

# OBSAH

|   |           |
|---|-----------|
| O autorovi . . . . .  | XIII      |
| Seznam použitých zkratk . . . . .                                     | XIV       |
| Předmluva . . . . .   | XVIII     |
| Předmluva k druhému vydání . . . . .                                  | XIX       |
| <b>1 Nemovitosti . . . . .</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1 Věci v právním smyslu . . . . .                                   | 1         |
| 1.2 Věci nemovité . . . . .   | 3         |
| 1.2.1 Věci nemovité hmotné . . . . .                                  | 4         |
| 1.2.2 Věci nemovité nehmotné . . . . .                                | 8         |
| <b>2 Katastr nemovitostí . . . . .</b>                                | <b>13</b> |
| 2.1 Katastr jako veřejný seznam . . . . .                             | 13        |
| 2.2 Předměty evidence . . . . .                                       | 15        |
| 2.2.1 Pozemky v podobě parcel . . . . .                               | 16        |
| 2.2.2 Některé budovy . . . . .  | 26        |
| 2.2.3 Některá vodní díla . . . . .                                    | 51        |
| 2.2.4 Práva stavby . . . . .  | 54        |
| 2.2.5 Jednotky . . . . .  | 55        |
| 2.3 Zápisy jiných údajů . . . . .                                     | 55        |
| 2.4 Závaznost evidovaných údajů . . . . .                             | 59        |
| <b>3 Společná pravidla pro zápisy práv k nemovitostem . . . . .</b>   | <b>65</b> |
| 3.1 Formy zápisů práv . . . . .                                       | 65        |
| 3.2 Formální náležitosti návrhů na zápis práv . . . . .               | 68        |
| 3.3 Formální náležitosti zápisových listin . . . . .                  | 70        |
| 3.3.1 Listinná či elektronická podoba zápisových listin . . . . .     | 70        |
| 3.3.2 Formální náležitosti elektronických zápisových listin . . . . . | 71        |
| 3.3.3 Pravost podpisu na soukromé zápisové listině . . . . .          | 74        |
| 3.4 Obsahové náležitosti zápisových listin . . . . .                  | 76        |
| 3.4.1 Označování nemovitostí . . . . .                                | 77        |
| 3.4.2 Geometrický plán jako součást zápisových listin . . . . .       | 87        |
| 3.5 Principy uplatňované při zápisech práv . . . . .                  | 91        |
| 3.5.1 Princip legality a oficiality . . . . .                         | 91        |
| 3.5.2 Princip priority . . . . .                                      | 92        |



|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 3.5.3    | Princip zpětných účinků zápisu . . . . .                                     | 97         |
| 3.5.4    | Místní příslušnost při provádění zápisů . . . . .                            | 99         |
| 3.6      | Plomba . . . . .   | 106        |
| <b>4</b> | <b>Vkladové řízení . . . . .</b>   | <b>113</b> |
| 4.1      | Povaha práv zapisovaných vkladem . . . . .                                   | 113        |
| 4.2      | Povaha vkladového řízení . . . . .   | 120        |
| 4.3      | Procesní aspekty vkladového řízení . . . . .                                 | 122        |
| 4.3.1    | Návrh na vklad . . . . .   | 122        |
| 4.3.2    | Přílohy návrhu na vklad . . . . .  | 137        |
| 4.3.3    | Beznávrhové vkladové řízení . . . . .  | 158        |
| 4.3.4    | Přerušování řízení . . . . .   | 164        |
| 4.3.5    | Zastavení řízení . . . . .   | 172        |
| 4.4      | Principy vkladového řízení . . . . .   | 178        |
| 4.4.1    | Princip dispoziční . . . . .   | 179        |
| 4.4.2    | Princip omezeného přezkumu . . . . .   | 180        |
| 4.4.3    | Princip zpětného přezkumu . . . . .  | 183        |
| 4.4.4    | Princip konstitutivního vkladu (princip intabulační) . . . . .               | 187        |
| 4.4.5    | Princip deklaratorního vkladu (princip evidenční) . . . . .                  | 189        |
| 4.4.6    | Princip materiální publicity . . . . .                                       | 190        |
| 4.5      | Meritorní přezkum vkladové listiny . . . . .                                 | 198        |
| 4.5.1    | Přezkum soukromé listiny . . . . .   | 200        |
| 4.5.2    | Přezkum veřejné listiny . . . . .  | 267        |
| 4.5.3    | Přezkum veřejné listiny o právním jednání . . . . .                          | 269        |
| 4.5.4    | Přezkum veřejné listiny soudní . . . . .                                     | 270        |
| 4.6      | Rozhodnutí o vkladu . . . . .  | 285        |
| 4.6.1    | Procesní předpoklady pro meritorní rozhodnutí . . . . .                      | 285        |
| 4.6.2    | Zamítnutí vkladu . . . . .   | 286        |
| 4.6.3    | Povolení vkladu . . . . .  | 292        |
| 4.7      | Vklad – zápis práva do katastru . . . . .                                    | 297        |
| <b>5</b> | <b>Práva zapisovaná vkladem . . . . .</b>                                    | <b>301</b> |
| 5.1      | Vlastnické právo . . . . .   | 301        |
| 5.1.1    | Povaha, předmět, obsah vlastnického práva . . . . .                          | 301        |
| 5.1.2    | Ochrana vlastnického práva . . . . .   | 302        |
| 5.1.3    | Evidované údaje . . . . .  | 305        |
| 5.1.4    | Způsoby (právní důvody) nabytí vlastnického práva<br>k nemovitosti . . . . . | 307        |
| 5.1.5    | Speciální vlastnické režimy . . . . .  | 374        |
| 5.2      | Právo stavby . . . . .   | 433        |
| 5.2.1    | Pojem a funkce práva stavby . . . . .  | 433        |
| 5.2.2    | Objekt práva stavby (zatížený pozemek) . . . . .                             | 435        |



