

# 3 SPOLEČNÁ PRAVIDLA PRO ZÁPISY PRÁV K NEMOVITOSTEM

## Právní předpisy

Občanský zákoník: § 565, § 982, § 3026

Správní řád: § 11 až 12, § 145

Katastrální zákon: § 6 až 10, § 16 odst. 1, § 25 odst. 3, § 48

Katastrální vyhláška: § 2 odst. 1 písm. e)

Návod pro správu KN: bod 7

Jednací řád KÚ: čl. 3 až 5, čl. 7 až 12, čl. 15 až 16

## 3.1 Formy zápisů práv

V rámci zápisů prováděných do KN lze rozlišovat jednak zápisy práv a jednak zápisy jiných údajů. Toto členění vyplývá ze systematiky katastrálního zákona, jehož část druhá je nazvána „Zápis práv do katastru“ a část třetí „Správa katastru“. Část druhá o zápisech práv obsahuje nejprve základní (společná) ustanovení v § 6 až 10 KZ, dále ustanovení o vkladu v § 11 až 18 KZ, ustanovení o záznamu v § 19 až 21 a ustanovení o poznámkách v § 22 až 27 KZ. Základní ustanovení v § 6 až 10 KZ jsou společná pro všechna následující ustanovení obsažená v § 11 až 27 KZ, což znamená, že na všechny tři formy zápisů práv zakotvené v § 6 KZ (vklad, záznam, poznámku) dopadají ustanovení § 7 a § 8 KZ o formálních a obsahových náležitostech zápisových listin, ustanovení § 9 KZ o vyznačování plomby a pořadí zápisů a ustanovení § 10 KZ o zpětných právních účincích zápisů. V § 6 KZ jsou vypočteny tři formy zápisů práv do KN. Pojem „zápis práv“ je nutno chápat jako legislativní zkratku, která v sobě zahrnuje zápis věcných práv formou vkladu, dále zápis odvozených práv formou záznamu a také zápis vybraných informací formou poznámky. Formou poznámky se nezapisují pouze práva ve vlastním (úzkém) slova smyslu, ale spíše právní skutečnosti týkající se evidovaných nemovitostí a jejich vlastníků či jiných oprávněných. Proto se také v první větě § 6 KZ hovoří o zápisech týkajících se práv, čímž je vyjádřeno právě to, že formou poznámky se zapisují spíše než práva k nemovitostem jiné významné informace o evidovaných nemovitostech a jejich vlastních.

Údaje o právech ve smyslu § 4 odst. 1 písm. e) KZ se tedy k evidovaným nemovitostem zapisují formou vkladu, záznamu nebo poznámky. Jaké konkrétní údaje (jaká práva či jiné informace) se tou kterou formou do KN zapisují, vyplývá

z taxativních výčtů obsažených v § 11, § 19, § 23, § 24 odst. 1 a § 25 odst. 1 KZ. Podrobný výčet zapisovaných údajů o zapisovaných právech je obsažen v § 15 až 20 KV. Vkladem se do KN zapisují pouze práva taxativně vypočtená v § 11 KZ. Jde o práva věcná, dále závazková práva ujednaná jako věcná a závazková práva obdobná právům věcným (nájem a pacht). Záznamem se do KN zapisují pouze práva taxativně vypočtená v § 19 KZ, tj. práva, která jsou odvozená od vlastnického práva státu nebo jiných veřejnoprávních korporací a jsou vykonávána jejich organizačními složkami nebo organizacemi. Poznámkou se do KN zapisují významné informace vypočtené v § 23 a § 24 KZ, a to s vazbou ke konkrétní nemovitosti, a významné informace vypočtené v § 25 KZ, a to s vazbou ke konkrétní osobě vlastníka či jiného oprávněného. Zápisem práva v širším smyslu je nutno rozumět též zápis změny práva a výmaz práva. Má-li být některý ze zapsaných údajů o právech změněn či vymazán, musí se tak stát formou vkladu, záznamu či poznámky, nejde-li však pouze o změnu identifikačních údajů o subjektu či objektu těchto práv, kdy jde o zápis jiného údaje KN. Zapisované údaje o upozorněních ve smyslu § 4 odst. 1 písm. f) KZ jsou vypočteny v § 21 KV, viz § 29 KV. Další zapisované údaje o právech a upozorněních jsou vypočteny v § 22 KV.

