



Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný

Netovická 376, 274 01 Slaný

tel.: 312522312, fax: 312522493, e-mail: kp.slany@cuzk.gov.cz

V Slaném dne 13.01.2026

Číslo jednací: **V-3365/2025-231-5**

R O Z H O D N U T Í

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný v řízení o povolení vkladu vzniku Vlastnictví, Předkupního práva, Zákazu zcizení nebo zatížení k nemovitosti P: St. 235 v katastrálním území Vraný na základě Smlouvy darovací ze dne 12.11.2025, jehož účastníky jsou paní Černá Venuše (nar. 15.12.1937), bytem č.p. 215, 27373 Vraný, na straně jedné, pan Černý Jaroslav (nar. 01.09.1967), bytem Důl Max 178, 27306 Libušín, a paní Nováková Hana (nar. 02.05.1964), bytem Slovenského národního povstání 1902/7, 43401 Most, na straně druhé, vedeném pod sp. zn. V-3365/2025-231, rozhodl podle § 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), takto:

1. Vklad vzniku Vlastnictví a Předkupního práva do katastru nemovitostí k nemovitosti P: St. 235 v katastrálním území Vraný se

p o v o l u j e .

2. Vklad vzniku Zákazu zatížení do katastru nemovitostí k nemovitosti P: St. 235 v katastrálním území Vraný se

z a m í t á .

Odůvodnění:

Dne 12.11.2025 13:44:43 byl Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný (dále jen „katastrální úřad“) doručen návrh na vklad na základě shora uvedené Smlouvy darovací ze dne 12.11.2025 (dále jen „návrh na vklad“).

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu podle § 17 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, u vkladové listiny, která je soukromou listinou, před svým rozhodnutím zkoumá zda

- a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
- b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
- c) právní jednání je učiněno v předepsané formě,
- d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,
- e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu,

- f) z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání,
- g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.

Podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.

V rámci shora uvedeného přezkoumání katastrální úřad zjistil následující:

V návrhu na vklad účastníci řízení žádají o vklad vzniku vlastnického práva k celku pozemku p. č. St. 235 v k. ú. Vraný, a to ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2 vzhledem k celku pozemku p. č. St. 235 v k. ú. Vraný pro pana Jaroslava Černého, a ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2 vzhledem k celku pozemku p. č. St. 235 v k. ú. Vraný pro paní Hanu Novákovou. Dále účastníci žádají o vklad vzniku předkupního práva k celku předmětného pozemku ve prospěch pana Černého a paní Novákové, a současně i o vznik zákazu zatížení k celku předmětného pozemku ve prospěch pana Černého a paní Novákové. Toto ujednání obsahuje i předložená smlouva.

Podle čl. VI. odst. 1. předložené smlouvy každý z obdarovaných se tímto výslovně zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu druhého spoluvlastníka nezatíží svůj spoluvlastnický podíl k nemovitostem uvedeným v části II. této smlouvy, ani jeho část, žádným právem, které by mohlo omezit nebo ztížit výkon vlastnického práva. Podle čl. VI. odst. 2. předložené smlouvy se tento zákaz sjednává v souladu s § 15 odst. 3 zákona č. 503/2012 Sb.- o Státním pozemkovém úřadu (dále jen "zákon o SPÚ"), a jeho účelem je zachování právní jistoty a nezatíženého právního stavu převáděných nemovitostí ve spoluvlastnictví. Podle čl. VI. odst. 3. předložené smlouvy má věcné účinky a zapisuje se do katastru nemovitostí jako poznámka omezující dispoziční právo spoluvlastníka podle § 25 odst. 1 písm. i) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Z uvedeného není zřejmé, zda je zřizován zákaz zatížení jako právo věcné, nebo se jedná o závazek pouze mezi stranami. Tady katastrální úřad pouze poznamenává, že ustanovení § 25 odst. 1) písm. i) katastrální vyhlášky neexistuje, ustanovení § 25 katastrální vyhlášky se navíc věnuje činnosti katastrálního úřadu při správě katastrálního operátu. Pokud účastníci měli na mysli ustanovení § 25 katastrálního zákona, který upravuje zápis poznámek, tak ten neobsahuje písm. i), na který smlouva odkazuje.

V souvislosti s výše uvedeným katastrální úřad posoudil žádost o vklad zákazu zatížení za neopodstatněnou. Podle ustanovení § 1761 zákona č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění, zákaz zatížení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo. Smluvní strany ujednávají vznik zákazu zatížení s věcnými účinky, ale odkazují přitom na ustanovení § 15 odst. 3) zákona č. 503/2012 Sb. - o SPÚ, kterým se zřizovalo omezení, nikoli věcné právo, a navíc toto ustanovení zákona bylo s účinností ke dni 30.09.2025 zrušeno. Vzhledem k tomu, že předložená smlouva byla uzavřena dne 12.11.2025, nemohou smluvní strany odkazovat na již zrušené ustanovení zákona. Toto ustanovení navíc bylo platné pouze pro převod majetku z vlastnictví státu do vlastnictví fyzických osob. Vzhledem k tomu, že se v tomto případě nenakládá s majetkem státu, nebylo by možné ani z toho důvodu na zákon o SPÚ odkazovat.

Navrhovaný vklad vzniku zákazu zatížení tedy není odůvodněn obsahem předložené listiny, a tím není splněna podmínka daná ustanovením § 17 odst. 1) písm. b) katastrálního zákona a vklad tohoto práva nelze povolit.

V části týkající se povolení vkladu vlastnického práva k pozemku p. č. St. 235 v k. ú. Vraný do podílového spoluvlastnictví pana Jaroslava Černého a paní Hany Novákové, kdy každý nabývá podíl o velikosti 1/2 k celku uvedeného pozemku, a současně v případě povolení vkladu předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2 k celku předmětného pozemku ve prospěch pana Jaroslava Černého a povolení vkladu předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2 k celku předmětného pozemku ve prospěch paní Hany Novákové, navrhovaný vklad splňoval požadavky pro povolení vkladu dané ustanovením § 17 odst. 1) katastrálního zákona, z toho důvodu katastrální úřad vklad povolil, a to i s ohledem na to, že právní jednání obsažené v předložené smlouvě je právním jednáním oddělitelným.

S ohledem na výše uvedené dospěl katastrální úřad v případě nemovitosti P: St. 235 k.ú. Vraný,

konkrétně v případě vkladu zákazu zatížení k předmětné nemovitosti, k závěru, že není naplněn požadavek ustanovení

§ 17 odst. 1 písm. b) (t.j. obsah listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad).

Katastrálnímu úřadu tak nezbylo, než aby návrh na vklad v souladu s ustanovením § 18 odst. 1 věty druhé katastrálního zákona, v uvedeném rozsahu zamítl.

K části návrhu na vklad uvedenému pod bodem 1 jsou splněny zákonem stanovené podmínky pro povolení vkladu. Vzhledem k uvedenému tak katastrální úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Poučení:

Proti rozhodnutí o povolení vkladu (bod 1 výrokové části) není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení, ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem (§ 18 odst. 4 katastrálního zákona).

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu (bod 2 výrokové části) není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení (§ 18 odst. 5 katastrálního zákona). Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu lze podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu ke Krajskému soudu v Praze, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí (§ 18 odst. 5 katastrálního zákona).

Ing. Romana Hrdličková, v. r.
oddělení právních vztahů k nemovitostem

otisk úředního razítka

Rozdělovník:

1 x Černá Venuše, č.p. 215, 27373 Vraný
1 x Černý Jaroslav, Důl Max 178, 27306 Libušín
1 x Nováková Hana, Slovenského národního povstání 1902/7, 43401 Most
1 x Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, Netovická 376, 27401 Slaný