

Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí

BDS Katastr nemovitostí

Jaro 2021

Ivana Průchová

Prameny

2

- § 19 zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů o půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- **zák.č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech..., ve znění pozdějších předpisů (481/2020 Sb. – úč.k 1.1.2021)**
 - Vyhl. č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu, pozemkových úprav – PŘIPRAVA NOVELIZACE V NAVAZNOSTI NOVELU ZÁKONA O POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH
- Zák.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Vyhl.č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí(katastrální vyhláška)
 - Resortní předpisy ČÚZK
 - K PÚ:
 - **Pokyny č. 43 ze dne 2. prosince 2013** pro zápis změn v katastru nemovitostí a stanovení některých souvisejících postupů KÚ v důsledku probíhajících pozemkových úprav podle zák.č. 139/2002 Sb., ve znění dodatku
 - <https://cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/CUZK-Pokyny/Pokyny-CUZK.aspx>
-
- Související předpisy:
 - Stavební zákon
 - Speciální předpisy (např. zákon o ochraně přírody a krajiny, vodní zákon),
 - Procesní předpisy



SOUVISEJÍCÍ ZDROJE

- Prezentace přednášky Pozemkové úpravy (Hanák, Jakub; BDS Základy pozemkového práva I, podzim 2020)
- Koncepce pozemkových úprav na období let 2021 - 2025
 - file:///C:/Users/1855/Downloads/koncepce_pozemkovych_uprav_2021_2025_lr10_973.pdf

Cíl a účel pozemkových úprav

- Pozemkovými úpravami se **ve veřejném zájmu**
 - prostorově a funkčně **uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí** a
 - zabezpečuje se jimi **přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic** tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy.
 - **původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové**, k nimž se **uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena** v rozsahu rozhodnutí podle § 11 odst. 8. zákona o pozemkových úpravách
 - **zajišťují podmínky** *pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství, vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha a řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny.*
 - výsledky pozemkových úprav slouží **pro obnovu katastrálního operátu**
 - výsledky pozemkových úprav slouží jako **neopomenutelný podklad pro územní plánování**
- § 2 ZoPÚ

Obnova katastru nemovitostí novým mapováním

srovnání

Obnova katastrálního operátu na základě výsledků pozemkových úprav

➤ Důvod

- Stav katastru nevyhovuje
 - jmenovitě: geometrické a polohové určení nemovitostí v důsledku značného počtu změn, nedostatečné přesnosti nebo použitého měřítka katastrální mapy již nevyhovuje současným požadavkům na vedení katastru,
 - ztráta, zničení nebo takové poškození katastrálního operátu, že není možné nebo účelné ho rekonstruovat z dokumentovaných podkladů platného stavu.

➤ zjišťování průběhu hranic dle skutečného stavu v terénu

- při zjišťování hranic **lze ověřovat i další údaje, které jsou obsahem katastru.**

➤ Procesně:

- specifický postup katastrálního úřadu
 - Inkludované správní řízení:
 - rozhodování o námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu

➤ Nový katastrální operát

- Údaje SPI a SPI KN odpovídají skutečnému stavu

➤ Cíle pozemkových úprav/ve veřejném zájmu mj.

- Dochází ke změně vlastnických a jiných věcných práv
- Rozhoduje se o změně druhu a způsobu využití pozemků
- (viz blíže přednáška Pozemkové úpravy, podzim 2020)

➤ zjišťování průběhu hranic dle skutečného stavu v terénu

➤ Procesně:

- Speciální správní řízení
 - Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav
 - Rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv

➤ Nový katastrální operát na základě výsledků pozemkových úprav

- ! Údaje v SGI a SPI do doby realizace výsledků pozemkových úprav neodpovídají v některých případech skutečnému stavu v terénu
- *! informační funkce zápisu některých poznámek týkajících se PÚ v KN*