Občanský zákoník ani jiný právní předpis neurčuje (a pokud určuje, viz např. zákon o Státním pozemkovém úřadu, jde v souladu se zásadou *lex posterior derogat priori* o neaplikovatelné ustanovení), jakou formou má být právo do KN zapisováno. Formu zápisu stanoví výlučně katastrální zákon, a to obecně v § 6 větě druhé a konkrétně v § 11, § 19 a § 22. Takto zákonem stanovené formy zápisů do KN se od sebe odlišují zejména procesními pravidly, která na jejich provádění dopadají, a rovněž právními účinky, které jsou s těmito formami zápisů spojeny. Zatímco právní účinky zápisů ve formě záznamu či poznámky jsou z hlediska existence zapisovaných práv či zapisovaných právních skutečností zásadně pouze deklaratorní (výjimkou je poznámka o výhradě upevněného stroje), právní účinky zápisu práv ve formě vkladu jsou buď konstitutivní (právo tvorné), nebo deklaratorní (evidenční), a to v závislosti na právním důvodu jejich vzniku, změny či zániku. Vypočtená práva se však do KN (až na výjimky) nezapisují z důvodu, že to stanoví katastrální zákon, nýbrž z důvodu, že to stanoví speciální právní předpis, který tato práva, resp. právní skutečnosti upravuje. Účelem výčtu těchto práv v katastrálním zákonu je tedy pouze stanovení formy zápisu, resp. stanovení procesních pravidel, která na jejich provádění dopadají. Tato okolnost je důležitá z toho důvodu, že katastrální zákon ve svých výčtech obsahuje též některá prázdňá (obsoletní) ustanovení, na jejichž základě se do KN žádné zápisy neprovádějí, neboť zvláštní právní předpis tak doposud nestanoví, viz např. § 23 odst. 1 písm. r) KZ, nicméně po případné novele tak stanovit může a katastrální zákon s touto případnou novelou počítá. Zatímco tedy stanovení formy zápisu jednotlivých práv je obsaženo výlučně v katastrálním zákonu, odpověď na otázku, na základě jakých listin se tato práva (jejich vznik, změna či zánik) do KN zapisují, vyplývá (stejně jako to, že se do KN vůbec zapisují) z jiných právních předpisů, zejména z občanského zákoníku a dalších předpisů soukromého i veřejného práva. Některé zápisové listiny jsou však speciálně

upraveny v § 66 až 70, § 71 a § 72 a § 73 KV. V ustanoveních o jednotlivých formách zápisů je stanoveno, kdy lze zápis práva provést na základě návrhu na zápis, který musí být doložen příslušnou zápisovou listinou, a kdy lze zápis provést přímo na základě doručené zápisové listiny, tj. bez návrhu. Pro tyto účely je tedy nutno odlišovat podání jakožto úkon procesní povahy adresovaný KÚ, tj. návrh na vklad,<sup>10</sup> návrh na záznam, návrh na zápis poznámky, od příloh tohoto podání, tj. od vkladové, záznamové, poznámkové listiny, která úkonem vůči KÚ není.

Práva a jiné vypočtené údaje se do KN zapisují pouze k těm nemovitostem, které jsou na základě § 3 odst. 1 KZ předmětem evidence. Nemovitosti, které se v KN neevidují, tj. zejména stavby, které nemají povahu budovy dle § 2 písm. l) KZ (podzemní, liniové, movité), nebo drobné stavby dle § 2 písm. m) KZ, do KN zapsat nelze, ani kdyby je jejich vlastník k zápisu ohlásil, a do KN proto nelze zapsat ani žádná práva či jiné údaje o těchto nemovitostech. Práva k těmto nemovitostem vznikají, mění se či zanikají nezávisle na vedení KN. Stejně tak nelze do KN zapsat práva k pouhým nesamostatným součástem evidovaných nemovitostí. Rozhodující pro způsob odvozeného vzniku, změny či zániku práv k nemovitostem je ovšem to, zda jde o samostatnou nemovitou věc, která na základě § 3 KZ podléhá evidenci KN (má být v KN evidována), nikoliv zda skutečně v KN evidována je. Pokud tedy vlastník samostatné budovy, samostatného vodního díla či jednotek vzniklých na základě smlouvy o výstavbě tyto nemovitosti po jejich vzniku do KN neohlásí (nepodá návrh na vklad vlastnického práva spolu s podklady pro zápis těchto nemovitostí do KN), stane se sice v okamžiku jejich zhotovení jejich vlastníkem (originárně), nicméně nemůže je dále převádět ani k nim zřizovat jiná věcná práva. Navíc tím poruší ohlašovací povinnost, čímž naplní skutkovou stránku přestupku na úseku KN. U nemovitostí podléhajících ohlašovací povinnosti je věcněprávní smlouva toliko obligačním titulem, který sám o sobě k odvozenému vzniku věcných práv nepostačuje. Ke smlouvě musí přistoupit též vklad práva do KN, který ovšem nelze provést, pokud není nemovitost v KN evidována.

## 3.2 Formální náležitosti zápisových listin

Lze odlišovat náležitosti formy právního jednání (ústní, písemná, s úředně ověřenými podpisy, notářský zápis), které jsou stanoveny v občanském zákoníku, popř. v dalších hmotněprávních předpisech, a vedle nich speciální formální náležitosti zápisových listin stanovené v předpisech katastrálních. V případě vkladových listin se toto odlišení projevuje v rámci jednotlivých přezkumných skutečností stanovených

<sup>10</sup> NS 21 Cdo 4326/2011: „Podání procesněprávní povahy, k jakým nepochybně patří jak žádost o provedení změny zápisu vlastníka v evidenci nemovitostí vedené podle zákona č. 22/1964 Sb., tak i návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle zákona č. 265/1992 Sb., je projev vůle, který je adresován příslušnému orgánu a který směřuje k uplatnění těch práv, jež právní předpisy s takovým projevem spojují.“

v § 17 KZ. Zatímco nesplnění formy soukromoprávního jednání předepsané v hmotněprávních ustanoveních občanského zákoníku je důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad podle § 17 odst. 1 písm. c) KZ, nesplnění dalších formálních náležitostí stanovených speciálně pro zápisové listiny v katastrálních předpisech je důvodem pro zamítnutí vkladu podle § 17 odst. 1 písm. a) a podle § 17 odst. 2 písm. a) KZ. Pro povolení vkladu do KN tedy nestačí, že např. vkladová listina splňuje veškeré formální náležitosti veřejné listiny nebo že obsahuje soukromoprávní jednání, které bylo učiněno v předepsané formě. Soukromá i veřejná listina musí navíc splňovat speciální formální požadavky stanovené v katastrálním zákonu. V případě záznamových či poznámkových listin je nesplnění těchto formálních náležitostí důvodem pro jejich vrácení jako nezpůsobilých k zápisu podle § 21 a § 26 KZ a v případě vkladových listin důvodem pro zamítnutí vkladu.

