, že případná reforma po vzoru českého systému sjednocující většinu služeb v oblasti evidence nemovitostí pod jednou střechou (v našem případě ČUZK), by celý systém zjednodušila a zefektivnila. S jistotou by ovšem takové tvrzení bylo možné učinit až po dlouholeté praxi v oblasti britské evidence nemovitostí, jejím podrobném zkoumání a plném pochopení.

---

<sup>193</sup> Ukázky listu vlastnictví a mapy jsou umístěny na konci této kapitoly. Zdroj: Land Registry Title Deeds Online, dostupné z <https://www.landregistry-titledeeds.co.uk/>

<sup>194</sup> Land Registry Title Deeds, dostupné z <https://www.landregistry-titledeeds.co.uk/order-online/?docs=title-register>

<sup>195</sup> § 4 odst. 2) písm. b) LRA

**This document is a sample created to illustrate an actual Title Register. The Title Number, names and addresses are fictitious.**

Please note that each Title Register varies as to the amount of detail, some containing far more detail and others, less detail. Where there are no mortgages or charges affecting the property there may not be a C Section.

THIS TITLE IS DEALT WITH BY LAND REGISTRY, WALES OFFICE

TITLE NUMBER: NGL00119900

There is no application or official search pending against this title

**A: Property Register**

*This register describes the land and estate comprised in the title. Except as mentioned below, the title includes any legal easements granted by the registered lease but is subject to any rights that it reserves, so far as those easements and rights exist and benefit or affect the registered land.*

BRENT

1 (01.01.1991) The Leasehold land shown edged with red on the plan of the above Title filed at the Registry and being Flat 1, 20 Long Road, Lewisham, London NW7 3HH, and Parking Space

Note: As to the part tinted blue on the filed plan only the first floor flat is included in the title

2 (01.01.1991) Short particulars of the lease(s) (or under-lease(s)) under which the land is held:

Date : 6 December 1990  
Term : 125 years (less 3 days) from 22 December  
Rent 1988  
Parties : £125 rising to £625 and additional rent  
          : (1) Wainwright Homes Lt  
          : (2) Adam Smith

3 (01.01.1991) There are excepted from the effect of registration all estates, rights, interests, powers and remedies arising upon, or by reason of, any dealing made in breach of the prohibition or restriction against dealings therewith inter vivos contained in the lease.

4 Unless otherwise mentioned the title includes any legal easements granted by the registered lease(s) but is subject to any rights that it

reserves, so far as those easements and rights exist and benefit or affect the registered land.

### **B: Proprietorship Register**

*This register specifies the class of title and identifies the owner. It contains any entries that affect the right of disposal.*

TITLE ABSOLUTE

1 (12.12.1990) PROPRIETOR: ADAM SMITH of 37 Abraham Drive, London W11 6ZZ

### **C: Charges Register**

*This register contains any charges and other matters that affect the land*

1 (01.01.91) The land is subject to the following rights reserved by a Conveyance dated 16 June 1967 made between (1) The Biochemical Commissioners for England and (2) Brian Lunt:

"Except nevertheless and reserving unto the Commissioners and their successors in title the owner or owners for the time being of the adjoining and neighbouring property

(a) The free passage of water soil and other services from such adjoining land through any drains watercourses pipes and conduits now existing in or under the said property hereby conveyed or substituted therefor by the purchaser and

(b) All such rights of way and such rights of user of air light and the passage thereof as the Commissioners their lessees or tenants now have or enjoy in through over and upon the said property or any part thereof to for or in respect of any adjoining property."

2 (01.01.91) REGISTERED CHARGE dated 6 December 1990 to secure the moneys including the further advances therein mentioned.

3 (01.01.91) Proprietor: NATIONAL BUILDING SOCIETY of National House, Knotty Ash, Liverpool L11 1ZZ

### **End of Register**

*Ukázka listu vlastnictví (Title Register)*

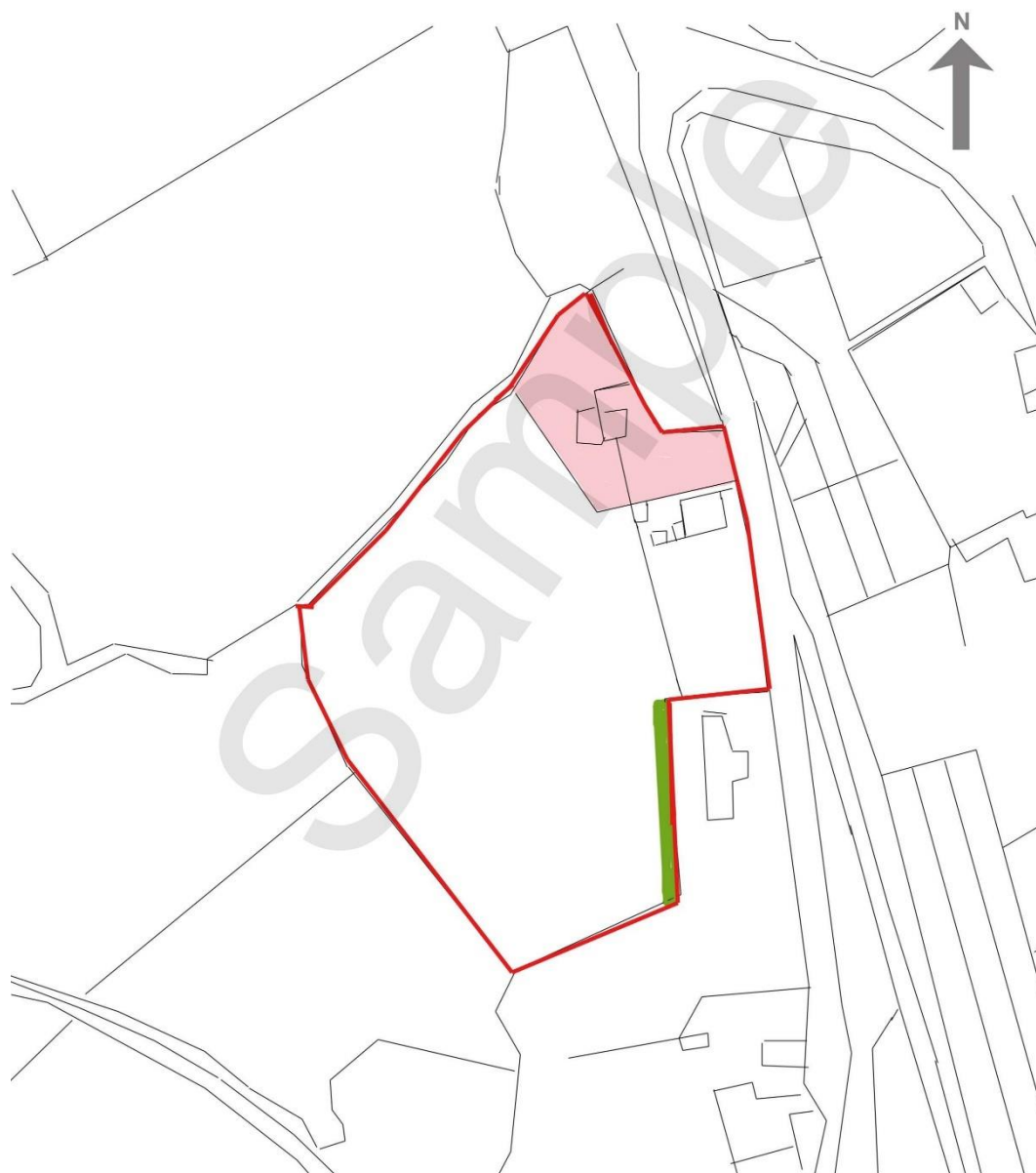
*Zdroj: <https://www.landregistry-titledeeds.co.uk/>*

This document is a sample created to illustrate an actual Title Plan.  
The Title Numbers, references, names and the addresses are fictitious

**Land Registry**  
**Current title plan**

Title number **MS09119902**  
Ordnance Survey map reference **TY1872REG**  
Scale **1:1250**  
Administrative area **Merseyside : Hilbre Bank**

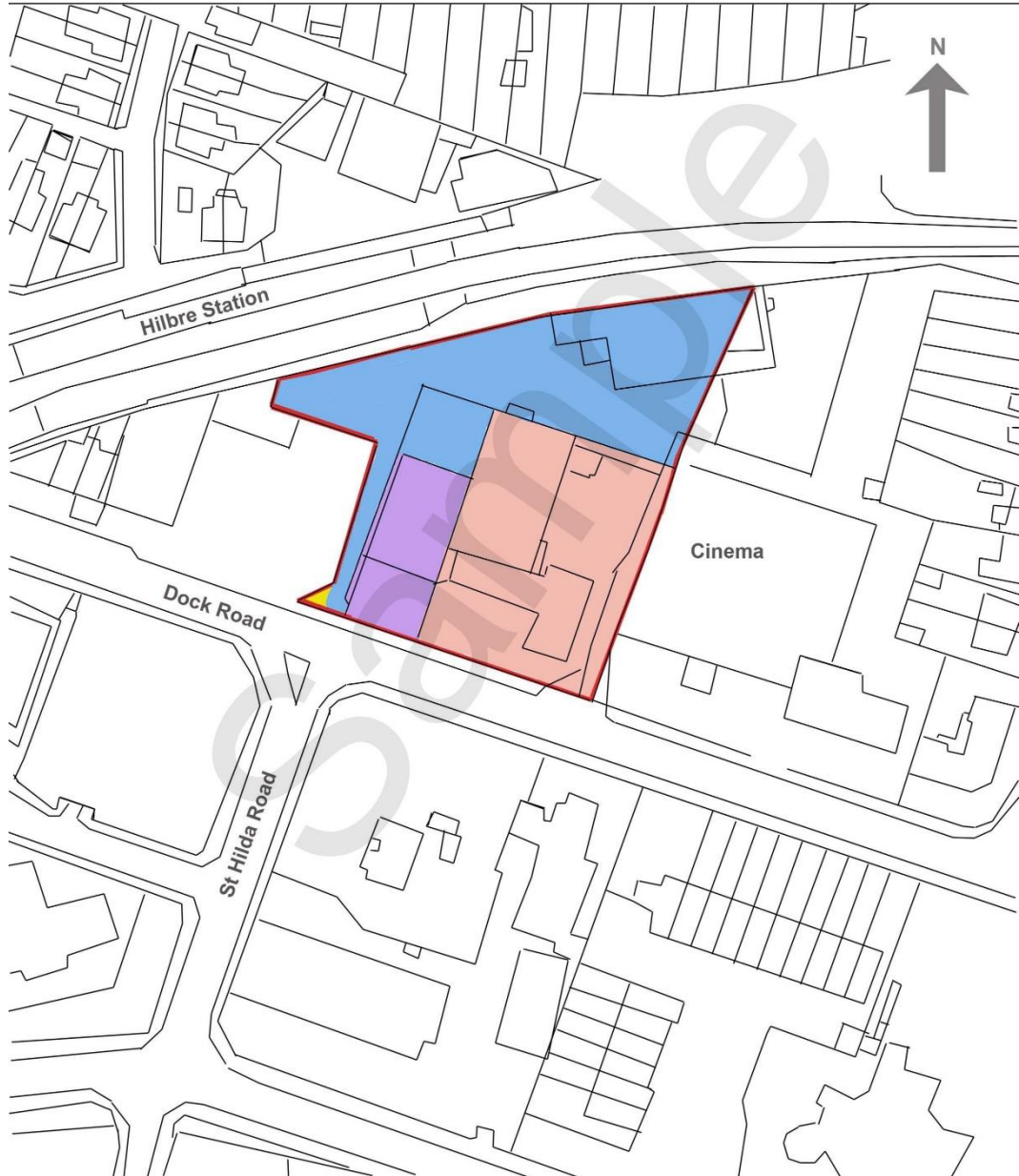
---



This document is a sample created to illustrate an actual Title Plan.  
The Title Numbers, references, names and the addresses are fictitious

**Land Registry**  
**Current title plan**

Title number **MS09119903**  
Ordnance Survey map reference **TY1872REJ**  
Scale **1:1250**  
Administrative area **Merseyside : Hilbre Bank**



This document is a sample created to illustrate an actual Title Plan.  
The Title Numbers, references, names and the addresses are fictitious

**Land Registry**  
**Current title plan**

Title number **MS09119904**  
Ordnance Survey map reference **TY1872REH**  
Scale **1:1250**  
Administrative area **Merseyside : Hilbre Bank**



*Ukázky grafické části registračního titulu (Title Plan)*

*Zdroj: <https://www.landregistry-titledeeds.co.uk/>*



## 6 Vybrané raritní zápisy do katastru nemovitostí

### 6.1 Duplicitní zápis vlastnického práva

#### 6.1.1 Definice

Zjednodušeně bychom mohli duplicitní zápis vlastnického práva (dále také jen jako „duplicita“) definovat jako zápis vlastnického práva pro více osob k jedné nemovitosti, aniž by šlo o společné jmění či o nějakou formu spoluvlastnictví. Duplicitní zápis vlastnického práva je nástrojem, kterým katastrální úřady řeší, způsobem zřejmě nejlepším možným, nežádoucí stavy, jež mají obvykle původ v době, kdy byla potlačována základní pravidla pro vedení evidence nemovitostí. Dopady případů, na jejichž základě je do katastru zapisována duplicita, do majetkoprávní sféry dotčených osob, mohou být zásadní. Ačkoliv se jedná o dosti závažný problém, byť spíše co do dopadu do práv dotčených osob než co do četnosti výskytu, trpěla tato oblast vždy nedostatkem právních předpisů, které by ji upravovaly.

Je zde třeba hned v úvodu poznamenat, že duplicitní zápis je toliko upozornění na spornost zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Nejedná se o stav, kdy by vlastnické právo náleželo současně několika vlastníkům. Tento závěr byl vyjádřen mimo jiné i Nejvyšším soudem: *„Je vyloučeno, aby vlastnické právo k celé věci mělo více osob, které nejsou jejími spoluvlastníky. Nelze totiž (mimo právní režim spoluvlastnictví) nabýt vlastnické právo k již existující věci, aniž by současně nezaniklo vlastnické právo jejímu dosavadnímu vlastníku, a naopak, vlastník věci, která nadále existuje, nemůže pozbýt vlastnictví k ní, aniž by jej současně nenabyla osoba jiná. Z tohoto důvodu nemohou vedle sebe jako „rovnocenné právní tituly“ obstát tituly, svědčící o vlastnictví různých osob k týmž nemovitostem, aniž by šlo o spoluvlastníky.“*<sup>196</sup>

V katastru nemovitostí jsou kromě zmíněných duplicit vedeny i vícečetné zápisy vlastnických práv. Může se jednat o triplicity, kvadruplicity atd. Počet paralelních zápisů vlastnických práv k téže nemovitosti není prakticky omezen.

---

<sup>196</sup> Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 382/2002

Důvody vzniku vícečetných zápisů a způsob jejich odstranění se přitom shoduje s duplicitami.

### 6.1.2 Právní úprava

První zmínku o duplicitním zápisu bychom našli v Prozatímním návodu pro vedení katastru nemovitostí z roku 1995.<sup>197</sup> Ve 28. dodatku zde bylo stanoveno: „*Je-li vlastnictví k nemovitosti doloženo právoplatnými listinami, které svědčí o vlastnictví předmětné nemovitosti různým vlastníkům, založí se pro tyto osoby společný list vlastnictví, na který se zapíše příslušná parcela, prostřednictvím které je nemovitost v katastru evidována.*“ Bylo to řešení, kterým musely katastrální úřady reagovat na absenci zákonné úpravy v případě, kdy bylo nutné řešit množící se případy souběžných právních nároků k téže nemovitosti. Katastrální úřady přitom nikdy nebyly nadány pravomocí rozhodovat o existenci či neexistenci práva k nemovitosti, jedná se toliko o evidenční orgány, které provádí pouhou evidenci skutečného stavu. Není-li, jako v případě duplicity, skutečný stav z předložených listin zřejmý, může katastrální úřad pouze vyjádřit spornost provedeného zápisu, nemůže jej však ze své iniciativy odstranit a rozhodnout tak o právech třetích osob.<sup>198</sup> Na neexistenci dostatečné legislativní úpravy bylo zpětně přiléhavě poukázáno ve stanovisku Odboru kontroly a dohledu ČÚZK z roku 2002: „*Zavedení tohoto institutu (pozn. myšleno duplicitního zápisu vlastnického práva) si vynutila sama praxe, neboť bylo nutné řešit situace, kdy katastrálnímu úřadu jsou doručeny různé listiny, které právoplatně potvrzují nebo osvědčují vlastnictví k nemovitosti ve prospěch různých osob, přičemž katastrální úřad není nadán zákonnou pravomocí rozhodovat, který nabývací titul má přednost a která osoba je skutečným vlastníkem. Katastrálnímu úřadu, ani jinému orgánu státní správy na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí nepřísluší posuzovat jednotlivé nabývací tituly duplicitně evidovaných vlastníků z hlediska jejich platnosti či určovat, kterému z nich vlastnické právo ve skutečnosti svědčí.*“<sup>199</sup>

---

<sup>197</sup> Prozatímní návod pro správu katastru nemovitostí č.j. 5315/1993-23 ze dne 3.3.1995, schválení dne 8.3.1996.

<sup>198</sup> Nález ÚS sp. zn. Pl. ÚS 34/97

<sup>199</sup> Stanovisko Odboru kontroly a dohledu ČÚZK č.j. 5784/2002-21 ze dne 19.11.2002

Tento neutěšený legislativní stav trval až do 1.9.1998, kdy nabyla účinnosti novela č. 179/1998 Sb., k vyhlášce č. 190/1996 Sb.<sup>200</sup> V ustanovení § 37 odst. 3) této vyhlášky bylo stanoveno: „*Je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří katastrální úřad v katastru tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví. Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky nemovitosti. Obdobně postupuje katastrální úřad i při zápisu jiných než vlastnických práv k nemovitostem.*“

Uvedená vyhláška byla 1.3.2007 nahrazena vyhláškou č. 26/2007 Sb. Ta v podstatě převzala dosavadní ustanovení týkající se duplicity a doplnila ho o následující (v § 45 odst. 3): „...*Zároveň o tom (pozn. o zápisu duplicity) vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky, s tím, že duplicitní zápis bude v případě sporu o vlastnictví odstraněn na podkladě pravomocného rozhodnutí soudu, nebo v případě shody o vlastnictví na základě uznání provedeného souhlasným prohlášením s náležitostmi podle § 40 odst. 3, popřípadě jednostranným prohlášením s obdobnými náležitostmi podle § 40 odst. 3, že vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti prohlašující osobou není zpochybňováno. Duplicitní zápis vlastnictví nelze provést na základě rozhodnutí státního orgánu o určení vlastnického práva v případě, že dotčené osoby byly účastníky daného řízení nebo se jedná o takové rozhodnutí, které je podle zákona závazné pro každého.*“ Nově je zde dána povinnost katastrálního úřadu upozornit dotčené osoby na možné způsoby odstranění duplicitního zápisu. Dále je promítnuta v té době aktuální judikatura stanovující, že nikdo nemůže být ve svých právech dotčen na základě rozhodnutí správního orgánu v řízení, jehož nebyl účastníkem<sup>201</sup> (více o tomto principu níže v kapitole 6.1.3 Důvody vzniku v části týkající se restitucí). Rovněž se zde výslovně objevuje povinnost pro každý duplicitní zápis vlastnictví založit samostatný list vlastnictví, což vychází z Prozatímního návodu pro správu katastru.

---

<sup>200</sup> Vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

<sup>201</sup> Rozhodnutí NS sp. zn. 22 Cdo 89/2002 nebo sp. zn. 22 Cdo 3069/2005

Novela č. 349/2011 Sb. zákona o zápisech do katastru účinná od 1.1.2012 přinesla z pohledu zápisu duplicit do katastru významnou změnu, byť ustanovení týkající se přímo duplicit zákon o zápisech nikdy neobsahoval. Uvedená změna spočívala v tom, že katastrální úřad nově u záznamových listin předložených k zápisu přezkoumával i jejich návaznost na dosavadní zápisy v katastru.<sup>202</sup> V odborné literatuře se objevují i názory, že toto kritérium platilo i do té doby<sup>203</sup>, jedná se ovšem o názor menšinový a obecně přijímaným názorem odrážejícím i praxi je ten, že uvedenou podmínku pro zápis přinesla až zmiňovaná novela. Požadavek na zavedení<sup>204</sup> této povinnosti vzešel podle důvodové zprávy k novele ze strany veřejného ochránce práv, který opakovaně upozorňoval na problémy způsobené absencí této kontroly při zápisech do katastru.<sup>205</sup> Důvodem kritiky dosavadního systému ze strany veřejného ochránce práv bylo množství i desetiletí starých listin, o jejichž existenci nikdo nevěděl a které svědčily o vlastnickém právu jiné osoby, než byla zapsaná v aktuální evidenci. Na základě takových listin došlo k duplicitnímu zápisu vlastnictví a v určitých případech následně i k odebrání vlastnického práva osobě zapsané v evidenci před zápisem duplicity, přestože se mohlo jednat o nabyvatele v dobré víře. Důvodová zpráva k novelizaci tento stav dávala za vinu těm, kteří nově objevenou listinu předložili značně opožděně, a ne v době, kdy listina vznikla, ač jim to právní předpisy vždy ukládaly. V praktickém důsledku tak došlo k tomu, že nové duplicity již nemohly být zapisovány. Nárokoval-li někdo své vlastnické právo k nemovitosti zapsané ve vlastnictví někoho jiného, musel se od této doby prvotně obrátit na soud se žalobou na určení, na jejímž základě mohlo v případě úspěchu v soudním sporu dojít k přepisu vlastnického práva v katastru. Ani tato změna ovšem zcela nevyklučovala zápis duplicity do katastru nemovitostí. Právní úprava nedopadala na případy takzvané

---

<sup>202</sup> Ustanovení § 8 odst. 1) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění novely č. 349/2011 Sb.

<sup>203</sup> Srov. Pešl, I.: K takzvanému „duplicitnímu zápisu vlastnictví“ do katastru nemovitostí, Právní rozhledy č. 3/1998, s. 129-130. Autor upozorňuje na skutečnost, že absence návaznosti na dosavadní zápisy vlastnického práva se nechá vyložit jako „jiná zřejmá nesprávnost“, která byla u záznamových listin pokládána za překážku pro provedení zápisu již u právních předpisů účinných od 1.1.1993.

<sup>204</sup> Zde by mělo stát spíše „znovuzavedení“, jelikož tento princip platil již při zápisu do pozemkových knih na základě ustanovení § 21 zákona č. 95/1871 ř.z., Obecný knihovní zákon, kdy platil až do roku 1950.

<sup>205</sup> Srov. Souhrnná zpráva o činnosti veřejného ochránce práv za rok 2007, dostupné z: [https://www.ochrance.cz/dokument/2010/Souhrnna\\_zprava\\_VOP\\_2007.pdf](https://www.ochrance.cz/dokument/2010/Souhrnna_zprava_VOP_2007.pdf)

„skryté duplicity“, tedy situace, kdy se rozporné nabývací tituly ve sbírce listin katastru nemovitostí již nacházely, jen zatím nebyly objeveny.

Nové právní předpisy účinné od 1.1.2014, tedy zejména nový občanský zákoník a katastrální zákon s vyhláškou, pak měly rovněž praktický dopad do zápisu duplicit, ačkoliv ne tak zásadní jako výše uvedená novelizace účinná od 1.1.2012. Po novu se do katastru zapisovala veškerá věcná práva vkladem, a to i na základě dříve záznamových listin. Tato změna sebou přinesla přísnější přezkum listin v rámci správního řízení, přičemž stále musela být splněna podmínka návaznosti na dosavadní zápisy v katastru.<sup>206</sup> Vzhledem k tomu, že záznamové řízení nepodléhalo správnímu řádu, přinesla tato změna i odlišné způsoby ochrany proti nezapsání duplicitního práva do katastru. Usoudil-li katastrální úřad v době do 31.12.2013, že záznamová listina nenavazuje na dosavadní stav zápisů v katastru, záznamovou listinu vrátil předkladateli a zápis neprovedl.<sup>207</sup> Osobě, která se tímto postupem cítila být poškozena následně nezbylo, než domáhat se ochrany před nezákonným zásahem správního orgánu dle § 82 SŘS.<sup>208</sup> Nově ve vkladovém řízení přicházela jakožto obrana proti zamítnutí vkladu do úvahy pouze žaloba podle části páté OSŘ.

I po 1.1.2014 však platí stav, kdy se zákonodárce tváří, že duplicitní zápisy neexistují a zmínku o nich nenalezneme v žádném právním předpisu. Dokonce i dosavadní kusé zmínky o těchto zápisech z nových právních předpisů vypadly. Na první úpravu tak musíme čekat až do 10.2.2016, kdy byl vydán Návod pro správu katastru nemovitostí. Ve vztahu k duplicitě zejména (v bodě 6.2.2.12.3) přebírá dosavadní princip, že duplicitní zápis je možné provést pouze v případě tzv. skrytých duplicit: *„Duplicitní zápis vlastnictví lze provést pouze v případě, kdy katastrální úřad zjistí, že ve sbírce listin je již založeno více listin prokazujících vlastnické právo k téže části zemského povrchu pro různé osoby.“* Návod pro správu je ovšem pouze resortním předpisem vydaným ČÚZK. Je bezesporu pozitivní, že se ČÚZK nestaví k otázce existence duplicitních zápisů zády a dokáže suplovat (žel bohu nikoliv plnohodnotně) roli zákonodárce. Podstatnou skutečností je také

---

<sup>206</sup> Ustanovení § 17 odst. 1) písm. g) katastrálního zákona

<sup>207</sup> Barešová, E.: Zápisy práv do katastru nemovitostí po novele v roce 2011, Zpravodaj Jednoty českých právníků č. 2/2011, s. 94-101

<sup>208</sup> Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 Aps 3/2008

veřejnost tohoto souboru pokynů, můžeme-li Návod pro správu katastru takto nazvat. Nejedná se sice o obecně závazný právní předpis, nabízí ovšem užitečné vodítko poskytující představu o tom, jakým způsobem budou katastrální úřady v určitých případech postupovat. Ustanovení Návodu pro správu katastru týkající se duplicitního zápisu jsou podrobněji rozebrány níže.

V souvislosti s tím, že katastrální úřady již nemohou zapisovat nové duplicitní zápisy (s výjimkou skrytých duplicit), vyvstává otázka, zda by přeci jen nemohlo k takovému zápisu dojít na základě chyby katastrálního úřadu ve vkladovém řízení. Jako příklad bych uvedl žádost (resp. návrh na vklad) o převod vlastnického práva ke třem pozemkům. Katastrální úřad by svým pochybením přepsal vlastnické právo na nového vlastníka pouze ke dvěma z nich. Pakliže katastrální úřad odhalí chybu ještě v době, kdy vlastnické právo svědčí původnímu převodci, pak v rámci opravy chyby, která vznikla zřejmým omylem při vedení katastru, svoji chybu napraví a vlastnické právo ke třetímu pozemku přepíše na nabyvatele.<sup>209</sup> Komplikovanější situace by nastala, pokud by v mezidobí před provedením opravy chyby původní převodce své vlastnické právo k předmětnému pozemku převedl na třetí osobu, popřípadě kdyby vlastnictví na třetí osobu přešlo. Dle vyjádření OMaK Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj by v takovém případě katastrální úřad vzhledem k nemožnosti vytváření nových duplicitních zápisů nemohl provést opravu chyby. Osobě, která měla nabýt předmětný pozemek v rámci původního vkladového řízení by tak zřejmě nezbyvalo, než se obrátit na soud se žalobou o náhradu škody způsobenou nesprávným rozhodnutím (v tomto případě rozhodnutím o povolení vkladu).

### 6.1.3 Důvody vzniku

Drtivá většina duplicitních zápisů má kořeny v období mezi léty 1945 a 1993 a týká se obvykle zemědělských a lesních pozemků. Vývoj evidence nemovitostí v těchto letech značně degradoval dosavadní dobrou úroveň této databáze. Postupný úpadek započal v poválečných letech, kdy docházelo k přesunům majetku ve velkém rozsahu na základě konfiskací, restitucí, udělování přidělů, revizí první pozemkové reformy a vyhlášením druhé pozemkové reformy.

---

<sup>209</sup> Zde by vznikla zajímavá situace v případě, kdy by převodce v mezidobí například zřídil k předmětnému pozemku věcné právo, které by ho zatěžovalo

V roce 1950 přišel z pohledu vzniku duplicit zásadní zásah v podobě zrušení zásady intabulace, což jen dokončilo zkázu dobré úrovně evidence nemovitostí započatou velkými přesuny majetku, které bylo příliš obtížné administrativně podchytit. Vlastnického práva a dalších práv k nemovitostem se tak nadále nabývalo již účinností smlouvy (popř. ze zákona či rozhodnutím orgánu veřejné moci). Od roku 1964 pak byla podmínkou účinnosti smlouvy registrace státním notářstvím. Zde však také neexistovala jednotná evidence těchto smluv. Ve stejném roce byla založena evidence nemovitostí vedená středisky geodézie a kartografie. Evidence nemovitostí navazovala na téměř dvacetileté období, ve kterém došlo k velkým majetkovým změnám bez povinnosti intabulace, nemohlo proto jít o kvalitní a spolehlivou evidenci. Socialistické vlastnictví bylo upřednostněno před vlastnictvím soukromým. Soukromé pozemky se slučovaly do větších půdních celků, ke kterým měly tehdejší socialistické organizace užívací práva. Parcely nebyly řádně evidovány podle parcelních čísel ani zobrazovány v mapách evidence nemovitostí.<sup>210</sup> Tato situace donutila střediska geodézie zakládat v ručně psaných výkazech změn neoficiální evidenci tzv. „závorkových parcel“.<sup>211</sup> Taková evidence však neměla žádnou oporu v právních předpisech a vycházela z bývalého pozemkového katastru, jehož údaje už nemusely být aktuální. I označení těchto závorkových parcel pak bylo nejednotné - rozlišovalo se podle původu, ze kterého parcela vzešla (mohlo jít např. o původní pozemkový katastr (PK), evidence nemovitostí (EN) či grafický příděl (GP)). Vlastnické právo k témuž pozemku tak mohlo být převedeno několikrát - ať již z důvodu, že někdo nezaregistroval, že daný pozemek již v minulosti převeden byl, nebo byl převeden tentýž pozemek, avšak pod jiným označením. Z těchto neoficiálních evidencí nakonec vycházela i samotná státní notářství. Právní předpisy zakládající současný katastr nemovitostí navázaly na zmíněnou evidenci a vytvořily pozemky „evidované zjednodušeným způsobem“.<sup>212</sup> S těmito pozemky se tak můžeme setkat i dnes (jedná se o výše zmíněné pozemky PK, EN, GP atd.) v těch katastrálních územích, kde ještě

---

<sup>210</sup> § 7 odst. 3) vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

<sup>211</sup> Pešl, I.: K takzvanému „duplicitnímu zápisu vlastnictví“ do katastru nemovitostí, Právní rozhledy č. 3/1998, s. 130-131

<sup>212</sup> § 29 odst. 3) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákona; a § 90 vyhlášky č. 126/1993 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem a zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon

neproběhla digitalizace SGI, popřípadě pozemkové úpravy, které pozemky vedené ve zjednodušené evidenci transformují na pozemky KN (parcely katastru nemovitostí).

Z výše uvedeného historického vývoje je jasné, že mohlo docházet k situacím, kdy tatáž nemovitost byla převedena do vlastnictví více osob. Střediska geodézie, státní notářství ani jiné orgány státní moci přitom nebyly schopny s ohledem na stav evidence nemovitostí těmto případům zabránit. Uvedeným způsobem přitom vznikaly i triplicity, případně i vícenásobné zápisy vlastnického práva. Mohlo také dojít k situaci, kdy pozemek vedený ve zjednodušené evidenci se částečně nebo zcela překrýval s jiným pozemkem vedeným podle jiné evidence, i dnes totiž ještě existují katastrální území, kde jsou zároveň vedeny jak parcely KN, tak parcely ve zjednodušené evidenci.

K odhalování duplicitních zápisů vlastnických práv docházelo převážně v rámci digitalizace SPI v 90. letech 20. století - dokončena byla v roce 1998. Katastrální úřady zapisují duplicity od roku 1995 podle Prozatímního návodu pro správu katastru nemovitostí. Vyhláška č. 190/1996 Sb., ve znění účinném od 1.9.1998 pak dává v § 37 odst. 3) katastrálním úřadům povinnost o provedeném duplicitním zápisu vyrozumět dotčené osoby. Následně vyhláška č. 26/2007 Sb., dané ustanovení ve svém § 45 ještě rozšířila o povinnost katastrálního úřadu dotčeným osobám sdělit, za jakých okolností dojde k odstranění duplicity - tedy na podkladě pravomocného rozhodnutí soudu, popřípadě na základě dohody dotčených osob nebo jednostranným vzdáním se vlastnického práva. Přestože na počátku provádění duplicitních zápisů nebyla tato otázka právními předpisy řešena a následně pouze velmi okrajově, i zpětně je tento postup považován soudy za souladný s právními předpisy.<sup>213</sup>

Z pohledu vzniku duplicit je velmi zajímavý vývoj týkající se restitučních nároků, respektive rozhodnutí podle § 9 zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě. Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí na podkladě rozhodnutí podle § 9 odst. 2) a odst. 4) zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě řešily pokyny ČÚZK č. 13 ze dne 28.2.1995, kdy tyto pokyny procházely vývojem v závislosti na aktuálních právních názorech Nejvyššího soudu.

---

<sup>213</sup> Srov. např. náleží ÚS sp. zn. Pl.ÚS 34/97 nebo rozsudek NS sp. zn. 30 Cdo 1737/2012



Od 10.9.1995 do 7.10.2007 katastrální úřad na základě rozhodnutí pozemkového úřadu dle ustanovení § 9 odst. 4) zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě o tom, že oprávněná osoba je vlastníkem určité nemovitosti, nezapsal duplicitní zápis vlastnického práva, nýbrž vymazal vlastnické právo osoby doposud vedené jako vlastník, a zapsal vlastnické právo osoby oprávněné dle předmětného rozhodnutí. Tento postup byl aplikován i v případech, kdy dosavadním zapsaným vlastníkem byla fyzická osoba, nehledě na to, na základě jakého právního titulu vlastnické právo nabylo, a zda byla účastníkem řízení před pozemkovým úřadem.<sup>214</sup> Bylo takto postupováno i v případech, kdy bylo zcela zřejmé, že dosavadní vlastník nemůže být osobou povinnou ve smyslu § 5 zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě, a předmětné rozhodnutí je tedy neplatné.<sup>215</sup> Obdobný postup byl v období od 13.3.2002 do 7.10.2007 aplikován i pro rozhodnutí pozemkového úřadu dle ustanovení § 9 odst. 2) zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě, tedy rozhodnutí o schválení dohody oprávněné a povinné osoby.<sup>216</sup> Tento postup byl podpořen rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1443/1999, který se vyjádřil ve smyslu, že dané rozhodnutí pozemkového úřadu má konstitutivní povahu a vylučuje možnost určit vlastnické právo k předmětné nemovitosti ve prospěch kohokoliv jiného než nabyvatele dle rozhodnutí pozemkového úřadu a to i v případě, že pozemky na základě rozhodnutí pozemkového úřadu byly vydány v rozporu s podmínkami stanovenými zákonem o úpravě vlastnických vztahů k půdě. Z počátku nebyl původní vlastník dotčené nemovitosti ani vyrozuměn o tom, že mu vlastnické právo bylo odebráno.<sup>217</sup> Pokud se tak o zrušení svého práva nedozvěděl náhodně, byla mu odepřena možnost jakékoliv obrany, například prostřednictvím soudní žaloby.

