

265/1992 Sb.

ZÁKON

ze dne 28. dubna 1992

o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Změna: 210/1993 Sb.

Změna: 90/1996 Sb.

Změna: 27/2000 Sb.

Změna: 30/2000 Sb.

Změna: 120/2001 Sb.

Změna: 59/2005 Sb.

Změna: 186/2006 Sb.

Změna: 296/2007 Sb.

Změna: 286/2009 Sb.

Změna: 349/2011 Sb.

Změna: 396/2012 Sb., 503/2012 Sb.

Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky se usneslo na tomto zákoně:

§ 1

Účel zákona

(1) K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky (dále jen "katastr")¹⁾ se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

(2) Do katastru se zapisují i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon.¹⁾

(3) Zápisem se rozumí vklad (§ 2), záznam (§ 7), poznámka (§ 9) nebo jejich výmaz.

(4) Zápisy mají právní a evidenční účinky podle tohoto zákona.

Vklad

§ 2

(1) Práva uvedená v § 1 odst. 1 se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva nebo výmazu vkladu práva (dále jen "vklad"), pokud tento zákon nestanoví jinak.

(2) Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.

(3) Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů.

§ 3

Vklad podle § 2 lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu.

§ 4

(1) Účastníky řízení o povolení vkladu (dále jen "účastníci řízení") jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru.

(2) Řízení o povolení vkladu je zahájeno okamžikem doručení písemného návrhu účastníka řízení příslušnému katastrálnímu úřadu. Není-li k návrhu přiložena ani v jednom vyhotovení listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis

(kopie), k návrhu se nepřihlíží. O tom, že se k návrhu nepřihlíží, vyrozumí katastrální úřad navrhovatele.

(3) Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu se podává na stanoveném formuláři. Návrh na zahájení řízení musí obsahovat

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,
- c) označení práv, která mají být zapsána do katastru.

(4) Přílohou návrhu musí být

- a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie)²⁾ v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,
- b) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie)²⁾ takového výpisu, pokud z příslušného rejstříku nelze zjistit potřebný údaj dálkovým přístupem.

§ 5

(1) Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,

- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
 - f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu⁴⁾ ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
 - g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.⁵⁾
- Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

(2) Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje; v opačném případě, jakož i tehdy, ztratil-li návrh podle zvláštního zákona své právní účinky,^{5b)} návrh zamítne.

(3) Rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.

(4) Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek podle správního řádu. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná žaloba podle části páté občanského soudního řádu, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

(5) Další řízení o povolení vkladu, týkající se týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu, se po dobu stanovenou pro podání žaloby podle odstavce 4, a pokud je žaloba podána, až do dne, kdy je příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu, přerušují. Jestliže je další řízení o povolení vkladu, týkající se týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu, zahájeno po vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu, přerušuje se toto řízení usnesením s účinky ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu do dne, kdy je tomuto katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu.

§ 6

Katastrální úřad vyznačí den povolení vkladu zápisem ve spisu a na přezkoumávané listině dobu podání návrhu a skutečnost, že k vkladu nebo výmazu došlo.

Záznam

§ 7

(1) Práva uvedená v § 1 odst. 1, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují záznamem (dále jen "záznam") údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru. Práva, která se do katastru zapisují podle § 1 odst. 2 na základě zvláštního zákona, se zapisují způsobem obdobným záznamu.

(2) Listiny vyhotovené státními orgány a jiné listiny podle odstavce 1 zasílají jejich zhotovitelé katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení.

§ 8

(1) Katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru.

(2) Je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu tomu, kdo ji předložil.

