

92/1995-23

## POKYNY

### Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

ze dne 14. března 1995

#### pro zápis údajů do katastru nemovitostí poznámkou

Změna: 3475/1996-2

Změna: 89/2001-23

Český úřad zeměměřický a katastrální v souvislosti s potřebou sjednocení postupu katastrálních úřadů při zápisu údajů do katastru nemovitostí (dále jen "katastr") poznámkou podle § 9 a § 10 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. (dále jen "zákon"), vydává podle § 3 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech tyto pokyny:

#### Čl. 1

##### nadpis vypuštěn

1. Obecně o zápisu do katastru nemovitostí (dále jen "katastr") poznámkou [§ 9 a 10 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 90/1996 Sb., zákona č. 26/2000 Sb. a zákona č. 30/2000 Sb. (dále jen "zákon") a § 39 prováděcí vyhlášky č. 190/1996 Sb. (dále jen "vyhláška")].

1.1. 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 (§ 14 odst. 3 zákona). Poznámka má tedy informativní charakter. Jejím smyslem je upozornit toho, kdo chce nabýt věcné právo k nemovitosti, na možné právní vady nemovitosti. Ode dne, kdy byl zápis poznámkou v katastru proveden, nemůže zpravidla nikdo úspěšně tvrdit, že o skutečnostech zapsaných do katastru poznámkou nevěděl (viz např. § 500 odst. 1 obč. zák.).

1.2. Zápis poznámkou nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti (§ 14 odst. 3 zákona). Proto sama skutečnost, že je k určité nemovitosti proveden zápis poznámkou, není důvodem omezujícím oprávnění nakládat s předmětem smlouvy ani důvodem k omezení smluvní volnosti. Tato omezení se zakládají přímo rozhodnutím příslušného orgánu, nikoliv na základě zápisu poznámkou. Pokud bylo omezeno právo vlastníka nakládat s nemovitostí (např. při nařízení soudního výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí), katastrální úřad k této okolnosti přihlíží z úřední povinnosti, neboť podle § 5 odst. 1 písm. e) a f) zákona v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu a zda účastník řízení není omezen ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu.

1.3. Pokud podle poznámky zapsané do katastru je vlastník nemovitosti omezen v oprávnění nakládat s nemovitostí, a nejpozději ke dni podání následujícího návrhu na vklad práva k nemovitosti, k níž se poznámka vztahuje, nebyla katastrálnímu úřadu doručena listina, na jejímž základě katastrální úřad poznámku zruší, tvoří poznámka překážku pro povolení vkladu podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona (navrhovanému vkladu je na překážku stav zápisů v katastru), a to bez ohledu na okolnost, zda důvod pro vyznačení poznámky dosud objektivně trvá. V řízení o povolení vkladu dbá katastrální úřad též na to, zda ze zápisu poznámkou nevyplývá, že bylo před příslušným orgánem zahájeno řízení o předběžné otázce (§ 40 správního řádu). Pokud z poznámky vyplývá, že takové řízení zahájeno bylo, nemůže si katastrální úřad o takové otázce již utvořit úsudek sám. Je povinen řízení o povolení vkladu přerušit (§ 29 odst. 1 správního řádu).

1.4. Při zápisu poznámkou postupuje katastrální úřad podle § 39 vyhlášky, tj. listinu určenou k zápisu poznámkou katastrální úřad zaznamená v protokolu o záznamech a vyznačí plombu. Poznámku zapíše v souboru popisných informací, odstraní plombu a listinu založí do sbírky listin.

#### 2. Zápis poznámkou podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona

2.1 Výčet skutečností, které se podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona zapisují poznámkou, je demonstrativní. Podkladem tohoto zápisu je rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku nebo osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

2.2 Poznámka podle § 9 odst. 1 písm. a) se zapíše na základě

a) návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí [§ 335 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "o. s. ř.")].

K dotčenému listu vlastnictví se vytvoří věta D

s kódem 62 (návrh na výkon rozhodnutí prodejem pozemku) s parcelním číslem v číselném doplňku; dosavadní kód podle přílohy č. 5 Návodů pro vedení katastru nemovitostí, č. j. 89/1999 - 23 (dále jen "Návod"), nebo

s kódem 126 (návrh na výkon rozhodnutí prodejem budovy) s parcelním číslem v číselném doplňku, nebo

s kódem 127 (návrh na výkon rozhodnutí prodejem jednotky) s číslem jednotky v číselném doplňku.