### 3.2.1 Listinná či elektronická podoba zápisových listin

Podle § 7 odst. 1 KZ „zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemnosti v listinné podobě nebo v elektronické podobě (dále jen ‚listina‘)“. V souladu s terminologií občanského zákoníku je pro písemnosti, na jejichž základě se provádějí zápisy práv do KN (pro zápisové listiny), zavedena legislativní zkratka „listina“, tzn. že pokud se v dalším textu katastrálního zákona hovoří o listině, je tím myšlena jak písemnost v listinné podobě, tak i písemnost v podobě elektronické, viz § 3026 odst. 1 obč. zák. Výstižnějším zastřešujícím pojmem by tedy byla zkratka písemnost, nikoliv listina. V některých právních předpisech je používáno označení analogová vs. digitální podoba dokumentu, viz např. § 2 písm. e) zák. č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě. Pokud je písemnost předložena v listinné podobě, musí jít především o originál nebo o úředně ověřenou kopii. Prostá kopie totiž sama o sobě neprokazuje, že existuje originál, z něhož měla být kopie pořízena. Pokud byla zápisová listina vyhotovena v listinné podobě, může být předložena též v podobě autorizované konverze do elektronické podoby a naopak, viz § 22 zák. o el. úkonech. Konvertovaná písemnost musí být opatřena konverzní doložkou. Má pak účinky úředně ověřené kopie písemnosti. Pouhé naskenování listiny a její opatření elektronickým podpisem není pro zápisové listiny přípustné. K úředně ověřeným kopiím listin, resp. k autorizovaným konverzím je nutno poznamenat, že jejich smysl spočívá v zachování důkazní síly listiny, resp. vstupu, z nichž byly pořízeny, tzn. že pokud tato listina, resp. vstup vykazoval formální či obsahové nedostatky, její úředně ověřená kopie, resp. konverze na tomto nedostatku nic nemění. Absence vlastnoručního podpisu na listině zkonvertované do elektronické podoby má i po konverzi stejné důsledky, tj. jde o nepodepsaný dokument, i kdyby konverzi provedla osoba, která dokument vyhotovila. Totéž platí pro konverzi opačným způsobem, tj. absence elektronického podpisu na písemnosti zkonvertované do listinné podoby nemůže být připojenou konverzní doložkou nijak zhojena. Pro účely zápisu do KN lze též akceptovat ověřenou kopii listiny založené ve sbírce listin KN. Podle

§ 55 odst. 2 KZ je ověřená kopie ze sbírky listin veřejnou listinou, která prokazuje, že listina, z níž byla tato kopie pořízena, je založena ve sbírce listin. Neprokazuje sice, že tato listina ve sbírce listin je nutně originálem či ověřenou kopií, nicméně by bylo podivné, kdyby KÚ tuto ověřenou kopii, kterou sám z jím vedené sbírky listin vyhotovil a opatřil ověřovací doložkou s náležitostmi dle § 7 odst. 3 vyhlášky o poskytování údajů, neakceptoval za účelem provedení dalšího zápisu (za předpokladu, že byl dosavadní zápis pouze částečný). Lze vycházet z toho, že ve sbírce listin jsou založeny pouze originály či úředně ověřené kopie listin, neboť jinak by nemohlo dojít k provedení zápisu a k založení listiny do sbírky listin. Na druhou stranu nelze zabránit tomu, aby účastníci neučinili nedílnou součástí zápisové listiny též pro daný zápis nepotřebné dokumenty v prosté kopii. Katastrální úřad si nicméně tuto okolnost může v konkrétním případě sám ověřit a v doložce na ověřené kopii ze sbírky listiny může tuto okolnost případně vyznačit. Ověřená kopie listiny ze sbírky listin, která by nebyla originálem či úředně ověřenou kopií, by pochopitelně na důkazní síle této kopie nic nezměnila, a nebylo by tedy možné ji použít k zápisu práva do KN. Výše uvedené se ovšem netýká případů, kdy je součástí listiny založené ve sbírce listin geometrický plán, podrobnosti viz níže.

### 3.2.2 Formální náležitosti elektronických zápisových listin

V § 7 odst. 1 KZ je dále stanoveno, že „pokud je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být též opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem. Je-li listina v elektronické podobě podepsána elektronickým podpisem, musí být k podepsání použit uznávaný elektronický podpis. Je-li písemnost v elektronické podobě zapečetěna elektronickou pečetí, musí být k pečetění použita uznávaná elektronická pečeť.“ Přímou použitelnou nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014, tzv. eIDAS, rozlišuje tři druhy elektronického podpisu, a to prostý, zaručený a uznávaný, s tím, že pouze uznávaný elektronický podpis zakládá právní domněnku plné identifikace podepisujícího. Určení, který z těchto typů elektronických podpisů má být v jakém případě použit, je ponecháno vnitrostátnímu zákonodárství. V § 7 odst. 1 KZ je pro všechny typy zápisových listin (vkladové, záznamové, poznámkové) včetně jejich příloh stanoveno, že písemnost v elektronické podobě musí být opatřena uznávaným elektronickým podpisem, popř. uznávanou elektronickou pečetí a kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem. Pro zápisové listiny obsahující soukromoprávní jednání je tedy § 7 odst. 1 KZ *lex specialis* vůči § 7 a § 10 zák. č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, podle nichž pro soukromoprávní jednání obecně postačuje jakýkoliv typ elektronického podpisu či pečetí. Má-li být proveden zápis práva na základě písemnosti obsahující právní jednání, která byla vyhotovena a předložena v elektronické podobě, nelze aplikovat § 7 zák. č. 297/2016 Sb., nýbrž speciální § 7 odst. 1 KZ (jde o přezkum použitého typu a platnosti elektronického podpisu). Pokud by např. vkladová listina vyhotovená v elektronické podobě nebyla