Poznámka

§ 9

(1) Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu¹¹⁾, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního právního předpisu,^{5 a)} insolvenčního správce, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána

- a) na základě návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, správou nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti,⁶⁾ na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti,^{6c)} exekučního příkazu k prodeji podniku,^{6d)} na základě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí postižením podniku^{6a)}, na základě usnesení o nařízení prodeje podniku v dražbě, na základě usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti,^{6b)} na základě vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka⁷⁾, na základě usnesení o nařízení předběžného opatření¹⁰⁾, na základě oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné^{5a)}, na základě žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu¹¹⁾, na základě oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav, na základě pravomocného rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav, na základě pravomocného rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv^{11a)} nebo na základě jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nebo se kterým zákon takové omezení spojuje,
- b) na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru podle § 7, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti podle § 9a nebo na základě podané žádosti, kterou se žadatel domáhá, aby správní orgán vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru podle § 7,
- c) na základě vyrozumění o zahájení exekuce^{6e)}, pokud povinným není stát,

- d) na základě rozhodnutí o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce⁷⁾,
- e) na základě vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku⁷⁾,
- f) na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu.

(2) Při zápisu poznámkou se postupuje přiměřeně podle § 8.

(3) Zápis poznámky podle odstavce 1 písm. c) a její výmaz bezodkladně zajistí katastrální úřad, v jehož územním obvodu má sídlo soudní exekutor, který vyrozumění o zahájení exekuce učinil, ke všem listům vlastnictví v České republice, na kterých je osoba označená jako povinný vedena jako vlastník nebo spoluvlastník nemovitostí. Ustanovení § 12 se nepoužije.

(4) Pro zápis poznámky podle odstavce 1 písm. d) a e), týká-li se majetkové podstaty dlužníka, a pro zápis poznámky podle odstavce 1 písm. f) platí obdobně ustanovení odstavce 3.

§ 9a

Poznámka spornosti

(1) Katastrální úřad na základě doručeného oznámení soudu o podané žalobě nebo k doloženému návrhu žalobce zapíše v jeho prospěch poznámku spornosti, jestliže žalobce podá žalobu o určení, zda

- a) vlastníkem nemovitosti evidované v katastru je někdo jiný, než kdo je jako vlastník zapsán v katastru, nebo
- b) právní úkon, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatný či zrušený.

(2) Pokud je řízení zahájené podáním žaloby podle odstavce 1 řízením o předběžné otázce v řízení o povolení vkladu, řízení o povolení vkladu se nepřerušuje. Je-li poznámka spornosti zapsána v katastru až po podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, řízení o povolení

vkladu podle předchozí věty se nepřeruší jen tehdy, pokud s tím souhlasí všichni účastníci řízení o povolení vkladu. Pokud je podána žaloba podle odstavce 1 písm. a) a řízení o povolení vkladu se nepřeruší, katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vychází z dosavadních zápisů v katastru. Pokud je podána žaloba podle odstavce 1 písm. b) a řízení o povolení vkladu se nepřeruší, katastrální úřad posoudí listinu v řízení o povolení vkladu podle hledisek uvedených v § 5 odst. 1.

(3) Pokud katastrální úřad vklad povolil a soud o předběžné otázce rozhodne tak, že by to bylo důvodem k zamítnutí vkladu, vymaže katastrální úřad povolený vklad a všechny na něj navazující zápisy práv, které jsou s rozhodnutím soudu v rozporu, a oznámí to všem osobám, jejichž práva zapsaná v katastru byla v důsledku tohoto rozhodnutí soudu vymazána.

(4) Při zápisu poznámky spornosti se ustanovení § 12 odst. 2 nepoužije.

§ 10

Poznámku zruší katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.

Společná ustanovení

§ 11

Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.

§ 12

(1) Katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou.

(2) Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu. Pokud probíhá řízení o návrhu na zápis do katastru s předstihem¹²⁾, nepoužije se ustanovení § 145 odst. 2 věta třetí a čtvrtá správního řádu.

§ 13

zrušen

§ 14

(1) Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů.

(2) Záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

(3) Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

Přechodná a závěrečná ustanovení

§ 15

(1) Katastrální úřady převezmou všechny věci státního notářství, ve kterých probíhá řízení o registraci smluv a do účinnosti tohoto zákona v nich nebylo vydáno rozhodnutí nebo rozhodnutí nebylo doručeno. Katastrální úřady tyto věci dokončí podle tohoto zákona.

(2) Bylo-li proti rozhodnutí státního notářství o registraci smlouvy do dne účinnosti tohoto zákona podáno odvolání, posuzuje se toto odvolání jako opravný prostředek podle § 250m občanského soudního řádu.