Týká-li se nařízení pouze jednoho ze spoluvlastníků dotčené nemovitosti, uvede se v číselném doplňku pokračovací věty D s kódem 91 jeho identifikátor.

Poznámky se vyznačují v části D-LV se základním textem:

Návrh na výkon rozhod. prodejem parcely,  
Návrh na výkon rozhod. prodejem budovy (bud. na st.),  
Návrh na výkon rozhod. prodejem jednotky.  
Podání návrhu na zahájení řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí neomezuje dispoziční práva vlastníka dotčených nemovitostí. Katastrální úřad při řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí k této poznámce nepřihlíží.  
b) Návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti (§ 338b odst. 1 o. s. ř.).  
K dotčenému listu vlastnictví se vytvoří věta D  
s kódem 123 (návrh na výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na pozemku), s parcelním číslem v číselném doplňku, nebo  
s kódem 124 (návrh na výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na budově), s parcelním číslem v číselném doplňku, nebo  
s kódem 125 (návrh na výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na jednotce), s číslem jednotky v číselném doplňku.  
Týká-li se nařízení pouze jednoho ze spoluvlastníků dotčené nemovitosti, uvede se v číselném doplňku pokračovací věty D s kódem 91 jeho identifikátor.  
Poznámky se vyznačují v části D-LV se základním textem:  
Návrh na soudcovské zást. právo na parc. (na st. p.),  
Návrh na soudcovské zást. právo budovy (bud. na st. p.),  
Návrh na soudcovské zást. právo jednotky.  
Podání návrhu na zahájení řízení o výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva neomezuje dispoziční práva vlastníka dotčených nemovitostí. Katastrální úřad při řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí k této poznámce nepřihlíží.  
c) usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí (§ 335b o. s. ř.),  
d) usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku (§ 338k odst. 1 o. s. ř.),  
e) usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti [§ 336c odst. 1 písm. d) o. s. ř.],  
f) usnesení o povolení ochranné lhůty v konkursním řízení [§ 5a zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o konkursu a vyrovnání")],  
g) usnesení o prohlášení konkursu (§ 12a zákona o konkursu a vyrovnání).  
Poznámka o prohlášení konkursu k nemovitosti, která není ve vlastnictví úpadce, ale je uvedena v soupisu konkursní podstaty, který její správce vytvořil podle pokynů soudu za použití seznamu předloženého úpadcem a za součinnosti věřitelského výboru, se zapíše na základě oznámení správce konkursní podstaty podle § 18 odst. 2 zákona o konkursu a vyrovnání doloženého usnesením o prohlášení konkursu. Zápis se provede postupem uvedeným v odst. 2.4.10.1 přílohy č. 5 Návodu použitím věty D s kódem 34 (omezení dispozičních práv) s tím, že v doplňkovém textu se uvedou další skutečnosti jako zejména jméno (název) úpadce.  
h) u soudu podaného návrhu na vyrovnání (§ 46 zákona o konkursu a vyrovnání),  
i) usnesení o nařízení předběžného opatření (§ 74 o. s. ř.), kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s nemovitostí.  
Zápis poznámek podle písmen c) až i) se provede postupem uvedeným v odst. 2.4.10.1 přílohy č. 5 Návodu použitím věty D s kódem 34 (omezení dispozičních práv). Týká-li se poznámka pouze jednoho ze spoluvlastníků dotčené nemovitosti, uvede se v číselném doplňku pokračovací věty D s kódem 91 jeho identifikátor.  
j) oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné (§ 39 odst. 2 a § 41 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách).  
K dotčenému listu vlastnictví se vytvoří věta D  
s kódem 120 (uzavření smlouvy o provedení nedobrovolné dražby pozemku) s parcelním číslem v číselném doplňku, nebo  
s kódem 121 (uzavření smlouvy o provedení nedobrovolné dražby budovy), s parcelním číslem v číselném doplňku, nebo  
s kódem 122 (uzavření smlouvy o provedení nedobrovolné dražby jednotky), s číslem jednotky v číselném doplňku.  
Týká-li se oznámení o uzavření smlouvy o dražbě nedobrovolné pouze jednoho ze spoluvlastníků dotčené nemovitosti, uvede se v číselném doplňku pokračovací věty D s kódem 91 jeho identifikátor.  
Poznámky se vyznačují v části C-LV se základním textem:  
Smlouva o nedobrovolné dražbě parcely (st. parc.),  
Smlouva o nedobrovolné dražbě budovy (bud. na st.),  
Smlouva o nedobrovolné dražbě jednotky.  
K poznámce o uzavření smlouvy o nedobrovolné dražbě přihlíží katastrální úřad při řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že podle § 40 odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb. jsou po doručení písemného upozornění o zamýšleném výkonu navrhovatele práva právní úkony učiněné vlastníkem dotčené nemovitosti nebo zástavcem, jimiž by předmět dražby zcizili, zatížili, uzavřeli nájemní smlouvu, nebo jimiž by vznikly vůči předmětu dražby nové závazky snižující jeho hodnotu nebo omezující možnost nakládat s předmětem dražby, neplatné, nelze s odkazem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zákona vklad do katastru nemovitostí povolit.  
k) jiné rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru (s účinností od 1. 1. 2001 takovým rozhodnutím není rozhodnutí podle § 72 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění zákona č. 30/2000 Sb.).  
Zápis se provede postupem uvedeným v odst. 2.4.10.1 přílohy č. 5 Návodu s využitím věty D s kódem 34 (omezení dispozičních práv).  
Listina se označí kódem listiny 11 (Rozhodnutí) s uvedením dalších údajů o listině v doplňkovém textu věty D (doplnění názvu listiny, název soudu nebo správce daně, který rozhodnutí vydal, číslo rozhodnutí, datum nabytí právní moci).