k okamžiku podání návrhu na vklad podepsána platným uznávaným elektronickým podpisem a opatřena platným kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem, a to v souladu s § 65 odst. 2 KV, kde jsou na základě zákonného zmocnění obsaženého v § 66 odst. 1 písm. f) KZ stanoveny formáty a další technické parametry písemností v elektronické podobě přijímaných k zápisu práv, bylo by nutné návrh na vklad zamítnout podle § 17 odst. 1 písm. a), popř. podle § 17 odst. 2 písm. a) KZ, tj. z důvodu, že listina nesplňuje k okamžiku zahájení vkladového řízení náležitosti vkladové listiny podle § 7 odst. 1 KZ, přestože z hlediska náležitosti formy právního jednání by šlo o platnou smlouvu. Pokud zápisovou listinu podepsalo více osob, musí být ke každému uznávanému elektronickému podpisu připojeno též kvalifikované časové razítko. Časové razítko prokazuje existenci jiných elektronických dat k určitému okamžiku a zajišťuje tak dlouhodobou ověřitelnost elektronických podpisů, jejichž časová platnost je pouze omezená. Soukromé zápisové listiny (vkladové, záznamové, poznámkové) musí být opatřeny jedním ze dvou typů uznávaného elektronického podpisu (kvalifikovaným nebo zaručeným založeným na kvalifikovaném certifikátu). Pokud však jde o zápisové listiny veřejné, lze se domnívat, že § 5, § 8 a § 11 zák. č. 297/2016 Sb. představují naopak *lex specialis* vůči § 7 odst. 1 KZ. Podle přechodného ustanovení § 19 odst. 1 zák. č. 297/2016 Sb. totiž musí být po 19. 9. 2018 veřejné listiny opatřovány vždy pouze kvalifikovaným elektronickým podpisem ve smyslu § 5 zák. č. 297/2016 Sb., tzn. že § 7 odst. 1 KZ, podle něhož postačují oba typy uznávaného elektronického podpisu ve smyslu § 6 zák. č. 297/2016 Sb. (kvalifikovaný nebo zaručený založený na kvalifikovaném certifikátu), je aplikovatelný pouze na zápisové listiny soukromé. Výklad, podle něhož by na veřejné listiny určené k zápisům práv do KN měly být kladeny mírnější požadavky než na všechny ostatní veřejné listiny, nelze považovat za správný.

**[Technické parametry listin v elektronické podobě]** Na základě zákonného zmocnění obsaženého v § 66 odst. 1 písm. f) KZ jsou v § 65 odst. 2 KV stanoveny též technické parametry zápisových listin v elektronické podobě. Vkladová, záznamová či poznámková listina a stejně tak i jejich případné přílohy zakládáné do sbírky listin musí být ve formátu PDF nebo PDF/A, uznávaný elektronický podpis, popř. pečeť, a elektronické časové razítko musejí být vloženy přímo do této listiny. V této souvislosti lze doplnit, že na ostatní typy písemností (vedle listin pro zápis práv) dopadá obecné ustanovení § 2 odst. 3 písm. f) vyhlášky č. 259/2012 Sb., o podrobnostech výkonu spisové služby, v souladu s nímž jsou na úřední desce a na resortních internetových stránkách zveřejněny přípustné formáty datových zpráv, ve kterých KÚ přijímá písemnosti v elektronické podobě. Tyto přípustné formáty se týkají jak podání vůči KÚ, tak i jeho příloh. Mezi těmito přípustnými formáty není uveden formát msg., což je formát e-mailové zprávy, tzn. že pro jakékoliv písemnosti platí požadavek, který je zvlášť zdůrazněn v § 65 odst. 1 písm. b) KV ve vztahu ke vkladovým, záznamovým a poznámkovým listinám, tj. že uznávaným elektronickým podpisem musí být podepsána samotná písemnost jakožto příloha e-mailové zprávy, nikoliv pouze e-mailová zpráva jako pouhý nosič či obálka písemnosti. Je tomu tak proto, že formát e-mailové zprávy neumožňuje dlouhodobé

uchovávání datových zpráv. Podání musí být opatřeno vlastnoručním nebo uznávaným elektronickým podpisem, viz § 6 zák. č. 297/2016 Sb., není-li doručeno do datové schránky, viz § 18 odst. 2 zák. o el. úkonech. Příloha podání, např. příloha návrhu na změnu jiného údaje KN, musí být v závislosti na svém obsahu (povaze), resp. v závislosti na jejím vyhotoviteli (orgán veřejné moci vs. soukromý subjekt) vždy opatřena buď vlastnoručním, či elektronickým podpisem (a to včetně prostého elektronického podpisu), popř. elektronickou pečetí (a to včetně prosté elektronické pečetě), viz § 5, § 7, § 8, § 10 zák. č. 297/2016 Sb.