---

<sup>214</sup> Tento postup měl své odpůrce v řadách odborné veřejnosti od samého počátku. Jeví se skutečně jako nespravedlivé, že veškeré negativní dopady v minulosti učiněných nesprávných úředních postupů a právních úkonů nesly na bedrech osoby, které, obvykle v dobré víře, nabyly od státu určité nemovitosti, jež jim tímto způsobem byly odebrány, mnohdy bez možnosti obrany. Srov. např. Průchová, I: Restituce majetku podle zákona o půdě. Praha: C. H. Beck 1997, s. 127-128

<sup>215</sup> Čl. I. písm. A odst. 4. pokynů č. 13 ve znění dodatku č. 2.

<sup>216</sup> Čl. I. písm. A odst. 4.4. pokynů č. 13 ve znění dodatku č. 8

<sup>217</sup> To platilo až do 1.9.1998, kdy nabylo účinnosti vyhláška č. 179/1998 Sb., jež novelizovala vyhlášku č. 190/1996 Sb. V § 37 odst. 4) byla nově ustanovena povinnost katastrálních úřadů o takovém zásahu do vlastnického práva dotčenou osobu vyrozumět.

Výše uvedený postup byl, zřejmě pro svůj krajně nevybíravý způsob zásahu do vlastnických práv dosavadního vlastníka, překonán rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 89/2002 stanovujícím: „*Přesto, že zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), nemá ustanovení obdobné § 159 odst. 2 OSŘ, podle kterého výrok pravomocného rozsudku je závazný pro účastníky a pro všechny orgány; je-li jím rozhodnuto o osobním stavu, je závazný pro každého, je zřejmé, že pokud jde o subjektivní meze správního rozhodnutí, uplatňuje se i ve správním řízení zásada, že rozhodnutí se nemůže dotknout práv někoho, kdo nebyl účastníkem řízení, ve kterém bylo vydáno.*“<sup>218</sup> Tyto závěry byly zohledněny v § 45 odst. 3) vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, účinné od 1.3.2007. Bližší popis tohoto ustanovení je uveden výše na str. 75. Na tuto vyhlášku navázal i dodatek č. 9 pokynů č. 13 vydaný dne 8.10.2007, podle kterého se na základě rozhodnutí pozemkového úřadu podle § 9 odst. 2) a 4) zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě vlastnické právo dosavadního vlastníka z katastru vymaže pouze v případě, že osoba doposud zapsaná jako vlastník byla účastníkem správního řízení, v jehož rámci bylo předmětné rozhodnutí vydáno. Nebyla-li tato osoba účastníkem řízení, zapíše se duplicitní zápis vlastnického práva (což platilo až do 1.1.2012, kdy byla zavedena podmínka návaznosti zápisů na dosavadní stav v katastru – po tomto datu by již rozhodnutí bylo vráceno pozemkovému úřadu bez provedení zápisu). V průvodním dopise k tomuto dodatku stálo, že tento princip je třeba aplikovat na veškeré záznamy vlastnického práva prováděné na základě jakéhokoliv soudního nebo správního rozhodnutí.

Pokyny č. 13 byly účinné až do 1.1.2014, kdy byly nahrazeny aktuálním katastrálním zákonem a katastrální vyhláškou. Uvedené principy však byly do těchto předpisů převzaty - zejména podmínka návaznosti na dosavadní zápisy v katastru, resp. podmínka závaznosti rozhodnutí orgánu veřejné moci pro osoby doposud vedené v katastru.<sup>219</sup> Ústavní konformnost těchto kritérií potvrdil znovu Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. Pl. ÚS 10/16-1, řešícím situaci, kdy nemovitosti byly v katastru zapsány ve prospěch fyzických osob na základě převodní smlouvy, kdy tato smlouva byla uzavřena s převodcem - povinnou osobou

---

<sup>218</sup> Následně byl tento závěr i potvrzen např. rozsudkem sp. zn. 22 Cdo 3069/2005. Opačný závěr by byl v rozporu s čl. 38 odst. 2) LZPS

<sup>219</sup> § 17 odst. 2) písm. c) a § 17 odst. 4) katastrálního zákona

ve smyslu zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě, a byla tedy absolutně neplatným úkonem ve smyslu ustanovení § 5 odst. 3) zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě.<sup>220</sup> Následně byly tyto nemovitosti vydány oprávněným osobám v rámci restitučního řízení pravomocným rozsudkem soudu. Katastrální úřad ovšem odmítl vklad vlastnického práva ve prospěch oprávněných osob provést s odůvodněním, že dané rozhodnutí není závazné pro osoby doposud vedené v katastru, jelikož ti nebyli účastníky restitučního řízení. Ústavní soud v souladu s doporučením ČÚZK uzavřel celou věc s tím, že katastrální úřad postupoval správně. Opačný postup by mohl vést k porušení čl. 38 odst. 2) LZPS. Následně nastínil správný postup v dané věci, a to podání žaloby na určení vlastnického práva ze strany oprávněných osob ve smyslu ustanovení § 986 o.z. Doporučil rovněž současně s podáním žaloby požádat o vyznačení poznámky spornosti zápisu ve smyslu § 24 katastrálního zákona, aby byla vyloučena případná dobrá víra dalších nabyvatelů v případě převodu či přechodu předmětných nemovitostí.

I s přihlédnutím k právě zmíněnému případu je nepochybné, že řešení sporných otázek spojených s restitucemi a existencí několika nabývacích titulů k téže nemovitosti svědčících různým osobám, je oblastí velmi komplikovanou. Nejedná se navíc o otázku čistě teoretickou, jelikož počet duplicit vzniklých v souvislosti s restitucemi, bude v dnešní době v České republice v řádu tisíců.

Dále k duplicitnímu zápisu vlastnického práva spojenému s restitučními nároky níže v kapitole pojednávající o reálných případech duplicitních zápisů.

#### 6.1.4 Dispozice s duplicitou

Existence duplicitního zápisu vlastnického práva nebyla nikdy vnímána jako překážka pro přechod zápisu vlastnického práva k předmětné nemovitosti - např. na základě dědictví.<sup>221</sup> U otázky převodu však nebyl vývoj tak jednoznačný. Zpočátku duplicita převodu bránila. Vyjádřil se k tomu mimo jiné i Krajský soud v Českých Budějovicích ve svém rozsudku sp. zn. 10 Ca 370/2001: „*Duplicita*

---

<sup>220</sup> Osoba povinná nemůže nemovitosti, jež jsou předmětem vydání v rámci restituce, ode dne účinnosti zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě na kohokoliv převést. Takové právní úkony jsou neplatné.

<sup>221</sup> Zde je záměrně uvedena formulace přechod zápisu vlastnického práva, jelikož v okamžiku přechodu nebylo jasné, zda vlastnické právo svědčilo zůstaviteli. Dědic pak pouze převzal právní postavení zůstavitele, což nemuselo nutně znamenat nabytí vlastnického práva.

*vlastnictví je překážkou převodu vlastnického práva některým z duplicitních vlastníků, a to až do doby vyřešení otázky, kdo z duplicitních vlastníků je skutečným vlastníkem. Překážkou povolení návrhu na vklad je stav zápisů v katastru nemovitostí.“ Správný postup přitom soud spatřoval v přerušení vkladového řízení s učiněním výzvy navrhovateli, aby odstranil duplicitu s tím, že vklad v rámci přerušeného vkladového řízení bude moci být proveden pouze v případě, že bude potvrzeno výlučné vlastnictví navrhovatele.*

Stejně stanovisko, tedy že duplicita brání nakládání s dotčenou nemovitostí, zaujal i ČÚZK. Zde můžeme uvést výňatek ze stanoviska ČÚZK č.j. 5422/2004-15 z 30.12.2004: *„V případě, že je u pozemku v katastru nemovitostí vyznačen duplicitní zápis vlastnictví, neumožňuje to tomu, v jehož prospěch je takovýto zápis vyznačen, s pozemkem nakládat až do vyřešení otázky, kdo vlastníkem sporného pozemku ve skutečnosti je. Z uvedeného proto vyplývá, že v daném případě při převodu jednotky nelze současně převádět ve smyslu ustanovení zákona o vlastnictví bytů i spoluvlastnický podíl na pozemku, u kterého je vyznačen duplicitní zápis vlastnictví.“*

Zvrat v nahlížení na tuto otázku přinesla reakce ČÚZK na novou právní úpravu účinnou od 1.1.2014. S jistou časovou prodlevou byl dne 21.10.2015 vydán pokyn č.j. ČÚZK-16442/2015-11, který zásadním způsobem změnil pohlížení na nakládání s duplicitou: *„...V případě, že však již je duplicitní zápis vlastnictví v katastru nemovitostí proveden, jeho existence nebrání dalším zápisům vlastnických práv k téže nemovitosti (nejen např. na základě rozhodnutí o dědictví, ale i na základě smlouvy), pokud tyto navazují na stav zápisů pouze ve vztahu k některému z duplicitně zapsaných vlastníků. V takovém případě nedochází ke zrušení duplicitního zápisu vlastnictví, nýbrž pouze ke změně osoby některého z duplicitně zapsaných vlastníků.“* Dále je v pokynu uvedeno odůvodnění tohoto stanoviska: *„Tento přístup k duplicitním zápisům vlastnictví by měl přispět k urychlenému odstranění duplicitních zápisů vlastnictví z katastru nemovitostí, protože lze mít za to, že nově zapsaná osoba bude mít větší zájem na odstranění duplicitního zápisu vlastnictví než její předchůdce. Zároveň však není tento přístup v rozporu s dřívější judikaturou soudů (např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 382/2002 z 21.5.2003), které spojovaly zápis nového vlastníka vždy s odstraněním duplicitního zápisu vlastnictví, ale nezabývaly se možností dalšího zápisu bez odstranění duplicitního zápisu vlastnictví.“*

Bohužel v tomto pokynu nebyla zmíněna jiná možnost nakládání než převod vlastnického práva. Na pokyn však navázal bod 6.2.2.12.4. Návodu pro správu katastru ze dne 10.2.2016 v tomto znění: „...*Existence duplicitního zápisu vlastnického práva nebrání dalším zápisům práv typu vlastnictví k téže nemovitosti, pokud tyto navazují na stav zápisů pouze ve vztahu k některému z duplicitně zapsaných vlastníků; v takovém případě nedochází ke zrušení duplicitního zápisu vlastnictví, nýbrž pouze ke změně osoby některého z duplicitně zapsaných vlastníků. Při zrušení duplicitního zápisu vlastnického práva, zápisu rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám, zápisu věcného práva k věci cizí nebo zápisu poznámky na základě soukromé listiny se návaznost na stav zápisů, resp. závaznost rozhodnutí soudu pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno, zkoumá ve vztahu ke všem duplicitně zapsaným vlastníkům.*“

Byť se na katastrálních úřadech můžeme stále setkávat s úředníky, kteří tyto pokyny nezaregistrovali a mají tendenci převody duplicit zamítat, můžeme v současnosti pokládat za nesporné, že převod zápisů duplicitně vedeného vlastnického práva je možný. Návod pro správu katastru řeší i jiné nakládání s předmětnou věcí, kdy v podstatě stanoví, že jakékoliv jiné nakládání s danou věcí (popř. rozhodnutí soudu), se přezkoumává ve vztahu ke všem duplicitně zapsaným vlastníkům. Bude-li tedy některý z duplicitně zapsaných vlastníků chtít zřídit k nemovitosti například zástavní právo, musí být stranou smlouvy i všichni ostatní duplicitně zapsaní vlastníci. Účel takové úpravy je jasný - předcházení situací, kdy duplicitně zapsaný vlastník předmětnou věc zatíží, přičemž se následně ukáže, že vlastnické právo mu nesevďčí (jak poté naložit se zapsaným zástavním právem?). Do této situace se ovšem můžeme dostat i při dodržování všech uvedených postupů. Řekněme, že vlastník nemovitosti zřídí zástavní právo v době, kdy bude v katastru nemovitostí veden jako výlučný vlastník. Následně bude odhalena skrytá duplicita a k této nemovitosti bude doplněn další, duplicitně zapsaný, vlastník. Následně se ukáže, že původně zapsaný vlastník nikdy ve skutečnosti vlastníkem nebyl a jeho vlastnické právo je tedy z katastru vymazáno. Zůstává zde ale zástavní právo, které zřídil v době, kdy byl veden jako výlučný vlastník. Žádný právní předpis nestanoví, že v takovém případě by mělo být toto zástavní právo z katastru vymazáno *ex offio*. Pravděpodobně tak nezbyde právoplatnému vlastníkovi než podat žalobu na určení a domáhat se neexistence zástavního práva s tím, že smlouva, jíž bylo zřízeno, byla absolutně neplatným právním úkonem, jelikož ji uzavírala osoba, která v tu dobu

nebyla vlastníkem nemovitosti. Naproti tomu budou stát zájmy zástavního věřitele a jeho dobrá víra v zápisy v katastru, přičemž výmazem zástavního práva by přišel o svoje zajištění.

Návod pro správu katastru neřeší (vcelku pochopitelně) nakládání s duplicitou v souvislosti s obligačními závazky. Bude-li někdo chtít kupříkladu propachtovat pozemek zapsaný v duplicitním vlastnictví, musí se zamyslet nad tím, zda na to má právo. Zřejmě nemusíme polemizovat nad platností pachtovní smlouvy v případě, kdy propachtovateli budou všichni duplicitně zapsaní vlastníci (byť v takovém případě vzniká na straně neprávem zapsaného duplicitního vlastníka bezdůvodné obohacení). Pokud by ovšem na straně propachtovatele stál pouze jeden z duplicitně zapsaných vlastníků, vylučovalo by to následně stejné právo druhého duplicitně zapsaného vlastníka. Zpětně by se pak při vyřešení duplicity ukázalo, zda byla pachtovní smlouva uzavřena skutečným vlastníkem nebo nebyla a propachtovateli tak vzniklo bezdůvodné obohacení na úkor pravého vlastníka. Takový přístup se jeví jako neudržitelný s ohledem na ochranu právní jistoty a práv druhého duplicitně zapsaného vlastníka. Museli bychom proto nejspíš dospět k závěru, že taková smlouva by byla absolutně neplatná. Ačkoliv daný přírůstek zdaleka nebude na daný případ sedět, mohli bychom analogicky poukázat na ustanovení týkající se spoluvlastnictví, kdy právo spoluvlastníka je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.<sup>222</sup> Z výše uvedených důvodů se jako nejlepším možným řešením jeví právo duplicitně zapsaných vlastníků vykonávat pouze běžnou správu věci tak, aby nedocházelo ke ztrátě hodnoty předmětné věci.

Hodna pozornosti je rovněž situace, kdy je proti jednomu z duplicitně zapsaných vlastníků zahájena exekuce. Pokud duplicita bude vyřešena s tím, že vlastníkem je osoba druhá, nikoliv ta postižená exekucí, exekuční příkazy zapsané k předmětné nemovitosti zůstanou vedené v katastru a měly by být příslušným exekutorem zrušeny. Rozhodnou-li se duplicitně zapsaní vlastníci vypořádat duplicitu tím, že ten z vlastníků, jež je postižený exekucí, bude chtít uznat vlastnické právo druhého vlastníka, naráží na ustanovení § 44a odst. 1) exekučního řádu, které postiženému vlastníku zakazuje jakékoliv nakládání se svým majetkem.

---

<sup>222</sup> § 1117 o.z.

Tuto otázku řešil ČÚZK již v roce 2009, kdy došel k závěru, že uznání vlastnického práva druhého duplicitního vlastníka (ať už jednostranným nebo dvoustranným právním úkonem) není nakládání s nemovitostí.<sup>223</sup> Jsem přesvědčen, že toto stanovisko je použitelné i při současné právní úpravě. Zahájená exekuce proto uznání vlastnického práva nebrání. Jaký by byl postoj exekutora k tomuto postupu je otázkou, jelikož ten by přišel o možnost provést exekuci prodejem majetku.

Návod pro správu katastru značně pomáhá při určení, jaké úkony duplicitně zapsaných vlastníků jsou přípustné. Stále přesto, jak je vidno, není vše zcela vyjasněno a mohou nastat sporné situace.

### 6.1.5 Způsoby odstranění duplicitního zápisu

#### 6.1.5.1 Obecně

Prostředků, jak docílit výmazu duplicity z katastru nemovitostí je několik. Základními způsoby jsou dohoda zapsaných vlastníků a žaloba na určení. Téměř<sup>224</sup> úplný výčet pak nabízí bod 6.2.2.12.5 Návodu pro správu katastru:

Duplicitní zápis vlastnictví se zruší v řízení „V“ na základě:

- a) pravomocného rozhodnutí soudu o určení vlastnictví nebo soudního smíru vydaného v rámci soudního řízení, jehož účastníkem byli všichni duplicitně zapsaní vlastníci,
- b) pravomocného rozhodnutí soudu vydaného v rámci soudního řízení, jehož účastníkem byli všichni duplicitně zapsaní vlastníci, kterým byla zamítnuta žaloba na určení vlastnictví, přičemž výmazem žalobce odpadl důvod k duplicitnímu zápisu,
- c) uznání provedeného souhlasným prohlášením všech duplicitně zapsaných vlastníků s náležitostmi podle § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky, nebo jednostranným prohlášením s obdobnými náležitostmi podle § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky, že vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti není prohlašující osobou zpochybňováno,
- d) dohody o narovnání uzavřené mezi duplicitně zapsanými vlastníky,
- e) smlouvy o převodu vlastnického práva, ve které na straně převodce vystupují všichni duplicitně zapsaní vlastníci,

---

<sup>223</sup> Stanovisko ČÚZK 6295/2009-22

<sup>224</sup> Do úplného výčtu chybí možnost zrušení duplicity v souvislosti s pozemkovými úpravami

- f) výsledku nedobrovolné dražby, soudní dražby nebo dražby prováděné soudním exekutorem, zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvence.

Při odstranění duplicitního zápisu je třeba rozlišovat, zda k němu dochází v rámci návrhového či beznávrhového řízení. U beznávrhového řízení je katastrální úřad povinen posoudit předloženou listinu a sám z ní dovodit, zda na jejím základě duplicitu zrušit. U návrhového řízení musí být navržen zápis vlastnického práva pro nabyvatele zároveň s příslušným výmazem vlastnického práva toho vlastníka, který nadále nemá být v katastru nemovitostí veden, jinak nelze duplicitu zrušit.<sup>225</sup> Tento požadavek stanovený Návodem pro správu katastru se jeví jako nadbytečný, zejména vezmeme-li v úvahu, že zákonem stanovené formuláře návrhu na vklad neposkytují možnost navrhnout výmaz vlastnického práva. S úpravou formuláře se počítalo již v roce 2015, nicméně zatím realizována nebyla. Účastníci tak musí být při výmazu duplicity obezřetní, pamatovat na tuto povinnost, jež vychází pouze z Návodu pro správu katastru, a zákonem předepsaný formulář před podáním na příslušný katastrální úřad ručně upravit.

#### 6.1.5.2 Určovací žaloba

Jedním ze způsobů, jak dosáhnout zrušení duplicity je prostřednictvím určovací žaloby. Příslušným k projednání takové žaloby bude okresní soud, do jehož obvodu spadá předmětná nemovitost. Naléhavý právní zájem žalobce na určení vlastnického práva ve smyslu § 80 OSŘ je dán už jen tou skutečností, že stav zapsaný v katastru je evidentně v rozporu se skutečným stavem.<sup>226</sup> Žalobní petit může být formulován jako pozitivní či negativní, přičemž pozitivní určení vlastnického práva má přednost před negativním určením, protože z negativního určení nevyplývá jistě, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti.<sup>227</sup>

V řízení pak soud porovnává nabývací tituly jednotlivých duplicitních vlastníků a posuzuje z hlediska časové posloupnosti, právních účinků, závaznosti, popř. vykonatelnosti.<sup>228</sup>

---

<sup>225</sup> Bod 6.2.2.12.6 Návodu pro správu katastru

<sup>226</sup> Nález ÚS sp. zn. III. ÚS 3207/10

<sup>227</sup> Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1875/2002

<sup>228</sup> Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 382/2002



Pravomocný rozsudek, kterým byla zamítnuta žaloba, již se žalobce domáhal určení vlastnictví k věci, protože soud dospěl k závěru, že žalobce vlastníkem není, je pro účastníky i pro soud závazný, neboť deklaruje neexistenci vlastnického práva žalobce v této věci. Na základě takového rozsudku je poté možné dosáhnout výmazu osoby žalobce z katastru nemovitostí a potažmo zrušení duplicity.<sup>229</sup>

Soud má povinnost usilovat v soudním sporu předně o dosažení smíru.<sup>230</sup> Usnesením schválený soudní smír může být rovněž podkladem pro zrušení duplicitního zápisu vlastnictví.

Rozsudek ve věci má deklaratorní povahu a pouze potvrzuje (resp. vyvrací) vlastnické právo určitého účastníka. Povaha soudního smíru bude pravděpodobně záležet na jeho obsahu.

Rozsudek či soudní smír bude „beznávrhovou“ listinou (k založení vkladového řízení tedy nebude vyžadován návrh na vklad) v případě, že ho soud zašle na katastrální úřad sám. Budou-li podávat listinu sami účastníci, bude se jednat o listinu „návrhovou“.

#### 6.1.5.3 Dohoda vlastníků

Shodnou-li se duplicitně zapsaní vlastníci na tom, čím zápis vlastnického práva bude z katastru vymazán, bude zrušení duplicity mnohem méně komplikované a bezesporu rychlejší nežli v případě soudního sporu.

Návod pro správu katastru připouští (kromě soudního smíru) následující úkony jako prostředek smírného zrušení duplicity:

- a) Souhlasné prohlášení podle § 66 odst. 1) písm. a) katastrální vyhlášky. Duplicitně zapsaní vlastníci mohou souhlasně určit, kterému z nich vlastnické právo svědčí. Bez zajímavosti není skutečnost, že toto prohlášení nemusí odpovídat skutečnému stavu, jelikož ten se při uzavírání takového prohlášení nezkoumá. Vystává tedy otázka, jaké následky by mohlo mít následné zjištění, že osoba, jež se vzdala duplicitního zápisu, byla ve skutečnosti vlastníkem. V první řadě by nám taková skutečnost ovlivnila povahu zápisu do katastru, která

---

<sup>229</sup> Rozsudek NS sp. zn. 33 Cdo 1074/98

<sup>230</sup> § 99 OSŘ

by zjevně nemohla být deklaratorní a musela by být konstitutivní. V případě, že by stále mohla osoba, jež se svého práva vzdala, úspěšně podat žalobu na určení svého vlastnického práva, dané souhlasné prohlášení by postrádalo smyslu. Jediný logický závěr tedy bude, že učiněným souhlasným prohlášením došlo k převodu vlastnického práva na osobu, jejíž zápis v katastru nemovitostí přetrvál. Pak by se ovšem zřejmě mělo na souhlasné prohlášení hledět jako na darování, jelikož by fakticky šlo o bezúplatný převod vlastnického práva. S tím by byla spojená další práva a povinnosti - ať už daňové nebo například možnost odvolat dar ve smyslu § 2068 a násl. o.z. Aplikovatelnost ustanovení o darování uvádím s mírnou nadsázkou, nicméně je jasné, že na učiněný úkon nemůže být za daných okolností pohlíženo jako na prohlášení o uznání práva, které fakticky neexistuje. Právní jednání se přitom posuzuje podle svého obsahu s ohledem na vůli dotčených osob, kdy vůlí osob byl výmaz zápisu vlastnického práva jedné z nich z katastru, čemuž odpovídal i obsah souhlasného prohlášení. Nemyslím, že možnost úspěšně napadnout učiněné prohlášení, například žalobou na určení vlastnického práva k předmětné nemovitosti, je v takové situaci na místě, jelikož by to podrývalo právní jistotu, jejíž dosažení je primárním cílem souhlasného prohlášení. Útěchou v ne zcela jasné situaci nám může být malá pravděpodobnost, že osoba, která se vzdala zápisu vlastnického práva, bude tento svůj úkon následně napadat, leč nemůžeme to vyloučit.

- b) Jednostranné prohlášení osoby vzdávající se zápisu vlastnického práva podle § 66 odst. 1) písm. b) katastrální vyhlášky. Učinit toto prohlášení je možno již od 1.1.1993.<sup>231</sup> Do 1.9.2000 je přitom vyžadována forma notářského zápisu, po tomto datu postačuje prostá písemná forma. Na tento úkon lze vztáhnout vše, co bylo řečeno k souhlasnému prohlášení výše, s tou výjimkou, že v případě, kdy by vzdávající se osoba nebyla skutečným vlastníkem, nahlížení na takový úkon optikou darování by bylo ještě více sporné, jelikož darování je dvoustranný právní úkon vyžadující přijetí daru. Zajímavou by byla rovněž situace, kdy by ani jedna z dotčených osob nechtěla být v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník. Pakliže je možné zrušit duplicitní zápis vlastnického práva jednostranným prohlášením učiněným osobou, která se práva vzdává, šlo by o

---

<sup>231</sup> § 5 odst. 6) zákona č. 344/2013 Sb., katastrální zákon; Zda-li toto ustanovení umožňuje i vydání dvoustranného souhlasného prohlášení není z daného ustanovení patrné, avšak z logiky věci by to přípustné být mělo.

závod s časem, která z dotčených osob učiní toto prohlášení jako první (resp. doručí ho na příslušný katastrální úřad).

- c) Dohoda o narovnání ve smyslu § 1903 o.z. Uzavření dohody o narovnání, stejně jako výše uvedeného prohlášení o uznání/vzdání se vlastnického práva byla v právním řádu zakotvena již od 1.1.1993.<sup>232</sup> Přesto zde narážíme na debatu odborné veřejnosti, která gradovala okolo roku 2000. Předmětem debaty byla zejména platnost dohody o narovnání ve věci zrušení duplicity, učiněné argumenty jsou ovšem v mnohém aplikovatelné i na prohlášení o uznání vlastnického práva (ať už jednostranného či dvoustranného). Stály proti sobě názory prosazující neplatnost dohody o narovnání<sup>233</sup> proti těm, kteří tuto dohodu připouštěly.<sup>234</sup> Hlavním argumentem dovozujícím neplatnost byla spatřována použitelnost narovnání pouze u obligačních vztahů. Dále bylo mimo jiné uváděno, že není možné, aby dva soukromé subjekty svojí dohodou *de facto* popřely pravomocné rozhodnutí státního orgánu. Jediným, kdo může o platnosti nabývacích titulů rozhodnout, je proto soud. K tomu uvádí Baudyš: „*Soud by měl řešit spory a ne situace, kdy strany jednají ve vzájemné shodě. Strany přitom nikdo nemůže nutit k tomu, aby podaly žalobní návrh, pokud se nechtějí soudit, ale hodlají řešit pochybný právní vztah k nemovitosti vzájemnou dohodou. Soudit se je právo, nikoliv povinnost. Proto nevidím důvod, proč by lidé nemohli řešit své rozpory ohledně práv, se kterými jsou oprávněni disponovat, uzavřením dohody o narovnání jenom z toho důvodu, že sporný či pochybný stav ohledně určité nemovitosti nezpůsobili sami, ale takový stav vzešel z rozporných autoritativních rozhodnutí soudů či správních orgánů.*“<sup>235</sup>

---

<sup>232</sup> § 5 odst. 6) zákona č. 344/2013 Sb., katastrální zákon. Vývoj požadavku na právní formu je shodný s jednostranným prohlášením.

<sup>233</sup> Srov. Vrcha, P.: K problematice narovnání (uznání) vlastnického práva k nemovitostem, AD NOTAM č. 5/2000, s. 106-109

Trajer V.: Dohoda o narovnání či uznání vlastnického práva?, AD NOTAM č. 4/2000, s. 85-86

Vrcha, P., Janků P., Vrchová K.: Katastrální (a související) judikatura. Praha: Linde Praha, 2011, s. 547-550

<sup>234</sup> Srov. Baudyš P.: K možnosti narovnání věcně-právních vztahů k nemovitostem, AD NOTAM, č. 3/2000, s. 49-53

<sup>235</sup> Tamtéž, s. 51

Spory ohledně otázky aplikovatelnosti institutu narovnání na věcná práva překonal 1.1.2014 občanský zákoník ve svém ustanovení § 1903: „Dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné. Týká-li se narovnání věcného práva k věci zapsané do veřejného seznamu, nastávají účinky narovnání zápisem do tohoto seznamu.“ Tím byl vyvrácen hlavní argument odporující použitelnosti narovnání za účelem zrušení duplicity. S ohledem na to, že jeho užití výslovně připouští i Návod pro správu katastru, můžeme toto zamyšlení zřejmě uzavřít s tím, že dohodu o narovnání lze v případě duplicity platně uzavřít.

Na rozdíl od uznání vlastnického práva uvedeného výše, jež by mělo být úkonem deklaratorním (leč jak bylo zmíněno, nemusí to platit vždy), půjde u narovnání o úkon konstitutivní, jelikož smluvní strany dosavadní sporná či pochybná práva a povinnosti nahrazují novými. Staré závazky tím zanikají a vznikají nové, již bez návaznosti na ty staré. V tomto případě bychom tedy mohli bez jakýchkoliv pochybností vyloučit následné napadení takové dohody z důvodu, že nevycházela ze skutečného stavu, jelikož ten by nebyl rozhodující. Dalším rozdílem oproti uznání vlastnického práva by mohla být úplatnost. Zatímco uznání vlastnického práva by mělo být ze své podstaty bezúplatné, jelikož vlastník, který zůstává zapsaný v katastru nemovitostí, fakticky nic nového nezíská (za předpokladu, že byl opravdu vlastníkem i předtím) a chybělo by tak jakékoliv protiplnění, úplatnosti dohody o narovnání vzhledem ke své konstitutivní povaze nic nebrání.

Dalším nejasným bodem debat byla otázka, zda dohodu o narovnání zapisovat do katastru vkladem či záznamem. Opět se objevovaly protichůdné názory. V současnosti již takové dilema řešit nemusíme, jelikož za současné právní úpravy, kdy jsou (téměř) všechna věcná práva zapisována/vymazávána vkladem, je jasné, že dohoda o narovnání, na jejímž základě dojde ke zrušení duplicity, bude podléhat vkladovému řízení.

- d) Společný převod vlastnického práva na třetí osobu je další z možností, jak zrušit duplicitní zápis. Je jasné, že půjde o úkon platný, protože jeden z duplicitně zapsaných vlastníků jistě faktickým vlastníkem bude. Na straně jednoho duplicitního vlastníka (prodávajícího) však vznikne bezdůvodné obohacení

z prodeje věci, která mu fakticky nenáležela. Druhý duplicitně zapsaný vlastník by se tak následně mohl domáhat vydání bezdůvodného obohacení. Při takovém převodu by proto bylo vhodné, aby si prodávající rovnou v kupní smlouvě sjednali, že se navzájem vzdávají práva vymáhat případné bezdůvodné obohacení po druhém prodávajícím.

#### 6.1.5.4 Pozemkové úpravy

Až do 31.12.2020 řešilo duplicitní zápis vlastnického práva ustanovení § 8a zákona o pozemkových úpravách tak, že na základě posouzení nabývacích listin nabídl dotčeným osobám způsob vyřešení duplicity dohodou. Nebylo-li možné dohody dosáhnout, SPÚ vydal rozhodnutí o určení vlastnického práva *ex offo*. Byla-li proti tomuto rozhodnutí následně podána žaloba, SPÚ dotčené pozemky zařadil mezi pozemky pozemkovou úpravou neřešené, aby probíhající soudní řízení neúměrně nezdržovalo průběh pozemkových úprav. 1.1.2021 nabyla účinnosti novela zákona o pozemkových úpravách č. 481/2020 Sb., která novelizovala mimo jiné i ustanovení § 8a, podle nějž nyní pozemkový úřad pozemky s duplicitním zápisem vlastnictví rovnou zařadí mezi pozemky pozemkovými úpravami neřešené. V důvodové zprávě k novelizaci jsou uvedeny důvody této změny: Řešení duplicit bylo vedeno snahou napravit nesprávný postup některého státního úřadu, jímž byla často založena i duplicita fyzické osoby a státu. V roce 2013 došlo ke sloučení pozemkových úřadů s Pozemkovým fondem ČR a vytvoření SPÚ. Došlo tedy ke střetu zájmů, kdy SPÚ rozhodoval o vlastnictví majetku, jehož byl zároveň správcem. Kromě toho neexistoval dle důvodové zprávy obhajitelný důvod, proč by měl stát nahrazovat vůli dotčených osob, které se mohly samy prostřednictvím dohody nebo podané žaloby domáhat svého vlastnického práva. Posledním uvedeným důvodem pak bylo, že rozhodnutí o pozemkových úpravách je originárním nabývacím titulem, dotčené osoby by tak ztratily možnost domáhat se svého práva u soudu.

Podle zákona o pozemkových úpravách však lze i nadále rušit duplicitu v případech, kdy dochází k provádění pozemkových úprav v územích

s nedokončeným scelovacím řízením.<sup>236</sup> Je-li k nějakému pozemku v takové lokalitě vedena duplicita, rozhodne o vlastnickém právu SPÚ tak, že náleží osobě nebo jejímu právnímu nástupci, která pozemek sama nepřetržitě užívá od doby jeho převzetí ve scelování, nebo které vlastnické právo k předmětným pozemkům náleželo před zahájením scelování.<sup>237</sup> Duplicitně zapsanému vlastníkovi, jehož zápis v katastru je rušen, náleží náhrada (jiný pozemek či peněžitá náhrada).

#### 6.1.5.5 Insolvenční řízení, dražba

Návod pro správu katastru dále připouští zrušení duplicitního zápisu na základě: výsledku nedobrovolné dražby, soudní dražby, dražby provedené soudním exekutorem nebo na základě zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvence.

##### a) Dražba provedená podle ZoVD

Nedobrovolnou dražbou je myšlena dražba podle § 36 a násl. ZoVD. Nebudeme zde rozebírat podstatu dražeb, úvodem se pouze omezíme na konstatování, že ZoVD upravuje dva typy dražeb, a to dražbu dobrovolnou a nedobrovolnou. K dobrovolné dražbě se ještě dostaneme níže u zpeněžování majetkové podstaty v rámci insolvence. Veřejné dražby se řídí primárně občanským zákoníkem s podpůrným užitím ZoVD.<sup>238</sup> Ve veřejné dražbě nedobrovolné lze zpeněžit předmět dražby, a to na základě návrhu dražebního věřitele, jemuž svědčí zástavní právo zapsané k předmětu dražby za účelem zajištění pohledávky přiznané vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem, vykonatelným notářským zápisem nebo jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon.<sup>239</sup> Můžeme sem případně zařadit i výkon zástavního práva podle ustanovení § 1359

---

<sup>236</sup> Jde o případy, kdy bylo započato se scelovacím řízením podle zákona č. 47/1948 Sb., o některých technicko-hospodářských úpravách pozemků, účinného od 14.5.1948. Scelovací řízení podle uvedeného zákona bylo obdobou nynějších pozemkových úprav. Řízení započatá (a nedokončená) podle zmíněného zákona byla nešetrným způsobem přerušena společně se zrušením uvedeného zákona. Za zmínku stojí skutečnost, že zákon byl protiústavně zrušen nařízením vlády č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků, s účinností dne 26.9.1955. Nařízení vlády navíc neobsahovalo žádná přechodná ustanovení, a tak byla doposud neukončená scelovací řízení přerušena s tím, že některá z nich nebyla dokončena dodnes.