|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 5.2.3    | Účel práva stavby (typ stavby)                  | 437        |
| 5.2.4    | Obsah a rozsah práva stavby                     | 441        |
| 5.2.5    | Evidované údaje                                 | 443        |
| 5.2.6    | Vznik, změna, zánik práva stavby                | 444        |
| 5.2.7    | Poznámky související s právem stavby            | 451        |
| 5.3      | Věcné břemeno                                   | 452        |
| 5.3.1    | Pojem a účel věcných břemen                     | 453        |
| 5.3.2    | Objekt věcných břemen                           | 454        |
| 5.3.3    | Druhy věcných břemen                            | 459        |
| 5.3.4    | Obsah a rozsah věcných břemen                   | 467        |
| 5.3.5    | Evidované údaje                                 | 472        |
| 5.3.6    | Vznik, změna, zánik věcného břemene             | 474        |
| 5.4      | Budoucí výměnek                                 | 482        |
| 5.5      | Zástavní právo                                  | 482        |
| 5.5.1    | Pojem a funkce zástavního práva                 | 482        |
| 5.5.2    | Subjekty zástavního práva                       | 483        |
| 5.5.3    | Zástava (objekt zástavního práva)               | 484        |
| 5.5.4    | Zajištěná pohledávka (předmět zajištění)        | 485        |
| 5.5.5    | Evidované údaje                                 | 490        |
| 5.5.6    | Vznik, změna, zánik zástavního práva            | 492        |
| 5.5.7    | Poznámky související se zástavním právem        | 517        |
| 5.6      | Budoucí zástavní právo                          | 526        |
| 5.7      | Podzástavní právo                               | 528        |
| 5.8      | Zákaz zcizení nebo zatížení                     | 530        |
| 5.9      | Předkupní právo                                 | 535        |
| 5.10     | Výhrada vlastnického práva                      | 545        |
| 5.11     | Výhrada zpětné koupě                            | 548        |
| 5.12     | Výhrada zpětného prodeje                        | 549        |
| 5.13     | Výhrada koupě na zkoušku                        | 550        |
| 5.14     | Výhrada lepšího kupce                           | 552        |
| 5.15     | Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku     | 553        |
| 5.16     | Nájem a pacht                                   | 555        |
| <b>6</b> | <b>Práva zapisovaná záznamem</b>                | <b>559</b> |
| 6.1      | Procesní aspekty zápisu záznamem                | 559        |
| 6.2      | Práva odvozená od vlastnictví státu             | 561        |
| 6.3      | Práva odvozená od vlastnictví obcí a krajů      | 565        |
| 6.4      | Práva odvozená od vlastnictví statutárních měst | 567        |
| <b>7</b> | <b>Zápisy poznámek</b>                          | <b>569</b> |
| 7.1      | Procesní aspekty zápisu poznámek                | 569        |
| 7.1.1    | Třídění poznámek                                | 569        |