Nesplnění výše uvedených formálních náležitostí je v případě vkladové listiny důvodem pro zamítnutí vkladu podle § 17 odst. 1 písm. a), popř. podle § 17 odst. 2 písm. a) KZ, neboť vkladová listina, ať už soukromá, či veřejná (včetně soudního rozhodnutí), musí splňovat náležitost vkladové listiny k okamžiku zahájení vkladového řízení. Pokud by dokonce vůbec nešlo o originál či ověřenou kopii, nebylo by možné o vkladové listině vůbec uvažovat a k návrhu na vklad by KÚ podle § 15 odst. 2 KZ vůbec nepřihlížel (nevydával by meritorní rozhodnutí). Pokud by tyto náležitosti nesplňovala elektronická záznamová či poznámková listina (soukromá či veřejná), lze podatele vyzvat k odstranění vady, neboť pro zápis formou záznamu či poznámky je rozhodným okamžikem okamžik, kdy je zápis prováděn, nikoliv okamžik doručení návrhu na zápis. Výjimku z požadavků § 7 odst. 1 KZ na formální náležitosti listin pro zápis práv lze dovést pouze pro typy poznámkových listin, které jsou procesními úkony adresovanými podle speciálních procesních předpisů jiným orgánům veřejné moci. Splňuje-li např. elektronicky podaná žaloba na určení vlastnického práva všechny formální požadavky podle občanského soudního řádu, nelze požadovat, aby za účelem vyznačení poznámky spornosti do KN splňovala též požadavky § 7 odst. 1 KZ. Pokud občanský soudní řád neobsahuje požadavek, aby žaloba doručená soudu prostřednictvím datové schránky byla opatřena časovým razítkem a uznávaným e-podpisem, není nutno trvat na tom, aby tyto náležitosti splňovala za účelem zápisu poznámky do KN. Byla-li tedy např. určovací žaloba podána k soudu prostřednictvím datové schránky, lze tuto skutečnost doložit přílohami ZFO, které žadatel připojí k návrhu na zápis poznámky doručenému do datové schránky KÚ, obdobně jako kdyby dokládal podání žaloby v listinné formě originálem žaloby opatřené podacím razítkem soudu. Jedna z příloh ZFO bude obsahovat datovou zprávu, kterou žadatel odeslal do datové schránky soudu (žaloba), a druhá z příloh ZFO bude obsahovat doručenkou od soudu.

### 3.2.3 Pravost podpisu na soukromé zápisové listině

Zatímco požadavek obsažený v § 7 odst. 1 KZ se týká soukromých či veřejných listin doručených v elektronické podobě (přezkum typu a platnosti elektronického podpisu a časového razítka), požadavek obsažený v § 7 odst. 2 KZ se týká pouze listin soukromých (v listinné či elektronické podobě) a jde o požadavek na prokázání pravosti (legalizaci) podpisu. Je zde stanoveno, že „nejdou-li podpisy na soukromé

listině úředně ověřeny, musí ten, kdo zápis navrhuje, prokázat jejich pravost. Nebude-li pravost podpisů prokázána ve lhůtě 30 dnů od podání návrhu na zápis, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví nebo vrátí listinu předloženou k zápisu záznamem či poznámkou tomu, kdo listinu předložil.“ Tento zákonný požadavek na prokazování pravosti vlastnoručního či elektronického podpisu, tj. prokázání, že skutečně náleží osobě v listině uvedené, se týká všech soukromých zápisových listin (vkladových, záznamových, poznámkových), ať už mají podobu listinnou, nebo elektronickou, a na základě § 28 odst. 1 KZ též soukromých listin pro zápis jiných údajů. Přezkum pravosti podpisu se týká nejen zápisových listin, ale též jejich zákonem stanovených příloh, např. hmotněprávní plné moci, neboť i plná moc je soukromou listinou. Pokud by tedy např. byl podpis zmocněnce na vkladové listině úředně ověřen, ale podpis zmocnitele na plné moci nikoliv a nebyla by prokázána jeho pravost, byl by dán důvod pro zastavení řízení. Prokazování pravosti podpisu se logicky netýká zápisových listin veřejných, neboť odlišnost veřejné listiny od listiny soukromé je právě v její důkazní síle. Pokud určitá listina splňuje formální náležitosti veřejné listiny, tj. mimo jiné je opatřena podpisem úřední osoby a úředním razítkem s malým státním znakem, je sama o sobě nadána presumpcí pravosti a pravdivosti. V případě veřejných listin tedy není namístě přezkoumávat pravost podpisů, ať už elektronických, nebo vlastnoručních. Přezkum pravosti podpisu se netýká ani návrhů na zápis, tzn. že např. návrh na vklad sice musí být (jako každé jiné podání) podepsán vlastnoručním nebo uznávaným elektronickým podpisem (není-li učiněn prostřednictvím datové schránky), nemusí však být úředně ověřen.