(3) Podle tohoto zákona se zapisují i právní vztahy, které vznikly ze smluv, a právní vztahy, které vznikly na základě jiných právních skutečností stanovených zákonem, jestliže do dne účinnosti tohoto zákona nebyl podán návrh na registraci nebo návrh na zápis do evidence nemovitostí.

§ 16

(1) Zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak.

(2) Právní úkony uzavřené před účinností tohoto zákona, týkající se práv uvedených v § 1 odst. 1, se zapíší vkladem podle tohoto zákona, nebyl-li do dne účinnosti tohoto zákona podán návrh na registraci státním notářstvím.

§ 17

(1) Příslušné ústřední orgány státní správy republik vyhláškami podrobněji upraví postup při vkladu, záznamu a poznámce.

(2) Český úřad zeměměřický a katastrální stanoví vyhláškou vzory formulářů návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru.

§ 18

Zrušuje se § 4 odst. 2 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

§ 19

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 1993.

Havel v. r.

Dubček v. r.

Čalfa v. r.

Vybraná ustanovení novel

Čl.XXXV zákona č. 186/2006 Sb.

Přechodné ustanovení

Změny v katastru nemovitostí, jejichž zápis byl navržen před účinností tohoto zákona, se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Čl.XXV zákona č. 296/2007 Sb.

Přechodné ustanovení

Pro zápisy poznámek v souvislosti s řízením o konkursu a vyrovnání podle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, které bylo zahájeno přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se použijí dosavadní právní předpisy.

Čl. IX zákona č. 286/2009 Sb.

Přechodné ustanovení

Není-li v katastru nemovitostí ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona zapsáno vlastnické právo povinného, katastrální úřad vymaže všechny poznámky, které byly zapsány do katastru nemovitostí na základě usnesení o nařízení exekuce vydaného podle zákona č. 120/2001 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Čl. II zákona č. 349/2011 Sb.

Přechodná ustanovení

1. Po dobu jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona lze podávat návrhy na zahájení řízení o povolení vkladu bez použití formuláře podle § 4 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

2. Je-li přerušeno řízení o povolení vkladu podle zákona č. 265/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, z toho důvodu, že bylo před soudem zahájeno řízení o předběžné otázce, o které se zapisuje poznámka spornosti, katastrální úřad nahradí dosavadní poznámku o soudním řízení poznámkou spornosti. Souhlasí-li s tím všichni účastníci řízení o povolení vkladu, katastrální úřad v řízení pokračuje podle zákona č. 265/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

3. Má se za to, že zástavní práva, jejichž zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, zanikla. Katastrální úřad tato zástavní práva vymaže z katastru záznamem na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, k níž je zaniklé zástavní právo zapsáno, sepsaného ve formě notářského zápisu.

Čl. XII zákona č. 396/2012 Sb.

Přechodné ustanovení

Ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) a c) a § 9 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se použije v souvislosti s řízením o výkonu rozhodnutí nebo exekučním řízením vedeným podle části první čl. II a části druhé čl. IV bodu 1.

1) Zákon ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

2) Zákon ČNR č. 41/1993 Sb., o ověřování shody opisů nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu obecními úřady a o vydávání potvrzení orgány obcí a okresními úřady. Zákon ČNR č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

3) Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

4) Např. § 32 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a § 10 odst. 1 písm. c) vyhlášky Federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu.

5) Např. § 28 občanského zákoníku.

5a) Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

5b) § 76e odst. 2 občanského soudního řádu.

6) § 335 odst. 1 a § 338b odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

6a) § 335b a §338ma odst. 1 občanského soudního řádu.

6b) § 336c odst. 1 písm. d) občanského soudního řádu.

6c) § 68 a následující zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.

6d) § 71 a následující zákona č. 120/2001 Sb.

6e) § 44 odst. 1 exekučního řádu.

7) Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších

předpisů.

10) § 74 zákona č. 99/1963 Sb.

11) Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

11a) § 9 odst. 7, § 9 odst. 13 a § 11 odst. 5 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

12) § 145 správního řádu.