Formy pozemkových úprav info o stavu v ČR:R

<https://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/>

Jednoduché pozemkové úpravy

Komplexní pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy v územích s nedokončeným scelováním

Příprava a průběh KPÚ:

- ! ve všech fázích je nezbytná součinnost mezi SPÚ a KÚ
- řízení o PÚ = speciální správní řízení



Zahájení řízení o pozemkových úpravách

- Pozemkový úřad písemně vyrozumí o zahájení řízení příslušný katastrální úřad
 - § 6 odst. 6 zák. o PÚ
- **katastrální úřad stanoví do 30 dnů po obdržení vyrozumění Státního pozemkového úřadu o zahájení řízení o pozemkových úpravách podmínky a způsob zpracování výsledků pozemkových úprav, které budou podkladem pro obnovu katastrálního operátu.**
 - § 56 odst. 2 katastrální vyhlášky

Obvod pozemkových úprav

Zápis obvodu pozemkových úprav do katastru nemovitostí

Zápis poznámky o zahájení pozemkových úprav do katastru nemovitostí

Pro vyznačení zjištěného průběhu hranic pozemků na upřesněném obvodu pozemkových úprav do katastru nemovitostí se vyhotoví geometrický plán.

- § 9 odst. 6 ZoPÚ

Pozemkový úřad **ohlásí obvod pozemkových úprav katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru nemovitostí a přiloží geometrický plán**

- § 9 odst. 7 ZoPÚ

Zápis poznámky a zahájení pozemkových úprav

- **Neprodleně po zápisu obvodu pozemkových úprav do katastru nemovitostí předloží pozemkový úřad katastrálnímu úřadu seznam parcel, které jsou dotčeny pozemkovými úpravami, za účelem vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav v katastru nemovitostí**

- § 9 odst. 7 ZoPÚ ve spoj. s § 23 odst. 1 písm. l) KZ

- ! Ode dne vyznačení poznámky v KN **sděluje KÚ průběžně pozemkovému úřadu všechny změny**, a to až do vydání rozhodnutí podle § 11 odst. 8 ZoPÚ (tj. rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnictví, vzniku, zániku věcných břemen

Zjišťování průběhu hranic pro účely pozemkových úprav: role Komise pro zjišťování průběhu hranic

➤ **Komise pro zjišťování průběhu hranic**

➤ pracovníci **PÚ, KÚ**, zpracovatel návrhu, zástupci **obcí a** podle potřeby i **zástupci dalších úřadů**

➤ předsedu komise a její členy jmenuje po dohodě s KÚ ředitel pozemkového úřadu

➤ § 9 odst. 5 ZoPÚ

Soupis a ocenění nároků vlastníků

11

➤ Soupis a ocenění nároků vlastníků (§ 8 ZoPÚ)

- zpracování zabezpečí PÚ/ zpracovatelem návrhu je vždy držitel úředního oprávnění k projektování pozemkových úprav
 - publikace
 - **námítky**
 - **PÚ mj. projedná s katastrálním úřadem**
 - Vlastníci musí být o vyřízení námitek písemně vyrozuměni
 - **Námítky podané k pozemkům neřešeným v pozemkových úpravách předá PÚ katastrálnímu úřadu k rozhodnutí podle kat.zákona**
- oceňování zemědělského pozemku § 8 odst. 4 a násl. z o PÚ
 - vazba na KN – údaje o BPEJ vztažené k zaměření skutečného stavu (priorita zaměření účelného stavu)

Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav a KN

- Rozhodnutí o **schválení návrhu pozemkových úprav - § 11 zák. o PÚ**
 - zveřejnění návrhu pozemkových úprav
 - námitky a připomínky
 - závěrečné jednání
 - rozhodnutí o schválení (souhlas alespoň vlastníků 60% výměry půdy pozemků, které jsou řešeny v PÚ
 - § 11 odst. 4 zákona o PÚ
 - **pravomocné rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav – PÚ předá kat.úřadu k vyznačení do katastru nemovitostí (§ 11 odst. 5 ZoPÚ)**
 - **Poznámka o rozhodnutí o schválení pozemkových úprav v KN**
 - § 23 odst. 1 písm. m) zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí

Období po nabytí právní moci rozhodnutí I do vydání rozhodnutí II – neprojednaná dědictví a KN

- období po nabytí právní mocí rozhodnutí PÚ o schválení návrhu pozemkových úprav DO vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv
 - § 11 odst. 11 zák. o PÚ – nedoprojednaná dědictví
 - STAV V KN:
 - po právní moci rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zák. o PÚ **v KN** bude jako vlastník takového předmětu vlastnictví **evidován zůstavitel**, a to až do doby provedení zápisu o změně vlastnických a jiných věcných práv ve prospěch dědiců

Období po nabytí právní moci rozhodnutí I do vydání rozhodnutí II – dispoziční oprávnění

- Ad mezidobí mezi nabytím právní moci rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových prav do rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zák. o PÚ
- **dispoziční oprávnění** s pozemky, oprávnění zatížit pozemky zahrnuté do pozemkových úprav - § 11 odst. 12 zák. o PÚ
 - **nutný souhlas pozemkového úřadu** (vazba na řízení o povolení vkladu do KN)
 - **Ve všech listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a v nichž jsou uvedeny pozemky, které jsou předmětem řízení o pozemkových úpravách, se uvedou kromě dosavadních pozemků i jim odpovídající podle schváleného návrhu**
 - **Údaje o nich poskytuje pozemkový úřad**

Zápisy do KN v návaznosti na rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv/rozhodnutí II (§ 11 odst. 8 zák. o PÚ)

- **Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv**
 - **Vlastnické právo, věcná břemena – vznik, zánik**
 - Zákonný základ zápisu věcného práva do KN - § 6 ve spoj. S 11 NKZ
 - **Výsledky pozemkových úprav JSOU podkladem pro obnovu katastrálního operátu**
 - KZ, KV
 - Fáze „kontrola“ (Pokyny ČÚZK č.43)
 - **Pokud výsledky PÚ NEJSOU podkladem pro obnovu katastrálního operátu**
 - JPÚ ,které nejsou podkladem pro obnovu katastrálního operátu – vkladové řízení
- DISKUSE


Platnost obnoveného katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav

- ▶ v případech, kdy výsledek pozemkových úprav slouží i jako obnovený katastrální operát, stává se tento obnovený katastrální operát **platným dnem nabytí právní moci rozhodnutí vydaných podle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách**

Pozemky určené pro realizaci společných zařízení a KN

17

- **Pozemky určené pro realizaci společných zařízení ve vlastnictví obce**
- Poznámka v KN (§ 9/13 zákona o PÚ)
 - „pozemek je určen pro realizaci společných zařízení podle zák. 139/2002 Sb.“
 - **Tato poznámka bude zapsána do KN na základě rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zák. o PÚ**
 - Převod těchto pozemků je možný pouze na základě vydání kladného stanoviska pozemkovým úřadem.
 - V případě bezúplatného převodu do vlastnictví obce se stanovisko nevyžaduje
- **Zrušení poznámky**
 - Pokud pominuly důvody pro vyznačení poznámky, katastrální úřad zruší poznámku na základě návrhu pozemkového úřadu



**Soudní řízení o určení vlastnického práva v průběhu pozemkových úprav
KN: poznámka o podané žalobě nebo poznámka spornosti
(§ 11/12 ZoPÚ)**

➤ SOUDNÍ ŘÍZENÍ O URČENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA:

PŘEDMĚTEM SPORU je pozemek, na kterém se provádějí pozemkové úpravy



tento pozemek odděleně od ostatních pozemků téhož vlastníka.

➤ PRAVOMOCNÉ ROZHODNUTÍ II. (o výměně nebo přechodu vlastnických práv, § 11/8 ZoPu)

- V KN **zapis poznámky o podané žalobě nebo poznámka spornosti k pozemku, který přešel do vlastnictví žalovaného podle schváleného návrhu.**

➤ ROZSUDEK SOUDU:

- Určí-li soud, že **vlastníkem původního pozemku byl k okamžiku nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv (II.rozhodnutí, § 11/8 ZoPÚ) žalobce, zapíše se do katastru nemovitostí vlastnické právo žalobce k pozemku, ke kterému je zapsána poznámka.**

Realizace/provádění PÚ

- § 12 zák. o PÚ
 - realizace společných zařízení a dalších opatření
 - Na základě schváleného návrhu pozemkových úprav po projednání se zastupitelstvem obce a se sborem zástupců (byl-li zvolen a dosud nezanikl)
 - Dle potřeby vlastníků pozemků se zřetelem na finanční zajištění pozemkový úřad se stanoví postup realizace společných zařízení a dalších opatření vyplývajících ze schváleného návrhu
 - vytyčení a označení v terénu nového uspořádání pozemků v terénu
 - zabezpečí pozemkový úřad
 - na náklady státu (jen jedenkrát)
- Promítnutí do katastru nemovitostí

Duplicitní zápis vlastnictví v KN a PÚ

- Zjistí-li pozemkový úřad při vypracování soupisu nároků, že u některých pozemků nebo jejich částí jsou zapsány v katastru nemovitostí jako vlastníci dvě nebo více osob a nejde-li o spoluvlastnictví (dále jen "**duplicitní zápis vlastnictví**"), **zařadí tyto pozemky mezi pozemky v obvodu pozemkových úprav neřešené**
 - Vztah mezi zainteresovanými subjekty:
 - ? Smírné řešení
 - ? Žaloba na určení vlastnického práva, poznámka v KN
- § 8a zák.č. 139/1992 Sb.

PÚ a zjednodušená evidence pozemků

- vztah k PÚ:

- pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, **nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav** podle jiného právního předpisu (zákon o pozemkových úpravách), v katastru evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí.

- §62 odst. 1 katastrálního zákona

- ! v důsledku digitalizace k roku 2021 je území ČR **BEZ POZEMKŮ VE ZJEDNODUŠENÉ EVIDENCI**

- výjimky

Zápis poznámky do katastru nemovitostí v návaznosti na pozemkové úpravy - shrnutí

- ▶ Zápis poznámky dle § 23 odst. 1 KZ o:
 - ▶ l) zahájení pozemkových úprav (ve spoj. s § 9/7 ZoPÚ)
 - ▶ m) rozhodnutí o schválení pozemkových úprav (ve spoj. s § 11/5 ZoPÚ in fine)
- ▶ Zápis poznámky dle § 23 odst. 2 KZ o:
 - ▶ i) společném zařízení ve veřejném zájmu ve spoj. se zákazem změny druhu nebo způsobu využití pozemku bez souhlasu pozemkového úřadu (ve spoj. s § 12/6 ZoPÚ)
- ▶ Zápis poznámky, že „pozemek je určen pro realizaci společných zařízení podle zákona č. 139/2002 Sb.“ (dle § 9/13 ZoPÚ)
- ▶ Zápis poznámky o zákazu zcizení současně s podáním návrhu na vklad vlastnického práva na základě smlouvy o bezúplatném převodu pozemku ze státu na obec; požádá SPÚ o zápis poznámky zákazu zcizení. (§ 9/12 KZ)
- ▶ Zápis poznámky spornosti (dle § 24 KZ ve spoj. OZ) nebo poznámky u sporu o určení vlastnického práva (§ 23 odst. 1 písm. o) KZ)

Děkuji za pozornost!

- ▶ doc. JUDr. Ivana Průchová, CSc.
- ▶ Ivana.Pruchova@law.muni.cz
- ▶ Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva