

4. 12. 2014

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

Změny v oblasti katastru nemovitostí od 1.1.2014

S přijetím nového občanského zákoníku (zákon č. [89/2012](#) Sb., dále jen „NOZ“) byl téměř souběžně přijat i nový zákon upravující zápisy do katastru nemovitostí, a to zákon č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí, který nabyl účinnosti shodně, jako NOZ dne 1.1.2014.



Tento přináší mnoho změn, které se více či méně vážou na novou zákonnou úpravu nemovitostí v ČR. Mnohdy zjednodušuje proces převodu nemovitostí, v některých případech však mění zažitě tradice rozlišující vkladové řízení od záznamového, když dává přednost řízení vkladovému i tam, kde dříve postačilo řízení záznamové. Dle zákona je vklad zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Záznam je pak zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. S touto změnou a téměř ke všem běžným zápisům, které dříve byly záznamové a po novu jsou vkladové, je k nemilosti účastníků řízení spojena poplatková povinnost za vkladové řízení, která nově postihuje i dříve bezplatné záznamové procesy. Nově se vklad zaznamenává na přesný časový okamžik (hodina, minuta a vteřina), naproti dřívějšímu označení pouhého dne. Nově, dle zákona, se o některých nemovitostech budou označovat i jejich ceny.

Tento příspěvek je zaměřen na nejčastější změny v praxi zápisů převodu nemovitostí do katastru nemovitostí. Pro pořádek je důležité připomenout, že po nabytí účinnosti NOZ došlo k tzv. „dvojkolejnosti“ posuzování skutečnosti, zda je stavba součástí pozemku či nikoliv. Dle NOZ je nově stavba součástí pozemku. Platí to i pro stavby zřízené před 1.1.2014, ale jen v tom případě, kdy byl vlastník pozemku a stavby shodný (a případně se nevztahovala k těmto nemovitostem různá práva a omezení). V takovém případě došlo ke splynutí budovy (stavby) s pozemkem a nově se převádí v kupní smlouvě pozemek (aniž by bylo nutné uvádět stavbu, byť to lze i nadále jen doporučit z důvodu právní jistoty), a vlastnické právo k budově přechází automaticky, pokud je budova (stavba) zapsána v katastru jako součást pozemku. Je třeba vždy při psaní rozlišovat, zda je budova součástí pozemku, či zda jí není. Např. u bytů, vzniklých před 1.1.2014, tedy dle zákona o vlastnictví bytů (zákon č. [72/1994](#) Sb.), bude vždy budova samostatná nemovitost, která se součástí pozemku nestane. Na to je třeba pamatovat nejen při označení nemovitostí v kupní smlouvě, ale především v přísně formalizovaném návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Díky upřednostnění dobré víry ve znění NOZ se uplatňuje co do zápisů v katastru nemovitostí zásada materiální publicity. Ta znamená, že údaje v katastru nemovitostí jsou úplné a správné a jejich kontrola ze strany adresáta zakládá u této osoby dobrou víru týkající se takto zapsaného práva.

Naproti tomu ten, kdo se o údaje z katastru nemovitostí nezajímá a např. si nevšímne plomby o probíhajícím řízení, nemůže se dobré víry domáhat.

Velkou změnou pak je zjednodušení návrhového řízení, kdy se již nevyžaduje počet stejnopisů dle počtu účastníků plus dvě vyhotovení navíc, ale postačí již jedno vyhotovení právního titulu, na základě kterého se vklad navrhuje, s úředně ověřeným podpisem. Tuto změnu lze jen kvitovat s povděkem.

Nově již např. nelze do katastru nemovitostí zapsat rozestavěnou budovu, jako tomu bylo dříve (rozestavěnou jednotku však zapsat lze). Důvodem patrně jest, že daná stavba se stává při výstavbě součástí pozemku, a proto není třeba tento zápis činit. Toto však neplatí vždy, kdy např. je předmětem zápisu nový institut upravený v občanském zákoníku, a to právo stavby, které je věcným právem umožňujícím výstavbu stavby na cizím pozemku. Bohužel, katastrální úřady zatím tápou v tom, jak právo stavby do katastru nemovitostí zapisovat a především co lze pod právo stavby podřadit a na základě jakých listin tak lze učinit. Problémy činí katastrálnímu úřadu především podřazení stavby dle hlediska stavebního zákona v porovnání se stavbou dle NOZ. Doufejme, že časem dospějí katastrální úřady k ucelenému výkladu, k jaké stavbě lze právo stavby zřídit a k jaké nikoliv.

Dle ustanovení § 3 se do katastru nemovitostí zapisují a evidují: pozemky v podobě parcel; budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby; budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby; jednotky vymezené podle občanského zákoníku; jednotky vymezené podle zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů; právo stavby; nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Jak bylo uvedeno shora, převládá vkladové řízení před záznamovým. Dle ustanovení §11 zákona se vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv: vlastnické právo, právo stavby; věcné břemeno; zástavní právo; budoucí zástavní právo; podzástavní právo; předkupní právo; budoucí výměnek; přídatné spoluvlastnictví; správa svěřenského fondu; výhrada vlastnického práva; výhrada práva zpětné koupě; výhrada práva zpětného prodeje; zákaz zcizení nebo zatížení; výhrada práva lepšího kupce; ujednání o koupi na zkoušku; nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka; pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka; vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

Vkladem se dále do katastru zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Vkladové řízení je nově přísně formalistické a jsou s ním spojeny lhůty, které nelze zkrátit a kterými se musí katastrální úřad řídit. Pryč jsou tedy doby, kdy došlo k zápisu vlastnického práva tzv. do druhého dne, neboť vkladové řízení musí proběhnout lhůtou 20 dní. Nově platí, pokud se nechá účastník vkladové řízení zastoupit na základě plné moci, podpis na této plné moci musí být úředně ověřen a to přes skutečnost, že na samotném návrhu na vklad ověřený podpis být nemusí, což má zabránit zfalšovaným plným mocím, neboť zmocněnci se následně doručuje vyrozumění o vkladu práva do katastru nemovitostí.

Katastrální úřad nově zkoumá více náležitosti vkladové listiny, než tomu bylo dříve. Dle ustanovení § 17 zákona se u vkladové listiny zkoumá zda:

- a) *splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,*
- b) *její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,*

- c) právní jednání je učiněno v předepsané formě,
d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,
e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu,
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,
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 vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.

(2) Pokud je vkladová listina veřejnou listinou, katastrální úřad zkoumá, zda

- a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
c) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; odstavec 1 písm. g) se použije obdobně.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení, přípustná je však žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

Shora jsou uvedeny základní změny v oblasti zápisů do katastru nemovitostí účinné od 1.1.2014, když teprve čas ukáže, zda změny budou ku prospěchu účastníků a adresátů zákonných norem. Doufáme, že tomu tak bude a praxe postupů katastrálních úřadů se ustálí ve prospěch těchto adresátů, nikoli ve prospěch katastrálních úřadů, jak se mnohdy tyto úřady snaží.

Mgr. Lukáš Smutný,
advokát

[Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s.r.o.](#)

Sokolovská 49
186 00 Praha 8 - Karlín

Tel.: +420 225 000 400
Fax: +420 225 000 444
e-mail: recepcepha@hjf.cz



Další články:

- [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 \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)