Povinnost prokazovat pravost podpisu (úředně neověřeného) na zápisové listině byla s účinností od 19. 9. 2016, tj. novelou § 7 odst. 2 KZ, zcela přenesena na navrhovatele, viz § 565 obč. zák. Zákonná lhůta (kterou nelze prodlužovat) pro prokázání pravosti podpisu činí 30 dnů, po jejímž marném uplynutí je vkladové řízení zastaveno, a soukromé záznamové či poznámkové listiny jsou vráceny jako nezpůsobilé k zápisu. Je-li vlastnoruční podpis úředně ověřen buď tak, že je listina podepsána před ověřujícím orgánem, nebo tak, že je podpis na listině před ověřujícím orgánem uznán za vlastní, vychází KÚ z toho, že podpisy jsou právě (úřední doložka o ověření pravosti podpisu má účinky veřejné listiny). Nejsou-li však podpisy na soukromé listině úředně ověřeny (což v případě elektronického podpisu ani není možné), musí navrhovatel prokázat jejich pravost v zákonné lhůtě 30 dnů jiným způsobem. Podrobná úprava postupu KÚ při zkoumání pravosti podpisu (vlastnoručního i elektronického) na soukromé listině je obsažena v § 62 a násl. KV. Podpis na soukromé zápisové listině (vlastnoruční či elektronický), který není úředně ověřen a jehož pravost nebyla navrhovatelem prokázána, je důvodem pro zastavení vkladového řízení (nikoliv pro zamítnutí vkladu pro nedodržení formy právního jednání), nebo pro vrácení záznamové či poznámkové listiny tomu, kdo ji předložil. Po marném uplynutí zákonné lhůty dochází k zastavení řízení. Pokud by došlo k popření pravosti úředně neověřeného podpisu, KÚ řízení rovněž zastaví. Pokud by však některý z účastníků dokonce výslovně popřel pravost vkladové listiny jako celku, včetně popření pravosti podpisu úředně ověřeného, lze eventuálně

návrh na vklad zamítnout podle § 17 odst. 1 písm. b) KZ, tj. z důvodu, že padělaná listina neodůvodňuje navrhovaný vklad do KN.<sup>11</sup> Úředně ověřený podpis není náležitostí vkladové listiny a jeho absence není důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad podle § 17 odst. 1 písm. a) KZ. Důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad po novele § 7 odst. 2 KZ není ani neprokázání pravosti úředně neověřeného podpisu, resp. popření pravosti úředně neověřeného podpisu, neboť v takovém případě se vkladové řízení zastavuje. Pokud by však účastník popřel pravost vkladové listiny jako celku, včetně popření pravosti podpisu úředně ověřeného, lze i nadále aplikovat čl. 16 odst. 9 Jednacího řádu KÚ a vklad eventuálně zamítnout, ovšem podle § 17 odst. 1 písm. b) KZ. Je-li vlastnoruční podpis na soukromé vkladové listině úředně ověřen, je speciální náležitost vkladové listiny splněna a vklad lze (při splnění všech ostatních podmínek) povolit.

**[Úředně ověřený podpis]** Výše uvedené neplatí v případech, kdy zákon pro určitou listinu stanoví požadavek, aby vlastnoruční podpis na listině byl úředně ověřen. Pokud by v těchto případech podpis na vkladové listině úředně ověřen nebyl, nepřichází žádné prokazování jeho pravosti jiným způsobem podle § 7 odst. 2 KZ v úvahu, a návrh na vklad by bylo nutné bez dalšího zamítnout podle § 17 odst. 1 písm. c) KZ. V těchto případech je totiž požadavek zákona na úředně ověřený podpis náležitostí formy daného typu právního jednání a tuto vadu nelze v průběhu vkladového řízení zhojit. Zároveň je v těchto případech vyloučeno, aby byla zápisová listina předložena v elektronické podobě, neboť institut úředně ověřeného elektronického podpisu v právním řádu ČR neexistuje. Příkladem takovéto vkladové listiny je potvrzení dražebníka o nabytí vlastnictví podle § 31 odst. 1 zák. o veř. dražbách. Podle § 15 odst. 1 písm. b) KZ musí být úředně ověřen také podpis zmocnitele na procesní plně moci jakožto příloze návrhu na vklad. Pokud tomu tak není, není to důvod k zamítnutí návrhu na vklad nebo k zastavení řízení, nýbrž k tomu, aby KÚ vyzval k odstranění vad a případně aby jednal přímo s účastníkem řízení, jako by zastoupen nebyl. Dalším příkladem je prohlášení vlastníka o fyzickém stavu nemovitosti podle § 30 odst. 4 KV. Ani zde nelze požadavek úředně ověřeného podpisu splnit odesláním tohoto prohlášení do datové schránky příslušného KÚ. Písemnost doručenou prostřednictvím datové schránky lze sice považovat za podepsanou konkrétní osobou z titulu zákonem stanovené fikce podpisu, nicméně jde pouze o prostý podpis, nikoliv o podpis úředně ověřený. Na věci nic nemění ani opatření této písemnosti uznávaným elektronickým podpisem (stále by nešlo o podpis úředně ověřený). V případech, kdy zákon požaduje pro určité právní jednání úředně ověřený podpis, lze písemnost opatřenou úředně ověřeným vlastnoručním podpisem doručit buď v podobě listinné, nebo v podobě autorizované konverze z listinné podoby do podoby elektronické. V této souvislosti lze doplnit, že konverzi

<sup>11</sup> KS v Brně 35 Ca 39/2001-27: „Jestliže nebyl splněn žádný z předpokladů pro uznání projevu vůle smluvní strany, jejíž právo smlouvou zaniká, uvedených v § 34 odst. 7 vyhl. č. 190/1996 Sb., a tato smluvní strana v řízení o povolení vkladu tvrdí, že podpis na smlouvě není jejím pravým podpisem, nelze vycházet z toho, že navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložené listiny.“

na žádost provádějí stanovená kontaktní místa veřejné správy či advokáti, nikoliv však KÚ.