|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 7.1.2  | Právní účinky poznámek . . . . .  | 570 |
| 7.1.3  | Vyhotovitelé a způsoby doručení poznámkových listin . . . . .   | 572 |
| 7.1.4  | Evidované údaje . . . . .   | 572 |
| 7.1.5  | Přezkumná působnost. . . . .  | 573 |
| 7.1.6  | Poznámkové listiny stanovené v katastrální vyhlášce . . . . .   | 580 |
| 7.1.7  | Soudní ochrana proti (ne)provedení zápisu poznámky. . . . .   | 582 |
| 7.2    | Poznámky s vazbou k osobě. . . . .  | 584 |
| 7.2.1  | Vyrozumění o zahájení exekuce, pokud povinným<br>není stát nebo územní samosprávný celek . . . . .  | 586 |
| 7.2.2  | Poznámky související s insolvenčním řízením. . . . .  | 588 |
| 7.3    | Poznámky s vazbou k nemovitosti . . . . .   | 596 |
| 7.3.1  | Poznámky související s vykonávacím řízením podle<br>občanského soudního řádu . . . . .  | 597 |
| 7.3.2  | Poznámky související s exekučním řízením podle<br>exekučního řádu. . . . .  | 600 |
| 7.3.3  | Poznámka o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti . . . . .  | 608 |
| 7.3.4  | Poznámka o soupisu nemovitosti do konkursní podstaty . . . . .  | 609 |
| 7.3.5  | Poznámka o předběžném opatření . . . . .  | 609 |
| 7.3.6  | Poznámka o uzavření smlouvy o provedení<br>nedobrovolné dražby . . . . .  | 616 |
| 7.3.7  | Poznámka o podané žádosti o vyvlastnění . . . . .   | 616 |
| 7.3.8  | Poznámky o pozemkových úpravách . . . . .   | 620 |
| 7.3.9  | Poznámky o jiných omezujících rozhodnutích nebo<br>opatřeních. . . . .  | 623 |
| 7.3.10 | Další zákazy nakládat s nemovitostí . . . . .   | 625 |
| 7.3.11 | Poznámka o podané žalobě na vydání soudní vkladové listiny . . . . .  | 629 |
| 7.3.12 | Poznámky související s evidovanými věcnými právy . . . . .  | 633 |
| 7.3.13 | Poznámka o dovolání se neúčinnosti právního jednání . . . . .   | 633 |
| 7.3.14 | Poznámka o výhradě, že upevněný stroj není součástí<br>nemovitosti. . . . .   | 637 |
| 7.3.15 | Poznámka o stavbě, která není součástí pozemku . . . . .  | 643 |
| 7.3.16 | Poznámka o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo . . . . .   | 645 |
| 7.3.17 | Poznámka o přednostním právu ke zřízení věcného práva. . . . .  | 649 |
| 7.3.18 | Poznámka o právu užívání nebo požívání, o němž se<br>neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu<br>nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky . . . . . | 650 |
| 7.3.19 | Poznámka o předání údaje o nemovitosti do evidence<br>Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. . . . .  | 652 |
| 7.4    | Poznámky spornosti . . . . .  | 652 |
| 7.4.1  | Význam a účinky poznámek spornosti. . . . .   | 652 |
| 7.4.2  | Porovnání poznámky spornosti s poznámkou<br>o podané žalobě podle § 23 odst. 1 písm. o) KZ . . . . .  | 654 |



---

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 7.4.3    | Tři typy poznámek spornosti . . . . .  | 661        |
| 7.4.4    | Poznámkové listiny (typy žalob) . . . . .  | 675        |
| 7.4.5    | Vliv soudního řízení na řízení vkladové. . . . .   | 678        |
| 7.4.6    | Vliv soudního rozhodnutí na řízení vkladové. . . . .   | 681        |
| 7.4.7    | Specifické situace. . . . .  | 684        |
| 7.4.8    | Procesní podmínky pro zápis poznámky spornosti. . . . .  | 690        |
| 7.4.9    | Výmaz poznámky spornosti. . . . .  | 691        |
| <b>8</b> | <b>Oprava chyby . . . . .</b>  | <b>693</b> |
| 8.1      | Předmět opravy chyby . . . . .   | 693        |
| 8.2      | Proces opravy chyby . . . . .  | 701        |
| <b>9</b> | <b>Stručný úvod k obnově katastrálního operátu . . . . .</b>   | <b>705</b> |
| 9.1      | Předmět (podstata) obnovy . . . . .  | 705        |
| 9.2      | Druhy obnovy . . . . .   | 708        |
| 9.3      | Specifický postup při výmazu historických věcných břemen<br>v rámci obnovy katastrálního operátu . . . . . | 709        |
|          | Seznam literatury . . . . .  | 711        |
|          | Věcný rejstřík . . . . .   | 713        |