

# 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 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 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 občanského soudního řádu . . . . .	597
7.3.2	Poznámky související s exekučním řízením podle 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 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 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 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 neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky . . . . .	650
7.3.19	Poznámka o předání údaje o nemovitosti do evidence 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 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 v rámci obnovy katastrálního operátu .....	709
	Seznam literatury .....	711
	Věcný rejstřík .....	713