Výčet subjektů oprávněných provádět ověřování pravosti podpisu (legalizaci) je obsažen v zákoně č. 21/2006 Sb., o ověřování. Legalizaci může provádět též notář podle § 74 not. řádu, dále zastupitelský úřad v cizině podle § 18 zák. č. 150/2017 Sb., o zahraniční službě, nebo velitel lodě podle vyhlášky č. 272/2000 Sb. Kromě toho může úředně ověřený podpis vyžadovaný právními předpisy nahradit advokát svým prohlášením za podmínek stanovených v § 25a zák. č. 85/1996 Sb., o advokacii. Z mezinárodních pramenů lze zmínit Úmluvu o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (apostila) vyhlášenou sdělením č. 45/1999 Sb., popř. Evropskou úmluvu o zrušení ověřování listin vyhotovených diplomatickými zástupci nebo konzulárními úředníky, která byla sjednána členskými státy Rady Evropy a vyhlášena sdělením č. 287/1998 Sb. Speciální problematika vzniká v případě podpisů, které jsou úředně ověřeny cizím orgánem veřejné moci. Pokud má ČR s daným cizím státem uzavřenou dvoustrannou smlouvu o právní pomoci, ze které vyplývá povinnost vzájemného uznávání cizích veřejných listin, může být pravost podpisu úředně ověřena i v cizině. Jinak záleží na tom, zda daný cizí stát je účastníkem mnohostranné Haagské úmluvy, podle níž postačuje, opatřit úředně ověřený podpis tzv. apostilou. V opačném případě je nutná tzv. superlegalizace.

### 3.2.4 Formální náležitosti návrhu na zápis

Požadavky popsané v předchozích kapitolách se týkají formálních náležitostí zápisových listin (vkladových, záznamových a poznámkových) a jejich zákonem požadovaných příloh, nikoliv formálních náležitostí podání, k nimž mají být zápisové a další listiny přikládány. Návrhy na vklad, návrhy na záznam a návrhy na zápis poznámky jsou podáními ve smyslu § 37 spr. řádu, na která pokud jde o formální náležitosti jejich případné elektronické podoby, plně dopadají ustanovení § 6 a § 9 zák. č. 297/2016 Sb. Katastrální předpisy kromě požadavku, aby byl návrh na vklad podán na stanoveném formuláři, žádnou odchylnou úpravu formálních náležitostí podání neobsahují. Podle těchto ustanovení doplňujících § 37 odst. 4 spr. řádu musí být každé podání, které je učiněno v elektronické podobě, opatřeno uznávaným elektronickým podpisem, resp. uznávanou elektronickou pečeti (časové razítko není u podání vyžadováno). To však neplatí pro podání, které bylo doručeno do datové schránky, neboť podle § 18 odst. 2 zák. o el. úkonech úkon učiněný prostřednictvím datové schránky má stejné právní účinky jako úkon opatřený vlastnoručním podpisem, tzn. že podání doručené do datové schránky nemusí být opatřeno ani elektronickým podpisem, ani elektronickým časovým razítkem. Naproti tomu přílohy podání doručeného do datové schránky, včetně samotné vkladové listiny, musí být v souladu s § 7 odst. 1 KZ opatřeny uznávaným elektronickým podpisem a kvalifikovaným časovým razítkem. Požadavky katastrálních předpisů na právní jednání v elektronické podobě je tedy nutno dodržet jak v případě, že je zápisová listina doručena

na e-mailovou elektronickou adresu podatelny KÚ, tak i v případě, že je doručena do datové schránky. Fikce podpisu datové zprávy doručené do datové schránky se totiž týká podání, tj. procesního úkonu vůči KÚ (např. návrhu na vklad), nikoliv příloh podání (zápisových listin), které procesním úkonem vůči KÚ nejsou. Je tedy nutno přísně odlišovat podání jakožto úkon procesní povahy adresovaný KÚ, např. návrh na vklad od přílohy tohoto podání, např. vkladové listiny, která úkonem vůči KÚ není. Je-li tedy např. formulář návrhu na vklad nebo návrh na zápis poznámky doručen prostřednictvím e-mailu na adresu elektronické podatelny, dopadá na něj požadavek § 6 zák. č. 297/2016 Sb., aby byl opatřen uznávaným elektronickým podpisem. Je-li však doručen do datové schránky, nemusí být opatřen žádným typem elektronického podpisu. Naproti tomu na přílohy návrhu na vklad, včetně vkladové listiny, nebo na přílohy návrhu na zápis poznámky, dopadá v obou případech, tj. jak při doručení na elektronickou podatelnu, tak při doručení do datové schránky požadavek § 7 odst. 1 KZ. Zároveň na ně vždy dopadá i požadavek § 7 odst. 2 KZ o prokazování pravosti elektronického podpisu, neboť právní řád ČR nepřiznává žádnému typu elektronického podpisu účinky podpisu úředně ověřeného. Způsob prokazování pravosti elektronického podpisu je upraven v § 64 KV. Bližší podrobnosti o náležitostech návrhu na vklad jsou obsaženy v kapitole o procesních aspektech vkladového řízení.

