

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## **K možnosti domáhat se ochrany proti neprovedení záznamu do katastru nemovitostí**

Podle § 7 zákona č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění (dále jen „zákon“), se vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcným břemenům a předkupní práva s věcněprávními účinky, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním zapisují do katastru nemovitostí záznamem údajů (dále jen „záznam“). Záznam se provádí na podkladě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Způsobem obdobným záznamu se do katastru nemovitostí zapisují práva uvedená v § 1 odst. 2 zákona.



Listina, na jejímž podkladě má příslušný katastrální úřad provést záznam, nemůže být podrobena zkoumání z jiných hledisek, než je stanoveno v ustanovení § 8 odst. 1 zákona, tj. zda listina netrpí chybami v psaní a počtech nebo jinými zjevnými nesprávnostmi. Není - li tomu tak, katastrální úřad záznam provede, v opačném případě vrátí listinu tomu, kdo ji vyhotovil. Na provedení záznamu katastrálním úřadem se nevztahuje správní řád, který se vztahuje na řízení o povolení vkladu, neboť záznamem nevznikají, nemění se ani nezánikají žádná práva žadatele o provedení záznamu. Při provedení záznamu není tedy výsledkem žádné rozhodnutí o provedení či neprovedení záznamu. Katastrální úřad pouze přezkoumá, zda předložená listina netrpí výše uvedenými vadami, a shledá - li listinou způsobilou býti podkladem pro provedení záznamu, tj. zda osvědčuje údaje tvrzené žadatelem o záznam, záznam provede. V opačném případě s uvedením nedostatků listinu vrátí tomu, kdo ji vyhotovil.

Problematikou vztahu správního řádu a záznamu do katastru nemovitostí se ve své rozhodovací praxi již několikrát zabýval i Ústavní soud. Vyjma jednoho nálezu z roku 1997 zastává zcela konstantní stanovisko, že na provedení záznamu se správní řád nevztahuje, a to ani na postup katastrálního úřadu předcházející provedení záznamu. Je ovšem otázkou, zda by neměla být dána možnost přezkoumání postupu, na základě kterého katastrální úřad dospěje k závěru, že listina předložená žadatelem k provedení záznamu, nesplňuje požadované skutečnosti.

K možnosti domáhat se ochrany proti neprovedení záznamu do katastru nemovitostí se nově vyjádřil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) v usnesení rozšířeného senátu ze dne 16.11.2010 ve věci č.j. 7 Aps 3/2008-98 (2206/2011 Sbírka NSS), kterému byla věc postoupena dle § 17 s.ř.s. poté, co senát

Nejvyššího správního soudu v projednávané věci dospěl k právnímu názoru, který je odlišný od právního názoru již vyjádřeného v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu.

V projednávané věci kasační stížností žalobce napadl rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě, kterým byla zamítnuta žaloba, jíž se navrhovatel domáhal dle ust. § 82 s.ř.s. ochrany před nezákonným zásahem, který spatřoval žalobce v tom, že žalovaný katastrální úřad neprovedl záznam do katastru nemovitostí a ve věci postupoval dle § 8 odst. 2 zákona, tj. listinu přípisem vrátil. Krajský soud odůvodnil své rozhodnutí tím, že aby se stěžovatel mohl žalobou u soudu domáhat ochrany proti nezákonnému zásahu, pokynu nebo donucení správního orgánu dle § 82 s.ř.s., musí napadené jednání správního orgánu splňovat následující kritéria: (i) musí se jednat o úkon správního orgánu, (ii) na základě úkonu správního orgánu musí být účastníci povinni něco konat, něčeho se zdržet, něco dát či něco strpět. V posuzovaném případě nebyl naplněn ani jeden z těchto znaků, neboť provedení, resp. neprovedení záznamu do katastru nemovitostí není úkonem správního orgánu; jedná se o deklaratorní zápis a jeho neprovedení není vůči nikomu závazné.

Kasační stížnost stěžovatel odůvodnil tím, že zásahem dle § 82 s.ř.s. se rozumí i nečinnost správního orgánu, jak již ostatně bylo dříve judikováno Nejvyšším správním soudem. Dle stěžovatele v tomto případě navíc žalovaný nebyl nečinný. Návrh na provedení záznamu projednal, posoudil a rozhodl o něm, ačkoliv výsledkem této „činnosti“ není správní rozhodnutí. Odmítnutí provedení záznamu je vůči žalobci závazné a žalobce je nucen jej strpět. Dle žalobce i proti neprovedení záznamu do katastru nemovitostí je třeba mít možnost obrany, tedy přezkumu postupu katastrálního úřadu při provádění záznamu dle § 8 odst. 2 zákona. Senát NSS, který danou věc projednával, dospěl při předběžném posouzení k názoru, že přípis, kterým byla stěžovateli vrácena listina, která byla podkladem pro záznam, je po materiální stránce rozhodnutím, které je přezkoumatelné ve správním soudnictví. Tento názor je ovšem v rozporu s názorem dříve vysloveným jiným senátem NSS.