<sup>237</sup> § 14 odst. 6) zákona o pozemkových úpravách

<sup>238</sup> § 65 ZoVD, rozsudek NS sp. zn. 21 Cdo 3802/2012

<sup>239</sup> § 36 ZoVD

a násl. o.z. Budeme-li se zabývat situací, kdy by měla být prostřednictvím dražby zpeněžena nemovitost s duplicitním zápisem vlastnictví, musíme vyjít z předpokladu, že zástavní právo zřídil některý z duplicitně zapsaných vlastníků ještě před zápisem duplicity, tedy v době, kdy byl v katastru ještě veden jako výhradní vlastník (jak je uvedeno výše, po zápisu duplicity by mohli zástavní právo zřídít pouze všichni duplicitně zapsaní vlastníci společně). Zástavnímu věřiteli, jemuž svědčí splatná pohledávka zajištěná zástavním právem a jež splňuje i všechny ostatní předpoklady ZoVD, nelze upírat právo domáhat se uspokojení své pohledávky prostřednictvím veřejné dražby. Otázkou ovšem je, jak by měl postupovat dražebník při uzavírání smlouvy o provedení dražby s dražebním věřitelem a jaké úkony by měl činit směrem k duplicitně zapsanému vlastníkovi, který zástavní právo k nemovitosti sice nezřídil, nicméně jeho právo může být zásadním způsobem dotčeno. Jeho právo může být dotčeno zejména z důvodu, že nabytí vlastnického práva ve veřejné dražbě nemá povahu derivativní, nýbrž originární. K přechodu vlastnického práva udělením příklepu tak dochází (v případě platnosti dražby) bez ohledu na jakákoliv práva jiných osob.<sup>240</sup> Vydražení by tak vedlo ke zrušení duplicity a výmazu všech doposud v katastru zapsaných vlastníků. Zdá se tedy logické, že duplicitně zapsaný vlastník by měl mít možnost obrany proti tomuto postupu. Ustanovení § 40 odst. 1) ZoVD nařizuje dražebníkovi zaslat ve lhůtě sjednané ve smlouvě o provedení dražby písemné oznámení o dražbě zástavnímu dlužníkovi, zástavci, dlužníkovi a dražebním věřitelům.<sup>241</sup> Zákon na duplicitně zapsaného vlastníka sice nepamatoval, ovšem vzhledem k tomu, že v tomto případě má obdobné postavení jako zástavce a výsledek dražby na něj bude mít, co se vlastnického práva k předmětným nemovitostem týká, stejný dopad jako na zástavce, je zde nutné zachovat smysl zákona, aplikovat analogii a v tom smyslu k němu přistoupit jako k zástavci a obeslat ho, jelikož v postavení zástavce *de facto* je. Ustanovení § 41 ZoVD dále stanoví povinnost dražebníka vyznačit poznámku o podaném návrhu na provedení nedobrovolné dražby v katastru nemovitostí.

---

<sup>240</sup> Rozsudek NS sp. zn. 29 Cdo 2462/2013

<sup>241</sup> Obdobné ustanovení můžeme nalézt v § 43 odst. 5) písm. b) ZoVD, podle kterého je dražebník povinen zaslat dražební vyhlášku vlastníkovi. Není-li jasné, kdo z duplicitně zapsaných osob je vlastníkem, měl by dražebník zřejmě zaslat dražební vyhlášku všem potenciálním vlastníkům.

Duplicitně zapsaný vlastník by tak měl mít minimálně tyto dvě možnosti, jak se o konání dražby dozvědět. Podle § 46b ZoVD je do měsíce od doručení uvedeného oznámení dle § 40 odst. 1) ZoVD o veřejné dražbě určeným osobám možno podat proti zástavnímu věřiteli a dražebníkovi žalobu na určení nepřipustnosti prodeje zástavy. Jestliže je taková žaloba podána, není možné dražbu uskutečnit až do doby, kdy tato překážka pomine (resp. do pravomocného rozhodnutí o podané žalobě).<sup>242</sup> Důvodem tvrzené nepřipustnosti prodeje zástavy by z pohledu duplicitně zapsaného vlastníka mohlo být tvrzení, že druhý duplicitně zapsaný vlastník, který zřídil zástavní právo (popř. jeho právní předchůdci) nikdy nebyl skutečným vlastníkem nemovitosti a smlouva o zřízení zástavního práva je proto absolutně neplatná a není možné na jejím základě uzavřít smlouvu o provedení dražby nedobrovolně.

Možnost obrany duplicitně zapsaného vlastníka tak závisí zejména na tom, zda se o konající se dražbě včas dozví. S ohledem na způsob vzniku duplicit, kdy vlastnické právo bylo do katastru zapisováno často na základě i padesát let starých nabývacích titulů, nejsou výjimkou případy, kdy duplicitně zapsaní vlastníci již dávno nežijí, nemohou se proto proti konání dražby jakýmkoliv způsobem bránit. Ustanovení § 48 odst. 3) a 4) ZoVD spatřuje neplatnost dražby v případech, kdy oznámení o konání dražby či dražební vyhláška nebyly doručeny zákonem stanoveným osobám. Následně dodává, že neplatnost nepůsobí nedoručení dražební vyhlášky zástavci (mimo jiné), pokud mu ji dražebník ve stanovené lhůtě zaslal. Toto ustanovení se pravděpodobně nechá vztáhnout i na oznámení o konání dražby. Splní však dražebník svoji povinnost tím, že tyto listiny odešle osobám, které již nežijí, přestože si toho musel být vědom? Obdobně jako v situaci, kdy dražebník svým jednáním zapříčiní nedoručení písemnosti<sup>243</sup>, se i zde domnívám, že svoji povinnost nesplnil a dražba bude neplatná. Dlužno dodat, že dražebník odpovídá za škodu způsobenou porušením některého ustanovení ZoVD.<sup>244</sup> Jediným prostředkem, jak zvrátit výsledek dražby, je podání žaloby podle § 48 odst. 3) nebo 4) ZoVD. Není-li žaloba ve stanovené lhůtě podána, platí, že dražba byla platná a

---

<sup>242</sup> § 46a odst. 1) ZoVD

<sup>243</sup> Srov. rozsudek NS sp. zn. 21 Cdo 3802/2012

<sup>244</sup> § 63 odst. 4) ZoVD



vlastníkem je vydražitel.<sup>245</sup> V okamžiku, kdy dražebník dražbu provede i přes její relativní neplatnost a z katastru bude vymazáno duplicitně zapsané právo pro již zemřelé vlastníky, nebude již příliš reálné, že by se o této skutečnosti dozvěděli právní nástupci duplicitně zapsaného vlastníka a platnost dražby rozporovali.

Na základě výše uvedeného lze pouze doporučit všem, kdo jsou v katastru nemovitostí zapsáni jako duplicitní vlastníci (případně jsou-li tam zapsáni jejich právní předchůdci), aby s vyřešením tohoto stavu příliš neváhali, jelikož může být vyřešen i bez jejich vědomí. Více o této otázce a postoji ČÚZK k ní uvádím níže v bodu zabývajícím se dražbami provedenými soudními exekutory a v kapitole s reálnými případy - konkrétně v případě Prosnice.

#### b) Dražba provedená soudním či daňovým exekutorem nebo soudem

Na rozdíl od nedobrovolné dražby podle ZoVD se v případě dražby v těchto případech jedná o provedení exekuce orgánem veřejné moci. Dražba nařízená soudním exekutorem se řídí příslušnými ustanoveními exekučního řádu, daňová exekuce pak daňovým řádem a soudní dražba podléhá OSŘ, přičemž OSŘ se subsidiárně použije jak při dražbě vedené soudním exekutorem, tak při dražbě podléhající daňovému řádu. Důvodem, proč v Návodu pro správu katastru není kromě dražby provedené soudem a soudním exekutorem připuštěna jako podklad k výmazu duplicity i dražba provedená daňovým exekutorem<sup>246</sup> (přestože právní účinky takové dražby jsou obdobné jako u právě zmíněných), je s nejvyšší pravděpodobností opomenutí této alternativy ze strany ČÚZK při vytváření Návodu. Toto vysvětlení je podpořeno i vyjádřením ČÚZK: „*Uvedené ustanovení Návodu pro správu katastru nemovitostí lze aplikovat i na případy daňových exekucí, neboť se svým způsobem jedná o dražby nedobrovolné. Pokud správce daně k vymožení daňového dluhu zpeněží nemovitost ve veřejné dražbě, platí, že návaznost na dosavadní zápisy v katastru se fakticky nezkoumá, neboť nabytí vlastnického práva ve veřejné dražbě je považováno za originární způsob nabytí vlastnického práva, kdy nový vlastník*

---

<sup>245</sup> Rozsudek NS sp. zn. 29 Cdo 2462/2013

<sup>246</sup> Srov. bod 6.2.2.12.5 Návodu pro správu katastru

*neodvozuje své vlastnické právo od předtím v katastru zapsaného vlastníka. Ve své podstatě se tak právní následky daňové exekuce nijak neliší od následků nedobrovolné dražby.*<sup>247</sup>

U všech zmíněných případů se jedná o originární způsob nabytí vlastnictví. Všechny zmíněné předpisy obsahují obdobné ustanovení týkající se předpokladů pro provedení dražby.

Ustanovení § 335 odst. 1) OSŘ: *„Výkon rozhodnutí prodejem nemovitých věcí může být nařízen, jen když oprávněný označí nemovitou věc, jejíž prodej navrhuje, a jestliže listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře doloží, že nemovitá věc je ve vlastnictví povinného...“.*

Obdobné ustanovení obsahuje § 66 odst. 2) exekučního řádu: *„K exekuci prodejem nemovité věci povinného může exekutor přistoupit, jen jestliže bude listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře doloženo, že nemovitá věc je ve vlastnictví povinného.“*

Stejně tak § 218 daňového řádu: *„Daňovou exekuci prodejem nemovitých věcí lze postihnout nemovitou věc, která je ve vlastnictví dlužníka...“*

Z výše uvedeného lze vyvodit, že orgán veřejné moci může přistoupit k výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti formou dražby pouze tehdy, pokud je postaveno najisto, že povinná osoba je vlastníkem předmětné nemovitosti. O tom však nemůže být řeč v případě, kdy je v katastru nemovitostí zapsán duplicitní zápis vlastnického práva. Ani daňový, ani soudní exekutor přitom neoplývají pravomocí rozhodnout o tom, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti. Ačkoliv soud tuto pravomoc má, neuplatní se v řízení o provedení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti. Tato pravomoc se může toliko uplatnit v řízení o určení vlastnického práva. Z uvedeného tak vyplývá, že dokud je v katastru nemovitostí veden duplicitní zápis vlastnického práva, není jasné, kdo je skutečným vlastníkem dané nemovitosti, a nemůže tak být přikročeno k dražbě v souladu s uvedenými předpisy, jelikož není splněn základní předpoklad pro výkon, tedy prokázané vlastnické právo povinné osoby.

---

<sup>247</sup> Vyjádření ČÚZK č.j. ČÚZK-00964/2020-22 ze dne 9.2.2021

S ohledem na tento závěr se dostáváme nevyhnutelně k otázce, z jakého důvodu je v Návodu pro správu katastru vůbec uvedena možnost výmazu duplicitního zápisu vlastnického práva na podkladě provedené soudní či exekutorské dražby, pokud za předpokladu existence duplicity nelze dražbu vůbec provést. Uvažovat můžeme snad pouze situaci, kdy by druhý duplicitně zapsaný vlastník písemně uznal vlastnické právo povinné osoby a umožnil tak konání dražby. Zde se opět dostáváme k výše rozebrané debatě o přípustnosti uznání vlastnického práva duplicitně zapsaným vlastníkem v případě, že toto uznání nemusí vůbec odpovídat skutečnosti (dojde-li k uznání vlastnického práva osoby, které toto právo fakticky nespovídá). Pokud jsme platnost uznání (ať již jednostranného či dvoustranného) připustili výše, musíme ke stejnému závěru dojít i zde. Pakliže by tedy duplicitně zapsaný vlastník uznal vlastnické právo druhého duplicitně zapsaného vlastníka, tedy osoby povinné, založila by se tím jakási fikce vlastnictví bez ohledu na faktický stav a bylo by možné přistoupit k dražbě. Provedení soudní dražby nebo dražby vedené soudním či daňovým exekutorem bez předchozího uznání vlastnického práva duplicitně zapsaným vlastníkem či rozhodnutí o určení vlastnického práva, pokládám za rozporné s výše uvedenými předpisy. Pokud by taková dražba byla přeci jen provedena, katastrální úřad by při přepisu vlastnického práva na základě rozhodnutí o příklepu zkoumal pouze náležitosti podle § 17 odst. 2) katastrálního zákona u dražby provedené daňovým exekutorem (tedy zejména zda navrhovaný vklad navazuje na zápisy v katastru) a podle § 17 odst. 4) katastrálního zákona u dražby provedené soudem či soudním exekutorem (zejména zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno). Jelikož je vydražení originárním způsobem nabytí vlastnictví, u nějž nezáleží na předchozích vlastnických vztazích, musel by pravděpodobně katastrální úřad dojít k závěru, že podmínka návaznosti na dosavadní zápisy v katastru i závaznosti rozhodnutí pro osoby vedené v katastru je splněna, a vlastnické právo by zapsal se současným výmazem duplicity, a to bez ohledu na platnost provedené dražby. Duplicitně zapsanému vlastníkovi, který by tak přišel o svůj zápis v katastru bez svého přičinění, by tak nezbylo, než podat žalobu na neplatnost provedené dražby.

Výše uvedené závěry částečně potvrzuje i ČÚZK, který byl požádán, aby se k dané problematice vyjádřil. Uvádí přitom, že „...katastrálním úřadům

*nepřísluší za žádných okolností hodnotit postup soudů a soudních exekutorů a činit závěry o tom, zda jejich postup byl či nebyl v souladu s právními předpisy. Je tak jen na úvaze soudů a soudních exekutorů, zda jsou v daném případě splněny zákonné podmínky pro zpeněžení nemovité věci v dražbě, přičemž nemusí vycházet pouze z údajů katastru nemovitostí, ale mohou zohlednit i jiné veřejné listiny, což ostatně předpokládají i uvedená ustanovení občanského soudního řádu a exekučního řádu. Usnesení o příklepu je veřejnou listinou, tudíž se presumuje její správnost, tedy i planost.*<sup>248</sup> Tento na první pohled alibistický přístup katastrální úřady s oblibou zastávají při všech obdobných případech. Vezmeme-li ovšem v úvahu jeden ze základních principů, na nichž katastrální úřady stojí, tedy to, že se jedná pouze o evidenční orgány, je takové stanovisko ČÚZK pochopitelné a bez větších pochybností i správné. Jistě by se nikomu nelíbilo, kdyby katastrální úřad odmítl učinit zápis do katastru nemovitostí na základě pravomocného soudního rozhodnutí z přesvědčení, že dané rozhodnutí nebylo vydáno v souladu s právními předpisy. Z vlastní zkušenosti však mohou uvést případy, kdy katastrální úřad provedl zápis do katastru na základě evidentně nicotného právního úkonu orgánu veřejné moci. Je-li někdo takovým zápisem poškozen, nezbyvá mu, než se zpětně bránit proti nezákonnému zásahu do svých práv. Má však značně ztíženou pozici, jelikož napadaný zápis je v katastru již proveden.

Dále se ČÚZK vyjádřil ke vztahu § 17 odst. 4) katastrálního zákona k dražbám prováděným soudy a soudními exekutory: „*Při posuzování otázky, zda je rozhodnutí soudu závazné pro osoby, v jejichž prospěch je právo do katastru dosud zapsáno, je třeba vycházet v první řadě z ustanovení § 159a a 167 občanského soudního řádu, podle kterých je soudní rozhodnutí až na zákonem stanovené výjimky závazné pouze pro účastníky řízení. Kromě toho je však třeba zohlednit i skutečnost, že některým typům soudních rozhodnutí právní úprava přiznává specifické účinky, kdy tato rozhodnutí působí i vůči osobám, které nebyli účastníkem soudního řízení. Takovým rozhodnutím je i usnesení o příklepu, neboť v souladu s ustálenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu platí, že pokud vlastník (resp. spoluvlastník) nemovitosti, který v katastru není jako vlastník (spoluvlastník) zapsán, zjistí, že jeho nemovitost má být prodána*

---

<sup>248</sup> Vyjádření ČÚZK sp. zn. ČÚZK-00964/2020-22 ze dne 9.2.2021

*v dražbě na základě již nařízené exekuce, může se bránit vylučovací žalobou, jakmile je taková žaloba podána, musí být exekuční řízení přerušeno až do rozhodnutí o žalobě. Není-li však vylučovací žaloba podána, nic nebrání provedení dražby a vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o přiklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o přiklepu, i když vydražená nemovitost nebyla vlastnictvím povinného a povinný na tuto skutečnost exekutora upozornil. Jde o originární způsob nabytí vlastnického práva, při kterém je vlastnictví předchůdce (povinného) nerozhodné (viz například rozhodnutí Nejvyššího soudu spisových značek 22 Cdo 850/2005, 22 Cdo 1957/2010, 30 Cdo 1391/2014 nebo 30 Cdo 1717/2014).“<sup>249</sup>*

c) Zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvence

Insolvenční řízení je upřednostňovaným způsobem, jak řešit nesolventnost dlužníka v tom smyslu, že po zahájení insolvenčního řízení je sice možné výkon rozhodnutí či exekuci postihující majetek spadající do majetkové podstaty nařídit, nelze je však provést.<sup>250</sup> Nemovitosti spadající do majetkové podstaty lze v insolvenci zpeněžit v rámci konkursu nebo oddlužení, kdy pro zpeněžení v rámci oddlužení se použijí obdobně ustanovení pro zpeněžení v konkursu.<sup>251</sup> Zásadní zde bude (ne)přípustnost zahrnutí nemovitostí s duplicitním zápisem vlastnického práva do majetkové podstaty. Jestliže insolvenční návrh podal dlužník, náleží do majetkové podstaty majetek, který dlužníkovi patřil k okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, jakož i majetek, který dlužník nabyt v průběhu insolvenčního řízení.<sup>252</sup> Z pohledu námi zkoumaných skutečností se situace, kdy insolvenční návrh podal věřitel, jeví obdobně. Zjednodušeně řečeno tedy *a contrario* musíme dospět ke stejnému závěru jako u výše uvedených dražeb, tedy že nemůže být součástí majetkové podstaty, co dlužníkovi v okamžiku zahájení insolvenčního řízení ani v průběhu něj nepatřilo. Tento závěr by mohlo podpořit i ustanovení § 207 odst. 1) IZ, tedy

---

<sup>249</sup> Tamtéž

<sup>250</sup> § 109 odst. 1) písm. c) IZ

<sup>251</sup> § 398 odst. 2) IZ

<sup>252</sup> § 205 odst. 1) IZ

že do majetkové podstaty nepatří majetek, který nelze postihnout výkonem rozhodnutí nebo exekucí. Museli bychom si ovšem odmyslet původní záměr tohoto ustanovení, kterým je zřejmě vyloučení *res extra commercium* jako jsou některé zbraně či omamné látky apod.

Budeme-li uvažovat situaci, že i přes výše uvedené byla nemovitost s duplicitním zápisem vlastnického práva do majetkové podstaty zahrnuta, nabízí IZ v § 225 odst. 1) možnost obrany druhého duplicitně zapsaného vlastníka: „*Osoby, které tvrdí, že označený majetek neměl být do soupisu zahrnut proto, že to vylučuje jejich právo k majetku nebo že tu je jiný důvod, pro který neměl být zahrnut do soupisu, se mohou žalobou podanou u insolvenčního soudu domáhat rozhodnutí, že se tento majetek vylučuje z majetkové podstaty.*“ Žaloba musí být podána do 30 dnů ode dne, kdy bylo duplicitně zapsanému vlastníku doručeno vyrozumění o soupisu majetku. Jak již bylo naznačeno výše, otázkou je využitelnost tohoto práva v případě, že duplicitně zapsaný vlastník je již po smrti.

Pakliže by přeci došlo k prodeji majetkové podstaty, dává IZ taxativní výčet možných způsobů zpeněžení:

- veřejnou dražbou podle zvláštního právního předpisu<sup>253</sup>
- prodejem movitých věcí a nemovitostí podle ustanovení OSŘ o výkonu rozhodnutí
- prodejem majetku mimo dražbu
- v dražbě provedené soudním exekutorem podle zvláštního právního předpisu<sup>254</sup>

Prodej nemovitých věcí v dražbě podle OSŘ a prodej v dražbě vedené soudním exekutorem jsme již prošli výše, zaměříme se proto na dva zbývající způsoby prodeje majetkové podstaty.

Zpeněžení majetkové podstaty v rámci veřejné dražby podle ZoVD je prováděno formou dražby dobrovolné na základě smlouvy o provedení dražby uzavřené mezi dražebníkem a návrhovatelem (v tomto případě insolvenčním

---

<sup>253</sup> ZoVD

<sup>254</sup> EŘ

správcem jako osobou nadanou oprávněním disponovat s majetkovou podstatou). Stěžejním zde bude ustanovení § 17 odst. 1) ZoVD, které až do 31.8.2006 znělo takto: „*Dražbou dobrovolnou je dražba prováděná na návrh vlastníka.*“ Novelou provedenou zákonem č. 315/2006 Sb. byl tento odstavec doplněn o větu druhou: „*Návrh může podat i více osob, a to i tehdy, nejsou-li spoluvlastníky předmětu dražby.*“ Důvodová zpráva k novele nám bohužel neposkytuje jasné vysvětlení, proč došlo k této úpravě. Vzhledem k době, kdy byla úprava provedena, a k jejímu znění, by neměl být problém si odůvodnění domyslet. Na přelomu tisíciletí docházelo v souvislosti s digitalizací SPI k hromadnému zápisu duplicit. Logicky tak vznikla i potřeba řešit situace, které na duplicitní zápisy navazovaly. Důvodová zpráva k novele se omezuje pouze na strohé odůvodnění: „*V zájmu odstranění interpretačních nejasností se výslovně upravuje možnost plurality navrhovatelů, a to i pro případy, kdy tito navrhovatelé nejsou spoluvlastníky předmětu dražby.*“ Spolu s uvedeným ustanovením novela přinesla i nové znění § 19 odst. 2) ZoVD, jehož druhá věta zní: „*Uzavírá-li smlouvu o provedení dražby s dražebníkem společně více navrhovatelů, kteří nejsou spoluvlastníky předmětu dražby, musí být přílohou této smlouvy smlouva upravující jejich vzájemné vztahy týkající se dražby a jejich výsledků.*“ Z tohoto ustanovení je patrný vágní charakter vlastnických práv v daných případech. A nakonec „*zápis vlastnického práva ve prospěch více osob, kteří nejsou spoluvlastníky*“, je relativně ustálená definice duplicitního zápisu vlastnického práva.<sup>255</sup> Lze proto bez větších pochybností dovést, že ustanovení § 17 odst. 1) ZoVD dopadá na případy duplicit. Je zde přitom stanoveno, že návrh na provedení dražby může podat i více osob. V případě duplicity je ovšem zapotřebí toto ustanovení vykládat tak, že navrhovatelem musí být všichni duplicitně zapsaní vlastníci, kdy budou společně vystupovat v postavení navrhovatele po celé dražební řízení. Tento výklad podporuje i uvedené ustanovení § 19 odst. 2) ZoVD, které stanoví existenci uzavřené smlouvy mezi duplicitně zapsanými vlastníky jako podmínku pro uzavření smlouvy o provedení dražby.

Přestože je insolvenční správce oprávněný nakládat s majetkovou podstatou, není oprávněn zastupovat druhého duplicitně zapsaného vlastníka,

---

<sup>255</sup> Srov. např. rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 382/2002

jehož součinnosti je k uzavření smlouvy o provedení dražby zapotřebí. Insolvenční správce proto nemůže sám v případě duplicity uzavřít s dražebníkem smlouvu o provedení dražby a předmětnou nemovitost tímto způsobem zpeněžit. Pokud by se tak přesto stalo, mohlo by se jednat o absolutně neplatnou dražbu. Více o tomto níže v případě Prosnice.

Posledním způsobem, jak zpeněžit majetkovou podstatu je prodejem mimo dražbu, který může insolvenční správce uskutečnit se souhlasem insolvenčního soudu a věřitelského výboru.<sup>256</sup> Půjde o zpeněžení prostřednictvím kupní smlouvy uzavřené insolvenčním správcem přímo s kupujícím předmětných nemovitostí. Zásadním rozdílem oproti prodeji v dražbě bude skutečnost, že nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy bude mít derivativní povahu, nikoliv originární, jak je tomu na základě dražby. Tímto způsobem by proto kupující pouze vstoupil do právního postavení svého právního předchůdce (insolvenčního dlužníka) v rámci duplicitního zápisu vlastnictví. Přebрал by tedy riziko, že vlastníkem ve skutečnosti není a o zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí v budoucnu přijde. Nic by na tom nemohlo změnit ani ustanovení § 285 odst. 1) písm. b) IZ, které stanoví, že okamžikem zpeněžení majetkové podstaty zanikají závady váznoucí na zpeněžovaném majetku včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu. Vlastnické právo svědčící eventuálně jiné osobě se nepochybně nedá považovat za závadu váznoucí na nemovitosti. Návod pro správu katastru nemovitostí přesto v bodu 6.2.2.12.5. písm. g) stanoví: *„Duplicitní zápis vlastnictví se zruší v řízení „V“ na základě zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvence.“* Není zde uvedeno žádné další upřesnění, že by se mělo jednat pouze o zpeněžení určitým způsobem nebo za určitých okolností. ČÚZK k tomuto uvádí: *„Pokud insolvenční správce zahrne nemovitosti, u nichž je v katastru vyznačen duplicitní zápis vlastnictví, do majetkové podstaty v rámci insolvence, nepřísluší katastrálním úřadům správnost postupu insolvenčního správce zkoumat, a to ani ve vztahu k ustanovení § 205 insolvenčního zákona. Návod pro správu katastru nemovitostí jako důvod pro zrušení duplicitního zápisu vlastnictví uvádí zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvence, aniž by se rozlišovalo, jakým způsobem ke zpeněžení došlo. Důvodem je skutečnost,*

---

<sup>256</sup> § 289 odst. 1) IZ



že obdobně jako u exekucí mohl duplicitně zapsaný vlastník, vůči němuž insolvenční řízení vedeno není, učinit kroky k ochraně svého vlastnictví, zejména prostřednictvím vylučovací žaloby. Pokud tak neučinil, případně byl neúspěšný, lze mít za to, že nemovitost byla do majetkové podstaty zahrnuta oprávněně a takový duplicitně zapsaný vlastník musí nést právní následky, které z uvedeného vyplývají.“ Postoj ČÚZK v tomto případě vnímám jako velmi neadekvátní. Z výše uvedených důvodů je nepochybné, že prodejem nemovitosti v rámci insolvenčního řízení mimo dražbu duplicitní zápis nezaniká. Dle Návodu pro správu katastru nemovitostí a vyjádření ČÚZK přesto na základě takového převodu bude z katastru nemovitostí vymazán. Obhajoba protizákonného postupu orgánem veřejné moci stojící na tom, že nebude-li se proti takovému postupu nikdo bránit, považuje se za souladný s právními předpisy, by v právním státě neměla dostat prostor. Katastrální úřady jsou sice „pouze“ evidenčními orgány, to by však nemělo vést k tomu, že bezmyšlenkovitě zapíší vše, co je orgány veřejné moci navrženo - zejména v případech, kdy je z okolností daného případu jasné, že předmětný úkon orgánu veřejné moci nemůže za žádných okolností být v souladu s právními předpisy, což v daném případě působí jeho nicotnost.

Při výkladu ustanovení Návodu pro správu katastru upravující výmaz duplicitního zápisu vlastnictví v důsledku zpeněžení v rámci insolvence pokládám za nezbytné zabývat se vztahem tohoto ustanovení ke konkursním řízením podle zákona o konkursu a vyrovnání. Ačkoliv tento zákon pozbyl účinnosti 31.12.2007, konkursní řízení zahájená do tohoto data stále podléhají tomuto zákonu.<sup>257</sup> Mnoho těchto řízení stále ještě není ukončeno a otázka, zda se předmětné ustanovení Návodu pro správu katastru týká i těchto řízení, je proto ryze praktická. Návod jako takový zmiňuje výlučně insolvenční řízení a neposkytuje dále žádné vodítko, které by nám pomohlo naši otázku zodpovědět. Pakliže bychom použili striktní jazykový výklad, došli bychom k závěru, že ustanovení je použitelné výhradně na insolvenční řízení a na řízení dle zákona o konkursu a vyrovnání nikoliv. Katastrální úřady však zjevně zaujaly opačné stanovisko a dané ustanovení aplikují na oba typy řízení, jak

---

<sup>257</sup> § 432 odst. 1) IZ

vyplývá z níže uvedeného případu Prosnice. Jakým způsobem ale k takovému závěru katastrální úřady (resp. ČÚZK) došly mi bohužel není známo.

#### d) Shrnutí

Ze všech výše uvedených důvodů, jsem přesvědčený, že zrušení duplicitního zápisu vlastnického práva na základě soudní dražby, dražby provedené soudním či daňovým exekutorem, případně na základě prodeje majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení, není bez součinnosti druhého duplicitně zapsaného vlastníka v souladu s právními předpisy možné s ohledem na nemožnost provedení těchto dražeb a převodů. Výjimkou je pouze nedobrovolná dražba podle ZoVD, avšak pouze za předpokladu splnění všech zákonných požadavků. Možnosti provedení dražby (resp. zpeněžení v rámci insolvence) se značně zlepší v případě, kdy druhý duplicitně zapsaný vlastník bude ochoten při zpeněžení předmětné nemovitosti spolupracovat. Takové situace budou ale v praxi značně raritní.

#### 6.1.5.6 Nepoužitelnost opravy chyby

Při vyznačení duplicitního zápisu se nabízí použití institutu opravy chyby v katastrálním operátu podle § 36 katastrálního zákona. Zatímco se však tohoto institutu využívá k vyznačení duplicitního zápisu vlastnického práva, k jeho výmazu jej použít nelze. Jako zdůvodnění můžeme uvést například vyjádření Nejvyššího správního soudu: *„Opravou chyby v katastrálním operátu nemohou být změněny či nově založeny právní vztahy k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, nýbrž dochází pouze k nahrazení chybného údaje, který neodpovídá skutečnému stavu, údajem správným, tedy údajem, který je v souladu se skutečností. Smyslem provádění oprav chyb v katastrálním operátu je tedy dosažení souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji, aniž by tato okolnost mohla vést k založení či pozbytí vlastnického či jiného práva k nemovitosti (§ 5 odst. 7 katastrálního zákona). Řízením o opravě chyby proto zásadně nelze řešit spory o existenci a obsah vlastnického práva či jiného věcného práva k nemovitosti; smyslem přezkumu zákonnosti postupu katastrálního úřadu je v daném případě zajistit, aby skutečnosti zanesené do katastru nemovitostí byly zapisovány obsahově správně a zákonem*

*stanoveným postupem.*<sup>258</sup> Aby v rámci řízení o určení vlastnického práva mohla být celá věc řádně posouzena, musí být vzaty do úvahy veškeré relevantní skutečnosti včetně kupříkladu námitky vydržení. Katastrální úřady přitom nemají potřebnou pravomoc ani kapacitu pro řešení těchto otázek. V případě, že by navíc účastníci poté měli právo podat proti rozhodnutí katastrálního úřadu žalobu, docházelo by ke zbytečným průtahům, jelikož celá věc by mnohdy stejně nakonec skončila u soudu. Je tedy vhodné rozhodování o určení vlastnického práva ponechat rovnou v pravomoci soudů.

#### 6.1.6 Reálné případy duplicitního zápisu

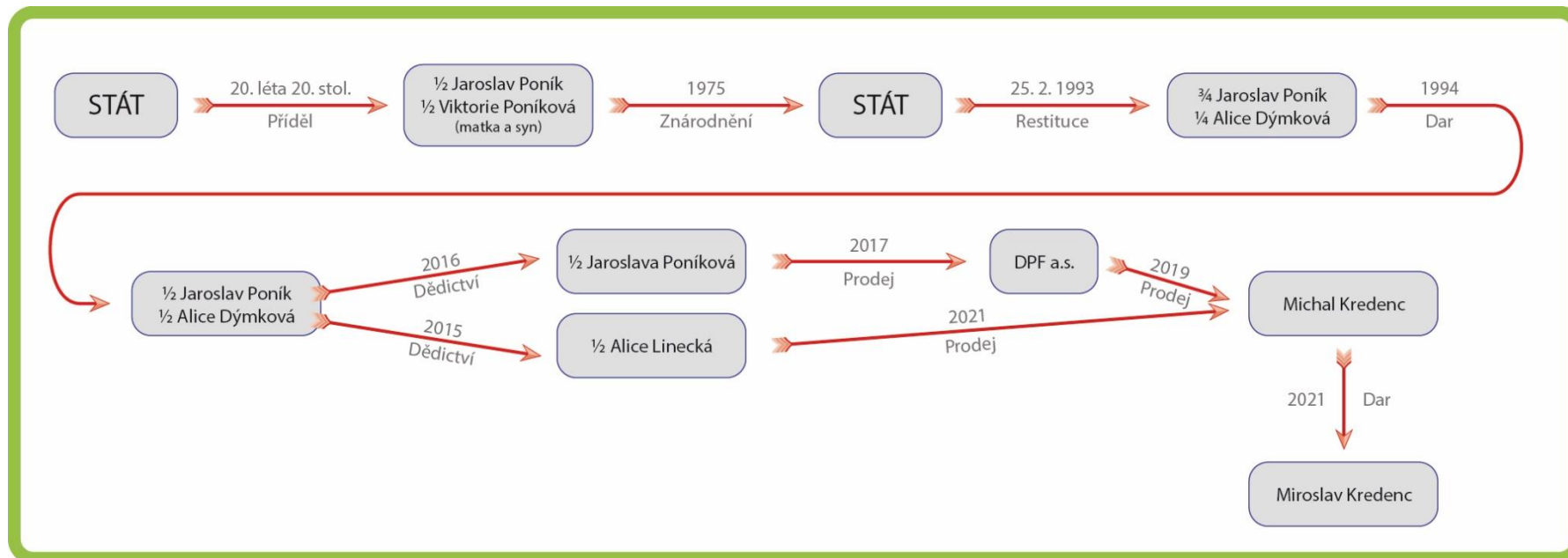
Pro bližší představu o duplicitních zápisech, způsobu jejich vzniku a odstranění, uvádím několik reálných případů z minulosti. Identifikace nemovitostí a jména či názvy účastníků byly pozměněny, vše ostatní však odpovídá skutečnosti. Pro přehlednost je u každého případu graficky znázorněn vývoj jednotlivých linií zápisů vlastnického práva.

---

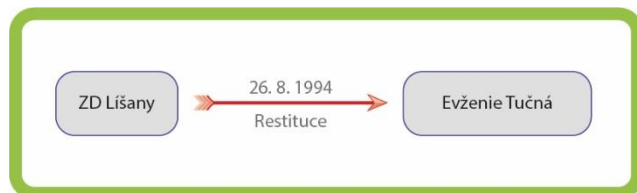
<sup>258</sup> Rozsudek NSS sp. zn. 9 As 60/2007

## a) Případ Líšany u Župy

### Linie 1.



### Linie 2.



Duplicita vyznačena v katastru: 10.11.1997

## **Linie 1.**

Předmětné pozemky historicky náležely do podílového spoluvlastnictví s rovnými podíly Jaroslava a Viktorie Poníkových (matka a syn), a to na základě přidělových listin z 20. let 20. století. V roce 1975 došlo na základě nabídky bezplatného odevzdání majetku do vlastnictví československého státu k převodu pozemků na stát. Prakticky tedy došlo ke znárodnění. Na základě rozhodnutí okresního pozemkového úřadu ze dne 25.2.1993 (dále jen „rozhodnutí č. 1“) došlo ke schválení dohody o vydání nemovitostí<sup>259</sup>, kdy Zemědělské družstvo Stračenovice (které mělo v té době pozemky ve správě) vydává v rámci restituce pozemky původním vlastníkům – podíl ve výši 3/4 Jaroslavu Poníkovi a podíl ve výši 1/4 jeho sestře Alici Dýmkové (paní Viktorie Poníková, jejich matka, byla v té době již po smrti). V roce 1994 daroval Jaroslav Poník podíl ve výši 1/4 sestře Alici Dýmkové. Každý tedy vlastnil podíl ve výši 1/2. V roce 2015 zemřela Alice Dýmková, její podíl 1/2 přechází na dceru Alici Lineckou. V roce 2016 zemřel Jaroslav Poník a jeho podíl 1/2 přešel na dceru Jaroslavu Poníkovou. V roce 2017 prodala Jaroslava Poníková svůj podíl ve výši 1/2 společnosti DPF a.s. V roce 2019 prodala společnost DPF a.s. svůj podíl ve výši 1/2 Michalu Kredencovi. V roce 2020 podal Michal Kredenc žalobu na vypořádání podílového spoluvlastnictví s Alicí Lineckou. Ještě před prvním jednáním ve věci však došlo k dohodě mezi Alicí Lineckou a Michalem Kredencem a v roce 2021 došlo k prodeji podílu ve výši 1/2 z vlastnictví Alice Linecké do vlastnictví Michala Kredence, čímž se Michal Kredenc stal výlučným vlastníkem této linie zápisů vlastnického práva. Následně v roce 2021 Michal Kredenc daroval předmětné pozemky svému otci, Miroslavu Kredencovi.