**[Doručování zápisových listin ze strany orgánu veřejné moci]** V určitých případech lze zápis (vklad, záznam, poznámku) provést bez návrhu na zápis, tj. přímo na základě zápisové listiny doručené ze strany orgánu veřejné moci, který ji vyhotovil. Pokud to nevyklučuje povaha písemnosti, měly by být písemnosti mezi orgány veřejné moci doručovány, resp. podání činěna prostřednictvím datové schránky. Může jít buď o doručování ve smyslu § 17 zák. o el. úkonech, nebo o provádění jiných úkonů ve smyslu § 18 zák. o el. úkonech. O doručování jde v případě, kdy zvláštní zákon výslovně stanoví, že určitý orgán veřejné moci doručuje (posílá, oznamuje, vyrozumívá) určitý dokument z úřední povinnosti jinému orgánu veřejné moci. Pokud tak zákon nestanoví, je případný úkon orgánu veřejné moci vůči jinému orgánu veřejné moci plně v jeho dispozici (projevem diskreční pravomoci) a o doručování nejde. Jde-li o dobrovolně učiněný úkon orgánu veřejné moci či soukromé osoby vůči orgánu veřejné moci (podání, podnět, žádost o součinnost, dožádání), je dle § 18 zák. o el. úkonech okamžik doručení určen okamžikem dodání datové zprávy do datové schránky. Naproti tomu jde-li o doručování mezi dvěma orgány veřejné moci nebo od orgánu veřejné moci soukromé osobě, je dle § 17 odst. 3, 4 zák. o el. úkonech okamžik doručení do datové schránky určen okamžikem, kdy se oprávněná osoba do datové schránky přihlásí, nejpozději však uplynutím 10 dnů od dodání. Ustanovení § 18 odst. 2 zák. o el. úkonech tedy dopadá na veškeré úkony, které vůči orgánu veřejné moci učiní osoba uvedená v § 8 odst. 1 až 4 zák. o el. úkonech (tedy i jiný orgán veřejné moci) a které nejsou doručováním z úřední povinnosti. Tyto úkony činěné prostřednictvím datové schránky pak nemusejí být opatřeny elektronickým podpisem. Půjde-li však o doručování mezi dvěma orgány veřejné moci nebo od orgánu veřejné moci soukromé osobě, bude muset být úkon obsažený v datové zprávě elektronicky podepsán. Zápisová listina doručena

ze strany jiného orgánu veřejné moci do datové schránky KÚ podle § 14 odst. 2, § 20 odst. 1, § 22 odst. 1 KZ tedy musí být opatřena elektronickým podpisem a časovým razítkem, neboť takováto listina (vkladová, záznamová, poznámková) není žádným podáním (procesním úkonem) vůči KÚ ve smyslu § 18 odst. 2 zák. o el. úkonech, nýbrž listinou, jejímiž adresáty jsou účastníci řízení, z něhož tato listina vzešla, a která je teprve následně ve smyslu § 17 zák. o el. úkonech doručována příslušnému KÚ k zápisu do KN.

### 3.3 Obsahové náležitosti zápisových listin

Kromě speciálních formálních požadavků na zápisové (vkladové, záznamové, poznámkové) listiny, viz § 7 odst. 1, 2 KZ a § 62 až 65 KV, stanoví katastrální zákon také speciální požadavky obsahové. Konkrétně jde o požadavek, aby v listinách byly nemovitosti označeny způsobem stanoveným v § 8 KZ a aby byl ve stanovených případech jejich nedílnou obsahovou součástí geometrický plán, viz § 7 odst. 3 KZ. Nesplnění těchto obsahových požadavků vede k zamítnutí vkladu podle § 17 odst. 1 písm. a) nebo podle § 17 odst. 2 písm. a) KZ, resp. k vrácení záznamové či poznámkové listiny jako nezpůsobilé k zápisu podle § 21 odst. 2 a § 26 KZ, viz též § 27 odst. 4 a § 28 odst. 2 KV, kde je upravena přezkumná působnost KÚ při provádění zápisů záznamem a poznámkou. Další obsahové náležitosti zápisových listin lze dovést ze speciální úpravy některých typů vkladových a poznámkových listin, viz § 66 až 73 KV, popř. též ze zvláštních právních předpisů upravujících právní skutečnosti, o nichž se provádějí zápisy do KN, např. občanský soudní řád, exekuční řád, zákon o veřejných dražbách, insolvenční zákon atd.

#### 3.3.1 Označování nemovitostí

Především je nutno poukázat na zásadní rozdíl v přezkumné působnosti KÚ v režimu již zrušeného § 5 odst. 1 písm. c) zák. o zápisech, kdy KÚ zkoumal, zda je právní úkon (např. ve vztahu k identifikaci nemovitostí) určitý a srozumitelný, a v režimu platného § 17 odst. 1 písm. a), resp. § 17 odst. 2 písm. a) KZ, kdy KÚ primárně nezkoumá určitost a srozumitelnost právního jednání, nýbrž zkoumá splnění náležitostí vkladové listiny, které jsou upraveny v § 8 KZ. Z komparace těchto dvou předpisů je zjevné, že přezkum podle § 17 odst. 1 písm. a), resp. podle § 17 odst. 2 písm. a) KZ ve spojení s § 8 KZ má být přísnější než v minulosti. Katastrální úřad se primárně nemá zabývat otázkou, zda jsou nemovitosti ve vkladové listině označeny určitě a srozumitelně, nýbrž zda jsou označeny podle § 8 KZ. Je tomu tak proto, že KÚ není orgánem, který by v rámci vkladového řízení autoritativně rozhodoval o platnosti smlouvy, nýbrž je orgánem, který autoritativně rozhoduje o splnění podmínek pro zápis navrženého práva do KN. V důvodové zprávě k § 8 KZ je uvedeno,