

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

Přerušení vkladového řízení z důvodu podání návrhu na odklad právní moci rozsudku - soulad aplikační praxe katastrálních úřadů se zákonem

V aplikační praxi katastrálních úřadů se lze setkat s postupem, kdy je vkladové řízení přerušeno z důvodu podání dovolání a současně návrhu na odklad právní moci pravomocného rozsudku odvolacího soudu, jenž má být podkladem zápisu vlastnického práva. Tento článek se zaměřuje na posouzení, zda je takový postup v souladu s platnou právní úpravou, zejména s institutem předběžné otázky podle správního řádu, a analyzuje jej ve světle dostupné judikatury správních soudů. Jeho cílem je poukázat na problematické aspekty uvedeného postupu a na možné rozpory mezi zákonným rámcem, soudními závěry a konkrétní aplikační praxí.

Vkladové řízení představuje klíčový mechanismus zajišťující právní jistotu v oblasti práv k nemovitým věcem. Katastr nemovitostí plní nejen evidenční a informační funkci, ale též funkci ochrannou, spočívající zejména v uplatnění zásady formální a materiální publicity zápisů^[1]. Právě proto je zákonnost a předvídatelnost postupu katastrálních úřadů zásadním předpokladem řádného fungování celého systému evidence nemovitostí.

V aplikační praxi se však objevují situace, kdy katastrální úřady vyčkávají s rozhodnutím o návrhu na vklad vlastnického práva, který má být proveden na základě pravomocného rozsudku civilního soudu, na výsledek řízení o návrhu na odklad právní moci tohoto rozsudku, podaného spolu s dovoláním proti pravomocnému rozsudku. Tento postup bývá odůvodňován ochranou materiální publicity a snahou předejít následným změnám v katastru nemovitostí. Otázkou však zůstává, zda má taková praxe oporu v platném právu.

Podle § 6 odst. 1 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“), se zápisy práv do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Pro rozhodování o návrhu na vklad je zásadní právní úprava obsažená v § 17 katastrálního zákona, která vymezuje rozsah přezkumu vkladové listiny katastrálním úřadem. Z hlediska problematiky řešené v tomto článku je klíčový zejména § 17 odst. 5 katastrálního zákona, podle něhož katastrální úřad posuzuje splnění podmínek pro povolení vkladu k okamžiku podání návrhu.

Lhůty pro vydání rozhodnutí ve vkladovém řízení stanoví § 18 odst. 1 katastrálního zákona ve spojení s § 71 správního řádu. Z těchto ustanovení vyplývá, že katastrální úřad je povinen rozhodnout o návrhu na vklad vlastnického práva ve standardní třicetidenní lhůtě, pokud se nejedná o zvláště složitý případ ve smyslu § 71 odst. 3 správního řádu. Ve vkladovém řízení založeném na pravomocném rozsudku civilního soudu, jímž je určeno vlastnické právo k nemovitosti, však zpravidla nejsou dány okolnosti odůvodňující prodloužení této lhůty. Jediným podkladem pro rozhodnutí katastrálního úřadu bývá pravomocný soudní rozsudek, přičemž není obvykle třeba provádět dokazování, nařizovat ústní jednání či místní šetření, ani činit jiné procesní úkony uvedené v § 71 odst. 3 správního řádu, které by mohly odůvodňovat prodloužení lhůty pro vydání rozhodnutí.

V aplikační praxi se nicméně lze setkat s postupem, kdy některé katastrální úřady v případě podání dovolání spolu s návrhem na odklad právní moci rozsudku nejprve prodlouží zákonnou třicetidenní lhůtu pro provedení vkladu na šedesát dnů s odůvodněním, že se jedná o zvláště složitý případ, a následně, pokud Nejvyšší soud do uplynutí této lhůty o návrhu na odklad právní moci nerozhodne, vkladové řízení přeruší s odkazem na ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu, dle kterého lze přerušit řízení mimo jiné tehdy, probíhá-li řízení o předběžné otázce. Za takovou předběžnou otázku pak katastrální úřady označují otázku odkladu právní moci rozsudku s tím, že by v případě odložení právní moci rozhodnutím Nejvyššího soudu bylo nutné na rozsudek nahlížet, jako by dosud právní moci vůbec nenabyl, tedy s účinky ex nunc a se zpětným vytvořením fikce nepravomocného rozhodnutí.

Tímto postupem však katastrální úřady zaměňují dvě odlišné situace, a to situaci, kdy rozsudek vůbec nenabude právní moci a situaci, kdy je právní moc rozsudku teprve po podání návrhu na vklad následně odložena. Pravomocný rozsudek soudu je závazný nejen pro účastníky řízení, ale i pro všechny orgány veřejné moci (§ 159a odst. 3 o. s. ř.). Tato závaznost se vztahuje i na katastrální úřady, které jsou povinny z pravomocného soudního rozhodnutí vycházet při výkonu své pravomoci. Předběžnou otázkou může být podle § 57 odst. 1 správního řádu (za předpokladu splnění dalších podmínek) jen taková otázka, na jejímž vyřešení skutečně závisí vydání rozhodnutí ve věci samé^[2].

Podání dovolání proti pravomocnému rozsudku nemá podle § 243 o. s. ř. automaticky odkladný účinek a nelze připustit, aby katastrální úřad svou nečinností, prodlužováním řízení či jeho přerušením fakticky přiznával dovolání účinky, které mu zákon nepřiznává. Pokud by zákonodárce považoval za nezbytné přiznat mimořádnému oprávněmu prostředku suspenzivní účinky, učinil by tak výslovně.

Zásada legality veřejné správy, vyjádřená v čl. 2 odst. 3 Ústavy České republiky a čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod, vyžaduje, aby správní orgány jednaly výlučně na základě zákona a v jeho mezích.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 14. 10. 2024, č. j. 5 Afs 287/2023-30, dovedil, že přiznání odkladného účinku má za následek, že po dobu jeho trvání nelze rozhodnutí realizovat, přičemž se týká pouze časově budoucích účinků rozhodnutí. Přiznání odkladného účinku nepůsobí zpětně a nemění stav ve vztahu k již uplynulému období (zde působí odkladný účinek ex nunc); pozastavuje se pouze účinek, který se dosud neprojevil (ex tunc). Tento přístup je dle Nejvyššího správního soudu v souladu s principem předvídatelnosti práva a rovněž odpovídá presumpci správnosti správních aktů.

Uvedené závěry jsou plně aplikovatelné i na vkladové řízení. Pokud by byl vklad vlastnického práva proveden ještě před rozhodnutím dovolacího soudu o odkladu právní moci, nemohl by jej pozdější odklad zpětně zpochybnit. Naopak, je-li o odkladu právní moci rozhodnuto dříve, než katastrální úřad o návrhu na vklad rozhodne, nelze vklad povolit, neboť účinky rozsudku jsou dočasně pozastaveny.

Výše uvedené závěry potvrdil rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5.3.2025, č.j. 21 As 8/2025-40, v němž Nejvyšší správní soud výslovně uvedl, že rozhodnutí Nejvyššího soudu o odkladu právní moci rozsudku není předběžnou otázkou ve smyslu § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu, a není proto důvod vkladové řízení přerušovat a vyčkávat rozhodnutí o návrhu na odklad právní moci. Skutečnost, že právní moc rozsudku by mohla být v budoucnu odložena, sama o sobě nebrání rozhodnutí o povolení vkladu.

Pokud by Nejvyšší soud již rozhodl o odkladu právní moci rozsudku a příslušné usnesení by bylo doručeno katastrálnímu úřadu ještě před jeho rozhodnutím, nebylo by možné civilní rozsudek za vkladovou listinu považovat, neboť by postrádala závaznost ve smyslu § 159a o. s. ř.

Nejvyšší správní soud současně zdůraznil, že ačkoli podle § 17 odst. 5 katastrálního zákona posuzuje katastrální úřad vkladové listiny podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad, neznamená to, že nemůže zohlednit skutečnosti, které nastanou po podání návrhu na vklad, pokud tyto skutečnosti působí zpětně do okamžiku podání návrhu na vklad.

Lze tedy uzavřít, že samotné podání dovolání proti civilnímu rozsudku ani podání návrhu na odklad jeho právní moci nepředstavuje zákonný důvod pro přerušování vkladového řízení. Katastrální úřady jsou povinny rozhodovat o návrhu na vklad podle právního stavu ke dni jeho podání a v zákonem stanovených lhůtách.

Setrvávání na opačné aplikační praxi by vedlo k nepřipustnému rozšiřování správního uvážení, k oslabení právní jistoty účastníků řízení a bylo by v rozporu se zásadou legality veřejné správy.

Mgr. Dita Zimmermannová,
advokát



PADĚRA & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[PADĚRA & PARTNEŘI s.r.o. advokátní kancelář](#)

Svaté Anežky České 32
530 02 Pardubice

Tel.: + 420 773 240 555
E-mail: info@akprp.cz

[1] § 984 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník

[2] viz rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 11. 2023, č. j. 2 Azs 103/2021-28

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)

- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)