## **Linie 2.**

Na základě rozhodnutí okresního pozemkového úřadu ze dne 26.8.1994 (dále jen „rozhodnutí č. 2“) došlo ke schválení dohody o vydání nemovitostí<sup>260</sup>, kdy Zemědělské družstvo Líšany (nástupnická společnost po Zemědělském družstvu Stračenovice) vydává předmětné pozemky Evženie Tučné. Šlo tedy o obdobný

---

<sup>259</sup> Ve smyslu § 9 odst. 1) a 2) zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě

<sup>260</sup> Ve smyslu § 9 odst. 1) a 2) zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě

nabývací titul jako ten uvedený výše ze dne 25.2.1993, jen vydaný o rok a půl déle. Bez zajímavosti není, že rozhodnutí č. 2 vydala stejná úřední osoba jako rozhodnutí č. 1, což jen dotváří obraz o úrovni, na jaké bylo v daném období rozhodováno o vlastnických právech a restitučních nárocích. Dohodu o vydání nemovitostí navíc za Zemědělské družstvo Líšany uzavřela tatáž osoba jako v předcházející dohodě za Zemědělské družstvo Stračenovice. V rozhodnutí č. 2 šlo rovněž o uspokojení restitučního nároku. Paní Tučná nebyla původním vlastníkem předmětných pozemků, dostala je jako náhradu za jiné pozemky, které vlastnila její matka. V roce 2007 Evženie Tučná zemřela. Notář v rámci řízení o dědictví konstatoval, že okresní pozemkový úřad vydal nesprávné rozhodnutí a pozemky zůstavitelce neměly být vydány. Z tohoto důvodu dědictví v rámci předmětných pozemků neprojednal s prohlášením, že právní nástupce okresního pozemkového úřadu, tedy příslušná pobočka SPÚ, vydá opravné usnesení nebo jiné rozhodnutí, kterým bude zápis vlastnického práva na jméno zůstavitelky z katastru vymazán. To se však ani do roku 2021 nestalo a SPÚ se k celé věci vyjádřil tak, že vzhledem k uplynutí lhůty k podání řádných a mimořádných opravných prostředků není možné vydat opravné rozhodnutí.

### **Vyřešení duplicity**

Případ se tak ocitl v situaci, kdy zápis vlastnického práva v katastru svědčil zároveň Miroslavu Kredencovi a již zemřelé Evženie Tučné. Příslušný notář odmítal dědictví po Evženie Tučné doprojednat a SPÚ odmítalo vydat jakékoliv opravné usnesení. Duplicitní zápis byl z katastru nemovitostí nakonec vymazán tak, že Miroslav Kredenc si vyžádal od příslušného notáře písemné vyjádření o okruhu dědiců po Evženie Tučné a se všemi těmito potenciálními dědici následně uzavřel souhlasné prohlášení ve smyslu bodu 6.2.2.12.5 písm. c) Návodu pro správu katastru. Následně byl na příslušný katastrální úřad podán návrh na vklad na zápis vlastnického práva pro Miroslava Kredence a výmaz vlastnického práva Evženie Tučné, jako vkladová listina sloužilo uvedené souhlasné prohlášení o uznání vlastnického práva s úředně ověřenými podpisy a jako příloha bylo doloženo vyjádření notáře o okruhu dědiců. V tomto bodě je třeba složit uznání postupu katastrálního úřadu, který nepostupoval přespříliš formalisticky a za účelem uvedení zápisů v katastru do souladu se skutečností, vklad povolil i přesto, že na

příslušném listu vlastnictví byla stále ještě zapsaná již zemřelá Evženie Tučná. Pokud by katastrální úřad trval na doprojednání dědictví, jakožto podmínce pro akceptování souhlasného prohlášení, pak by účastníky vystavil zbytečné zátěži, ať už administrativní, časové či finanční. Pro obhájení zvoleného postupu katastrálním úřadem bychom mohli pravděpodobně odkázat na analogické užití ustanovení § 17 odst. 1) písm. g) katastrálního zákona – tedy, že nenávaznost navrhovaného zápisu na dosavadní zápisy v katastru (tedy že účastníky vkladového řízení byli potenciální dědicové a nikoliv zůstavitelka, která byla v té době stále vedena v katastru nemovitostí jako vlastník) může návrhatele zhojit doložením listiny (v našem případě vyjádřením o okruhu dědiců), která návaznost vkladové listiny (v našem případě souhlasného prohlášení) na zápis v katastru doplní a odůvodní. Předmětné ustanovení dále ovšem stanoví, že „doplňková listina“ musí mít náležitosti vkladové listiny, což vyjádření o okruhu dědiců nespĺňuje. Jsem však přesto přesvědčen o analogické použitelnosti tohoto ustanovení s ohledem na zásadu hospodárnosti.

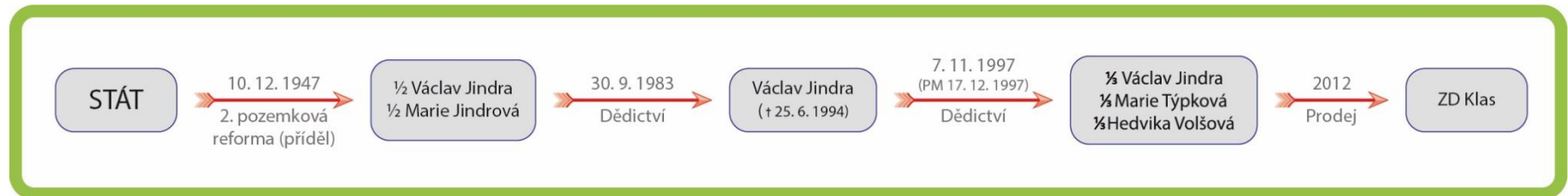
Mohli bychom zde ještě uvažovat situaci, kdy potenciální dědicové by nebyli ochotni uzavřít souhlasné prohlášení o uznání vlastnického práva Miroslava Kredence. V takovém případě by se nabízely dva postupy. Prvním z nich by byla žádost na SPÚ o vydání opravného rozhodnutí, kterým by došlo ke zrušení rozhodnutí č. 2, na jehož základě byla do katastru nemovitostí zapsána Evženie Tučná. Projdeme-li ovšem ustanovení správního řádu týkající se mimořádných opravných prostředků, dospějeme ke stejnému závěru jako SPÚ, tedy že SPÚ nemá již vzhledem k časové prodlevě od vydání sporného rozhodnutí č. 2 k dispozici žádné opravné prostředky, kterým by mohla toto rozhodnutí zvrátit. Druhým postupem by pak byla žaloba na určení vlastnického práva. Jelikož paní Evženie Tučná pozbyla právní subjektivitu (resp. právní osobnost) a nemůže tak být účastníkem soudního sporu, je pravděpodobné, že soud by řízení přerušil pro předběžnou otázku, kterou by bylo doprojednání dědictví. Příslušnému notáři by tak nezbylo než dědictví stejně doprojednat. Argumentace, že řízení nebude doprojednáno z důvodu, že nemovitosti neměly být zůstavitelce v první řadě vydány, nemůže obstát, jelikož notář nemá pravomoc rozhodovat tímto způsobem o zákonnosti či platnosti vydaného rozhodnutí a rozhodnout tak o vlastnickém právu. Po doprojednání dědictví a proběhnuvším soudním řízením by následoval rozsudek na určení vlastnického práva k předmětným pozemkům. Není možné

s jistotou předjímat výsledek takového řízení, pokládám však za vysoce pravděpodobné, že soud by přiznal vlastnické právo Miroslavu Kredencovi, a to s ohledem na skutečnost, že v době vydání rozhodnutí č. 2 již byly předmětné pozemky ve vlastnictví fyzických osob - více v následujícím případě Zámroží. Jediný argument, který by v tomto případě mohli ve svůj prospěch vznést dědicové Evženie Tučné, by bylo možné vydržení. Takový postup by ovšem neměl moc velkou šanci na úspěch s ohledem na to, že duplicita byla v katastru vyznačena v rámci digitalizace SPI v roce 1997, čímž se s největší pravděpodobností přerušila dobrá víra Evženie Tučné v její nezpochybnitelné vlastnické právo.

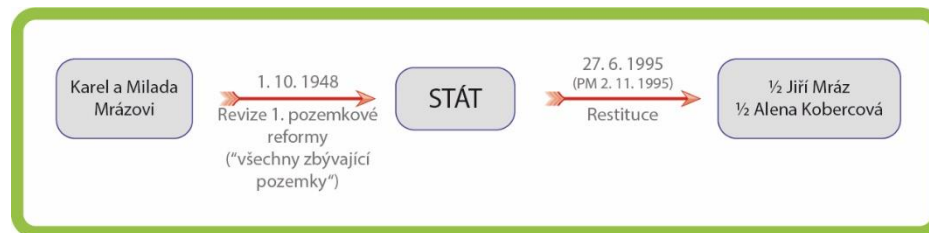


## b) Případ Zámroží

### Linie 1.



### Linie 2.



Duplicita vyznačena v katastru: 13.2.1998

## **Linie 1.**

Předmětné pozemky byly dne 10.12.1947 v rámci druhé pozemkové reformy na základě dekretu prezidenta republiky č. 28 z roku 1945<sup>261</sup> vydány prostřednictvím přidělové listiny manželům Václavu a Marii Jindrovým do podílového spoluvlastnictví s rovnými podíly. Touto listinou bylo přiděleno i mnoho dalších pozemků do vlastnictví třetích fyzických osob. V přidělové listině bohužel není uvedena historie vlastnictví k předmětným pozemkům, je ovšem nanejvýš pravděpodobné, že přidělu předcházelo znárodnění na základě dekretu prezidenta republiky č. 12 z roku 1945<sup>262</sup>. Je pravděpodobné (alespoň jak vyplývá z níže uvedeného rozhodnutí pozemkového úřadu z 27.6.1995), že předtím náleželo vlastnické právo k předmětným pozemkům manželům Karlu a Miladě Mrázovým. Není to však v žádných dostupných listinách explicitně uvedeno.

Dne 30.9.1983 došlo k úmrtí paní Marie Jindrové a pan Václav Jindra se tak stal výlučným vlastníkem předmětných pozemků. Pan Václav Jindra zemřel dne 25.6.1994. Řízení o jeho pozůstalosti bylo ukončeno až rozhodnutím vydaným dne 7.11.1997 (s právní mocí 17.12.1997). Povšimněme si zde dlouhého prodlení mezi úmrtím a ukončením dědického řízení. Předmětné pozemky zdědili potomci pana Jindry – Václav Jindra ml., Marie Týpková a Hedvika Volšová. Ti v roce 2012 prodali své vlastnické právo Zemědělskému družstvu Klas, které se tak stalo výlučným vlastníkem předmětných pozemků - v této době již však bylo vlastnictví sporné, jelikož již byl vyznačen duplicitní zápis vlastnického práva.

## **Linie 2.**

Z níže uvedeného rozhodnutí pozemkového úřadu z 27.6.1995 plyne, že minimálně do roku 1945 vlastnili předmětné pozemky manželé Karel a Milada Mrázovi. Následně jim byly pozemky zkonfiskovány na základě dekretu prezidenta republiky č. 12 z roku 1945, a to rozhodnutím Ministerstva zemědělství z 1.10.1948, kterým byly znárodněny „všechny zbývající pozemky“ v katastrálním

---

<sup>261</sup> § 5 dekretu prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci

<sup>262</sup> Dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa

území Zámroží. Ovšem vzhledem ke skutečnosti, že od 10.12.1947 již vlastnili předmětné pozemky Manželé Jindrovi, je možné, že předmětné pozemky byly znárodněny již před tímto datem a rozhodnutí z roku 1948 se jich už netýkalo. Orientace v listinách z této doby je značně komplikovaná mimo jiné tím, že mnohé listiny se nedochovaly, a v neposlední řadě tím, že v listinách nejsou obvykle pozemky označeny parcelním číslem, nýbrž pouze knihovní vložkou či odkazem na usedlost, ke které náležely.<sup>263</sup> Můžeme však pokládat za nepochybné, že došlo k přidělení předmětných pozemků manželům Jindrovým a zároveň ke znárodnění těchto pozemků Mrázovým. Dne 27.6.1995 (s právní mocí 2.11.1995) bylo vydáno rozhodnutí okresního pozemkového úřadu (dále jen „Rozhodnutí OU“), kterým se dle § 9 odst. 4) zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě v tehdejší znění vydaly (do podílového spoluvlastnictví s rovnými podíly) mimo jiné i předmětné pozemky panu Jiřímu Mrázovi a paní Aleně Kobercové, potomkům manželů Karla a Milady Mrázových.

### **Vyřešení duplicity**

V současné době jsou tedy předmětné pozemky vedené s duplicitním zápisem vlastnictví ve prospěch Jiřího Mráze a Aleny Kobercové coby právních nástupců Karla a Milady Mrázových a současně Zemědělského družstva Klas coby právního nástupce Václava a Marie Jindrových. Aktuálně probíhá soudní řízení na určení vlastnického práva, které vyvolalo Zemědělské družstvo Klas z důvodu, že nebylo možné dosáhnout dohody s Jiřím Mrázem a Alenou Kobercovou. Zatím není možné říci s jistotou, jak soudní spor dopadne, můžeme zde ale pomocí krátkého rozboru vytvořit jistou predikci.

Je jisté, že ve 40. letech byly předmětné pozemky Karlu a Miladě Mrázovým znárodněny (ať už to bylo v rámci revize první pozemkové reformy v roce 1948 nebo na základě dekretu prezidenta republiky č. 12 o pár let dříve). Rovněž je nezpochybnitelné, že v roce 1947 nabyli předmětné pozemky v rámci přidělu Václav a Marie Jindrovi, jejichž vlastnická linie pokračuje bez přerušení dodnes v podobě zápisu vlastnického práva Zemědělského družstva Klas.

---

<sup>263</sup> Více ke kvalitě evidence nemovitostí v kapitole 2. Historický exkurz na str. 2

Zlomovým bodem v celém vývoji je nepochybně Rozhodnutí OU z roku 1995. Toto rozhodnutí po bližším přezkoumání trpí dosti závažnými vadami, které níže rozvádím. Zákon č. 71/1967 Sb., správní řád, ve znění ke dni 27.6.1995 (den, kdy bylo vydáno Rozhodnutí OU), zcela logicky nepřipouštěl, aby účastníkem řízení byla osoba, která již zemřela - tedy osoba bez právní subjektivity (resp. právní osobnosti). Z obsahu Rozhodnutí OU vyplývá, že okresní úřad jednal s panem Václavem Jindrou jako s účastníkem řízení, a to v době, kdy byl již prokazatelně mrtev. Správně tedy mělo být jednáno s jeho dědici, jakožto právními nástupci, jelikož dědici vstupují do zůstavitelových práv a povinností již okamžikem úmrtí zůstavitele. Možná skutečnost, že v okamžiku vydání Rozhodnutí OU nebyl ještě okruh dědiců okresnímu úřadu znám, nemůže tuto vadu zhojit. Jedná se o tak závažnou procesní vadu, která má přinejmenším za následek to, že rozhodnutí není právně závazné pro právní nástupce pana Václava Jindry, ne-li dokonce nicotnost daného Rozhodnutí OU.

Jedním z argumentů pro vydání vlastnického práva panu Mrázovi a paní Kobercové v rámci Rozhodnutí OU byla tvrzená skutečnost, že nebyla vydána žádná přidělová listina, kterou by byly nemovitosti přiděleny fyzickým osobám. V Rozhodnutí OU výslovně stojí: *„Šetřením v archívních dokladech uložených na Okresním úřadu P. a předvoláním fyzických osob na doložení nabytí vlastnického práva bylo zjištěno, že nebyla vydána žádná přidělová listina, kterou by byly nemovitosti ze zbytkového statku Záluží I. manž. Mrázových přiděleny fyzickým osobám.... Okresní pozemkový úřad P. rozhodl o vlastnictví oprávněných osob k nemovitostem podle § 9 odst. 4. zákona (pozn. o zákona o úpravě vlastnických práv k půdě). Nemovitosti do vlastnictví oprávněných osob vydal, neboť v provedeném řízení bylo prokázáno, že k přechodu vlastnického práva na fyzické osoby nedošlo.“* Zjištění učiněné v Rozhodnutí OU, tedy že neexistuje žádná přidělová listina ani jiný dokument, který by svědčil o přechodu vlastnického práva k předmětným pozemkům na fyzické osoby, je, vzhledem k existenci přidělové listiny z 10.12.1947, chybné. Jen pro doplnění uvádím, že obsahem přidělové listiny byly přiděly i jiných pozemků třetím fyzickým osobám, přičemž tyto pozemky byly v rámci Rozhodnutí OU rovněž vydány Jiřímu Mrázovi a Aleně Kobercové. Pan Václav Jindra byl v době vydání Rozhodnutí OU již mrtev a jeho právní nástupci nebyli do řízení jakožto účastníci přibráni, nebyl tedy nikdo, kdo by mohl výše uvedené chybné zjištění okresního úřadu rozporovat. Přestože

s právními nástupci pana Václava Jindry nebylo jednáno jako s účastníky, Rozhodnutí OU nabylo právní moci. Jediným ukazatelem, že s panem Václavem Jindrou bylo jednáno jako s účastníkem přitom plyne z rozdělovníku Rozhodnutí OU, kdy rozhodnutí mu je jakožto účastníkovi zasíláno. Právním nástupcům pana Václava Jindry tak bylo upřeno právo podat odvolání proti Rozhodnutí OU a rozporovat tvrzení v něm uvedené. V těchto pochybeních lze spatřovat podklad pro možné prohlášení Rozhodnutí OU za nicotné.

Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě ve znění ke dni 27.6.1995 stanovil, že fyzické osoby byly povinny nemovitosti v rámci restitucí vydat pouze ve výjimečných případech - zejména ve smyslu ustanovení § 8 odst. 1) citovaného zákona, které zjevně nedopadá na naši věc.<sup>264</sup> V žádných jiných případech nebylo možné vydat nemovitosti do té doby ve vlastnictví fyzických osob restituentům. Z toho plyne, že předmětné pozemky nemohly být předmětem restituce, jelikož v okamžiku jejich vydání v rámci Rozhodnutí OU byly ve vlastnictví fyzických osob. Tato skutečnost činí Rozhodnutí OU nicotným, přičemž nicotné rozhodnutí nemůže způsobit vznik práv a povinností. Ke stejnému závěru došel Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku sp. zn. 28 Cdo 3745/2011. Toto rozhodnutí bylo následně potvrzeno odmítnutím ústavní stížnosti v rámci řízení sp. zn. IV. ÚS 2430/12. Použijeme-li argumentaci z uvedených rozhodnutí na náš případ, dospějeme k závěru, že - i přes majetkovou křivdu způsobenou restituentům - je nutné respektovat formální kontinuitu vlastnictví přidělců od roku 1947 až do současnosti. Restituentům měly být v souladu se zákonem o úpravě vlastnických práv k půdě vydány náhradní pozemky, a to s ohledem na nemožnost vydat předmětné pozemky z vlastnictví fyzických osob. V uvedeném rozsudku Nejvyššího soudu je dovozeno, že správní rozhodnutí trpící výše popsanými vadami, je možno prohlásit za nicotné, a to i přesto, že v době vydání Rozhodnutí OU nebyla nicotnost správního aktu v právním řádu zakotvena.<sup>265</sup>

---

<sup>264</sup> Šlo o případy, kdy fyzická osoba nabyla nemovitosti v rozporu s tehdy platnými předpisy, za nižší než tehdy odpovídající cenu nebo na základě protiprávního zvýhodnění.

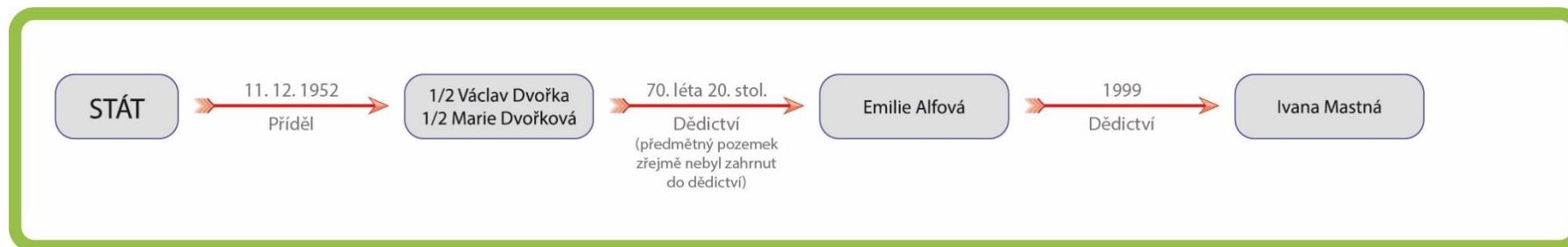
<sup>265</sup> Důvodem pro nicotnost rozhodnutí je, že trpí vadami, jež je činí zjevně vnitřně rozporným nebo právně či fakticky neuskutečnitelným. Tuto definici však zavedl až správní řád s účinností od 1.1.2006. Nejvyšší soud ovšem přesto dospěl k závěru, že nicotnost není možné pomíjet ani u správních aktů učiněných před tímto datem.

Soud prvního stupně se přiklonil k výše uvedené argumentaci a shledal Rozhodnutí OU, kterým došlo k vydání předmětných pozemků Jiřímu Mrázovi a Aleně Kobercové, nicotným a prohlásil za vlastníka žalobce, tedy Zemědělské družstvo Klas. Žalovaný ovšem podal proti rozsudku odvolání a v době dokončení této práce ještě nebylo odvolacím soudem pravomocně rozhodnuto.

Shodnou argumentaci - tedy že nemohly být v rámci restituce vydány pozemky, které v té době byly ve vlastnictví fyzických osob - je možno použít u předcházejícího případu Líšany u Župy.

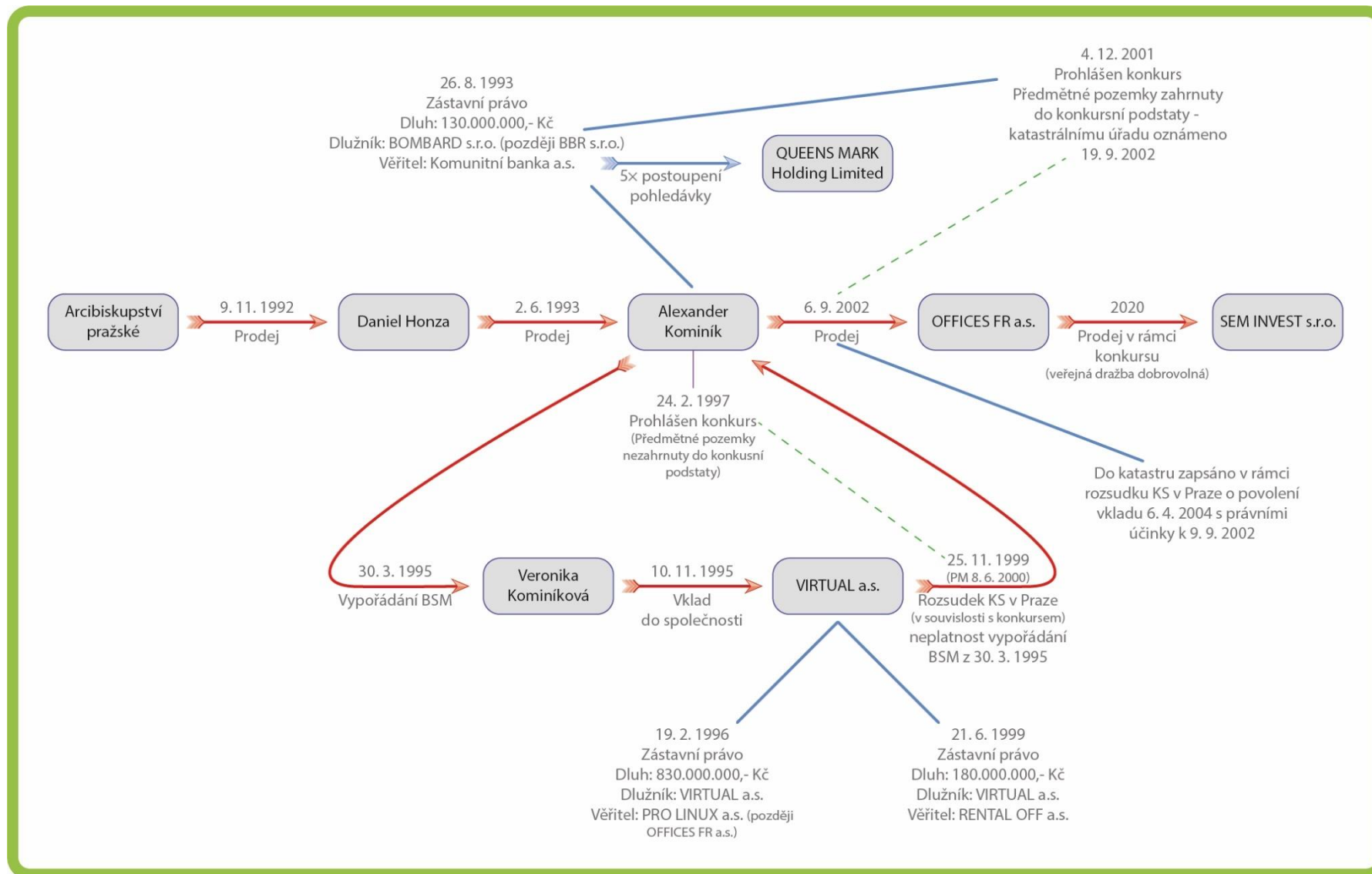
### c) Případ Prosnice

#### Linie 1.



Duplicita vyznačena v katastru: 21.6.2004

## Linie 2.





Jedná se o dosti netradiční případ, který svojí komplikovaností předcházející případy značně převyšuje. Svoji úlohu v tom hrají dvě insolvenční (resp. konkursní) řízení, několik soudních sporů, pohledávky velkého rozsahu včetně zástavních práv sloužících k jejich zajištění, přičemž se nedá vyloučit, že přinejmenším některé z těchto pohledávek byly určitým způsobem vytvořeny účelově, a v neposlední řadě skutečnost, že se jedná o pozemek značné hodnoty, která díky poloze pozemku sahá do řádu desítek a výhledově stovek milionů korun. Detailně rozebrat tento případ by vydalo na samostatnou práci, proto se pokusím celý případ zjednodušit a omezit pouze na ty skutečnosti, které jsou podstatné z hlediska duplicitního zápisu vlastnického práva.

### **Linie 1.**

Na základě přidělové listiny z 11.12.1952 přidělil okresní národní výbor předmětný pozemek o výměře zhruba 4 ha manželům Václavu a Marii Dvořkovým do podílového spoluvlastnictví s rovnými podíly. Pan Václav Dvořka byl ročník narození 1898 a paní Marie Dvořková 1900. Není jisté, kdy zemřeli, ani jaké byly rodinné poměry v době úmrtí, pro účely tohoto příkladu však vycházejme z výpovědi zřejmě jediného žijícího potomka - paní Ivany Mastné (vnučky). Dvořkovi zemřeli v 70. letech 20. století, měli celkem tři děti – syna Karla Dvořku, který zemřel bezdětný a svobodný během 2. světové války, syna Václava Dvořku, který zemřel svobodný a bezdětný v 60. letech 20. století a konečně dceru Emilii Alfovou, která zemřela v roce 1999 a její jedinou dědičkou byla její dcera, paní Ivana Mastná. Pro účely tohoto případu tedy pokládejme paní Mastnou za jedinou osobu oprávněnou z této vlastnické linie.

V důsledku absence principu intabulace do pozemkové knihy a obecně chaotického a degradovaného systému vedení práv k nemovitostem zřejmě nebyl přiděl dostatečně dobře zaznamenán, což vedlo k událostem uvedeným níže.

### **Linie 2.**

Dne 9.11.1992 byla uzavřena kupní smlouva, kterou Arcibiskupství Pražské převedlo vlastnické právo k pozemkům (dále jen „předmětné pozemky“) na Daniela Honzu. Tato smlouva byla registrována státním notářstvím. Předmětem převodu byl mimo jiné i pozemek o výměře přibližně 27 ha, jehož součástí byl i

výše uvedený pozemek o výměře 4 ha přidělený manželů Dvořkovým (dále jen „předmětný pozemek“). V této době tedy předmětný pozemek ještě nebyl evidován samostatně se svým parcelním číslem, přičemž tento stav setrval až do 21.6.2004.

Dne 2.6.1993 prodal pan Honza předmětné pozemky Alexanderovi Kominíkovi, jenž k předmětným pozemkům zřídil zástavní smlouvou ze dne 26.8.1993 zástavní právo k zajištění pohledávky Komunitní banky, a.s. ve výši 130.000.000,- Kč vůči společnosti BOMBARD s.r.o. Toto zástavní právo prošlo během následujících let vcelku složitým vývojem, který nemá za účelem tohoto příkladu smysl blíže popisovat, uvedu proto jen základní skutečnosti. Dne 9.11.1998 (tedy poté, co byl na pana Kominíka prohlášen konkurs - viz níže) postoupila Komunitní banka, a.s. svoji pohledávku novému věřiteli. Poté následovaly ještě čtyři další postoupení dané pohledávky, přičemž nakonec na základě smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 11.3.2014 skončila pohledávka v rukou společnosti QUEENS MARK Holding Limited, se sídlem v Hong Kongu.

Na základě dohody o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů ze dne 30.3.1995 se vlastníci předmětných pozemků stala paní Veronika Kominíková, která prohlášením o vkladu do základního jmění společnosti ze dne 10.11.1995 vložila předmětné pozemky do společnosti VIRTUAL a.s. Následně společnost VIRTUAL a.s. zřídila k předmětným pozemkům další zástavní právo zástavní smlouvou ze dne 19.2.1996 k zajištění svého závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí (obsah této smlouvy není znám) ve výši 830.000.000,- Kč ve prospěch společnosti PRO LINUX a.s. Bez zajímavosti není skutečnost, že funkci členů představenstva a dozorčí rady vykonávali v té době u obou společností stejné osoby. Následně na základě zástavní smlouvy ze dne 21.6.1999 bylo k předmětným pozemkům zřízeno v pořadí již třetí zástavní právo, nyní k zajištění dluhu ve výši 180.000.000,- Kč, kdy zástavním věřitelem byla společnost RENTAL OFF a.s. - i zde můžeme nalézt určité personální propojení s ostatními zmíněnými společnostmi.

Mezitím byl na pana Kominíka dne 24.2.1997 prohlášen konkurs. V souvislosti s probíhajícím konkursem bylo zahájeno řízení na určení vlastnického práva k předmětným pozemkům. Okolnosti soudního řízení mi nejsou známy, domnívám se ovšem, že předmětem řízení byla odporovatelnost vůči dohodě o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů z roku 1995. Výsledkem

soudního řízení byl rozsudek Krajského soudu v Praze určující, že vlastnické právo k předmětným pozemkům svědčí panu Kominíkovi. Rozsudek byl vydán 25.11.1999 a nabyl právní moci dne 8.6.2000. Z neznámých důvodů zůstala na předmětných pozemcích váznout všechna výše uvedená zástavní práva.

Dne 6.9.2002 uzavřel pan Kominík kupní smlouvu, kterou převedl vlastnické právo k předmětným pozemkům na společnost OFFICES FR a.s. - jednalo se o společnost PRO LINUX a.s., která v roce 1999 změnila název. Na katastrální úřad byla tato smlouva podána dne 9.9.2002. Tyto přesné datумы byly, vzhledem k následujícím událostem, pro přepis vlastnického práva zcela zásadní. Katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva zamítl s odůvodněním, že pan Kominík nebyl v době podání návrhu na vklad s ohledem na probíhající konkursní řízení oprávněn s předmětnými pozemky nakládat. Poté, co katastrální úřad návrh na vklad zamítl, byl ke vkladovému řízení doručen přípis od konkursní správkyně pana Kominíka potvrzující, že předmětné pozemky nespádají do konkursní podstaty. Pan Kominík a společnost OFFICES FR a.s. následně podali žalobu proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad. Krajský soud v Praze zrušil rozhodnutí katastrálního úřadu a nahradil jej rozsudkem ze dne 14.10.2003 (právní moc ke dni 29.1.2004), kterým vklad vlastnického práva ve prospěch společnosti OFFICES FR a.s. povolil, přičemž vlastnické právo bylo v katastru přepsáno dne 6.4.2004 s právními účinky ke dni podání, tedy 9.9.2002. Převodem vlastnického práva došlo mimo jiné ke splnutí osoby zástavního věřitele a zástavce u výše uvedeného zástavního práva zajišťujícího závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí ve výši 830.000.000,- Kč. V důsledku toho došlo fakticky k zániku předmětného zástavního práva splnutím,<sup>266</sup> o výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí však nebylo požádáno až do okamžiku převodu vlastnictví na společnost SEM INVEST s.r.o. v roce 2020 (viz níže).

Ještě před vydáním výše uvedeného rozsudku byl dne 4.12.2001 prohlášen konkurs na společnost BBR s.r.o., právního nástupce společnosti BOMBARD s.r.o.

---

<sup>266</sup> K zániku splnutím došlo v souladu s ustanovením § 584 Obč. zák. Tento závěr potvrdil např. Nejvyšší soud rozsudkem č.j. 29 Odo 1324/2006. Jediné, co by mohlo neexistenci zástavního práva zpochybnit, by byl duplicitní zápis vlastnického práva (do katastru zapsaný až dva roky po tomto splnutí), pokud by se ukázalo, že vlastnictví svědčí druhé vlastnické linii, tedy paní Mastné - teoretický osud tohoto zástavního práva v takovém případě je řešen níže na stranách 129 – 130.

V konkursu figurovala mimo jiné i pohledávka ve výši 130.000.000,- Kč s příslušenstvím (původně svědčící Komunitní bance a.s.) zajištěná zástavním právem na předmětných pozemcích. Správkyně konkursní podstaty zahrнула předmětné pozemky do konkursní podstaty. Oznámení o zahrnutí pozemků do konkursní podstaty bylo doručeno katastrálnímu úřadu dne 19.9.2002, tedy přesně deset dní poté, co byl podán návrh na přepis vlastnického práva na společnost OFFICES FR a.s. Krajský soud tuto skutečnost ve svém výše uvedeném rozsudku ze dne 14.10.2003 pouze zmínil a následně konstatoval, že nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by ke dni podání návrhu na vklad bránily přepisu vlastnického práva. Došel tedy zjevně k závěru, že vlastník pozemků spadajících do konkursní podstaty je v nakládání s těmito pozemky omezen teprve od okamžiku, kdy se o zápisu pozemků do konkursní podstaty dozví (zpravidla zápisem do katastru nemovitostí), byť nic takového ze zákona o konkursu a vyrovnání nevyplývalo.<sup>267</sup> Vlastnické právo k předmětným pozemkům tak bylo dne 6.4.2004 v katastru nemovitostí přepsáno na společnost OFFICES FR a.s. s právními účinky ke dni 9.9.2002.