2.3 Poznámku podle § 9 odst. 1 písm. a) katastrální úřad zruší v souladu s ust. § 10 zákona, tedy zejména na základě listiny, ze které vyplývá, že rozhodnutí, na základě kterého byla zapsána poznámka, bylo zrušeno, provedeno nebo řízení o návrhu podle odst. 1 písm. a), b) nebo h) bylo zastaveno. Poznámku o uzavřené smlouvě o dražbě nedobrovolné katastrální úřad zruší na základě oznámení dražebníka, jehož podpis musí být na oznámení úředně ověřen.

### 3. Zápis poznámkou podle § 9 odst. 1 písm. b) zákona

3.1. Podle § 9 odst. 1 písm. b) zákona se vyznačí poznámka 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 do katastru záznam.

3.2. Podkladem pro zápis poznámkou je potvrzení příslušného soudu, že byl podán návrh:

a) kterým se navrhovatel domáhá, aby soud určil, že je oprávněným v některém právním vztahu uvedeném v § 1 odst. 1 zákona (žaloba o určení právního vztahu k nemovitosti),

b) kterým se navrhovatel domáhá vydání jiného rozhodnutí soudu, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru.

K dotčenému listu vlastnictví se vytvoří věta D s kódem 75 (určení právního vztahu soudem) s uvedením dotčené nemovitosti v doplňkovém údaji. V doplňkovém údaji pokračovací věty se uvede spoluvlastník.

Listina se označí kódem listiny 50 (Jiná listina) s uvedením dalších údajů o listině v doplňkovém textu (doplnění názvu listiny, název soudu, který potvrdil, že byl podán návrh, datum).

3.3. Pokud někdo, kdo není jako vlastník nebo jiný oprávněný zapsán v katastru, tvrdí, že je oprávněn v právním vztahu k určité nemovitosti, a své tvrzení nedoloží katastrálnímu úřadu listinou způsobilou k vykonání záznamu, poučí ho katastrální úřad o tom, že o určení právního vztahu je oprávněn rozhodovat soud. Zároveň ho katastrální úřad poučí o tom, že pokud podá u soudu návrh na zahájení řízení podle bodu 3.2 těchto pokynů, katastrální úřad zapíše zahájení takového řízení do katastru poznámkou.

4. Zápisy zapsané do katastru poznámkou podle § 9 a § 10 zákona ve znění před novelou č. 90/1996 Sb. se v katastru ponechají, dokud nebudou zrušeny postupem podle § 10 zákona ve znění po novele č. 90/1996 Sb.

## Čl.2

Tyto pokyny nabývají účinnosti dnem 1. dubna 1995.

**Ing. Karel Večeře, v.r.**

místopředseda

## **II. Přejícná opatření platná od 1. 9. 1996:**

Do doby úpravy programového vybavení pro aktualizaci lokální báze dat katastru nemovitostí se

a) listiny označené novými kódy 89 až 91 a 93 zapisují s využitím kódu listiny 71 s doplněním názvu a dalších údajů v doplňkovém textu.

b) listina označená novým kódem 92 se zapíše s využitím dosavadního kódu listiny 50 a doplňkového textu.