Ze stávající rozhodovací praxe soudů vyplývá, že neprovedení záznamu katastrálním úřadem není považováno za zásah správního orgánu dle § 82 s.ř.s., není ani rozhodnutím a bránit se nelze ani žalobou proti nečinnosti správního orgánu podle § 79 s.ř.s.. Ačkoliv má provedení záznamu pouze evidenční účinky, jeho neprovedení může významně zasahovat do právní sféry žadatele o provedení záznamu, neboť výpisy, opisy nebo kopie z katastrálního operátu jsou dle katastrálního zákona veřejnými listinami, prokazujícími stav evidovaný v katastru nemovitostí v okamžiku, který je na nich uveden, není - li prokázán opak. Neobsahuje - li katastr nemovitostí pravdivé údaje, může to mít závažné důsledky i pro osoby jednající v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí. Zápisy v katastru nemovitostí jsou rovněž dle ust. § 3 katastrálního zákona zdrojem informací pro účely daňové a poplatkové, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu a dalších.

Ačkoliv se v případě provedení záznamu do katastru nemovitostí nejedná o rozhodnutí přezkoumatelné ve správním soudnictví a žadatel o provedení záznamu nemá možnost žádným jiným způsobem se domáhat ochrany (např. podle páté části o.s.ř.), mělo by dle postupujícího senátu nad stávající judikaturou převážet zajištění možnosti přístupu k soudu jednotlivcem, aby byla zajištěna ochrana veřejných subjektivních práv, a aby byla vyloučena libovůle katastrálního úřadu při povolení či nepovolení provedení záznamu do katastru nemovitostí.

Smyslem a účelem soudní ochrany před nezákonným jednáním veřejné správy je ochrana před jakoukoliv formou jednání veřejné správy. Bylo - li by možné se bránit pouze vůči některým nezákonným formám jednání veřejné správy, bylo by to nerespektování Listinou základních práv a svobod zaručených práv. Právě zavedení nových typů žalob ve správním soudnictví, tj. zejména zásahová a nečinnostní žaloba, umožnilo doposud chybějící možnost domáhat se ochrany před jinými formami činnosti veřejné správy než je rozhodnutí (srov. Důvodová zpráva k návrhu zákona o soudním řádu správním, Obecná část, PSPČR, 1998-2002, sněmovní tisk č. 1080/0).

Neobstojí tak tedy kasační stížností napadený závěr vyslovený rozhodnutím krajského soudu, že neprovedení záznamu do katastru nemovitostí nemůže být z povahy věci zásahem správního orgánu ve smyslu § 82 s.ř.s.

S ohledem na výše uvedené rozhodnutí lze očekávat, že se zásahovou žalobou stěžovatelé budou bránit i proti provedení záznamu do katastru nemovitostí, ač k tomu nejsou dány zákonné podmínky. V takovém případě soud zakáže žalovanému katastrálnímu úřadu provedení záznamu z důvodu zjištěnému v řízení, popř. byl - li již záznam proveden, nařídí jeho odstranění. Stejně tak tomu bude v případě, bude - li katastrální úřad zcela nečinný, tj. ani neprovede záznam, ani nevrátí listiny žadateli. V tomto případě se nelze bránit žalobou proti nečinnosti dle § 79 s.ř.s., neboť výsledkem „činnosti“ katastrálního úřadu při provedení záznamu není ani rozhodnutí ani osvědčení, nýbrž faktický úkon. V tomto případě krajský soud k návrhu žalobce dle § 82 s.ř.s. zakáže žalovanému katastrálnímu úřadu pokračovat v zásahu do práva žalobce na to, aby katastrální úřad ve věci žalobce konal. Překážkou zásahové žalobě v těchto případech není ani ust. § 85 s.ř.s., které předpokládá, že se žalobce před podáním žaloby domáhal nápravy jinými právními prostředky. Vzhledem k tomu, že žádné takové nápravné prostředky nejsou, zejména pak se nelze domáhat ochrany určovací žalobou podle § 80 o.s.ř., nezbývá než se domáhat ochrany postupem ve správním soudnictví, a to řízením o ochraně před nezákonným zásahem správního orgánu.

Výsledkem činnosti katastrálního úřadu při provedení záznamu je buď faktický úkon spočívající v provedení záznamu nebo naopak spočívající v neprovedení záznamu a vrácení listiny žadateli o provedení záznamu. Tato „činnost“ katastrálního úřadu při provádění záznamu tak má povahu jiného úkonu dle § 158 odst. 1 správního řádu.



**Mgr. Eva Krbcová**, advokátka

autorka působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s. v Praze

[ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.](#)

Radlická 28/663  
150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 566 005  
Fax: +420 251 566 006  
e-mail: [jurista@jurista.cz](mailto:jurista@jurista.cz)

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

## Další články:

- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)