Dne 21.6.2004 byla na příslušný katastrální úřad doručena listina vydaná příslušným pozemkovým úřadem, zabývající se v té době rekonstrukcemi přídělů půdy. Obsahem listiny byla informace o přidělu předmětného pozemku o výměře přibližně 4 ha manželům Dvořkovým v roce 1952. Přílohou listiny byl i geometrický plán znázorňující předmětný pozemek. Na základě této listiny pak katastrální úřad předmětný pozemek zakreslil do katastrální mapy, přidělil mu vlastní parcelní číslo a zapsal duplicitní zápis vlastnického práva jednak ve prospěch manželů Dvořkových a jednak ve prospěch společnosti OFFICES FR a.s. Je otázkou, koho o zápisu duplicitního zápisu katastrální úřad informoval. Nechá se předpokládat, že společnost OFFICES FR a.s. informována byla. Zda ovšem byla informována paní Ivana Mastná, jakožto jediný žijící právní nástupce manželů Dvořkových, není moc pravděpodobné. Vycházím při tomto závěru zejména ze skutečnosti, že ani do roku 2020 nebylo doprojednáno dědictví po manželích Dvořkových.

---

<sup>267</sup> § 18 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání ve znění zákona č. 120/2001 Sb.

## Vyřešení duplicity

Paní Ivana Mastná tedy o zápisu duplicitního práva nevěděla a společnost OFFICES FR a.s. v té době již utlumovala svoji činnost, což vyvrcholilo v roce 2013, kdy ve společnosti zůstal jediný akcionář a zároveň člen představenstva<sup>268</sup> a sídlo společnosti se přesunulo na adresu poskytující virtuální sídla, kde má v současné době sídlo bezmála tisíc ekonomických subjektů. Jediným, kdo duplicitní zápis řešil, byla správkyně konkursní podstaty společnosti BBR s.r.o. V roce 2020 mi paní Ivana Mastná ústně sdělila, že o duplicitním zápisu vlastnického práva ví od roku 2018 od insolvenční správkyně. Její zdravotní stav jí ovšem, dle jejího vyjádření, neumožňoval tuto záležitost řešit.

Dne 29.6.2018 proběhla veřejná dražba dobrovolná na základě smlouvy uzavřené mezi konkursní správkyní společnosti BBR s.r.o. a dražebníkem. Vydražitelem se stala společnost SEM INVEST s.r.o., když nejvyšší podání doplatila dne 26.9.2018. Z neznámých důvodů až téměř o rok a půl později podala společnost SEM INVEST s.r.o. návrh na zápis svého vlastnického práva do katastru nemovitostí a zároveň navrhla výmaz duplicitního zápisu vlastnictví, potažmo výmaz zápisu vlastnického práva manželů Dvořkových. Katastrální úřad tento vklad provedl v souladu s bodem 6.2.2.12.5 písm. f) Návodu pro správu katastru, tedy na základě zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvence (v tomto případě v rámci konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání).

Jsem přesvědčen, že zrealizovaný postup je přinejmenším diskutabilní. Provedení veřejné dražby dobrovolné k nemovitosti, ke které je v té době zapsán duplicitní zápis vlastnického práva, je dle mého názoru z důvodů uvedených k veřejné dražbě dobrovolné výše na straně 101-106 bez součinnosti dalších duplicitně zapsaných vlastníků nemožné. Výsledkem proto nemůže být cokoliv jiného než neplatná dražba.

Na můj dotaz k tomuto konkrétnímu případu odpověděl ČÚZK následovně: *„Pokud insolvenční správce zahrne nemovitosti, u nichž je v katastru vyznačen duplicitní zápis vlastnictví, do majetkové podstaty v rámci insolvence,*

---

<sup>268</sup> Jedná se přitom o dosti kuriózní zápis v obchodním rejstříku, kdy je zapsán jediný člen představenstva, přičemž jménem společnosti jednájí navenek nejméně dva členové představenstva.

nepřísluší katastrálním úřadům správnost postupu insolvenčního správce zkoumat, a to ani ve vztahu k ustanovení § 205 insolvenčního zákona. Návod pro správu katastru nemovitostí jako důvod pro zrušení duplicitního zápisu vlastnictví uvádí zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvence, aniž by se rozlišovalo, jakým způsobem ke zpeněžení došlo. Lze tak akceptovat i prodej majetkové podstaty mimo dražbu, případně dobrovolnou dražbu. Důvodem je skutečnost, že obdobně jako u exekucí mohl duplicitně zapsaný vlastník, vůči němuž insolvenční řízení vedeno není, učinit kroky k ochraně svého vlastnictví, zejména prostřednictvím vylučovací žaloby. Pokud tak neučinil, případně byl neúspěšný, lze mít za to, že nemovitost byla do majetkové podstaty zahrnuta oprávněně a takový duplicitně zapsaný vlastník musí nést právní následky, které z uvedeného vyplývají.<sup>269</sup> ČÚZK tedy zvolený postup hájí odkazem na ustanovení Návodu pro správu katastru, který sám vydal. Nezmiňuje se však, o jaký zákonný předpis je toto ustanovení Návodu pro správu katastru opřeno. Zvolený postup katastrálního úřadu *de facto* zbavuje oprávněné možnosti domáhat se svého potenciálního vlastnického práva, a to na základě interního předpisu, který se neopírá o žádný konkrétní právní předpis. Takové jednání orgánu veřejné moci by mohlo být v konečném důsledku shledáno rozporným s právními předpisy na ústavní úrovni. ČÚZK ve svém vyjádření naprosto pominul skutečnost (byť na to byl v mém dotazu upozorněn), že v době konání dražby byli duplicitně zapsaní vlastníci již zhruba padesát let po smrti. Odvolávat se na zásadu *vigilantibus iura scripta sunt* se tak v tomto případě nezdá být na místě. Vezmeme-li v úvahu tento konkrétní případ, pak je dlužno konstatovat, že paní Ivana Mastná, právní nástupce manželů Dvořkových, byla seznámena s duplicitním zápisem vlastnického práva nejpozději v roce 2018. Měla tedy možnost provedenou dražbu napadnout. Dokud ovšem neproběhne dodatečné projednání dědictví po manželích Dvořkových, nemůžeme si být jistí, že paní Mastná je skutečně jejich jediným právním nástupcem.

Z výše uvedených důvodů pokládám postup zvolený katastrálním úřadem a zejména znění bodu 6.2.2.12.5 Návodu pro správu katastru za nesprávný, jelikož interní předpis nemůže stanovit takto zásadní pravidla bez opory v zákoně. Navíc zde zůstává nedořešena výše uvedená otázka aplikovatelnosti předmětného

---

<sup>269</sup> Vyjádření ČÚZK sp. zn. ČÚZK-00964/2020-22 ze dne 9.2.2021

ustanovení Návodu pro správu katastru i na řízení podléhající zákonu o konkursu a vyrovnání (jako právě v tomto případě).

Ještě je třeba dodat, že na základě prodeje předmětného pozemku v rámci konkursního řízení zanikla i veškerá zástavní práva váznoucí na předmětném pozemku. Tento postup má ovšem oporu v zákoně.<sup>270</sup>

Pojďme ještě zauvažovat možné alternativy řešení tohoto případu, pakliže by nebyl vyřešen výše uvedeným způsobem. Alternativou ze strany katastrálního úřadu by mohlo být provedení zápisu do katastru nemovitostí na základě provedené dražby bez současného výmazu duplicitního zápisu vlastnického práva. Narazili bychom zde však na originární povahu nabytí vlastnického práva v dražbě. Výsledkem by bylo buď popření originární povahy nabytí v dražbě v těchto případech (pakliže by duplicitní zápis zůstal zachován) nebo nemožnost druhého duplicitně zapsaného vlastníka své vlastnické právo v budoucím sporu uhájit (v případě výmazu duplicity).

Další variantou by byla neproveditelnost dražeb bez vědomí duplicitně zapsaného vlastníka.<sup>271</sup> Dopadem by v našem případě byla praktická nerealizovatelnost některých typů dražeb (např. veřejná dražba dobrovolná) a velmi ztížená realizovatelnost ostatních typů.

Nevyřešil-li by se případ Prosnice prodejem předmětného pozemku v dražbě s následným výmazem duplicitního zápisu v katastru nemovitostí, pak bychom stáli před zajímavou situací. Zřejmě by se vše neobešlo bez doprojednání dědictví po manželích Dvořkových, což by samo o sobě mohlo být relativně komplikované. Řekněme, že jako jediný dědic vyšla paní Ivana Mastná, která se výsledku dědického řízení dožila. Jsme tedy v situaci, kdy máme dva duplicitně zapsané vlastníky - paní Ivanu Mastnou a společnost OFFICES FR a.s., která je v dnešní době již jen prázdnou schránkou, která si nepřebírá ani poštu. Na předmětném pozemku váznou (v chronologickém pořadí) tato zástavní práva: k zajištění pohledávky ve výši 130.000.000,- Kč s příslušenstvím ve prospěch společnosti QUEENS MARK Holding Limited, k zajištění závazku ve výši

---

<sup>270</sup> § 28 odst. 5) zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání

<sup>271</sup> Tato podmínka proveditelnosti dražeb fakticky vyplývá z právních předpisů (viz výše na str. 94-97 a 101-106), byť realita vypadá jinak

830.000.000,- Kč ve prospěch společnosti PRO LINUX a.s. (která se již ale přejmenovala na OFFICES FR a.s. přičemž existence tohoto zástavního práva je nejistá s ohledem na možnost splnutí osoby zástavního věřitele a osoby zástavního dlužníka), a k zajištění pohledávky ve výši 180.000.000,- Kč ve prospěch společnosti RENTAL OFF a.s. Jelikož společnost OFFICES FR a.s. již není žádným způsobem aktivní, žalobu na určení vlastnického práva by musela podat paní Mastná. Jaké by byly její šance na úspěch v daném sporu by nám mohlo přiblížit stanovisko soudů k možnosti nabytí vlastnického práva od nevlastníka rozebrané výše na stranách 10-12. Je totiž jasné, že Arcibiskupství Pražské v roce 1992, kdy prodalo předmětný pozemek (tehdy jako součást většího celku pozemků), již vlastníkem předmětného pozemku nebylo, a to z důvodu přidělu uděleného manželům Dvořkovým v roce 1952. Nejvyšší soud dovodil, že nabytí vlastnického práva od nevlastníka za určitých okolností možné je.<sup>272</sup> K řádnému vydržení je ovšem zapotřebí dobrá víra držitele (v tomto případě společnosti OFFICES FR a.s.) a tuto dobrou víru je třeba prokázat.<sup>273</sup> V tomto případě by jistě nebylo těžké dobrou víru prokázat vzhledem ke skutečnosti, že až do 21.6.2004 nebyl v katastru nemovitostí duplicitní zápis vlastnického práva evidován. Desetiletý časový test pro vydržení by byl rovněž splněn s ohledem na dobrou víru právních předchůdců počínaje Danielem Honzou, který pozemky nabyt 9.11.1992. Vzhledem k charakteru společnosti OFFICES FR a.s., tedy že se fakticky jedná pouze o prázdnou schránku, kde si ani nepřebírají korespondenci, je ale otázkou, jak by k této otázce přistoupil soud, pakliže by se žádný zástupce společnosti OFFICES FR a.s. k soudu nedostavil, aby dobrou víru společnosti tvrdil. Jako další zlomový bod ve vývoji celého případu by se mohl ukázat rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 25.11.1999, který určil vlastnické právo pana Kominíka - nemáme totiž informaci, zda se jednalo o deklaratorní či konstitutivní rozhodnutí. V případě konstitutivního rozhodnutí by zřejmě tato vlastnická linie převážila nad tou druhou bez ohledu na následný vývoj.

Celý případ je komplikovaný do té míry, že není možné jakkoliv predikovat případné rozhodnutí soudu, navíc s ohledem na to, že výsledek by mohl být ovlivněn i průběhem samotného řízení u soudu. Je ale jisté, že rozsudek

---

<sup>272</sup> Viz rozbor na str. 10-12

<sup>273</sup> Nález ÚS sp. zn. IV. ÚS 2000/18



potvrzující vlastnické právo paní Mastné by měl dalekosáhlé dopady do práv a povinností třetích osob s ohledem na velmi komplikovaný vývoj vlastnických a dalších věcných práv ve vlastnické linii počínající Arcibiskupstvím Pražským a končící společností OFFICES FR a.s. Z praktického hlediska by mělo takové rozhodnutí nedozírné dopady, k čemuž by rozhodující soudy mohly teoreticky (nikoliv ovšem oficiálně) přihlédnout. Rozebrat veškeré dopady čítající zdánlivě nekonečnou řadu potenciálně neplatných smluv a regresních nároků sahajících až třicet let do minulosti by vyšlo na několik akademických prací, proto se v závěru této kapitoly zaměřím pouze na fragment možných dopadů, a to existenci zástavních práv uvedených v předcházejícím odstavci.

Bylo-li by uznáno vlastnické právo společnosti OFFICES FR a.s., nebylo by nutné se otázkou existence zástavních práv vůbec zabývat. Pokud by ale bylo uznáno vlastnické právo paní Mastné, pak by tato otázka byla aktuální. Znamenalo by to totiž, že zástavní práva byla zřízena osobami, které nikdy vlastníkem předmětného pozemku nebyly. V takové situaci bychom mohli spatřovat analogii v případě, kdy po převodu vlastnického práva zřídí nový vlastník k nemovitosti zástavní právo, přičemž následně dojde k odstoupení od původní převodní smlouvy s účinky *ex tunc*. Jde totiž o totožnou situaci v tom smyslu, že v okamžiku uzavření zástavní smlouvy a zřízení zástavního práva má aktuální (domnělý) vlastník věci právo s danou věcí nakládat nebo přinejmenším tomu vše nasvědčuje a zástavní věřitel smlouvu uzavírá s největší pravděpodobností v dobré víře. Zásadní otázkou pak je, zda po odstoupení od smlouvy a navrácení vlastnického práva původnímu vlastníkovu zástavní právo nadále existuje a zavazuje tak původního (a po odstoupení zároveň současného) vlastníka. Ani zde si bohužel nemůžeme být ani zdaleka jistí tím, jaký postoj by soud zaujal, a to zejména v důsledku nejednotnosti postoje české judikatury v těchto situacích. Podle Nejvyššího soudu v takovém případě zástavní právo zanikne. Při své argumentaci se opírá o ustanovení § 164 obč. zák. ve znění účinném od 1.1.2001 do 31.12.2013, které stanovilo, že zástavní právo působilo proti každému pozdějšímu vlastníkovu zástavy. Pozdějším vlastníkem zástavy se přitom rozumí ten, kdo nabytí vlastnictví po osobě, jež vlastnila věc, právo nebo jinou majetkovou hodnotu v době, kdy k nim vzniklo zástavní právo, popř. v době, která byla rozhodná pro určení pořadí pohledávky zajištěné tímto zástavním právem. Protože odstoupením od smlouvy se vlastnictví k nemovitostem s účinky *ex tunc* znovu "obnovilo", původní vlastník nemůže být z

pohledu ustanovení § 164 obč. zák. považován za "pozdějšího vlastníka zastavené věci", vůči němuž působí zástavní právo a který má proto postavení zástavního dlužníka. Okolnost, zda zástavní věřitel byl při uzavření zástavní smlouvy v dobré víře o tom, že zástavce je oprávněn dát věc (pohledávku nebo jiné majetkové právo, které je způsobilým předmětem zástavního práva) do zástavy, tu je bezpředmětná.<sup>274</sup> Ústavní soud na druhou stranu došel ke zcela opačnému závěru. Považuje postoj Nejvyššího soudu za ústavně nesouladný a s odkazem na svou předcházející rozhodovací praxi<sup>275</sup> stanoví, že právní následky spojené s odstoupením od smlouvy, s vrácením daru apod. se nemohou projevit v právní sféře třetích osob, které byly v dobré víře. Existence zástavního práva je tak odstoupením od smlouvy neohrožena a původní vlastník (resp. zástavní dlužník), reálně zřízením zástavního práva poškozený, se může domáhat regresi vůči obligačnímu dlužníkovi (resp. osobě, která zástavní právo zřídila).

Nelze nic jiného než tuto krátkou úvahu o existenci zástavních práv uzavřít s nadějí, že se judikatura v takto zásadní otázce co nejdříve sjednotí, jelikož současný stav podryvá právní jistotu široké veřejnosti.

#### 6.1.7 Shrnutí

Duplicitní zápis vlastnického práva je důsledkem chyby ve vedení evidence nemovitostí. Je nutné odlišovat jej od duplicitního vlastnictví, které ze své podstaty nemůže existovat. Je možné konstatovat, že se jedná o institut, jehož vznik si vynutila praxe v důsledku legislativní nedostatečnosti. Nutno říci, že v průběhu let až do současnosti se na legislativní úpravě duplicitních zápisů mnoho nezměnilo. Katastrální úřady, coby pouze evidenční orgány veřejné moci, nemaje jiné východisko, začaly duplicitní zápisy praktikovat v 90. letech 20. století, čímž (pro případy, kdy se na otázce vlastnického práva neshodnou) odkázali duplicitně zapsané vlastníky na občanskoprávní řízení před soudem. Duplicitní zápisy jsou obvykle odkazem zanedbaného vedení evidence nemovitostí v poválečném období a za totalitního režimu.

---

<sup>274</sup> Např. rozsudky Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 3612/2014 nebo 21 Cdo 1170/2016

<sup>275</sup> Nálezy sp. zn. II. ÚS 77/2000 a Pl. ÚS 78/06

Důvody vzniku mohou být různé, byť se ve většině případů bude jednat o spojitost s restitučními nároky. Způsobů odstranění takového zápisu je rovněž několik, byť některé z nich z výše uvedených důvodů pokládám za nesouladné s právními předpisy. I kdyby zde byla snaha zákonodárce duplicitní zápisy a jejich odstranění legislativně upravit, byl by to vzhledem ke komplexnosti dané otázky přinejmenším velmi nelehký úkol a je možné, že výsledek takové snahy by mohl být dokonce kontraproduktivní.

V září roku 2019 bylo v České republice evidováno 8216 případů duplicitního (nebo vícenásobného) zápisu vlastnického práva.<sup>276</sup> Přestože se číslo může jevit vysoké, v porovnání s celkovými počty zápisů do katastru nemovitostí musíme dojít k závěru, že se skutečně jedná spíše o raritní zápis. Útěchou nám může být skutečnost, že těchto problematických zápisů by už mělo pouze ubývat, jelikož dotčené osoby se v mnoha případech snaží duplicity odstranit, a možnosti vzniku dalších duplicit jsou značně omezené. Tuto skutečnost dokládá aktuální počet duplicitních (nebo vícenásobných) zápisů, který k únoru roku 2022 činí 7559.<sup>277</sup>

---

<sup>276</sup> Zdroj - ČUZK

<sup>277</sup> Tentýž zdroj

## 6.2 Přídavné (akcesorické) spoluvlastnictví

### 6.2.1 Definice a vznik přídavného spoluvlastnictví

Přídavné (nebo také „akcesorické“) spoluvlastnictví je speciálním režimem podílového spoluvlastnictví, jež vznikne v případech, kdy několik samostatných nemovitostí vytváří účelově vymezený celek a k jejich lepšímu užívání slouží jiná věc ve spoluvlastnictví vlastníků těchto samostatných věcí. Zásadním atributem přídavného spoluvlastnictví je jeho účel, který musí zůstat zachován po celou dobu jeho trvání.

Jedná se o relativně nový právní institut upravený v §§ 1223 až 1235 o.z. Zakotvení v právním řádu ve vztahu ke katastru nemovitostí nalezneme v ustanovení § 11 odst. 1) písm. i) katastrálního zákona, které stanoví, že deklaratorní zápis existence přídavného spoluvlastnictví se do katastru zapisuje vkladem, a dále v katastrální vyhlášce v §§ 15, 23, 69 a 70. Na přídavné spoluvlastnictví můžeme subsidiárně aplikovat ustanovení upravující „běžné“ podílové spoluvlastnictví, což plyne ze zařazení přídavného spoluvlastnictví pod spoluvlastnictví obecně (v rámci o.z.) a z důvodové zprávy k o.z.

Určujícím pro vznik přídavného spoluvlastnictví je ustanovení § 1223 o.z.: *„Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídavné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídavné spoluvlastnictví“*. Přestože nalezneme i takové názory, že přídavné spoluvlastnictví vzniká na základě smlouvy<sup>278</sup>, z citovaného ustanovení můžeme bez větších pochybností usoudit, že přídavné spoluvlastnictví vzniká *ex lege*, a to za kumulativního splnění těchto podmínek:

- existence minimálně dvou samostatných věcí vytvářejících místně i účelem vymezený celek (dále také jen „nadřazené věci/nemovitosti“)

---

<sup>278</sup> Srov. Vajda, L.: K přídavnému spoluvlastnictví; ze dne 28.1.2015; dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-přidatnemu-spoluvlastnictvi-96818.html>

- existence alespoň jedné další věci, která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání nadřízených věcí dobře možné (dále také jen „podřízená věc/nemovitost“)<sup>279</sup>
- podřízená věc je v podílovém spoluvlastnictví několika vlastníků nadřízených věcí, přičemž množina vlastníků nadřízených věcí a množina spoluvlastníků podřízené věci musí být v rámci celého místně a účelem vymezeného celku totožná

Vznik přídatného spoluvlastnictví je tak zcela nezávislý na vůli spoluvlastníků, s jednou výjimkou. Spoluvlastníci mohou rozhodnout o tom, že nemovitost bude nově sloužit k určitému společnému účelu, případně, že dosavadnímu účelu sloužit přestane. Přídatné spoluvlastnictví ovšem vznikne až v okamžiku, kdy podřízená věc skutečně začne společnému účelu sloužit (resp. přídatné spoluvlastnictví zanikne až v okamžiku, kdy podřízená věc přestane společný účel plnit), daný projev vůle spoluvlastníků tak nemusí mít vždy okamžitý dopad na existenci přídatného spoluvlastnictví.<sup>280</sup> Pod takovým projevem vůle si můžeme představit například rozhodnutí spoluvlastníků, že podřízený pozemek bude sloužit k odvodu dešťových vod z pozemků ve vlastnictví jednotlivých spoluvlastníků. V souladu s § 1132 o.z. je pro takové rozhodnutí vyžadován souhlas všech spoluvlastníků.

Zákon nevyklučuje použitelnost ustanovení o přídatném spoluvlastnictví na věci movité, ať už nadřízené nebo podřízené. Jak z obsahu důvodové zprávy k o.z., tak ze samotného o.z. ovšem vyplývá, že primárně je tento institut zaměřen na věci nemovité zapisované do katastru. Vzhledem ke skutečnosti, že nadřízené věci mají vytvářet místně i účelem vymezený celek, je otázkou, zda je přídatné spoluvlastnictví jakkoliv aplikovatelné na movité věci v pozici nadřízených věcí. Můžeme uvažovat dva případy, které by tuto podmínku mohly teoreticky splňovat.

---

<sup>279</sup> Zákon připouští, že podřízenou věcí může být i zařízení určené k lepšímu využití nadřízených věcí. V této práci se ovšem budu soustředit zejména na případy, kdy podřízenou věcí bude nemovitost. Je-li podřízenou věcí zařízení (tedy věc movitá, případně věc nemovitá nepodléhající zápisu do katastru), přídatné spoluvlastnictví zápisu do katastru nemovitostí nepodléhá.

<sup>280</sup> Tento názor vychází z ustanovení § 1229 o.z., věta druhá: „Dokud tento účel trvá, nelze přídatné spoluvlastnictví zrušit.“ U výkladu daného ustanovení ovšem nalezneme i jiné interpretace, které se kloní k zániku přídatného spoluvlastnictví už k okamžiku rozhodnutí spoluvlastníků o tom, že podřízená věc nadále ke společnému účelu sloužit nemá - viz Spáčil, J. a kol: Občanský zákoník III. Věcná práva, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 857

Prvním je existence přístavního mola (tedy nemovité věci, ať už podléhající zápisu do katastru v podobě pozemku, jehož je molo součástí, nebo zápisu do katastru nepodléhající) zkonstruovaného speciálně pro konkrétně určené lodě různých vlastníků za předpokladu, že vlastníci lodí budou zároveň spoluvlastníci mola (resp. pozemku, jehož je molo součástí) a předmětné lodě nebudou moci kotvit v žádném jiném mole na světě než v tomto, a zároveň u mola nebudou moci kotvit žádné jiné lodě. Tato úvaha je bezesporu velmi málo pravděpodobná a pokud by nastíněná situace přeci jen nastala, je pravděpodobné, že k tomu nedojde v České republice a právní řád dotčené země nebude institut přídatného spoluvlastnictví vůbec znát. Nabízí se navíc otázka, zda se bude stále jednat o místně vymezený celek v okamžiku, kdy některá z lodí molo (byť dočasně) opustí. Druhým případem je opět existence přístavního mola, ke kterému jsou připevněny hausbóty (opět zde musí platit, že molo je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotlivých hausbótů). Jako výchozí otázka se jeví podstata hausbótu. Nepochybně se nebude jednat o nemovitou věc podléhající zápisu do katastru. O nemovitou věc nepodléhající zápisu do katastru se bude jednat, pokud znehyněnou konstrukci nelze bez úsilí (snadno) rozebrat nebo přemístit (nemusí být se zemí spojena neoddělitelně). Upevnění přitom nelze snadno uvolnit, jestliže jej nelze odstranit bez vyvinutí značného úsilí (fyzické kritérium) nebo vynaložení nezanedbatelných nákladů (ekonomické kritérium).<sup>281</sup> Za těchto okolností bychom mohli připustit, že předpoklad místně vymezeného celku je splněn. Za předpokladu, že některé z hausbótů napojených na molo bude možno „snadno“ uvolnit a budou například i vybaveny motorem za účelem přesunu, bude se jednat o movité věci, nebude dle mého názoru splněn předpoklad místně vymezeného celku a přídatné spoluvlastnictví nevznikne.

Vznik přídatného spoluvlastnictví v případě, že nadřízenými věcmi budou věci movité, je tedy značně diskutabilní. Další nejasností je zápis věcí movitých jakožto věcí nadřízených do katastru nemovitostí. Ustanovení § 1223 odst. 1) o.z. *in fine* stanoví, že „*týká-li se přídatné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídatné spoluvlastnictví.*“ Z tohoto plyne, že připuštění věcí movitých jakožto věcí nadřízených není

---

<sup>281</sup> Viz např. rozsudek NSS sp. zn., 9 Afs 186/2020, rozsudky Soudního dvora EU sp. zn. Leichenich C-532/11 a sp. zn. Maierhofer C-315/00

vyloučeno a vznikne-li takové přídatné spoluvlastnictví s podřízenou nemovitou věcí podléhající zápisu do katastru, mělo by to být v katastru nemovitostí zapsáno. Zde však mimo jiné narazíme na katastrální předpisy, které s variantou zápisu movité věci (případně nemovité věci neevidované v katastru) jako nadřizené vůbec nepočítají.<sup>282</sup> Katastrální právo přitom zná případy, kdy v katastru nemovitostí může být evidováno právo ve prospěch věci neevidované v katastru, a to věcné břemeno.<sup>283</sup> V tomto případě s tím ale nepočítá.

---

<sup>282</sup> Srov. např. § 15 odst. 5) katastrální vyhlášky

<sup>283</sup> V souladu s body 6.3.2.6.1.3 a 6.3.2.6.2 Návodu pro správu katastru se do katastru zapisují služebnosti, kdy panující nebo služebná věc je nemovitostí nepodléhající evidenci v katastru. Jsem přitom přesvědčen, že daná ustanovení by měla být použitelná obdobně i na movité věci, jelikož takovou možnost právní předpisy nevylučují. Nevyhnutelně by to sebou neslo značné praktické problémy, ale do této úvahy nebudeme v rámci této práce zabíhat.

Pro přehled právě uvedeného přikládám tabulku shrnující všechny teoretické možnosti, které by mohly nastat. Vše je pro účely přehlednosti značně zjednodušeno. Případy, které by podléhaly zápisu do katastru nemovitostí, jsou barevně označeny.

| Věc nadřízená                             | Věc podřízená                             | Poznámky   |
|---|---|--|
| Movitá                                    | Movitá                                    | Téměř jistě bude absentovat splnění kritéria místně vymezeného celku.  |
|   | Nemovitá<br>(nepodléhající evidenci v KN) | Rovněž velmi málo pravděpodobné ze stejného důvodu. Tento a následující případ viz uvedený příklad se speciálním molem zhotoveným pro konkrétní loď.       |
|   | Nemovitá<br>(podléhající evidenci v KN)   | Obdobné jako předcházející případ. Pokud by tato situace přeci jen nastala, podléhá zápisu do KN (zde ovšem narazíme na katastrální předpisy).             |
| Nemovitá<br>(nepodléhající evidenci v KN) | Movitá                                    | Reálná situace - např. několik hausbótů využívajících společný mobilní elektrický generátor.   |
|   | Nemovitá<br>(nepodléhající evidenci v KN) | Reálná situace - např. několik větrných elektráren využívajících společné elektrické vedení.   |
|   | Nemovitá<br>(podléhající evidenci v KN)   | Reálná situace - např. několik hausbótů využívajících společnou čistírnu odpadních vod. Podléhá zápisu do KN (zde znovu narazíme na katastrální předpisy). |
| Nemovitá<br>(podléhající evidenci v KN)   | Movitá                                    | Reálná situace - několik domů využívajících společný mobilní elektrický generátor.   |
|   | Nemovitá<br>(nepodléhající evidenci v KN) | Reálná situace - několik pozemků využívajících k příjezdu společný most (který není součástí pozemku).   |
|   | Nemovitá<br>(podléhající evidenci v KN)   | Nejběžnější situace, s níž počítají katastrální předpisy a o které je pojednáváno dále. Možnost zápisu do KN není diskutabilní.                            |

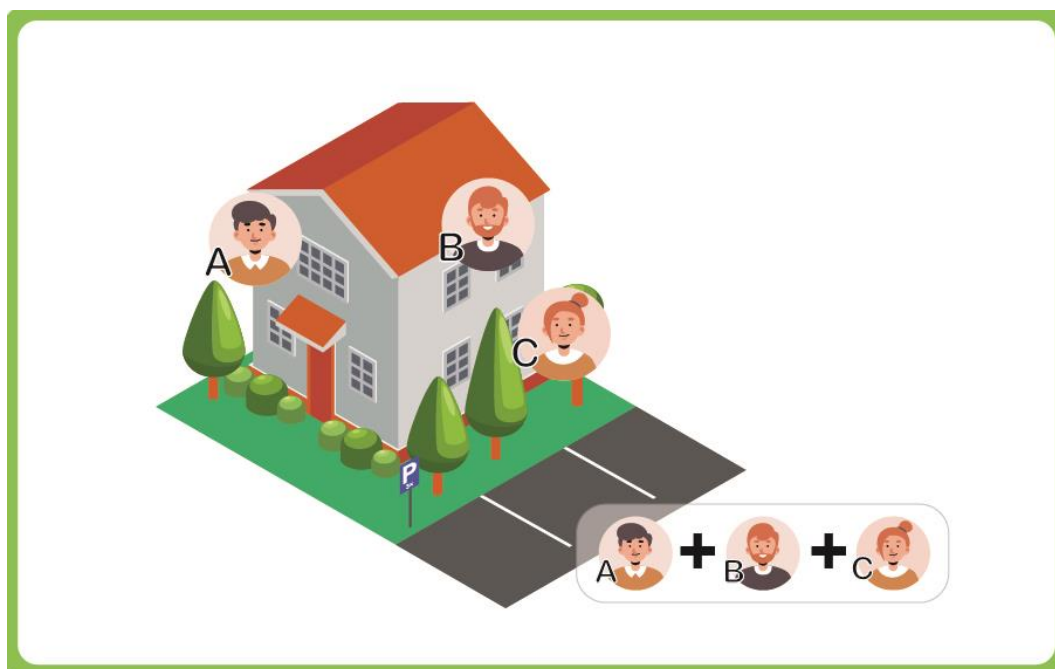


Z výše uvedeného vyplývá, že možnost vzniku přídatného spoluvlastnictví zahrnující věci movité se za určitých okolností jeví jako značně problematická. S ohledem na znění katastrálních předpisů zůstává nejasná i otázka, zda je možné do katastru zapsat přídatné spoluvlastnictví i v jiných případech, než kdy budou nadřizenými i podřízenou věcí věci nemovité podléhající zápisu do katastru. Situace, kdy budou všechny dotčené věci nemovitostmi podléhajícími zápisu do katastru, se ovšem v praxi bude řešit nejčastěji, a proto nás i s ohledem na téma této práce, zajímá nejvíce a následující pojednání bude zaměřeno zejména na tuto situaci.

Do katastru nemovitostí se přídatné spoluvlastnictví zapisuje vkladem, a to na návrh. Jedná se o situaci, kdy právo vzniká na základě právní skutečnosti nezávisle na zápisu do katastru, není však stanovena listina, na jejímž základě má být proveden zápis do katastru. V takovém případě se vznik práva zapíše v souladu s § 66 katastrální vyhlášky na základě souhlasného prohlášení osob, jejichž právo takto vzniklo. V katastrální vyhlášce není explicitně stanoveno, že prohlášení musí být vydáno všemi osobami, jejichž právo takto vzniklo, tento požadavek lze však dovodit z celkového kontextu a ustálené praxe. Obsahové náležitosti souhlasného prohlášení jsou stanoveny ve zmíněném ustanovení katastrální vyhlášky, přičemž musí zároveň splňovat veškeré náležitosti vkladové listiny (např. úředně ověřené podpisy osob, které jej činí). Nesouhlasí-li některý ze spoluvlastníků se zápisem přídatného spoluvlastnictví do katastru, ať už z jakéhokoliv důvodu, ostatním spoluvlastníkům nezbyde jiná možnost než podat určovací žalobu. Přídatné spoluvlastnictví by se pak zapsalo do katastru v rámci beznávrhového vkladového řízení na základě pravomocného rozhodnutí soudu.

Vyjdeme-li z uvedeného předpokladu, že přídatné spoluvlastnictví vzniká *ex lege*, primární otázkou vždy bude, v jakých konkrétních případech skutečně vznikne a v jakých nikoliv. Jde o otázku zcela zásadní s ohledem na dopady, které sebou vznik/absence vzniku přináší. Níže je proto uvedeno několik praktických případů znázorňujících situace, kdy přídatné spoluvlastnictví ne/vznikne. Pro lepší přehlednost a názornost jsou dané příklady znázorněny graficky.

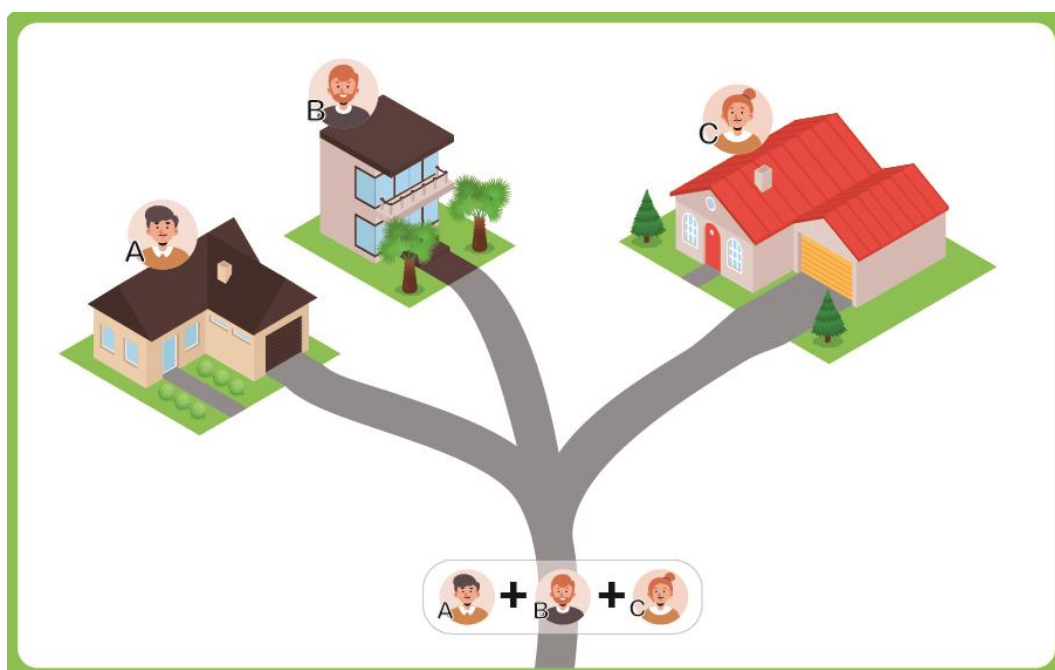
- **Příklad č. 1**



Jednotlivé bytové jednotky v bytovém domě ve výlučném vlastnictví osob A, B a C jsou v tomto případě nadřízenými věcmi, přičemž pozemek (s jedním parcelním číslem) zahrnující tři parkovací stání v podílovém spoluvlastnictví je podřízenou věcí. Tento příklad je aplikovatelný i na bytové domy, kde společná garáž obsahující jednotlivá parkovací stání je vymezena jako jeden nebytový prostor a kupující si spolu s bytem kupují zároveň i podíl na této jednotce symbolizující parkovací stání. Podmínka existence minimálně dvou nadřízených samostatných věcí je zde splněna. To, že podřízená věc v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků nadřízených věcí slouží ke společnému účelu vlastníků nadřízených věcí, zde platí rovněž. Dostáváme se ovšem k otázce, zda je užívání nadřízených věcí bez podřízené věci „dobře možné“. Existence ostatních kritérií vzniku přídatného spoluvlastnictví obvykle nebývá sporná, na rozdíl od určení, zda je dané užívání nadřízené věci bez věci podřízené „dobře možné“. Jedná se o značně neurčitý pojem, kdy splnění této podmínky bude muset být posuzováno *ad hoc*. Judikatura k tomuto zaujala stanovisko, že užívání nadřízené věci není bez podílu na podřízené věci dobře možné nejen v případech, kdy není možné vůbec, nýbrž i v případech, kdy by užívání nadřízené věci bylo podstatně omezeno či

ztíženo a užívání nadřízené věci by se tak kupříkladu stalo značně nekomfortní.<sup>284</sup> V našem příkladu nemáme k dispozici dostatek informací k tomu, abychom mohli posoudit, zda by užívání jednotek bez parkovacích míst bylo dobře možné. Pokud by se jednalo o takové místo, kam by bylo možné se dostat pouze autem a v okolí by nebyla k dispozici žádná jiná místa k zaparkování, byla by situace jiná, než kdyby se jednalo o dobře přístupné místo s možností zaparkovat i jinde v okolí.

- **Příklad č. 2**



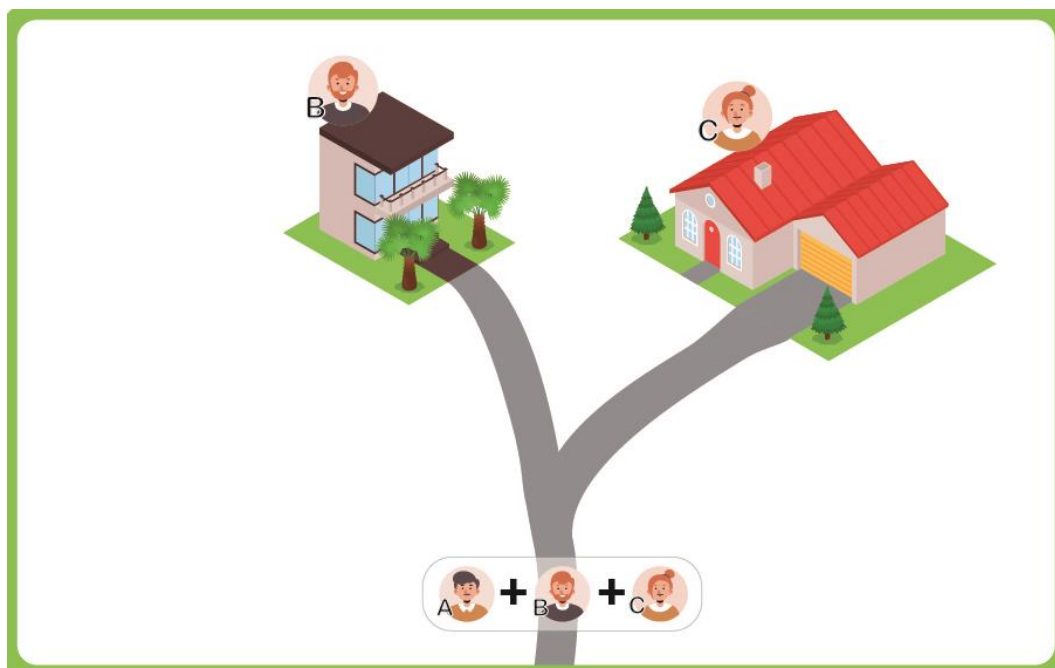
Zde se jedná o typický případ přidatného spoluvlastnictví, kdy příjezdová cesta ve spoluvlastnictví vlastníků A, B a C slouží k přístupu k jednotlivým domům ve výlučném vlastnictví těchto vlastníků (vzhledem k zásadě *superficies solo cedit* se bude spíše jednat o pozemky, jejichž součástí je dům, ale pro názornost uveďme do příkladu domy). Půjde například o developerské projekty, kdy se přístupová komunikace nepřevádí z developera na příslušnou obec, ale společně s prodávanými pozemky určenými k zástavbě (popř. s již vystavěnými domy) se zároveň prodává i spoluvlastnický podíl na pozemku, na němž leží přístupová komunikace. Všechny podmínky pro vznik přidatného spoluvlastnictví jsou zde splněny a odpověď na otázku, zda je užívání nadřízených nemovitostí bez

---

<sup>284</sup> Např. rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1216/2019

přístupové cesty dobře možné, zde bude o poznání jednoznačnější než v předchozím příkladu. Přídavné spoluvlastnictví proto v tomto případě vzniklo. Komplikovanější by pak byla situace, kdy jeden z domů, řekněme dům vlastníka A, má zajištěný přístup i jiným způsobem - myšleno z jiné strany. Jeho dům je tak dobře možné užívat i bez podílu na cestě ve spoluvlastnictví vlastníků A, B, C. V takovém případě by nastala situace nastíněná níže v příkladu 3 a přídavné spoluvlastnictví by nevzniklo. Za pozornost přitom stojí skutečnost rozebíraná níže, a to, že nastane-li tato situace až následně po vzniku přídavného spoluvlastnictví (např. dodatečným zbudováním další přístupové cesty k domu A), přídavné spoluvlastnictví nezaniká.

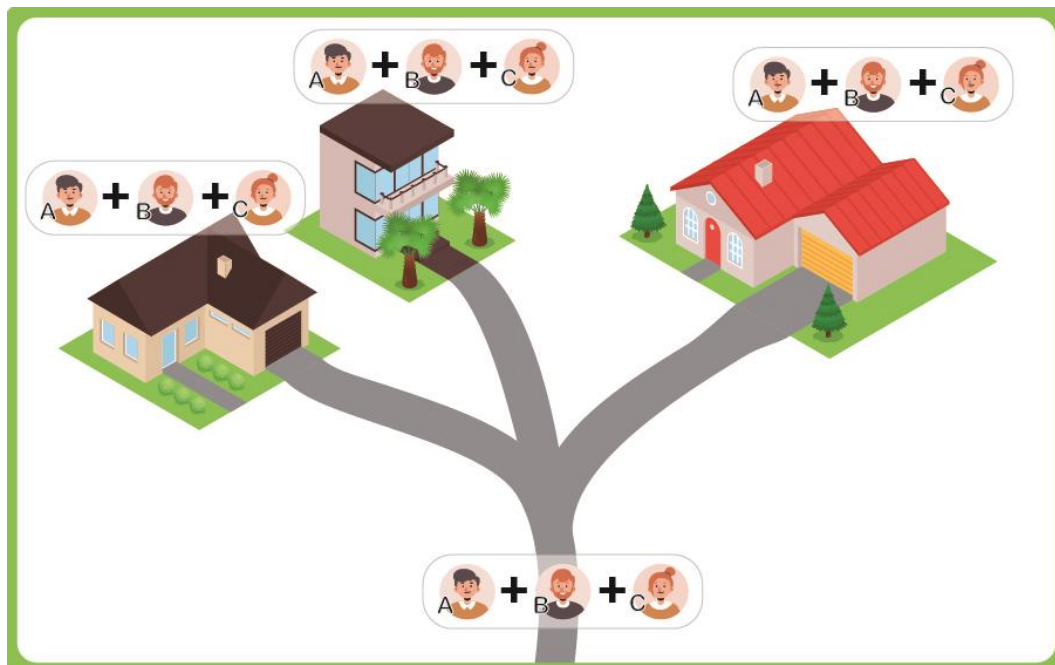
- **Příklad č. 3**



Příklad nastíněný v předchozím případě. Situace, která může vzniknout tím, že dům A vůbec neexistuje nebo třeba tím, že dům A má zajištěný přístup i jiným způsobem, podíl na přístupové cestě A, B, C tedy není nutný k tomu, aby dům A bylo dobře možné užívat. Vzniku přídavného spoluvlastnictví v tomto případě je na překážku absence jednoty v množině vlastníků. Podřízená věc není v podílovém spoluvlastnictví vlastníků nadřízených věcí (resp. množina vlastníků nadřízených věcí a množina spoluvlastníků podřízené věci v rámci celého místně a účelem vymezeného celku není totožná). Jakmile by tato překážka odpadla,

například tím, že vlastník A by svůj spoluvlastnický podíl na cestě převedl vlastníkovi B nebo C, přídatné spoluvlastnictví by vzniklo.

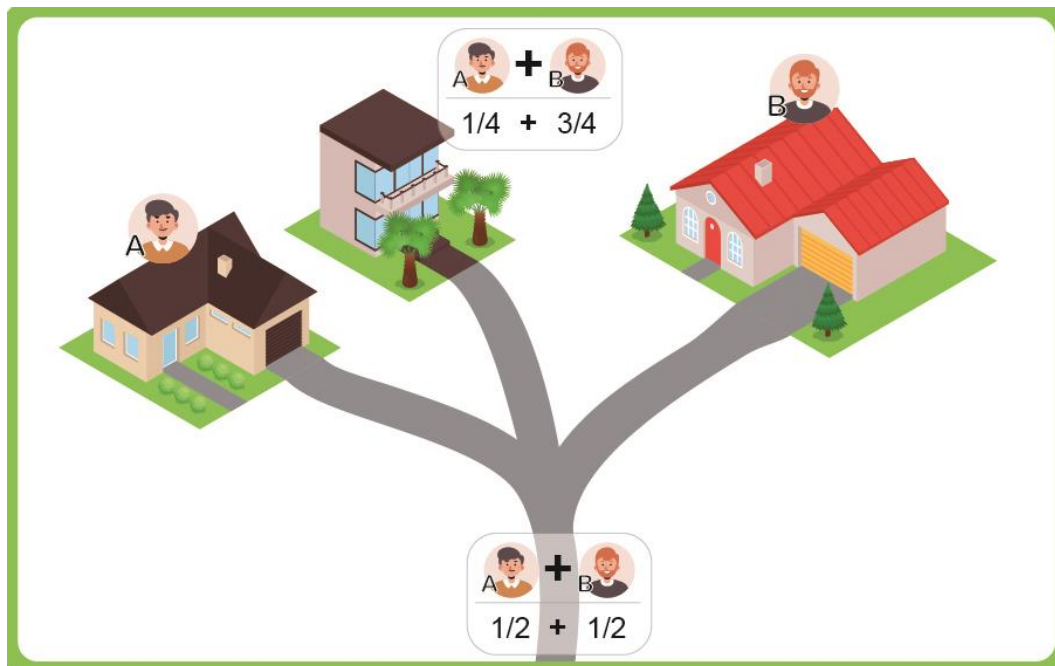
- **Příklad č. 4**



Ve čtvrtém příkladu je dána situace, kdy všechny nemovitosti náleží do spoluvlastnictví týchž osob. Všechny podmínky pro vznik přídatného spoluvlastnictví jsou zdánlivě splněny. Pozastavit se zde musíme jen nad jedinou otázkou - zda podřízená věc (cesta) náleží skutečně několika vlastníkům nadřízených věcí (domů). Na první pohled je vlastníků skutečně několik. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku nám bohužel nedává vodítko, jak si pojem „několik vlastníků“ vykládat, dá se ovšem předpokládat, že tato formulace byla zvolena za účelem stanovení podmínky, že vlastníkem prvního domu nemůže být osoba totožná s vlastníkem druhého a třetího domu. V případě, že záměr zákonodárce byl skutečně takový a vlastník všech tří domů by byl totožný, nemohlo v nastíněném případě přídatné spoluvlastnictví vzniknout. S opačným závěrem bychom pak museli posoudit situaci, kdy by uvedené tři domy sice vlastnil stejný okruh vlastníků (tedy vlastníci A, B a C), alespoň jeden dům by ovšem vlastnili v jiných spoluvlastnických poměrech - v takovém případě by se nejednalo o totožné vlastnictví, byť by okruh spoluvlastníků byl stále stejný. Stejně bychom posoudili situaci, kdy by jeden z domů oproti nastíněné situaci vlastnili pouze vlastníci A a B

(nikoliv C). Případy, kdy jeden z vlastníků nadřizené nemovitosti vlastní zároveň i jinou nadřizenou nemovitost nebo podíl na ní, přináší další praktické problémy, kterým je věnován prostor u dalšího příkladu.

- **Příklad č. 5**



Daný příklad je velmi podobný předcházejícímu příkladu č. 4. Bezpochyby je zde splněna i podmínka „různosti“ vlastníků jednotlivých nadřizených nemovitostí. Přídavné spoluvlastnictví zde proto vzniklo. Při zápisu do katastru nemovitostí je třeba určit, jaký podíl na podřizené nemovitosti je svázán s podílem na té které nadřizené nemovitosti. Z logiky věci musí být nadřizená věc svázána s podílem na podřizené věci již při samotném vzniku přídavného spoluvlastnictví, které vzniká ze zákona splněním všech zákonných podmínek. Souhlasné prohlášení, na jehož základě se následně provede zápis do katastru nemovitostí má toliko deklaratorní povahu a mělo by pouze odrážet skutečnost, která již nastala. Určení, jaké podíly na podřizené nemovitosti byly v okamžiku vzniku přídavného spoluvlastnictví přiřazeny k jednotlivým nadřizeným nemovitostem, může být v mnoha případech dosti komplikované. V příkladu 2 výše pokládám za jediné možné řešení přiřazení podílu na podřizené věci (cestě) náležející vlastníkovu A v aktuální výši k nadřizené věci vlastníka A (tedy k domu A), stejně tak u podílu vlastníka B a C. Přiřazení části podílu na podřizené věci

vlastníka A například k domu B by postrádalo jakýkoliv smysl. Přesto, jak je uvedeno níže, zde zákon takové úvahy nevyklučuje.

Občanský zákoník nám v otázce velikosti spoluvlastnického podílu na podřízené věci, který má být navázaný ke konkrétní nadřízené věci, dává vodítko v podobě ustanovení § 1226 stanovujícího: „Slouží-li věc v přídatném spoluvlastnictví k společnému využití pozemků, stanoví se podíly spoluvlastníků na společné věci poměrem výměry pozemků. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak.“ Věta první dává řešení v případě, kdy nadřízenými věcmi budou pozemky. Zde budeme muset zřejmě rozlišovat případy, kdy podřízenou věcí bude věc movitá či nemovitá nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí a případ, kdy podřízenou věcí bude věc nemovitá podléhající zápisu do katastru nemovitostí. U věcí movitých a nemovitých nepodléhajících zápisu do katastru nemovitostí se ustanovení jeví jako reálně použitelné, jakkoliv na konkrétní případ nemusí sedět (obvykle pravděpodobně užitná hodnota podřízené věci nebude u každého spoluvlastníka přímo úměrná velikosti jeho nadřízeného pozemku). Spoluvlastníci si zkrátka musí být vědomi vzniku přídatného spoluvlastnictví a v případě, že chtějí stanovit výši svých spoluvlastnických podílů na podřízené věci rozdílně od zákona, uzavřít dohodu, která toto bude zachycovat. U věcí nemovitých podléhajících zápisu do katastru nemovitostí bude otázka velikosti podílů na podřízené věci obvykle vyřešena sama již v okamžiku vzniku přídatného spoluvlastnictví - každému spoluvlastníkovi se k jeho nadřízené věci naváže takový podíl na podřízené věci, jaký má v okamžiku vzniku přídatného spoluvlastnictví zapsaný v katastru nemovitostí.<sup>285</sup> Vrátime-li se ovšem k příkladu 5, zjistíme, že zde takový postup bez dalšího použít nelze - nevíme totiž, jak velkou část z podílu na cestě vlastníka A máme svázat s domem A a jakou s domem A, B. Zmíněný § 1226 by nám mohl poskytnout určité vodítko, pokud by nadřízenými věcmi byly pozemky.<sup>286</sup> V nastíněném případě se ale jedná o samostatné domy (nikoliv součásti pozemků). Stejná situace by pak byla například u jednotek nebo u práva stavby, u nichž rovněž nemůžeme vycházet z výměry. Vzhledem ke skutečnosti, že

---

<sup>285</sup> Funkci dohody podle § 1226 o.z. tak při zápisu do katastru plní nabývací titul (resp. tituly) k jednotlivým spoluvlastnickým podílům v okamžiku vzniku přídatného spoluvlastnictví. To nebrání následnému uzavření dohody tyto podíly modifikující - viz níže.

<sup>286</sup> Dle mého názoru by ovšem toto vodítko bylo ve většině případů stále nedostatečné, jelikož poměr výměr nadřízených pozemků by ve většině případů neodpovídal poměru spoluvlastnických podílů na podřízené věci.

přídavné spoluvlastnictví vzniká ze zákona splněním daných podmínek, měli bychom být schopni k okamžiku vzniku určit, jaký podíl na podřízené věci se váže k jaké nadřízené věci. U příkladu 5 toho na základě daných ustanovení nejsme schopni a s nalezením správného postupu v takových případech budeme muset vyčkat na judikaturu.

Další otázkou, na kterou věta první § 1226 o.z. nedává odpověď, je, zda toto ustanovení modifikuje stávající podíly spoluvlastníků na podřízené věci k okamžiku vzniku přídavného spoluvlastnictví. Při zodpovídání této otázky není možné rozlišovat, jaký charakter má podřízená věc. Budeme tedy uvažovat případ, kdy podřízenou věcí je nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí. Pakliže by dané ustanovení skutečně modifikovalo v katastru již zapsané spoluvlastnické podíly na podřízené věci k okamžiku vzniku přídavného spoluvlastnictví, způsobilo by to rozpor mezi stavem vedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem, což je bezesporu nežádoucí stav. Navíc by v tomto období mohlo dojít k převodu nadřízené věci a s tím spojeného podílu na podřízené věci, čímž by se nabyvatel v dobré víře na základě zásady materiální publicity stal vlastníkem podílu zapsaného v katastru. Dané ustanovení se rovněž nezmiňuje o jakékoliv kompenzaci pro ty spoluvlastníky, kterým by se tímto postupem zmenšil jejich spoluvlastnický podíl.<sup>287</sup> Aplikace daného ustanovení tímto způsobem se z uvedených důvodů jeví jako značně problematická. Z daného ustanovení ovšem bohužel není možné vyčíst úmysl zákonodárce, i v této otázce tak budeme muset vyčkat na interpretaci soudů.

Věta druhá § 1226 o.z. zakotvuje možnost spoluvlastníků ujednat si poměr podílů na podřízené věci jinak než podle výměry nadřízených pozemků. Nechá se předpokládat, že právo učinit takovou dohodu dopadá i na případy, kdy nadřízenými věcmi nebudou pouze pozemky. Budou-li podřízenými věcmi věci movité a nemovité nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí, neměl by s uzavíráním takové dohody vzniknout žádný zásadnější problém, přičemž takovou dohodu budou spoluvlastníci oprávněni uzavřít v podstatě kdykoliv – jak před vznikem přídavného spoluvlastnictví, tak i po něm. Dané ustanovení možnost ujednat změnu spoluvlastnických podílů na podřízené věci nevyklučuje ani u

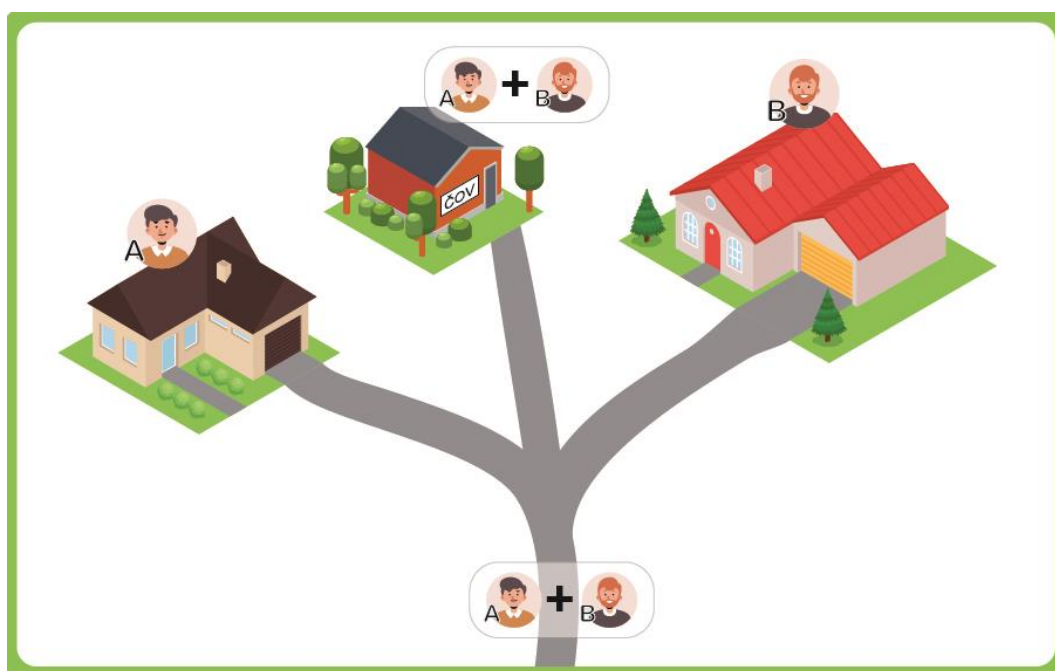
---

<sup>287</sup> Spáčil, J. a kol: Občanský zákoník III. Věcná práva, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 864



nemovitých věcí zapsaných v katastru. K realizaci takové dohody by ovšem byl v souladu s § 1105 o.z. zapotřebí zápis do katastru. Jednotlivé převody vlastnického práva ke spoluvlastnickým podílům v rámci takové dohody by zřejmě měly povahu úplatného či bezúplatného převodu (resp. charakter koupě či daru), což by mělo s tím spojené, například daňové, konsekvence. Vlastnické právo na základě takové dohody by mohlo být katastrálním úřadem zapsáno jen v případě, že by došlo pouze k modifikaci výše spoluvlastnických podílů jednotlivých spoluvlastníků. V případě, že by mělo dojít k takovému převodu vlastnického práva, že by účast některého ze spoluvlastníků ve spoluvlastnictví zanikla (což by mělo za následek faktický zánik přídatného spoluvlastnictví), katastrální úřad by nemohl takový zápis do katastru provést - viz níže kapitoly Správa v přídatném spoluvlastnictví a Nakládání se spoluvlastnickým podílem.

- **Příklad č. 6**



Tento příklad znázorňuje kombinaci několika přídatných spoluvlastnictví. Z povahy věci není vyloučeno, aby věc figurovala paralelně ve více přídatných spoluvlastnictvích s jedinou výjimkou - věc může být věcí podřízenou vždy ve vztahu k pouze jednomu místně a účelem vymezenému celku věcí nadřízených.

V uvedeném případě je cesta ve vlastnictví A,B věcí podřízenou k domu A, domu B i společné čističce odpadních vod ve vlastnictví A,B. Společná čistička ve vlastnictví A,B je pak dále podřízenou věcí k domům A a B (jelikož slouží k čištění odpadních vod z domů A a B). Společná čistička je tedy zároveň věcí podřízenou i nadřízenou, zatímco domy A a B jsou věcmi nadřízenými v rámci dvou přídatných spoluvlastnictví. Bude-li se tak převádět vlastnické právo k domu A, automaticky s ním se bude převádět spoluvlastnický podíl na společné čističce a příjezdové cestě. Obdobný princip se uplatní, pokud dojde ke zřízení zástavního práva na domu A. Společná čistička je věcí nadřízenou, podíl na ní ovšem nelze samostatně převést, jelikož je zároveň i věcí podřízenou v rámci jiného přídatného spoluvlastnictví (více k nakládání s věcmi dotčenými přídatným spoluvlastnictvím níže).

#### 6.2.2 Nakládání se spoluvlastnickým podílem

Zde se dostáváme k samotnému smyslu, proč byl institut přídatného spoluvlastnictví do právního řádu včleněn, a tím je v podstatě ochrana každého ze spoluvlastníků před sebou samým a zároveň ochrana před jednáním ostatních spoluvlastníků. Nemělo by se totiž prakticky stát, že některý ze spoluvlastníků převede vlastnické právo k nadřízené věci bez toho, aniž by zároveň s tím převedl s tím spojený spoluvlastnický podíl na podřízené věci. Tím jsou vyloučeny nepříjemné situace, kdy se zpětně zjistí, že spolu s rekreační chatou nebyl zároveň převeden i spoluvlastnický podíl na příjezdové cestě zaručující přístup, byť to bylo úmyslem obou smluvních stran. Zároveň není umožněn převod spoluvlastnického podílu na přístupové cestě bez současného převodu věci nadřízené, což by mohlo rovněž působit problémy v případech, kdy by podíl nabývala třetí osoba za účelem znepříjemnění života ostatních spoluvlastníků.

Práva a povinnosti spoluvlastníků vychází z úpravy podílového spoluvlastnictví, přičemž ustanovení o přídatném spoluvlastnictví jsou k ní ve vztahu speciality. Nebudeme se zde zabírat pravidly pro podílové spoluvlastnictví a zaměříme se raději na ustanovení, která v rámci přídatného spoluvlastnictví běžné podílové spoluvlastnictví modifikují.

Hlavním praktickým důsledkem existence přídatného spoluvlastnictví je tedy omezení dispozičních práv spoluvlastníků. Nakládání vlastníků s podílem na podřízené věci je omezeno zejména těmito hranicemi:

- v případech, kdy by v souvislosti s právním úkonem mohlo dojít ke změně vlastnictví, je nutné nakládat s nadřízenou věcí a odpovídajícím podílem na podřízené věci současně
- s podílem na podřízené věci (a obecně s podřízenou věcí) nelze nakládat způsobem, který by bránil společnému účelu přídatného spoluvlastnictví

Oba uvedené body mají za cíl zachování účelu přídatného spoluvlastnictví, a tedy i přídatného spoluvlastnictví jako takového. Ustanovení § 1227 o.z. nám brání převést vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na podřízené věci bez současného převedení vlastnického práva k nadřízené věci, jelikož by to ve svém důsledku vedlo k nejednotě okruhu vlastníků nadřízených věcí s okruhem spoluvlastníků podřízené věci, a tedy i k zániku přídatného spoluvlastnictví. Zároveň dané ustanovení zakazuje obdobnou dispozici nespočívající výslovně v převodu vlastnického práva, ale v takovém úkonu, který může mít za následek převod vlastnictví - konkrétně zákon uvádí zřízení předkupního práva, práva zpětné koupě nebo obdobného úkonu, jakož i zástavního práva nebo obdobné jistoty. Lze sem zařadit i zřízení reálného břemene, jelikož nejsou-li plněny závazky z reálného břemene, transformuje se právo z reálného břemene v substituční oprávnění na peněžitou náhradu, pro níž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou nemovitou věc obdobně jako při zástavním právu.<sup>288</sup> Jako nejednoznačné se jeví, zda do výčtu právních úkonů dle § 1227 o.z. spadá i zákaz zcizení či zákaz zatížení dle § 1761 o.z. Takový zákaz sice nemůže sám o sobě vést k přepisu vlastnického práva, může však vést k zamezení převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na podřízené věci. Otázkou tedy je, zda by bylo stále možné platně převést vlastnické právo k nadřízené věci, pokud ta by tímto zákazem zatížena nebyla (samozřejmě za předpokladu, že bychom neměli k dispozici souhlas s převodem vydaný osobou oprávněnou ze zákazu zcizení). Osobně se domnívám, že zákaz zcizení či zatížení není možné do výčtu právních úkonů dle ustanovení § 1227 o.z. zahrnout. Pokud by se tedy zřizoval zákaz zcizení či zatížení

---

<sup>288</sup> Důvodová zpráva k o.z.

pouze k nadřízené věci, nezatěžoval by zároveň související podíl na nadřízené věci a zároveň by bylo možné tento zákaz zřídit separátně k podílu na podřízené věci. Právní účinky těchto zákazů by ovšem při úkonech spadajících pod ustanovení § 1227 o.z. dopadaly na nadřízenou věc i podíl na podřízené věci bez rozdílu, což by musel ohlídat katastrální úřad.

Je-li převáděno vlastnické právo (nebo činěn úkon, který by mohl mít za následek převod vlastnického práva) k nadřízené věci, platí, že se úkon týká zároveň i souvisejícího podílu na podřízené věci. V případě převodu nemovitostí, kdy smluvní strany opomenou do smlouvy uvést podíl na podřízené nemovitosti, katastrální úřad spolu s vlastnictvím k nadřízené nemovitosti přepíše na nabyvatele i podíl na podřízené nemovitosti, a to *ex officio* i pokud to není navrhováno v návrhu na vklad.<sup>289</sup> Podíl na podřízené věci při těchto úkonech sdílí právní osud věci nadřízené. Opačně by katastrální úřad postupoval a návrh na vklad by zamítl, jestliže by úmyslem smluvních stran bylo převést pouze podíl na podřízené věci - jednalo by se o absolutně neplatné právní jednání ve smyslu § 580 o.z.<sup>290</sup> Obdobně by měl katastrální úřad postupovat i v případě „skrytých“ přídatných spoluvlastnictví, které fakticky vznikly na základě zákona, do katastru ale dosud nebyly zapsány. Katastrální úřad ovšem nemá jakoukoliv možnost existenci těchto skrytých přídatných spoluvlastnictví odhalit. Více o tomto tématu níže v kapitole Praktické problémy spojené s ne/provedením zápisu do katastru.

Uvedená omezení platí i v případě realizace zástavního, předkupního a dalších obdobných práv. Uspokojí-li se zástavní věřitel prodejem zástavy, musí být na nového vlastníka převedena jak nadřízená věc, tak podíl na věci podřízené. Stejně tak oprávněný z předkupního práva nemůže uplatnit své právo například pouze na podíl na podřízené věci.

Úkony směřující ke změně vlastnického práva (ať už přímo nebo potenciálně) tedy zákon připouští pouze k nadřízené věci a podílu na podřízené věci zároveň. Nevylučuje však separátní zřízení takových práv, která ke změně vlastnictví nevedou ani vést nemohou. Samostatně k nadřízené věci tak můžeme sjednat například služebnost chůze a jízdy, nájem, pacht či vzdání se práva na

---

<sup>289</sup> § 69 odst. 2) katastrální vyhlášky

<sup>290</sup> Návrh na vklad by byl zamítnut v souladu s § 17 odst. 1) písm. d) katastrálního zákona

náhradu škody na pozemku. Při nakládání s podřízenou věcí je přitom třeba dodržet běžná omezení spojená s nakládáním s podílovým spoluvlastnictvím.<sup>291</sup> Navíc je zapotřebí respektovat účel přídatného spoluvlastnictví - k podřízené věci nelze zřídit takové zatížení, které by vylučovalo použití podřízené věci ke společnému účelu, na jehož základě přídatné spoluvlastnictví vzniklo.<sup>292</sup> Nelze kupříkladu zřídit služebnost strpět na podřízeném pozemku odtokový kanál, pokud je tento pozemek ve stejných místech využíván jako cesta a tyto způsoby užívání se navzájem vylučují.

Zákonná ustanovení řeší toliko nakládání s jednotlivými věcmi po vzniku přídatného spoluvlastnictví, neřeší však dispozici s věcmi před vznikem přídatného spoluvlastnictví a její dopady. Zákon tak nedává odpověď třeba na otázku, jak bude postupováno v případě, kdy k okamžiku vzniku přídatného spoluvlastnictví bude na nadřízené nemovitosti váznout zástavní právo, zatímco na odpovídajícím podílu na podřízené nemovitosti nikoliv. Zákon v takovém případě vznik přídatného spoluvlastnictví nevylučuje, lze tedy dovodit, že tento stav vzniku nebrání. Zástavní právo by se na odpovídající podíl na podřízené věci nemohlo „zkopírovat“, jelikož by se jednalo o retroaktivní modifikaci již do katastru zapsaného věcného práva. Pakliže by ale v budoucnu došlo k realizaci zástavního práva, vztahovala by se tato realizace v souladu s ustanovením § 1227 o.z. i na spojený spoluvlastnický podíl.<sup>293</sup> Jiná by byla situace, kdy by zástavní právo zatěžovalo před vznikem přídatného spoluvlastnictví pouze podíl na podřízené věci. Dle výše uvedeného závěru by nemohlo vznikem přídatného spoluvlastnictví dojít k rozšíření zástavního práva i na nadřízenou věc. Otázkou proto je, jaké konsekvence by měla případná realizace zástavního práva v tomto případě. V úvahu přicházejí pouze dvě možnosti - buď by do realizace byla zahrnuta i věc nadřízená nebo by realizaci podléhal pouze spoluvlastnický podíl na podřízené věci, což by pravděpodobně vedlo k zániku celého přídatného spoluvlastnictví. Právní oporu bychom přitom lépe hledali pro druhou nastíněnou variantu, jelikož zahrnutí nadřízené věci do výkonu zástavního práva se jeví jako nepřiměřený zásah do vlastnického práva vlastníka nadřízené

---

<sup>291</sup> Tím je myšlena např. nemožnost zatížit nájemním/pachtovním právem pouze spoluvlastnický podíl - viz usnesení NS sp. zn. 28 Cdo 2731/2007

<sup>292</sup> § 1224 odst. 2) o.z.

<sup>293</sup> Pokyn ČÚZK-13389/2017-11 ze dne 10.1.2018

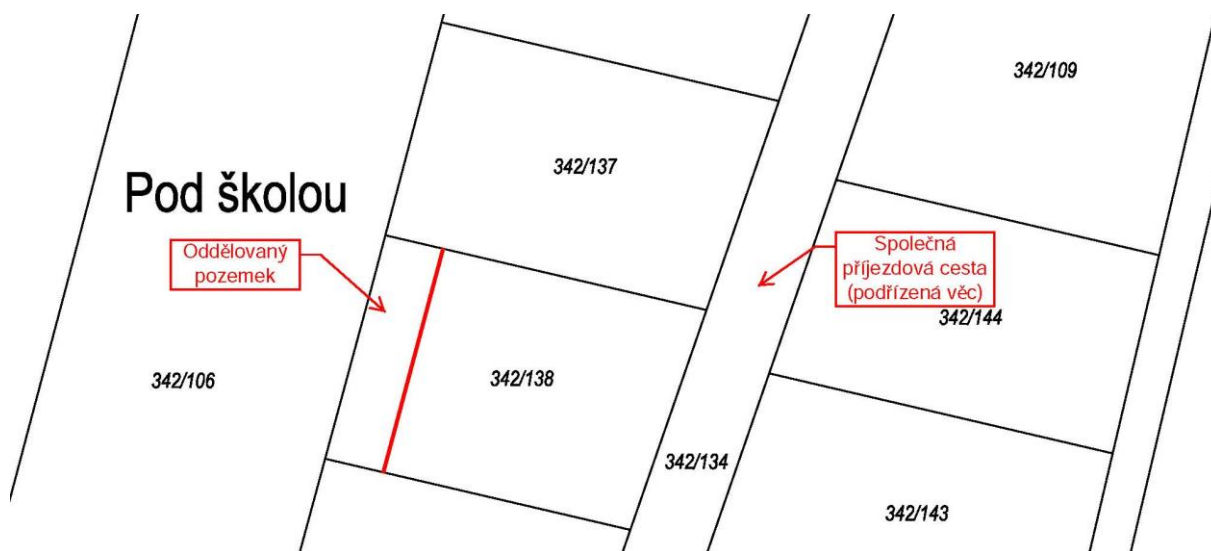
věci, pro který bychom jen velmi těžko hledali adekvátní odůvodnění. Tyto úvahy se samozřejmě netýkají pouze zástavního práva, ale jsou na místě i u ostatních zatížení spadajících do demonstrativního výčtu dle § 1227 o.z.

Možnost existence různých práv a povinností pojících se s nadřízenou a podřízenou věcí v okamžiku vzniku přídatného spoluvlastnictví se tedy zdá být nesporná a jasná, na rozdíl od následného postupu při realizaci těchto práv a povinností.

S nemovitostmi je obvykle spjata možnost je za určitých podmínek reálně rozdělit (s výjimkou např. práva stavby). Co se tedy stane v okamžiku, kdy dojde k rozdělení věci nadřízené či věci podřízené a je to vůbec možné? Pro usnadnění uvažujme případ, kdy se bude dělit nadřízená věc - pozemek. Návod, jak v tomto případě postupovat, nám poskytuje ustanovení § 69 odst. 5) katastrální vyhlášky (vycházející z ustanovení § 1226 o.z.): *„Není-li v právním jednání, na základě kterého dochází k rozdělení pozemku, k jehož užívání slouží nemovitost v přídatném spoluvlastnictví, ujednáno, jaké podíly na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví náleží k nově vznikajícím parcelám, запиše katastrální úřad změnu podílů na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví bez návrhu podle poměru výměr parcel vzniklých rozdělením původního pozemku. Obdobně se postupuje i v případě, kdy k rozdělení pozemku, k jehož užívání slouží nemovitost v přídatném spoluvlastnictví, došlo z jiného důvodu.“* Z daného ustanovení vyplývá, že dělení nadřízeného pozemku je možné a dává nám dokonce i přesný návod, jak rozdělit podíl na podřízené věci (tento postup bude jistě použitelný i v případě, že podřízenou věcí nebude pozemek, ale např. stavba či zařízení) mezi nově vzniklé pozemky - tedy v poměru podle výměry. Dané ustanovení však už neřeší situaci, kdy nadřízenými věcmi nebudou pozemky, nýbrž stavby či jednotky. Pokud by se tedy dělila jednotka a zúčastněné osoby by si v rámci daného právního úkonu sami neurčili, jaký podíl na podřízené věci se bude nadále pojit s jakou jednotkou, byl by katastrální úřad postaven před nelehký úkol - určit velikost podílů navázaných k nově vzniklým nemovitostem, jelikož by dle mého názoru neměl s ohledem na znění § 17 odst. 1) katastrálního zákona žádnou možnost takovou vkladovou listinu posoudit jako nezpůsobilou k zápisu do katastru nemovitostí (samozřejmě za předpokladu, že by splňovala všechny zákonné náležitosti). Jistě, mohl by účastníky vkladového řízení požádat o doplnění ve formě jakéhosi prohlášení konkretizujícího, jaké podíly na podřízené věci se budou nadále pojit s nově

vzniklými nadřizenými věcmi, nemohl by ale stoprocentně spoléhat na to, že mu účastníci takové prohlášení poskytnou. Řešení této situace zůstává zatím nejasné. Podobně zmíněné ustanovení nenabízí řešení pro případy, kdy dělenou věcí bude věc podřízená. Zde musíme vyjít z ustanovení § 1229, které stanoví nezrušitelnost přídatného spoluvlastnictví, dokud trvá jeho účel. Zcela zásadní zde bude dopad rozdělení podřízené věci na společný účel přídatného spoluvlastnictví. Půjde-li čistě jen o rozdělení podřízené věci, které nebude mít vliv na společný účel, nebude v rozdělení žádný problém a všechny nově vytvořené věci zůstanou v přídatném spoluvlastnictví. Bude-li rozdělení spojeno například s převodem vlastnického práva k některé z nově vytvořených věcí, bude rozdělení a převod možné pouze v případě, kdy věc zůstávající v přídatném spoluvlastnictví bude i nadále schopna plnohodnotně plnit společný účel. Půjde například o situaci, kdy se z pozemku, na kterém leží společná příjezdová cesta oddělí část, na niž cesta neleží a je tedy vzhledem ke společnému účelu postradatelná, a tato část se převede na třetí osobu. Takové jednání musí pochopitelně splňovat veškeré náležitosti pro převod vlastnictví k věci v podílovém spoluvlastnictví - s převodem tak musí souhlasit všichni spoluvlastníci (nepůjde-li o převod pouze spoluvlastnických podílů).

V souvislosti s rozdělením nadřizené věci bych rád zmínil ještě jeden možný scénář. K lepšímu pochopení si pomohu ilustrací.



Zdroj: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)

Pozemek parc. č. 342/134 slouží jako příjezdová cesta pro celou lokalitu a je podřízenou věcí v rámci přídatného spoluvlastnictví. Pozemek parc. č. 342/138 je jeden z pozemků, k jehož přístupnosti příjezdová cesta slouží (je tedy nadřizenou nemovitostí). Z nadřizeného pozemku je oddělována část, která je převáděna do

vlastnictví vlastníka sousedního pozemku parc. č. 342/106, oddělovaný pozemek tedy bude mít zajištěný přístup z druhé strany po pozemku parc. č. 342/106. Přestože ve vztahu k oddělovanému pozemku nebude nadále příjezdová cesta plnit společný účel, přídatné spoluvlastnictví nezanikne a oddělovaný pozemek bude i nadále věcí nadřízenou. Nový vlastník oddělovaného pozemku bude mít následně možnost se z přídatného spoluvlastnictví oddělit, případně žádat zrušení své účasti v podílovém spoluvlastnictví ve smyslu § 1228 o.z. (více o možnosti oddělení níže v kapitole Zánik přídatného spoluvlastnictví).

Přestože o.z. ani důvodová zpráva k němu výslovně neřeší aplikovatelnost ustanovení § 1227 o.z. na přechod vlastnického práva (nikoliv jen převod), nechá se se zřetelem k charakteru přídatného spoluvlastnictví dovodit, že u přechodu vlastnického práva budou uplatněny stejné restrikce jako při převodu.<sup>294</sup> Není například přípustná taková situace, kdy by v rámci dědického řízení přešlo vlastnické právo k nadřízené věci na jiného právního nástupce než vlastnické právo k souvisejícímu podílu na podřízené věci, což by mohlo vést k zániku celého přídatného spoluvlastnictví.

Z ustanovení § 1225 odst. 2) o.z. implicitně vyplývá možnost jakéhokoliv spoluvlastníka vzdát se práva účasti na využití podřízené věci. Toto vzdání se ovšem nemá účinky pro jeho právního nástupce. Účelem zákonodárce zřejmě bylo zamezit trvalému funkčnímu oddělení věci nadřízené a podílu na věci podřízené. Otázkou zůstává, proč by někdo takový úkon činil, jelikož obsahem vlastnického práva je mimo jiné i oprávnění předmětnou věc nevyužívat, čímž by bylo dosaženo stejného výsledku. Každý spoluvlastník může věc, která je ve spoluvlastnictví, užívat pouze takovým způsobem, aby ve stejném užívání nebránil ostatním spoluvlastníkům. Pokud se jeden ze spoluvlastníků svého užívacího práva vzdá, teoreticky to může rozšířit oprávnění dalších spoluvlastníků. Ti ovšem nemohou činit takové úkony, které by spoluvlastníkovi, jež se práva na užívání vzdal, znemožnily užívání podřízené věci i do budoucna, jelikož vzdání se práva na užívání zaniká nejdéle při převodu/přechodu předmětného spoluvlastnického podílu na právního nástupce. Jde tedy o právní jednání *inter partes*, na jehož základě se do katastru nezapisuje žádná poznámka. Nabízí se srovnání například se

---

<sup>294</sup> Spáčil, J. a kol: Občanský zákoník III. Věcná práva, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 866



vzdáním se předkupního práva spoluvlastníka podle § 1125 o.z., ve znění do 1.7.2020, na jehož základě se zapisovala poznámka do katastru a mělo účinky i pro právní nástupce. Navíc bylo zřejmé, že se u vzdání se předkupního práva spoluvlastníka jedná o jednostranný právní úkon, což u vzdání se práva účasti na využití podřízené věci není zřejmé. Pokud by se nejednalo o jednostranný právní úkon, ale museli by ho učinit všichni spoluvlastníci, pak by se nechalo uvažovat o tom, že by spoluvlastníkovi spolu s užívacím právem zanikla i povinnost přispívat na správu podřízené věci.<sup>295</sup> Ovšem jednalo-li by se o jednostranný právní úkon, pak tuto úvahu s ohledem na práva ostatních spoluvlastníků zřejmě připustit nemůžeme. Z uvedených důvodů pravděpodobně nebude vzdání se práva účasti na využití podřízené věci moc využívaným institutem, jelikož se zdá, že osobě, která tento úkon činí, nepřináší žádný prospěch.

### 6.2.3 Správa v přídatném spoluvlastnictví

Správa přídatného spoluvlastnictví nemá přímou návaznost na zápis do katastru nemovitostí a v porovnání s ostatními aspekty přídatného spoluvlastnictví zřejmě nebude v praxi činit takové potíže, je jí proto v této práci věnována pouze okrajová pozornost.

Předně je nutno konstatovat, že prakticky o správu věci v přídatném spoluvlastnictví (resp. podřízené věci) půjde v okamžiku, kdy si spoluvlastníci uvědomí, že přídatné spoluvlastnictví vzniklo a v ideálním případě zajistí jeho zápis do katastru nemovitostí (bude-li se jednat o podřízenou věc nemovitou v katastru evidovanou). V opačném případě budou spoluvlastníci pravděpodobně mylně postupovat podle pravidel pro správu věci v podílovém spoluvlastnictví. Pokud si spoluvlastníci vznik přídatného spoluvlastnictví uvědomí a budou schopni se spolu domluvit na jeho zápisu do katastru nemovitostí, pravděpodobně budou i schopni domluvit se na podmínkách správy, k čemuž jim zákon dává dostatečný prostor, jelikož ustanovení upravující správu mají vesměs dispozitivní charakter.

Pro správu věci v přídatném spoluvlastnictví se subsidiárně použijí ustanovení upravující podílové spoluvlastnictví, přičemž speciální pravidla pro účely přídatného spoluvlastnictví jsou upravena v §§ 1230 až 1235 o.z. Stěžejní pro

---

<sup>295</sup> Tento závěr ovšem z ničeho neplyne a pouze si ho domýšlíme.

správu je pak osoba správce, která vykonává běžnou správu podřízené věci. Funkce správce může vzniknout třemi různými způsoby. Prvním je ten, že osoba bude do funkce zvolena většinou hlasů spoluvlastníků, přičemž každý ze spoluvlastníků má pro tento účel jeden hlas (nedohodnou-li se jinak). Jedná se o odchýlení od pravidel pro běžné podílové spoluvlastnictví (§ 1126 odst. 2) o.z.). Při rozhodování v ostatních záležitostech má hlas spoluvlastníků váhu rovnou velikosti jejich spoluvlastnického podílu. Druhým způsobem vzniku funkce je jmenování soudem na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka v případě, že ke zvolení nedojde do třech měsíců od vzniku přídatného spoluvlastnictví. Uvedenými způsoby pak může být zvolena i jiná osoba než spoluvlastník. Třetím způsobem je fikce zvolení v případě, kdy se jeden ze spoluvlastníků ujme běžné správy podřízené věci a žádný z ostatních spoluvlastníků tomu během tří následujících měsíců neodporuje. Odvolán z funkce může být správce dohodou spoluvlastníků s nadpoloviční většinou hlasů, případně dvouřetinovou většinou, byl-li správce do funkce jmenován soudem.

Z právního jednání v záležitostech běžné správy jsou spoluvlastníci i správce oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, a to i v případě, že správce není spoluvlastníkem.

Zákon zakládá povinnost spoluvlastníků přispívat na správu věci podle velikosti svých podílů a to zálohově. Přestože tuto možnost ustanovení § 1235 o.z. výslovně nezmiňuje, mohou si spoluvlastníci ujednat, že příspěvky na správu věci hradit nebudou, není-li jich v daném případě třeba. Pakliže nejsou spoluvlastníci schopni se na výši příspěvků domluvit, může ji na návrh správce určit soud.

Pro přídatné spoluvlastnictví obecně, a tedy i pro jeho správu, se subsidiárně použijí pravidla pro podílové spoluvlastnictví.

#### 6.2.4 Zánik přídatného spoluvlastnictví

Je nesporné, že přídatné spoluvlastnictví vzniká *ex lege*, tedy bez ohledu na vůli spoluvlastníků. U zániku však tato otázka není tak jednoznačná. Obecně lze konstatovat, že přídatné spoluvlastnictví zaniká na základě těchto právních skutečností:

- ztráta účelu
- zánik podřízené věci

- splynutí
- jiné skutečnosti

Nyní si tyto skutečnosti rozebereme blíže. Přídavné spoluvlastnictví je zásadně spjato se svým účelem. Dokud tento účel trvá, nelze přídavné spoluvlastnictví zrušit, a zároveň zanikne-li daný účel, zaniká společně s ním i přídavné spoluvlastnictví.<sup>296</sup> Pakliže trvá účel přídavného spoluvlastnictví, nebude tak možné žádat soud o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jako v případě běžného spoluvlastnictví. Neuplatní se zde zásada § 1140 o.z., že nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví. Otázkou zůstává, zda spoluvlastníci mohou o účelu, jeho změně či zániku, rozhodnout sami, což by nevyhnutelně vedlo k závěru, že mohou rozhodnout o existenci přídavného spoluvlastnictví jako takového. Odborná literatura se přiklání spíše k názoru, že určení účelu podřízené věci je skutečně v rukou spoluvlastníků. Juřátková k tomu uvádí: „...Z výše uvedeného tedy mimo jiné vyplývá, že spoluvlastníci se mohou dohodnout na tom, že věc nacházející se v přídavném spoluvlastnictví již nebude plnit společný účel nebo se mohou dohodnout, že věc bude plnit jiný účel, není ovšem možné, aby jeden ze spoluvlastníků tento účel věci bez dohody s ostatními odňal a tím tak přivodil zánik přídavného spoluvlastnictví ex lege (§ 1229). K rozhodnutí o změně účelu společné věci je zapotřebí souhlasu všech spoluvlastníků.“<sup>297 298</sup> Ztráta účelu může být nepochybně i nezávislá na vůli spoluvlastníků. Je-li podřízenou věcí pozemek, na němž se nalézá přístupová komunikace a při povodních dojde ke stržení svahu s touto komunikací mající za následek takovou trvalou změnu poměrů, že již není možné pozemek jako přístupovou cestu používat, účel a potažmo i přídavné spoluvlastnictví tím zaniká.

Dalším důvodem zániku přídavného spoluvlastnictví je zánik podřízené věci. Dokázali bychom nejspíš vymyslet i případ, kdy by takovou věcí byla věc nemovitá (např. právo stavby zřizované pouze na dobu určitou), ale obvykle se

---

<sup>296</sup> § 1229 o.z.

<sup>297</sup> David O., Juřátková P., Kindl M., Kindl T., Kindlová M., Šíma A. a kol.: Občanský zákoník – Komentář s judikaturou. CODEXIS publishing 2018, komentář k § 1229 o.z.

<sup>298</sup> Obdobně také Spáčil, J. a kol: Občanský zákoník III. Věcná práva, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 871

zřejmě tento způsob zániku uplatní v situacích, kdy podřízenou věcí bude věc movitá, typicky zařízení.

Ustanovení § 70 odst. 9) katastrální vyhlášky výslovně počítá s možností splynutí všech nadřízených i pořízené nemovitosti v jednom vlastnictví: „*Zánik přídatného spoluvlastnictví v důsledku nabytí všech nemovitostí, k jejichž užívání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží, toutéž osobou, zapíše katastrální úřad společně se zápisem vlastnického práva, kterým dojde k tomuto sjednocení, a to bez návrhu.*“

Konečně posledním zmiňovaným způsobem zániku přídatného spoluvlastnictví jsou „jiné skutečnosti“. Tímto označením mám na mysli případy, kdy přídatné spoluvlastnictví zanikne na základě jednání *contra legem*. Půjde o situace, kdy přídatné spoluvlastnictví sice *ex lege* vzniklo, nedošlo ovšem k jeho zápisu do katastru nemovitostí. Následně budou spoluvlastníci s nadřízenými věcmi a s nimi spojenými spoluvlastnickými podíly na podřízené věci nakládat separátně (mimo jiné i na základě absolutně neplatných právních úkonů), čímž bude narušena jednota množiny vlastníků nadřízených věcí s množinou spoluvlastníků podřízené věci. Může dokonce dojít k několika na sebe navazujícím převodům vlastnického práva, což bude mít nevyhnutelný následek v podobě zániku přídatného spoluvlastnictví, a to zejména s ohledem na dobrou víru v zápisy do katastru nemovitostí a zásadu materiální publicity. Může přitom být dosti komplikované určit okamžik, ke kterému k zániku přídatného spoluvlastnictví došlo. Tyto praktické problémy podrobněji rozebírá následující kapitola.

Přídatné spoluvlastnictví nemusí vždy nevyhnutelně zanikat ve vztahu ke všem spoluvlastníkům. Zákon počítá i s možností oddělení některého ze spoluvlastníků z podílového spoluvlastnictví v případě, že některá z nadřízených věcí zanikne, případně když podřízená věc přestane být pro předmětnou nadřízenou věc potřebná. Za tímto účelem můžeme využít nákres uvedený výše na straně 151, kde vlastník nově oddělovaného pozemku již nadále nevyužije přístupovou cestu, jelikož oddělovaný pozemek s cestou nemá ani společnou hranici. Přesto na něj bude společně s oddělovaným pozemkem převeden i odpovídající podíl na přístupové cestě. Nový nabyvatel může následně v souladu s § 1228 odst. 1) o.z. uzavřít s ostatními spoluvlastníky dohodu o oddělení reálné části podřízené věci, kterou nadále bude vlastnit výlučně on, zatímco zbylá část podřízené věci zůstane

v přídatném spoluvlastnictví ostatních spoluvlastníků (možnost domáhat se takového oddělení u soudu zákon nenabízí). Uvedené řešení v našem případě nedává smysl (z podřízeného pozemku není co oddělit, aniž by došlo ke ztrátě jeho využitelnosti, a navíc podřízený pozemek ani nesousedí s oddělovaným pozemkem, nově oddělený pozemek by tedy byl pro dotčeného vlastníka nevyužitelný), ale v jiných případech může být využitelné. Samozřejmě lze k tomuto řešení přistoupit pouze pokud to neohrozí účel přídatného spoluvlastnictví.

Za povšimnutí stojí skutečnost, že existoval-li by tento stav v okamžiku vzniku přídatného spoluvlastnictví (takový, kdy spoluvlastnický podíl na podřízené věci jednoho ze spoluvlastníků neslouží k lepšímu využití jeho věci), přídatné spoluvlastnictví by vůbec nevzniklo. Pokud ale tato skutečnost nastane až následně, nepůsobí sama o sobě zánik přídatného spoluvlastnictví.

Druhým způsobem, jakým je možné vyvázat osobu z přídatného spoluvlastnictví, je žaloba na zrušení účasti spoluvlastníka v přídatném spoluvlastnictví dle § 1228 odst. 2) o.z., a to ze stejného důvodu, pro který je možné se z přídatného spoluvlastnictví oddělit. Uvedené ustanovení přisuzuje aktivní legitimaci pro podání takové žaloby pouze těm spoluvlastníkům, jejichž účast v podílovém spoluvlastnictví by se nerušila. Spoluvlastnický podíl spoluvlastníka, jehož podíl se ruší, by byl následně přikázán ostatním spoluvlastníkům v poměru podle jejich podílů. Zákon nenabízí možnost dosáhnout tohoto cíle dohodou, nedává ani možnost podat tuto žalobu spoluvlastníku, jehož se vyvázání týká, a nenabízí ani možnost rozvrhnout rušený spoluvlastnický podíl mezi ostatní spoluvlastníky v jiném poměru. Ačkoliv je toto ustanovení formulováno dosti jednoznačně, literatura pokládá tyto závěry za neudržitelné.<sup>299</sup> Toho, co je možné dosáhnout v rámci soudního řízení, musí být možno dosáhnout i dohodou. Odepření možnosti podat žalobu dotčenému spoluvlastníku postrádá racionální důvod - tím spíše, že je tato možnost dána ostatním spoluvlastníkům.<sup>300</sup> Rozvržení podílů mezi ostatní spoluvlastníky pak musí být podřízeno vůli ostatních spoluvlastníků. Není možné ostatním spoluvlastníkům vnucovat spoluvlastnický podíl proti jejich vůli.

---

<sup>299</sup> Srov. Spáčil, J. a kol: Občanský zákoník III. Věcná práva, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 871

<sup>300</sup> Spáčil, J. a kol: Občanský zákoník III. Věcná práva, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 868

Navíc v předmětném ustanovení není stanoveno, jakým způsobem se určí náhrada za spoluvlastnický podíl, kterou budou muset ostatní spoluvlastníci uhradit. Nedořešenou dále zůstává otázka, jaký bude následný postup v případě, že žádný ze zbývajících spoluvlastníků nebude chtít podíl odkoupit. V případě běžného spoluvlastnictví by soud nařídil prodej společné věci. V tomto případě ovšem vzhledem k charakteru přídatného spoluvlastnictví nebude možné podřízenou věc ani podíl na ní převést na třetí osobu. Soudu by tak zřejmě nezbylo, než podanou žalobu zamítnout, což by znamenalo, že spoluvlastník, který z přídatného spoluvlastnictví nemá již žádný užitek, bude nucen v něm setrvat i nadále a podílet se například na nákladech na správu podřízené věci.

#### 6.2.5 Praktické problémy spojené s ne/provedením zápisu do katastru

S ohledem na to, že zápis přídatného spoluvlastnictví do katastru nemovitostí je vázaný na projev vůle spoluvlastníků, mohou nastat dva případy, kdy zápis v katastru nebude odpovídat faktickému právnímu stavu. Prvním je zápis přídatného spoluvlastnictví v případě, kdy spoluvlastníci souhlasně prohlásí vznik přídatného spoluvlastnictví a nechají ho zapsat do katastru, přičemž přídatné spoluvlastnictví fakticky nevzniklo. Půjde o situaci, kdy spoluvlastníci prohlásí, že užívání nadřízených věcí není bez podřízené věci dobře možné, přičemž toto prohlášení nebude objektivně pravdivé. Absenci ostatních podmínek pro vznik přídatného spoluvlastnictví je katastrální úřad obvykle schopen odhalit. U toho, zda je užívání nadřízené věci bez věci podřízené dobře možné, se však musí spolehnout na tvrzení spoluvlastníků, ledaže by z předložených listin jasně vyplývalo, že tato podmínka splněna není. Nevidím ovšem důvod, proč by spoluvlastníci aktivně zapisovali přídatné spoluvlastnictví do katastru, pokud by podřízená věc skutečně neplnila požadovanou funkci. Výskyt těchto případů, kdy je do katastru zapsáno přídatné spoluvlastnictví, zatímco ve skutečnosti nevzniklo, tak bude zanedbatelný v porovnání s opačnou variantou, kdy přídatné spoluvlastnictví fakticky vzniklo, do katastru ovšem zapsáno nebylo. Katastrální zákon sice ukládá vlastníkům nemovitostí povinnost ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru do 30-ti dnů od jejich vzniku<sup>301</sup>, spoluvlastníci však velmi často nemají ponětí o existenci institutu přídatného spoluvlastnictví, ani si neuvědomují, že došlo k jeho vzniku u

---

<sup>301</sup> § 37 odst. 1) písm. d) katastrálního zákona

jejich nemovitostí, natož aby si uvědomili svoji povinnost tuto skutečnost řádným způsobem (tedy formou souhlasného prohlášení) ohlásit příslušnému katastrálnímu úřadu. Výskyt těchto případů bude značně převyšovat počet zapsaných přídatných spoluvlastnictví v katastru. Uvedu zde dva ukázkové případy:



Zdroj: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)

Snímek katastrální mapy zachycuje reálnou situaci, kdy vyznačený pozemek slouží jako jediná přístupová cesta k sousedícím pozemkům (na rozmezí mezi severní hranicí předmětné lokality a sousedící komunikací se nalézá strouha znemožňující přístup ze severu). Vyznačený pozemek je vedený v podílovém spoluvlastnictví vlastníků všech třinácti navazujících pozemků (tyto pozemky jsou územním plánem určeny ke stavbě rodinných domů). Je na první pohled jasné, že vyznačený pozemek slouží jako přístupová cesta k navazujícím pozemkům, které tvoří místně a účelem vymezený celek a bez vyznačeného pozemku je není dobře možné užívat, jelikož k nim není jiný přístup. Fakticky se tedy jedná o *ex lege* vzniklé přídatné spoluvlastnictví, které ovšem není zapsáno do katastru nemovitostí. Může se tak tedy stát, že některý ze spoluvlastníků převede svůj podíl na vyznačeném

(podřízeném) pozemku na třetí osobu, aniž by zároveň s tím převedl vlastnické právo k nadřízenému pozemku. Katastrální úřad za předpokladu splnění všech ostatních náležitostí pro prepis vlastnického práva, vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu převede, jelikož existence přídatného spoluvlastnictví brání převodu není do katastru zapsána. Bude se jednat o převod na základě absolutně neplatné kupní smlouvy. Do popředí se dostává otázka, jaký dopad bude mít takový převod na existenci přídatného spoluvlastnictví. Nabízí se odpověď v podobě zrušení přídatného spoluvlastnictví z důvodu, že již nadále není splněna jedna ze základních podmínek pro existenci přídatného spoluvlastnictví - tedy jednota okruhu vlastníků nadřízených nemovitostí s okruhem spoluvlastníků podřízené nemovitosti. Co by se ale stalo, pokud by smlouva byla skutečně následně uznána neplatnou a došlo by k navrácení vlastnického práva do původního stavu - pohlíželo by se na přídatné spoluvlastnictví, jako by nikdy nezaniklo? A jaký by to mělo vliv na zápisy vlastnického práva a jiných práv k ostatním nemovitostem v dané lokalitě? Bez pochyby by zde sehrála svoji roli zásada materiální publicity. Tu ovšem není možné použít ve všech případech bez rozdílu. U novelizace právního řádu v soukromoprávní oblasti a v oblasti katastru nemovitostí účinné od 1.1.2014 je zjevná snaha zákonodárce posílit pozici nabyvatele, který je v dobré víře v zápisy v katastru nemovitostí. U právní úpravy přídatného spoluvlastnictví došlo k odklonu od této snahy, ať už záměrnému či nechtěnému. Existence přídatného spoluvlastnictví nezapsaného v katastru nemovitostí může mít zásadní dopad na platnost právních úkonů. Má přitom potenciál přinejmenším zpochybnit platnost dalších právních úkonů, které na ty původní navazují, a působí tak značnou právní nejistotu obdobnou té, jaká v minulosti vznikala při sporném nabytí vlastnického práva od nevlastníka.<sup>302</sup> Nabyvatele tak právní úprava opět nutí, aby zkoumali nejen aktuální, ale i historický právní stav nemovitosti, zvláště při koupi spoluvlastnického podílu. Z pohledu *de lege ferenda* by se tak jako smysluplnější jevil vznik přídatného spoluvlastnictví zápisem do katastru nemovitostí na základě smlouvy uzavřené mezi všemi spoluvlastníky za předpokladu splnění všech podmínek potřebných pro vznik přídatného spoluvlastnictví. Prakticky je v současnosti k zápisu do katastru stejně zapotřebí souhlasné prohlášení vydané všemi spoluvlastníky (nebereme-li

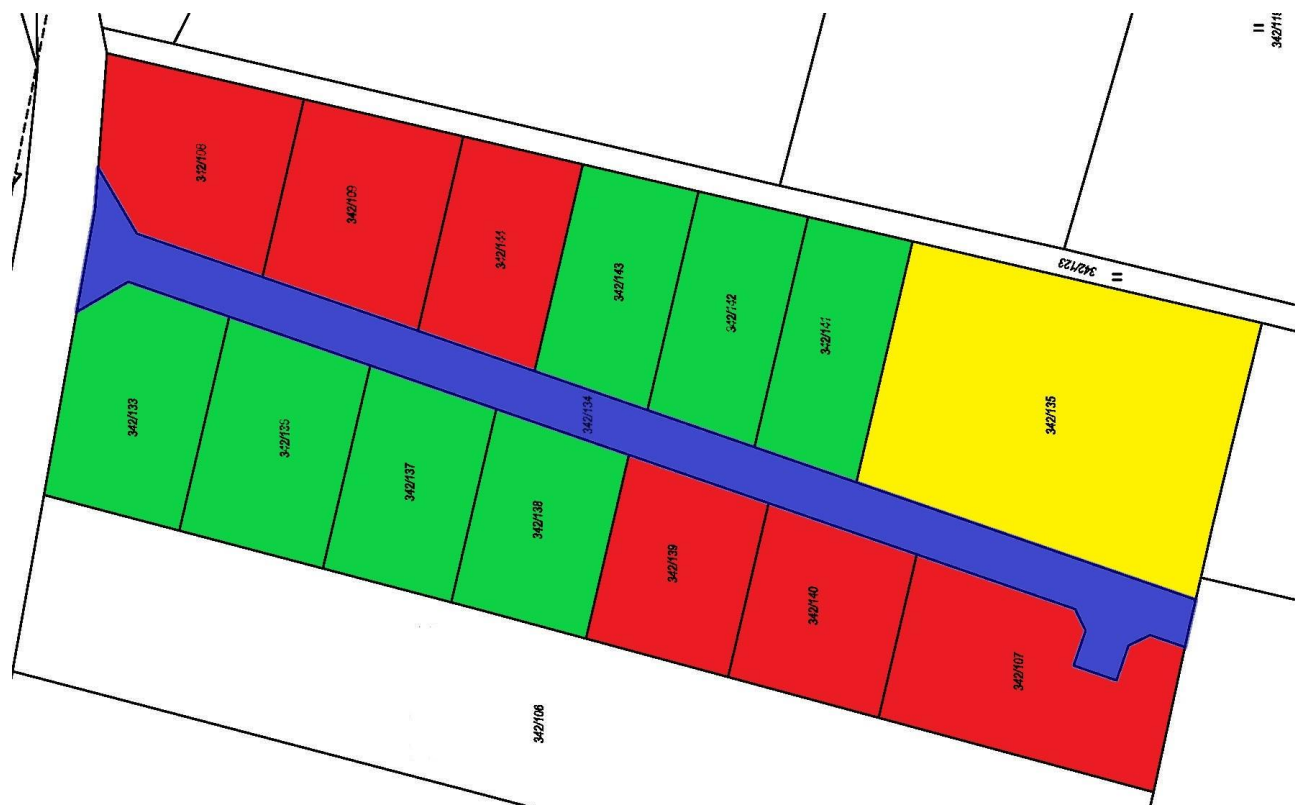
---

<sup>302</sup> Viz kapitola 3.3.2.



v potaz zápis na základě soudního rozhodnutí) - situace by tedy byla obdobná s tím, že vkladovou listinou by nebylo souhlasné prohlášení, nýbrž smlouva o zřízení přídatného spoluvlastnictví. Vyhnuli bychom se tím například nastíněné situaci, která podryvá právní jistotu ohledně zápisů v katastru.

Níže uvádím další praktický příklad přídatného spoluvlastnictví, jehož existenci si zúčastněné osoby neuvědomují:



Zdroj: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)

Tento snímek katastrální mapy zachycuje další reálnou situaci, kdy modře označený pozemek na své západní hranici navazuje na obecní komunikaci a slouží jako jediná přístupová cesta k zeleně, červeně a žlutě označeným pozemkům. K vytvoření této podoby pozemků došlo v rámci vypořádání podílového spoluvlastnictví, kdy vlastníci A a B vlastnili zelené a červené pozemky v podílovém spoluvlastnictví s rovnými podíly a vlastník C vlastnil žlutý pozemek. Modrý pozemek pak byl v jejich podílovém spoluvlastnictví, kdy vlastníkům A a B náležel podíl každému ve výši 5/12 a vlastníku C podíl ve výši 1/6. Už v tomto okamžiku (tedy zápisem tohoto vypořádání podílového spoluvlastnictví a zákresem této parcelace) došlo ke vzniku přídatného spoluvlastnictví, přičemž jeho vznik nebyl do katastru

nemovitostí zapsán. Následně všichni zúčastnění smlouvou zřídili věcné břemeno chůze a jízdy k tíži modrého pozemku a ve prospěch zelených, červených a žlutého pozemku (resp. ve prospěch každého jejich vlastníka, tedy věcné břemeno - služebnost „*in rem*“). Platnosti takového právního úkonu nic nebránilo, jelikož obsah věcného břemene se nepříčil účelu přídatného spoluvlastnictví. Poté vlastníci A a B zrušili a vypořádali své spoluvlastnictví k zeleným a červeným pozemkům tak, že výlučným vlastníkem červených pozemků se stal vlastník A a výlučným vlastníkem zelených pozemků se stal vlastník B (podíly na modrém pozemku zůstaly nezměněny). Okruh vlastníků nadřízených pozemků zůstal nezměněn, na existenci přídatného spoluvlastnictví proto dosavadní postup neměl vliv. V tomto momentě ovšem mělo dojít k přerozdělení spoluvlastnických podílů vlastníků A a B podle poměru výměr pozemků, které jednotliví vlastníci v rámci vypořádání nabývali.<sup>303</sup> Následně vlastníci A a B převedli jednotlivé červené a zelené (nadřízené) pozemky do vlastnictví třetích osob bez toho, aniž by zároveň s nimi převedli i podíl na modrém pozemku. Fakticky se ovšem spolu s každým převodem červeného a zeleného pozemku převedl i podíl na pozemku modrém.<sup>304</sup> V současnosti jsou všechny červené a zelené pozemky ve vlastnictví třetích osob. Modrý pozemek zůstal veden ve spoluvlastnictví vlastníků A,B a C a probíhá na něm výstavba inženýrských sítí. Po dokončení inženýrských sítí je v plánu modrý pozemek předat obci. Současní vlastníci červených a zelených pozemků by mohli podat žalobu na určení vlastnického práva ke konkrétnímu podílu na modrém pozemku. Minimálně první nabyvatel jednoho z těchto pozemků by měl být se svou žalobou úspěšný a soud by měl potvrdit jeho vlastnické právo k předmětnému

---

<sup>303</sup> V souladu s § 1226 o.z. Samozřejmě za předpokladu, že součet výměr červených pozemků se na metr nerovnal součtu výměr zelených pozemků.

