

# Katastrální zákon. Praktický komentář (zákon č. 256/2013 Sb.)

Řadu praktických komentářů Wolters Kluwer doplňuje komentář zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který nabyl účinnosti 1. 1. 2014. Autoři stručnou a srozumitelnou formou komentují jednotlivá ustanovení zákona, upozorňují na podstatné změny, k nimž v oblasti katastru nemovitostí došlo (posílení zásady materiální publicity a ochrany dobré víry v souvislosti s vkladem do katastru nemovitostí, znovuzavedení zásady superficies solo cedit, a tím i práva stavby jako zákonné výjimky z této zásady či rozšíření okruhu skutečností zapisovaných poznámkou do katastru se speciální úpravou pro poznámky spornosti).

V komentáři autoři odkazují na relevantní judikaturu a připojují tam, kde je to vhodné, praktické příklady a doporučení pro praxi.

Právní stav publikace je k 1. 9. 2018.

Autorský kolektiv tvoří: JUDr. Daniela Šustrová, LL.M., ředitelka kanceláře ředitele Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu; Mgr. Petr Borovička, vrchní inspektor oddělení kontroly a dohledu ČÚZK; Ing. Bc. Jaroslav Holý, vedoucí oddělení metodiky a kontroly Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu

Spoluautorka komentáře Daniela Šustrová získala prestižní ocenění Právník roku 2018 v kategorii Správní právo.

## **Katastrální zákon. Praktický komentář (zákon č. [256/2013](#) Sb.)**

Daniela Šustrová, Petr Borovička, Jaroslav Holý  
Wolters Kluwer ČR, 2019

Publikaci je možné zakoupit >>> [zde](#).

Ukázka z publikace

### § 9

#### [Plomba a její vyznačení]

**(1) 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. Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin.**

**(2) 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.**

## **I.**

### ***Plomba a její vyznačení***

Plombou se v katastru nemovitostí rozumí informace u nemovitosti, že práva k ní jsou dotčena změnou; plomba neznamena, že se s nemovitostí nesmí nakládat. Plomba je významnou bezpečnostní pojistkou pro zajištění časového pořadí přednosti zápisů informující o tom, že k nemovitosti bylo doručeno nějaké podání, a vyznačuje se při zápisu vkladem, záznamem a poznámkami k nemovitosti (při zápisu poznámky k osobě se plomba nevyznačuje). Dojde-li katastrálnímu úřadu podání určené k zápisu (návrh nebo jiná listina pro zápis práv), vyznačí katastrální úřad prostřednictvím informačního systému katastru nemovitostí u dotčené nemovitosti a na listu vlastnictví pro jednotku u každé dotčené jednotky nejpozději následující pracovní den, že práva k nemovitosti jsou dotčena změnou. Plomba se vyznačuje prostřednictvím informačního systému katastru nemovitostí a zobrazí se na listu vlastnictví, na kterém je evidována nemovitost, jíž se navrhovaný zápis týká, a to v části B, kde je před nemovitostí uvedeno velké písmeno „P“, a v části D listu vlastnictví se uvádí protokol (V nebo Z) a pořadové číslo. Plomba se zobrazuje ve výpisu z katastru, v informaci o parcele, v informaci o budově a v informaci o jednotce.

Pro vytvoření plomby při přijetí návrhu na vklad se využívá možnosti automatizovaného přenosu dat z aplikace „Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí“; v takovém případě je plomba vyznačena při podání návrhu na vklad. V ostatních případech se plomba vyznačí manuálně, uživatelsky.

Plomba se nevyznačuje na list vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví (centrální list) a nevyznačuje se v případě zápisu jiných údajů podle § 28 a násl. katastrálního zákona.

Plomba zůstává vyznačena po celou dobu řízení a odstraňuje se automatizovaně na závěr řízení. O vyznačení ani o výmaz plomby není třeba žádat, jde o činnost, kterou provádí katastrální úřad z moci úřední.

### ***Příklad:***

Je-li doručen návrh na vklad práva do katastru v pondělí v 8 hodin ráno, musí být plomba vyznačena nejpozději v úterý ke konci pracovní doby. Je-li doručen návrh na vklad pátek v poledne, musí být plomba vyznačena nejpozději v pondělí ke konci pracovní doby.

## **II.**

### ***Nahlížení do přehledu doručených návrhů a listin***

Všechny zápisy v katastru probíhají pod veřejnou kontrolou; každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů a listin.

Každý, kdo chce předkládat katastrálnímu úřadu jakékoliv podání, by měl minimálně nahlédnout do přehledu došlých podání a přesvědčit se, zda jeho podání nepředchází jiný požadavek o zápis, zejména takový, který vylučuje dobrověrnost. Pro případ, že tomu tak je, by se měl seznámit s obsahem podání, měl by si vyhodnotit situaci a zvážit možnost rizika.

Do přehledu doručených návrhů lze nahlédnout několika způsoby. Především je tak možné prostřednictvím internetu v aplikaci „Nahlížení do KN“ na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního v záložce „Průběh řízení“. Do přehledu doručených návrhů lze nahlédnout též prostřednictvím internetové klientské aplikace „Dálkový přístup“ nebo na kterémkoliv katastrálním pracovišti při osobní návštěvě.

Do spisu, uzavřeného či dosud neuzavřeného, lze nahlédnout v souladu s § 38 spr. řádu při osobní návštěvě katastrálního úřadu; při nahlížení do spisu se uplatní postup podle § 18 spr. řádu.

### III.

#### **Pořadí zápisů**

Již v římském právu platilo *prior tempore, potior iure*. Obecná úprava zásady priority je obsažena v § 982 obč. zák. a na tuto úpravu navazuje § 9 odst. 2 a § 10 katastrálního zákona. Zásada priority (pořadí zápisů) se vztahuje k dodržování pořadí zápisů v katastru nemovitostí a patří mezi tradiční a prověřené zásady pozemkové evidence. Stanoví se, že pro pořadí zápisů je rozhodující okamžik, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu, a v tomto pořadí se jednotlivá podání vyřizují. Pořadí se vztahuje na všechny druhy zápisu, tedy vklad, záznam i poznámku; nevztahuje se na zápisy jiných údajů podle § 28 katastrálního zákona.

Zápisy vztahující se k téže nemovitosti musejí být provedeny tak, že zápis, který má horší pořadí, může být proveden až v případě, že řízení o zápisu v lepším pořadí je dokončeno. Tímto pravidlem se neřídí zápis poznámky k osobě (§ 25 katastrálního zákona), kdy zákon stanoví výjimku s tím, že zápis poznámky k osobě a její výmaz katastrální úřad zajistí bezodkladně, tedy mimo pořadí zápisů.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## **Další články:**

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5\\* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. - právní rámec, převod a praktické dopady](#)
- [Executive LLM: Prestižní milník pro právní profesionály. Business Institut otevírá jarní cyklus již 1. března](#)