

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

Vklad do katastru po rekonstrukci - starý název v novém kabátě

Existence nového občanského zákoníku[1] si vynutí i novou právní úpravu týkající se právních vztahů k nemovitostem, neboť právní předpisy upravující problematiku katastru nemovitostí a zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem[2] budou zrušeny. Od 1.1.2014 si tak vystačíme již jen s jedním katastrálním zákonem[3]. Co od něj můžeme očekávat?

Nové zásady

Nový katastrální zákon bude navazovat na nový občanský zákoník, který přináší obnovení prověřených a osvědčených zásad, na kterých byla založena původní pozemková evidence. Za zmínku stojí především zásada materiální publicity, díky které bude mít knihovní vlastník přednost před tím, kdo v katastru nebude zapsán. Od okamžiku, kdy bude v katastru zapsáno právo k evidované nemovitosti, má se za to, že všichni vědí, kdo je vlastníkem, případně jaká práva jsou s nemovitostí spojena a zároveň budou v dobré víře, že evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Navazující zásadou, která dozná velké změny, je pak zásada intabulační. Má-li vzniknout, změnit se či zaniknout věcné právo, právo s povahou věcného práva nebo právo ujednané jako věcné právo k nemovitosti, je nutný jeho vklad do katastru, jinak řečeno, zápis práva lze provést jedině vkladem, přičemž vkladem se budou nově zapisovat nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním[4] a každý kdo si bude pomýšlet na věcné právo[5] k nemovitosti, bude muset požádat o vklad do katastru a absolvovat vkladové řízení, ať již právní účinky vkladu budou konstitutivní nebo deklaratorní. A to třetice všeho dobrého, zcela zásadně se změní i zásada priority. Nový občanský zákoník stanoví, že rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva a práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Nový katastrální zákon jako zvláštní předpis veřejného práva se však nespokojí jen s dobou podání a právní účinky vkladu přiznává již k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Okamžikem pak již lze rozumět zcela určitý časový okamžik, na rozdíl od dnešní právní úpravy, kdy právní účinky připadají na den podání návrhu[6].

Nová podoba vkladového řízení

Každý, kdo bude usilovat o právo k nemovitosti a jeho publikaci v katastru nemovitostí, bude nucen požádat katastrální úřad o vklad. Specifičnost evidence právních vztahů k nemovitostem si přímo říká o zvláštní právní úpravu odchylnou od obecné úpravy obsažené ve správním řádu, což je snad nejvíce patrné u návrhu na vklad, který nejen, že bude povinně předkládán na stanoveném formuláři, ale bude klást i mnohem vyšší požadavky na označení účastníků řízení. Má-li veřejný seznam nemovitostí zakládat dobrou víru v pravdivost zapsaných údajů, musí uvádět spolehlivé údaje o všech, jichž se právní vztahy zapsané v katastru týkají.

Vkladová listina, ať již soukromá či veřejná, se bude k návrhu na vklad přikládat pouze v jednom vyhotovení, přičemž namísto listiny analogové, papírové, může být doručena písemnost v elektronické podobě splňující zákonem stanovené náležitosti. Po provedení vkladu, který lze provést

jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení, bude účastníkům řízení zasláno vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden. Vyrozumění bude mít podobu výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého bude patrné, jaký vklad byl do katastru proveden, tedy jaká změna a ve prospěch koho byla v katastru zapsána.

Vkladový přezkum

S rekodifikací se zcela zásadně změní i přezkumná činnost katastrálního úřadu a nově se ve vkladovém řízení bude odlišovat přezkum vkladové listiny veřejné a soukromé. Inspiračním zdrojem pro rozsah přezkumu soukromých vkladových listin byl obecný knihovní zákon a je téměř shodný se zápisem do bývalých pozemkových knih. U veřejných listin (rozhodnutí soudu či správního úřadu, notářský zápis apod.) nebude sice přezkoumávána věcná správnost, na druhou stranu bude nutné zkoumat i takové náležitosti veřejné listiny, které soukromé listiny (typicky smlouvy) neobsahují (např. právní moc apod.).

Budou-li podmínky pro vklad splněny, bude vklad povolen a písemné vyhotovení rozhodnutí se nebude vyhotovovat, pokud bude návrhu na vklad vyhověno zcela. Po zapsání příslušných změn a po odeslání vyrozumění o provedení vklad dojde k vynětí vkladové listiny ze spisu a k jejímu následnému založení do sbírky listin k publikaci. Doručení vyrozumění o provedeném zápisu se nově stane velmi významným okamžikem v souvislosti s realizací zásady materiální publicity ve vazbě na ustanovení o poznámce spornosti[7] formulované v novém občanském zákoníku.

V případě, že podmínky pro vklad splněny nebudou, bude účastníkům zasláno písemné rozhodnutí s náležitým odůvodněním a poučením o případných opravných prostředcích[8].

Jak je patrné, ačkoliv budoucí právní úprava terminologicky zachovává původní označení, dosavadní vkladová praxe se po rekodifikaci občanského práva zásadně změní a určitě stojí za to se této problematice věnovat.

A jak se změní zápis záznamem a poznámkou? O tom zase příště.

JUDr. Daniela Šustrová,

vedoucí Kanceláře úřadu

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu

[1] zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník

[2] zákon č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v platném znění, zákon č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v platném znění, zákon č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění

[3] v současné době je připraveno jeho paragrafové znění a probíhá legislativní proces

[4] práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, přiklepením licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním se v současné době do katastru nemovitostí zapisují záznamem dle ust. § 7 a násl. zákona č. [265/1992](#) Sb., v platném znění

[5] nejen věcné právo, ale i právo s povahou věcného práva či právo ujednané jako právo věcné

[6] dnem se rozumí časový úsek od 0:00:00 do 24:00:00

[7] § 986 z.č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník

[8] proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nebude přípustný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení; přípustná bude pouze žaloba podle o.s.ř., proti rozhodnutí o přerušení řízení nebo zastavení řízení bude přípustné odvolání

Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)