<sup>304</sup> Velikost podílu na modrém pozemku, který byl s každým jednotlivým červeným a zeleným pozemkem fakticky převeden je samozřejmě otázkou. S ohledem na ustanovení § 1226 o.z. jsem přesvědčen, že velikost spoluvlastnického podílu pojičího se k jednotlivým červeným a zeleným pozemkům byl určen již při vzniku přídatného spoluvlastnictví – tedy v okamžiku, kdy všechny červené i zelené pozemky byly v podílovém spoluvlastnictví s rovnými podíly náležejícími vlastníků A a B. Tito vlastníci v okamžiku vzniku přídatného spoluvlastnictví vlastnili každý spoluvlastnický podíl ve výši 5/12 na modrém pozemku (následně došlo k modifikaci tohoto poměru v rámci vypořádání spoluvlastnictví vlastníků A a B). Ke všem červeným a zeleným pozemkům se tak přiřadil spoluvlastnický podíl v celkové výši 10/12. V tuto chvíli už ale nejsme schopni určit, jak velká část tohoto podílu připadala na červené pozemky a jak velká na zelené pozemky (museli bychom znát přesnou výměru všech předmětných pozemků). Podíl připadající na červené pozemky tak byl rozdělen mezi červené pozemky v poměru podle jejich výměry. U zelených pozemků šlo o stejnou situaci. Při znalosti výměr všech předmětných pozemků bychom byli schopni se dopočítat podílu, který se váže ke každému jednotlivému nadřízenému pozemku.

spoluvlastnickému podílu (příčemž pokud by nepotvrdil zároveň i vlastnické právo ostatních nabyvatelů červených a zelených pozemků, nemohlo by na základě takového rozhodnutí být do katastru zapsáno přídatné spoluvlastnictví k modrému pozemku pro nejednotu v okruhu vlastníků). Pravděpodobnost úspěchu u dalších nabyvatelů červených a zelených pozemků je s otazníkem, jelikož nadřizené pozemky nabývali v okamžiku, kdy podle zápisů v katastru nebyla splněna jednota okruhu vlastníků nadřizených pozemků s okruhem vlastníků podřízeného pozemku, která je podmínkou existence přídatného spoluvlastnictví. Na druhou stranu fakticky se s prvním červeným/zeleným pozemkem předmětný spoluvlastnický podíl převedl a jednota tak zůstala fakticky zachována, byť to nebylo z katastru zřejmé. Otázka, zda došlo k automatickému převodu spoluvlastnického podílu na modrém pozemku pouze u prvního převodu červeného/zeleného pozemku nebo i u těch následujících, bude muset být vyřešena judikaturou. Kýženého výsledku by případně šlo dosáhnout i prostřednictvím souhlasného prohlášení všech dotčených osob potvrzující vznik přídatného spoluvlastnictví, přičemž vlastnické právo k podílům na podřízené nemovitosti by bylo v katastru spjato s červenými a zelenými pozemky dodatečně. Nabízí se i možnost dosáhnout nápravy v zápisech do katastru prostřednictvím institutu opravy chyby podle § 36 katastrálního zákona. Tuto možnost ovšem nepokládám za příliš reálnou. Jde o instrument, na jehož základě lze opravit chybné údaje katastru nemovitostí, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru. Jednak se nepřikláním k názoru, že nezapsání přídatného spoluvlastnictví je chybou při vedení katastru, a dále si nemyslím, že by v těchto případech ČÚZK byl ochoten na sebe dobrovolně brát riziko vymáhání nároků na náhradu způsobené škody. Přídatné spoluvlastnictví sice vzniká ze zákona, do katastru se ovšem nezapisuje *ex offio*, jelikož jeho vznik nemůže potvrdit nikdo jiný než spoluvlastníci. Katastrální úřad tak jistě neučinil žádnou chybu tím, že přídatné spoluvlastnictví nezapsal v okamžiku jeho faktického vzniku do katastru. Při následných převodech, kde spolu s nadřizenými věcmi měly být převáděny i příslušné podíly na podřízené věci katastrální úřad pouze vycházel z dosavadních zápisů v katastru. Nezohlednění existence přídatného spoluvlastnictví při jednotlivých prepisech vlastnického práva k nadřizeným věcem je tak důsledkem nekonání dotčených spoluvlastníků a nelze na něj hledět jako na chybu katastrálního úřadu při vedení katastrálního operátu.

K výše uvedenému příkladu je třeba ještě doplnit, že někteří z nabyvatelů červených a zelených pozemků hradili kupní cenu za koupi pozemku prostřednictvím hypotečního úvěru, v rámci čehož bylo na převáděném pozemku zřízeno zástavní právo pro banku poskytující úvěr. Pokud by tedy došlo k následnému zápisu přídatného spoluvlastnictví, tato zástavní práva a popřípadě další obdobné zápisy by se překopírovaly na odpovídající podíl na modrém pozemku. Jak je tedy vidno i z tohoto případu, vznik přídatného spoluvlastnictví ze zákona působí značné praktické problémy. Ovšem na základě zásady *nemo iudex sine actore* nemůžeme očekávat, že spory o existenci přídatného spoluvlastnictví zaplní soudní síně (byť případů, kdy faktický právní stav je v rozporu se stavem vedeným v katastru, jsou jistě četné), jelikož v drtivé většině případů si tohoto stavu nejsou dotčené osoby vědomy nebo jim tento stav nevádí.

#### 6.2.6 Ukázka zápisu přídatného spoluvlastnictví v katastru nemovitostí

Za účelem lepší představy podoby zápisu přídatného spoluvlastnictví do katastru nemovitostí je níže uveden reálný zapsaný případ. Všechny použité listy vlastnictví a mapka jsou veřejně dostupné z katastru nemovitostí. Úvodní mapka graficky znázorňuje situaci společného dvora sloužícího k přístupu k šesti garážím a třem bytovým domům, kde v každém domě jsou vymezeny čtyři jednotky. Přídatné spoluvlastnictví bylo zřízeno (nebo lépe řečeno vzniklo) v rámci převodu vlastnického práva k pozemku parc. č. 375/31 (viditelné z mapky na str. 166) do podílového spoluvlastnictví všech vlastníků dotčených garáží (resp. pozemků, jejichž součástí jsou garáže) a bytových jednotek. Do katastru bylo zapsáno na základě nepřesně formulovaného „prohlášení o zřízení“ přídatného spoluvlastnictví. Nepřesná byla v tomto případě forma, jakou přídatné spoluvlastnictví dle vkladové listiny vzniklo - jak již totiž víme, přídatné spoluvlastnictví nevzniká konstitutivním právním jednáním, nýbrž vzniká ze zákona a jeho zápis do katastru je pouze deklaratorní. Správně tedy mělo jít o „prohlášení o vzniku“ přídatného spoluvlastnictví. Nicméně je nepochybné, že se nejednalo o takovou vadu vkladové listiny, která by měla znamenat nemožnost vklad provést, jelikož vznik přídatného spoluvlastnictví byl jasně daný a jeho zápis do katastru byl v návrhu na vklad navržen.

První vložený list vlastnictví zachycuje bytovou jednotku č. 558/1, tedy nemovitost nadřizenou. Stejně tak druhý list vlastnictví, který se týká další

nadřízené nemovitosti - v tomto případě pozemku parc. č. st. 2205, jehož součástí je garáž. Na obou listech vlastnictví je možno vidět, že zápis se v části B1 podobá zápisu oprávnění z věcného břemene, kdy dotčená nemovitost (přesněji řečeno každý její vlastník) je oprávněná z věcného břemene zapsaného k tíži jiné nemovitosti. Zde vztah nadřizenosti a podřizenosti vyjadřuje skutečnost, že předmětný podíl (v obou případech 1/18, což je ovšem patrné pouze z listu vlastnictví týkajícího se podřízené věci) přestal být samostatným předmětem právních vztahů a sdílí právní osud věci nadřízené.

Třetím a zároveň posledním listem vlastnictví je ten znázorňující zápis podřízené věci, tedy pozemku parc. č. 375/31. Pro přídatné spoluvlastnictví se vždy zakládá samostatný list vlastnictví.<sup>305</sup> Na první pohled je znatelný rozdíl oproti „běžnému“ listu vlastnictví v části A, kde nejsou uvedeny konkrétní osoby vlastníků, nýbrž přímo nadřízené nemovitosti. Je zde tedy evidentní, že není rozhodující osoba, jež nadřízenou nemovitost vlastní, nýbrž nemovitost jako taková. Dále je, podobně jako na předchozích listech vlastnictví, uvedeno upozornění na existenci přídatného spoluvlastnictví. Možná lehce překvapivě je uvedeno opět v části B1, přičemž na tomto listu vlastnictví by ho někdo mohl očekávat spíše v části C. Důvodem, proč ČUZK zvolil pro zápis tohoto upozornění část B1 může být ten, aby se nemíchal s ostatními zápisy v části C, kam se automaticky zapisují veškerá zatížení zapisovaná k nadřízeným nemovitostem, což je z ukázkového listu vlastnictví k podřízené nemovitosti zřetelné.

---

<sup>305</sup> Toto bylo vyjádřeno v ustanovení § 23 odst. 5) katastrální vyhlášky ve znění účinném do 1.4.2017. Nyní je toto stanoveno pouze v bodu 10.4. Návodu pro správu katastru.



Zdroj: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2020 09:44:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: [redacted] Obec: [redacted]  
 Kat.území: [redacted] List vlastnictví: 5116

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo           | [redacted]    |       |

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití   | Způsob ochrany             | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku |
|---------------------|--|----------------------------|-----------------|--|
| 558/1               | byt  |                            | byt.z.          | 720/7640   |
| Vymezeno v:         |  |                            |                 |  |
| Budova              | Plzeňské Předměstí, č.p. 558, 559, byt.dům, LV 4523<br>na parcele St. 383, LV 4523<br>St. 500, LV 4523 |                            |                 |  |
| Parcela             | St. 383  | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 161m2  |
|                     | St. 500  | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 197m2  |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Podíl na nemovitosti v přidatném spoluvlastnictví

Oprávnění pro

Jednotka: 558/1

Povinnost k

Parcela: 375/31

Listina Smlouva kupní s prohlášením o zřízení přidatného spoluvlastnictví ze dne 10.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2016 15:28:47. Zápis proveden dne 21.04.2016.

V-1174/2016-[redacted]

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dluhy na splacení jistiny do výše 880.000 Kč a příslušenství, veškeré další dluhy až do celkové výše 880.000 Kč

Oprávnění pro

[redacted]

Povinnost k

Jednotka: 558/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. [redacted] ze dne 02.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2017 10:29:04. Zápis proveden dne 11.07.2017.

V-2303/2017-[redacted]

Pořadí k 20.06.2017 10:29

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro [redacted] kraj, Katastrální pracoviště [redacted], strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2020 09:44:49

Okres: [REDAKCE] Obec: [REDAKCE]  
Kat.území: [REDAKCE] List vlastnictví: 3763  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl     |
|------------------------------|---------------|-----------|
| Vlastnické právo             |               |           |
| SJM [REDAKCE]                | [REDAKCE]     | [REDAKCE] |
| SJM - společné jmění manželů |               |           |

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

| B Nemovitosti | Pozemky | Parcela                                | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------------|---------|--|------------|-------------------------------|----------------|----------------|
|               |         | St. 2205                               |            | 18 zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
|               |         | Součástí je stavba: bez čp/če, garáž   |            |                               |                |                |
|               |         | Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2205 |            |                               |                |                |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Podíl na nemovitosti v přidatném spoluvlastnictví

Oprávnění pro

Parcela: St. 2205

Povinnost k

Parcela: 375/31

Listina Smlouva kupní s prohlášením o zřízení přidatného spoluvlastnictví ze dne 10.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2016 15:28:47. Zápis proveden dne 21.04.2016.

V-1174/2016-[REDAKCE]

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2015 16:37:33. Zápis proveden dne 02.07.2015.

V-2347/2015-[REDAKCE]

Pro: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2020 09:42:21

Okres: [redacted]  
 Kat.území: [redacted]

Obec: [redacted]

List vlastnictví: 8165

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                           | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| <i>Přidatné spoluvlastnictví</i>                     |               |       |
| Vlastník pozemku St. 382, LV 3763                    |               | 1/18  |
| Vlastník pozemku St. 2205, LV 3763                   |               | 1/18  |
| Vlastník pozemku St. 2206, LV 3160                   |               | 1/18  |
| Vlastník pozemku St. 2207, LV 3765                   |               | 1/18  |
| Vlastník pozemku St. 2208, LV 6298                   |               | 1/18  |
| Vlastník pozemku St. 2209, LV 3766                   |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 557/1, LV 4968 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 557/2, LV 4968 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 557/3, LV 5170 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 557/4, LV 5171 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 558/1, LV 5116 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 558/2, LV 5405 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 558/3, LV 5406 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 558/4, LV 5407 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 559/1, LV 5901 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 559/2, LV 7883 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 559/3, LV 5408 |               | 1/18  |
| Vlastník jednotky Plzeňské Předměstí, 559/4, LV 7193 |               | 1/18  |

**B Nemovitosti**

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku   | Způsob využití     | Způsob ochrany |
|---------|------------|----------------|--------------------|----------------|
| 375/31  | 397        | ostatní plocha | ostatní komunikace |                |

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

Typ vztahu

**o Podíl na nemovitosti v přidatném spoluvlastnictví**

Oprávnění pro

Parcela: St. 2205, Parcela: St. 2206, Parcela: St. 2207, Parcela: St. 2208,  
 Parcela: St. 2209, Parcela: St. 382  
 Jednotka: 557/1, Jednotka: 557/2, Jednotka: 557/3, Jednotka: 557/4, Jednotka:  
 558/1, Jednotka: 558/2, Jednotka: 558/3, Jednotka: 558/4, Jednotka: 559/1,  
 Jednotka: 559/2, Jednotka: 559/3, Jednotka: 559/4

Povinnost k

Parcela: 375/31

Listina Smlouva kupní s prohlášením o zřízení přidatného spoluvlastnictví ze dne 10.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2016 15:28:47. Zápis proveden dne 21.04.2016.

V-1174/2016-[redacted]

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Zástavní právo smluvní**

k podílu 1/18 - LV 5405, existující pohledávky ve výši 980.560 CZK s příslušenstvím a

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro [redacted] kraj, Katastrální pracoviště [redacted]  
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2020 09:42:21

Okres: [redacted] Obec: [redacted]  
Kat.území: [redacted] List vlastnictví: 8165  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

ostatní pohledávky ze smlouvy do výše 980.560 CZK

Oprávnění pro

[redacted]

Povinnost k

Parcela: 375/31

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení [redacted]  
[redacted] ze dne 17.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2016  
15:36:09. Zápis proveden dne 17.05.2016.

V-1533/2016-[redacted]

Pořadí k 25.04.2016 15:36

o Zákaz zcizení a zatížení

k podílu 1/18 - LV 5405, bez souhlasu banky, po dobu trvání zást. práva

Oprávnění pro

[redacted]

Povinnost k

Parcela: 375/31

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení [redacted]  
[redacted] ze dne 17.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2016  
15:36:09. Zápis proveden dne 17.05.2016.

V-1533/2016-[redacted]

Pořadí k 25.04.2016 15:36

o Zástavní právo smluvní

k podílu 1/18 - LV 4968, veškeré dluhy a závazky zajištěné zástavní smlouvou včetně  
příslušenství až do celkové výše 702.720,00 Kč

Oprávnění pro

[redacted]

Povinnost k

Parcela: 375/31

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení  
[redacted] ze dne 18.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2016  
15:25:48. Zápis proveden dne 09.06.2016.

V-1874/2016-[redacted]

Pořadí k 18.05.2016 15:25

o Zákaz zcizení

k podílu 1/18 - LV 4968, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

[redacted]

Povinnost k

Parcela: 375/31

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení  
[redacted] ze dne 18.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2016  
15:25:48. Zápis proveden dne 09.06.2016.

### 6.2.7 Shrnutí

Přídavné spoluvlastnictví je zajímavou právní koncepcí na první pohled zaručující zachování účelu věci sloužící k lepšímu užívání zároveň několika samostatných věcí. Český právní řád nezná jiný právní institut, který by tak pevně a dlouhodobě svazoval vlastnictví věcí za tímto účelem (snad s výjimkou bytového spoluvlastnictví a zahrnutí nemovitosti do společných částí nemovité věci). Bohužel praktickou použitelnost přídavného spoluvlastnictví sráží ne zcela domyšlená ustanovení. V každé oblasti týkající se přídavného spoluvlastnictví, ať už jde o vznik, zánik či dispozici s ním, nalezneme potenciální problémy, které se mohou promítnout do praxe. Ovšem nejnešťastnější ustanovení je bezesporu to, které zakládá vznik přídavného spoluvlastnictví ze zákona. Přídavné spoluvlastnictví vnímám jako institut, který by měl jakýmsi způsobem spoluvlastníkům pomáhat nebo je chránit. Obávám se ale, že v praxi se tento institut projevuje jako zdroj velkého množství sporných situací. Zatímco zákonodárce na jedné straně vyřešil mnoho neduhů tím, že zavedl princip úplné materiální publicity a zjednodušil tak kupříkladu otázku nabývání nemovitostí od nevlastníka, čímž značně zredukoval počet případů, kdy byl faktický stav v rozporu se stavem vedeným v katastru, zavedením vzniku přídavného spoluvlastnictví *ex lege* výskyt těchto nechtěných případů navyšuje. Kupující tak musí být znovu na pozoru, zda je stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným stavem a podíloví spoluvlastníci by měli kontrolovat, zda nenastaly skutečnosti pro vznik přídavného spoluvlastnictví. Jedná se stále o relativně nový právní institut, nedá se proto předpokládat, že si většina podílových spoluvlastníků vznik přídavného spoluvlastnictví uvědomí, natož aby se se všemi ostatními spoluvlastníky shodli na zápisu případně vzniklého přídavného spoluvlastnictví do katastru. Tomu odpovídá i počet do katastru zapsaných přídavných spoluvlastnictví, který k březnu roku 2022 činil pouhých 437,<sup>306</sup> skutečný počet ovšem bude značně vyšší. Závěrem lze *de lege ferenda* jistě doporučit změnu stávající legislativní úpravy spočívající v tom, že přídavné spoluvlastnictví by nevznikalo ze zákona, nýbrž vkladem do katastru na základě smlouvy uzavřené mezi všemi spoluvlastníky (v případě, kdy by podřízenou věcí bylo např. zařízení, již uzavřením smlouvy). Jistě by se tím nevyřešily všechny

---

<sup>306</sup> Zdroj – ČUZK

sporné otázky týkající se přídatného spoluvlastnictví, ale troufám si říci, že by odpadla většina těch nejpalcivějších.

## 7 Závěr

Ve své práci jsem si kladl za cíl popsat vybrané raritní zápisy do katastru nemovitostí v souvislostech, tedy s ohledem na důvod a způsob jejich vzniku, historický vývoj a v neposlední řadě na jejich praktické dopady. Nejprve bylo nutné shrnout okolnosti, které tyto zápisy ovlivňují, ať už to byl historický vývoj evidence nemovitostí na našem území, principy, na nichž stojí současný katastr nemovitostí, nebo proces samotného zápisu do katastru nemovitostí. Následně jsem přistoupil k popisu jednotlivých vybraných institutů, tedy duplicitního zápisu vlastnického práva a přídatného spoluvlastnictví.

Dalo by se říci, že uvedené instituty jsou jakýmsi protipólem. Přestože duplicitní zápis vlastnického práva není právními předpisy v podstatě jakkoliv upraven, jeho zápis se do katastru nemovitostí stejně provádí (přesněji řečeno prováděl), jelikož si to vyžádala praxe. Na druhou stranu přídatné spoluvlastnictví vzniká přímo ze zákona, jeho zápis se však do katastru nemovitostí téměř neprovádí. Oba instituty mají ovšem jednu věc společnou - s jejich existencí se pojí větší či menší praktické problémy. U duplicitního zápisu vlastnického práva se bude zpravidla jednat o problémy zásadnějšího rázu, jelikož dotčeným osobám hrozí ztráta jakéhokoliv nároku na danou věc, zatímco s přídatným spoluvlastnictvím se bude obvykle pojit jen potenciálně nepříjemné omezení vlastnického práva (byť ztráta vlastnického práva rovněž není vyloučena).

V rámci pojednání o těchto dvou institutech vyvstalo mnoho praktických nejasností, na které jsem se záměrně snažil upozornit a zároveň nastínit možné řešení či odpověď, a to s plným vědomím toho, že mnoho z těchto vyřčených otázek bude muset v budoucnu vyřešit až soudní praxe.

Reálné případy z praxe byly použity za účelem lepší představy a dokreslení daných institutů. Tyto případy mají význam zejména u duplicitního zápisu vlastnického práva, kdy, přestože některé případy mohou vykazovat společné znaky, vždy se jedná o specifický případ, který je nutno řešit individuálně.

Na závěr bych rád uvedl, že duplicitní zápis vlastnického práva sebou nese tak zásadní zásah do majetkoprávní sféry, že by neměl být ze strany zákonodárce zcela opomíjen, jako tomu bylo až doposud, a bylo by vhodné jeho existenci i přes ubývající počet jeho výskytů alespoň základním způsobem zohlednit v českém

právním řádu. U přídatného spoluvlastnictví bych pak navrhoval větší osvětu laické veřejnosti o existenci tohoto institutu, o němž široká veřejnost z převážné většiny vůbec netuší. Jako raritní ostatně zápis přídatného spoluvlastnictví označujeme jen z toho důvodu, že není do katastru nemovitostí prováděn, jelikož faktických případů přídatného spoluvlastnictví existuje dozajista nemalé množství.

Hlavním účelem této práce bylo přiblížit duplicitní zápisy vlastnického práva a přídatné spoluvlastnictví odborné i laické veřejnosti, jelikož se jedná o veskrze zajímavé instituty. Domnívám se, že určité části této práce by mohly někomu osvětlit historii evidence nemovitostí i současnou činnost katastrálních úřadů, což by mohlo vést k lepšímu pochopení postupů těchto úřadů. Za největší úspěch bych pak považoval, pokud by tato práce iniciovala odbornou debatu ohledně některých praktických otázek a nejasností touto prací nastíněných.

## **8 Summary / anglické resumé**

This thesis is focused on two infrequent types of entries in the land register; on duplicate registrations of ownership and accessory co-ownership. I chose this topic with regard to my experience at the cadastral office as well as my subsequent professional activity in the field of real estate. The whole work is oriented as much as possible towards the practical aspects of these legal instruments and everything related to them. In order to correctly understand the current entries in the land register, we must be knowledgeable in both the history of the registration of real estate in our territory and in the process by which entries in the land register were and are made. For this reason, the thesis firstly contains a historical excursion into the real estate records development capturing the most important events, the principles on which the current land register is based, and the processes of entries in the register. After reading this thesis, the reader should get at least a basic picture of the activities of the current cadastral offices, the level of which I consider to be very good despite the numerous criticisms mentioned herein.

Duplicate registration of ownership is a very special legal instrument. First of all it should be mentioned that this is not a duplicate ownership - that is, a case where the right of ownership to the tangible property belongs to several persons, since the right of ownership can always be vested in only one owner (or possibly more, only in the case of spouses or co-owners). Duplicate registration of ownership is an undesirable situation when the same tangible property (usually land) is registered in the cadastre in favour of more persons, while it is not clear to whom the right of ownership really belongs. Although new duplicate entries are almost never registered today, thousands of such entries are still kept in the cadastre. There are even cases where the right of ownership to one property is simultaneously registered in favour of more than two people (triplicity, quadruplicity, etc.). Each case of duplication is very specific and almost always differs from other cases. Moreover, legislation in the Czech Republic does not address duplication at all and pretends as if it does not exist. Resolving these cases is therefore very complex and often these cases end up in court, which has to decide to whom the right of ownership belongs.

This thesis deals with the reasons for creation of the duplicate entries, with the legal regulations which had regulated duplicate entries in the past, and ways in

which these entries can be resolved and removed from the land register. To get a better idea of the duplicates, several cases from real-life practice are mentioned in this thesis.

An additional co-ownership is also very special and quite rare. This is the situation where one thing is in co-ownership (subordinate thing), when this subordinate thing serves to make better use of several other things (superior things) in the ownership of individual co-owners of the subordinate thing and no one else. For a better idea, I will give an example: the driveway in the co-ownership of persons A, B and C (subordinate thing) is used to reach the individual owners' houses (superior things) - one house is owned by person A, the second by person B and the third by person C. In case the described (or other similar) situation occurs, the additional co-ownership arises by operation of law. That has the following consequences:

- the co-ownership share of person A in the subordinate thing gets inextricably linked to the house A (the same applies to persons B and C)
- it is not possible to independently dispose of a co-ownership share in a subordinate thing (e.g. to sell or to encumber it)
- once the superior thing is disposed of (e.g. the house of person A), the co-ownership share in the subordinate thing is automatically disposed of along with it

This indicated list of consequences is much simplified for the purposes of this summary, for a complete idea of the consequences of the establishment of additive co-ownership it is necessary to go through the entire chapter dealing with the additive co-ownership since everything is actually a little more complicated than as it is stated.

There is an important fact that the additive co-ownership arises by the operation of law once all the conditions are met, irrespective of its entry in the cadastre. There are a number of practical problems associated with that, because this legal instrument is not very well known amongst the lay public and people thus usually do not realize that an additive co-ownership has arisen and they should therefore take care of its entry in the cadastre. In the Czech Republic we therefore have many cases of the additive co-ownership not being entered in the land register.



This thesis deals with the situations in which the additive co-ownership arises and in which it does not. I also address there the consequences of its establishment, the entitlements and obligations resulting for the persons concerned as well as the ways in which the additive co-ownership lapses. Finally, to get a better picture, a real-life example of the additive co-ownership is provided.

I hope that this thesis will help to approach these two legal instruments, that is the duplicate registration of the right of ownership and the additive co-ownership, both to the professional and the lay public.

## Seznam použitých pramenů

### Knižní publikace

- Klimeš L.: Slovník cizích slov. Praha: Státní pedagogické nakladatelství 1981
- Janků, P., Šustrová D, Vrcha P.: Nový katastrální zákon - poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde 2014
- Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Repr. pův. vyd. r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998
- Vrcha P.: Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka. Praha: Leges, 2015
- David O., Juřátková P., Kindl M., Kindl T., Kindlová M., Šíma A. a kol.: Občanský zákoník – Komentář s judikaturou. CODEXIS publishing, 2018
- Baudyš, P.: Katastrální zákon, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014
- Vedral, J.: Správní řád: komentář. BOVA POLYGON 2012
- Šustrová D., Borovička P., Holý J.: Katastr nemovitostí, 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017
- Vrcha, P., Janků P., Vrchová K.: Katastrální (a související) judikatura. Praha: Linde Praha, 2011
- Spáčil, J. a kol: Občanský zákoník III. Věcná práva, Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013
- Průchová, I: Restituce majetku podle zákona o půdě. Praha: C. H. Beck, 1997

### Odborná periodika

- Klein, Š. Ještě jednou k tématu přechodu vlastnického práva k pozůstalosti, ze dne 19.12.2014, dostupné z [https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39\\_179-jeste-jednou-k-tematu-prechodu-vlastnickeho-prava-k-pozustalosti](https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_179-jeste-jednou-k-tematu-prechodu-vlastnickeho-prava-k-pozustalosti)
- Tégl, P.: Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení, Právní prostor 15.7.2014, dostupné z

<https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>

- Šustrová, D.: Jak se promění katastr po 1. lednu 2014, Právní rádce č. 12/2013, Economia a.s.
- Bělohávek, J.: Veřejná listina v kontextu tuzemského a mezinárodního práva, Právní rozhledy 8/2006
- Pešl, I.: K takzvanému „duplicitnímu zápisu vlastnictví“ do katastru nemovitostí, Právní rozhledy č. 3/1998
- Barešová, E.: Zápisy práv do katastru nemovitostí po novele v roce 2011, Zpravodaj Jednoty českých právníků č. 2/2011
- Vrcha, P.: K problematice narovnání (uznání) vlastnického práva k nemovitostem, AD NOTAM č. 5/2000
- Trajer V.: Dohoda o narovnání či uznání vlastnického práva?, AD NOTAM č. 4/2000
- Baudyš P.: K možnosti narovnání věcně-právních vztahů k nemovitostem, AD NOTAM, č. 3/2000

## **Internetové zdroje**

- Wikipedie, Katastr, poslední aktualizace 23.1.2019, dostupné z <https://cs.wikipedia.org/wiki/Katastr>
- ČUZK, Stručná historie pozemkových evidencí, poslední aktualizace 2013, Dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
- ČUZK, Vybrané životní situace – katastr nemovitostí, Návrh na vklad do katastru nemovitostí, poslední aktualizace 2019, dostupné z <https://cuzk.cz/Zivotni-situace/Je-dobre-vedet/Vybrane-zivotni-situace-katastr-nemovitosti.aspx>
- ČUZK, Informační systém katastru nemovitostí - ISKN, poslední aktualizace 2014, dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>

- ČUZK, Listiny, poslední aktualizace 2019, dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Ciselniky-ISKN/Ciselniky-pravnich-vztahu-a-listin/Listiny.aspx?feed=RSS>
- Seznam uzavřených mezinárodních smluv dostupný z <https://justice.cz/web/msp/mezinarodni-smlouvy>
- Probert M.: The UK „Cadastre“, Seminar 4. The Cadastre of the Citizen, PCC, 2002, s. 278 - 279, dostupné z <http://www.eurocadastre.org/pdf/documents/probertingles.pdf>
- Wikipedie, Ordnance Survey, poslední aktualizace 16.1.2020, Dostupné z [https://en.wikipedia.org/wiki/Ordnance\\_Survey#Origins](https://en.wikipedia.org/wiki/Ordnance_Survey#Origins)
- Department of Finance, About Land Reistry, dostupné z <https://www.finance-ni.gov.uk/articles/overview-land-registration#toc-3>
- <https://www.landregistry-titleddeeds.co.uk/>
- Souhrnná zpráva o činnosti veřejného ochránce práv za rok 2007, dostupné z: <https://www.ochrance.cz/zpravy-o-cinnosti/zpravy-pro-poslaneckou-snemovnu/>
- Vajda, L.: K přidatnému spoluvlastnictví; ze dne 28.1.2015; dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pridatnemu-spoluvlastnictvi-96818.html>

## Ostatní

- Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu
- Pokyn ČUZK č. 24732/2013-22
- Přípis ČUZK č. 1307/2009
- Přípis OMaK pro Ústecký kraj k založení řízení na základě nepodepsaného návrhu na vklad ze dne 17.5.2011
- Pokyn OMaK pro Plzeňský kraj z roku 2014 ohledně případů, kdy je vyžadován návrh a správní poplatek
- Pokyn ČÚZK č. 32027/2012
- Sdělení Ministerstva zahraničí uveřejněné ve sbírce zákonů pod číslem 45/1999 Sb.
- Doplněná odpověď OMaK pro Plzeňský kraj č. 103/2011 ze dne 8.1.2016

- Pokyn ČÚZK-16229/2015-22 ze dne 27.5.2016 k postupu v případě nesprávně provedeného vkladu
- Přípis ČÚZK č.j. 14403/2017
- Prozatímní návod pro správu katastru nemovitostí č.j. 5315/1993-23
- Stanovisko Odboru kontroly a dohledu ČÚZK č.j. 5784/2002-21
- Pokyny ČÚZK č. 13 ze dne 28.2.1995
- Stanovisko ČÚZK č.j. 5422/2004-15
- Pokyn ČÚZK č.j. ČÚZK-16442/2015-11
- Stanovisko ČÚZK č.j. 6295/2009-22
- Vyjádření ČÚZK č.j. 00964/2020-22
- Důvodová zpráva k o.z.
- Pokyn ČÚZK č. 13389/2017-11
- Pracovní pomůcka ČÚZK č.j. 09106/2020 týkající se rozsahu přezkumné činnosti katastrálních úřadů

## **Judikatura**

- Nález ÚS sp. zn. Pl. ÚS 34/97
- Nález ÚS sp. zn. II. ÚS 77/2000
- Nález ÚS sp. zn. I. ÚS 160/2000
- Nález ÚS sp. zn. II ÚS 349/03
- Nález ÚS sp. zn. Pl. ÚS 75/04
- Nález ÚS sp. zn. Pl. ÚS 78/06
- Nález ÚS sp. zn. I. ÚS 143/07
- Nález ÚS sp. zn. III. ÚS 3207/10
- Nález ÚS sp. zn. I. ÚS 3391/10
- Nález ÚS sp. zn. II. ÚS 165/11
- Nález ÚS sp. zn. I. ÚS 2219/12
- Nález ÚS sp. zn. Pl. ÚS 10/16-1
- Nález ÚS sp. zn. IV. ÚS 2000/18
- Usnesení ÚS sp. zn. IV. ÚS 2430/12

- Rozsudek NS sp. zn. 33 Cdo 1074/98
- Rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 1443/1999
- Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 89/2002
- Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 382/2002
- Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1875/2002
- Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 356/2004
- Usnesení NS sp. zn. 30 Cdo 2191/2005
- Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 3069/2005
- Rozsudek NS sp. zn. 29 Odo 1324/2006
- Rozsudek NS sp. zn. 30 Cdo 2940/2007
- Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 2237/2008
- Rozsudek NS sp. zn. 21 Cdo 3546/2010
- Rozsudek NS sp. zn. 30 Cdo 3991/2010
- Rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 2652/2011
- Rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 3342/2011
- Rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 3745/2011
- Rozsudek NS sp. zn. 30 Cdo 1737/2012
- Rozsudek NS sp. zn. 21 Cdo 3802/2012
- Rozsudek NS sp. zn. 31 Cdo 1168/2013
- Rozsudek NS sp. zn. 29 Cdo 2462/2013
- Rozsudek NS sp. zn. 30 Cdo 2635/2014
- Rozsudek NS sp. zn. 21 Cdo 3612/2014
- Rozsudek NS sp. zn. 31 Cdo 353/2016
- Rozsudek NS sp. zn. 21 Cdo 1170/2016
- Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1216/2019
- Usnesení NS sp. zn. 28 Cdo 2731/2007
- Rozsudek NSS sp. zn. 9 As 60/2007
- Rozsudek NSS sp. zn. 7 Aps 3/2008
- Rozsudek NSS sp. zn. 2 As 62/2008
- Rozsudek NSS sp. zn. 9 Aps 11/2012

- Rozsudek NSS sp. zn. 4 As 213/2017
- Rozsudek NSS sp. zn., 9 Afs 186/2020
- Rozsudek VS v Olomouci sp. zn. 1 Co 172/2013
- Rozsudek MS v Praze sp. zn. 33 Ca 121/93
- Rozsudek KS v Ostravě sp. zn. 22 Ca 522/98
- Rozsudek MS v Praze sp. zn. 33 Ca 191/99
- Rozsudek KS v Plzni sp. zn. 30 Ca 434/99
- Rozsudek KS v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 370/2001
- Rozsudek MS v Praze sp. zn. 33 C 16/2004
- Rozsudek KS v Brně sp. zn. 30 A 143/2016
- Rozsudek Soudního dvora EU sp. zn. Maierhofer C-315/00
- Rozsudek Soudního dvora EU sp. zn. Leichenich C-532/11

## **Legislativa**

- zákon č. 95/1871 ř.z., obecný knihovní zákon
- zákon č. 47/1948 Sb., o některých technicko-hospodářských úpravách pozemků (scelovací zákon)
- zákon č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013
- zákon č. 71/1967 Sb., správní řád, ve znění ke dni 27.6.1995
- zákon č. 229/1991 Sb., zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání ve znění účinném do 31.12.2007
- zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský zákon) a mění a doplňují některé další zákony
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném do 31.12.2013

- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů
- císařský patent č. 946/1811 Sb., obecný občanský zákoník rakouský



- dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa
- dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci
- Listina základních práv a svobod ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
- vyhláška č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí
- vyhláška č. 126/1993 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
- nařízení vlády č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků