



Katastr nemovitostí

Teze přednášky z pozemkového práva
ak.rok 2006/2007
přednášející Ivana Průchová

Vztah předchozích evidencí nemovitostí k současnému katastru nemovitostí (KN)

■ Vývoj evidence právních vztahů k pozemkům

- veřejné knihy
 - zemské desky – vznik 2.pol.13.st.
 - gruntovní vesnické knihy
 - pozemkové knihy (knihovní zákon č. 95/1871 ř.z., výslovně zrušen až OZ z roku 1964)
 - konstitutivní účinky zápisu zrušeny stří.OZ, před tím již ale výjimky z tohoto principu, do roku 1964 nedůsledné zápisy s deklaratorními účinky (okresní soudy)
 - železniční knihy
 - horní knihy
- veřejné knihy vedeny soudy (venkovské gruntovní knihy až od 18.st., předtím vrchnostenské úřady)
- význam zemských desk a pozemkových knih pro transformaci pozemkového vlastnictví po roce 1989

■ Vývoj evidence pro fiskální (daňové a poplatkové účely)

- berní rula (Caatastrum rollare) – poddanské usedlosti - 1654
- pozemkové katastry
 - I.tereziánský katastr- 1748
 - poddanská půda
 - II. Tereziánský katastr – 1757
 - poddanská půda
 - panský katastr – 1757
 - panské pozemky
 - nový josefský katastr – 1785 – 1889
 - První případ společné evidence vrchnostenské a selské půdy, parcely číslovány, nebyly mapy
 - stabilní katastr –1817 – i mapy
 - pozemkový katastr – zák.č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru (KZ), výslovně zrušen až zák.č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii
 - vedeny po linii vrchnostenských, později správních úřadů (poz.K. – katastrální měřičské úřady)

Ad vztah předchozích evidencí k současnému KN

- **jednotná evidence půdy(JEP) – 1956 – 1964 – usnesení vlády o založení JEP a související interní předpisy**
 - písemná, mapová část
 - důraz na evidenci užívacích vztahů
 - Vedení částečně tehdejší NV a částečně okresní střediska geodézie, od roku 1962 celá agenda JEP na okresní střediska geodézie
- **evidence nemovitostí v letech 1964 – 1992**
 - Zák.č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, prov. vyhl.č. 23/1964 Sb.
 - Střediska geodézie a kartografie
 - písemná a mapová část
 - evidence právních vztahů – věcná, užívací
 - specifika evidence právních vztahů k pozemkům v užívání tehdejších soc.org.(tzv. „závorkové parcely v části D LV)
 - deklaratorní povaha zápisů, absence sankcí za neplnění povinnost
 - postupný převed informací z dosavadních pozemkových knih do EN
 - správa dosavadních veřejných knih – státní notářství
- další podrobnosti k vývoji a struktuře evidence nemovitostí viz skripta

Ad vztah předchozích evidencí k současnému KN

- důsledky přijetí zák.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem pro informace o evidovaných nemovitostech:
 - § 16 zák.č. 265/1992 Sb.: *„Zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak“*
 - § 4 odst. 4 písm. d) zák.č. 265/1992 Sb. – příloha návrhu na vklad:
 - *„listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1.1993 Sb., nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny“*

Ad vztah předchozích evidencí nemovitostí k dnešnímu KN

- Důsledky přijetí zák.č. 334/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (KZ):
 - § 29 odst. 1 KZ – „ *od účinnosti tohoto zákona se operát EN považuje za katastrální operát*“
 - § 29 odst. 3 KZ – *zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, „ nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav, zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence nemovitostí se považují za součást katastru nemovitostí“* – mj, má význam pro obsah smluv co do jejich určitosti (označení, že se jedná o pozemek podle dřívějších evidencí)
 - § 29 odst. 4 – „ *katastrální úřady mají v úschově pozemkové a železniční knihy a operát pozemkového katastru. Z těchto dokumentů vyhotoví katastrální úřad na požádání výpisy, opisy nebo kopie, za které se vybírají správní poplatky*“ .

Katastr nemovitostí od 1.1.1993

■ Prameny

- **zák.č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (KZ)**
- **zák.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů**
- **vyhl.č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů-prováděcí k výše uvedeným zákonům**
- **Zák.č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů**
- **Vyhl.č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů**
- **Vyhl.č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů z katastru nemovitostí ČR a evidence nemovitostí**
- **Sdělení ČÚZK č.263/2005 Sb., seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu**
- **předpisy z oblasti zeměměřictví**
 - **zejm.zákon č.200/1994 Sb., o zeměměřictví...**
- **Předpisy z oblasti pozemkových úprav**
 - **Zejm.zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů**
- **OZ, OSŘ, SPŘ, SRS**
- **Jednací řád K, Pokyny ČÚZK, Zdroje: www.cuzk.cz, ASPI – „autor“ – 21,judikatura**

Orgány

- Český úřad zeměměřický a katastrální
 - Zeměměřický úřad
 - Zeměměřické a katastrální inspektoráty
 - Katastrální úřady a katastrální pracoviště
- blíže viz zák.č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů ve spoj. se Sdělením ČÚZK č.263/2005 Sb.

Pojem a funkce KN

■ Pojem KN

- § 1 KZ – soubor údajů o nemovitostech v ČR, zahrnující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení
 - **tj.státní informační systém**
- evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem zapisovaným do KN
- evidence dalších právních vztahů

■ Funkce KN jako státního informačního systému

- ochrana práv k nemovitostem
- daňové a poplatkové účely
- ochrana ŽP a jeho jednotlivých složek (půdy, nerosty, kulturní památky)
- rozvoj území
- oceňování nemovitostí
- statistický zdroj
- propojenost s dalšími informačními systémy

Předmět evidence KN

- Tj., které nemovitosti jsou předmětem evidování:
 - pozemky v podobě parcel, druhy pozemků
 - budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 - 1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo
 - 2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které jsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
 - byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zák.č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů
 - rozestavené budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci po dokončení, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná oprávněná osoba
 - rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci po dokončení, v souvislosti se vznikem, změnou či zánikem věcného práva k nim
 - stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis – od 1.1.2007 - § 20 VZ :
 - **přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem**
 - **Vymezení pojmů- § 27 KZ ve spoj. S přísl. ust. KZ a prov.vyhlášky**

Právní vztahy zapisované do KN

- Právní vztahy
- **vlastnické právo**
- **zástavní právo**
 - **event. podzástavní právo**
- **právo odpovídající věcnému břemenu**
- **předkupní právo s účinky věcného práva**
- **Dále:**
- **příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,**
- **právo hospodaření státních podniků**
- **správa nemovitostí ve vlastnictví státu (PF)**
- **oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem hl.m.P.**
- **oprávnění přísp. a rozp.orgce zřízené obcí nebo městskou částí hl.m.P nebo státu.města hospodařit s majetkem obce**
- **příslušnost k organizační složce PO, pokud je zapsána v obch.nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této org.složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v KN jménem PO, k níž org.složka přísluší**
- **Další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě kat.zákona obsahem KN**
- **!!!do KN se nezapisuje nájem ani výpůjčka k evidovaným nemovitostem**

Obsah KN

- Obsahem KN jsou konkrétní údaje o objektech a skutečnostech, které jsou předmětem katastru (§ 3,4 KZ a 5-35 vyhl.č. 190/1996 Sb.)
 - Jsou jimi:
 - a) geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrální území,
 - b) druhy pozemků, čísla a výměra parcel, popisná a evidenční čísla staveb, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
 - c) údaje o právních vztazích,
 - d) údaje o podrobných polohových polích
 - e) místní a pomístní názvosloví

Struktura katastrálního operátu

- Katastrální operát tvoří (§ 4 KZ):
 - a) soubor geodetických informací – tj. katastrální mapa
 - b) soubor popisných informací – tj. údaje o:
 - katastrálních územích
 - parcelách
 - stavbách
 - bytech, nebytových prostorech
 - vlastnících, jiných oprávněných
 - právních vztazích a právech
 - souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru
 - dokumentace výsledků šetření a měření pro provedení a obnovu souboru geodetických informací
 - sbírka listin – tj. rozhodnutí státních orgánů, smlouvy, jiné listiny, na jejichž základě byl proveden zápis do katastru

Zásady (principy) vedení KN

- Je třeba odlišovat zásady (principy), které působí bezvýjimečně a které jsou modifikovány, příp. se uplatní pouze v rámci určitých řízeních
- - blíže viz semináře
- Zejména:
 - **legality**
 - **materiální publicity (veřejné dobré víry)**
 - **formální publicity (veřejnosti)**
 - **intabulační**
 - **priority**
 - **dispoziční**
 - **oficiality**
 - **úplatnosti**
 - **závaznosti**
 - **přehlednosti**
 - **souladnosti údajů vedených v KN se skutečným stavem**
 - **komplexnosti (univerzálnosti)**
 - **spolupráce s jinými subjekty**

Závaznost údajů KN

- § 20 KZ
- „pro právní úkony, které se týkají nemovitostí vedených v KN jsou závazné:
 - parcelní číslo
 - geometrické určení nemovitosti
 - Název a geometrické určení katastrálního území
- Pozn.“
 - Druh a výměra pozemků nejsou závazným údajem pro právní úkony týkající se nemovitostí – diskuse blíže viz semináře

Poskytování údajů z KN včetně dálkového přístupu ke KN

- Vazba na princip formální publicity
- základ v § 22 KZ
 - KN – státní informační systém
 - výpisy, opisy, kopie listin, identifikace parcel
 - osobně - poznámky za přítomnosti prac.KÚ, bezúplatně
 - veřejné listiny
 - dálkový přístup
 - propojování KN s dalšími informačními systémy
 - identifikace parcel x srovnávací sestavení parcel

Zápisy do KN

- Vklad
- Záznam
- Poznámka
 - a jejich výmaz



Vklad

- § 2 a násl.zápisového zákona a § 33 – 35 prov.vyl., JŽ KÚ, pokyny ČUZK
- vždy, když ne jiný způsob zápis
- konstitutivní účinky
- řízení o vkladu práva a jeho výmazu do KN
 - návrh
 - přílohy návrhu
 - vady návrhu – odstranitelné, neodstranitelné
 - výzva k odstranění, přerušení řízení, poučení o neodstranění vad
- rozhodnutí o povolení vkladu práva
- rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad
- soudní přezkum
- viz již obč.právo

Záznam

- § 7 KZ a §36 a 38. prov.vyhlášky, JŘ KÚ, pokyny
- deklaratorní účinky
- viz již obč.právo

Poznámka

- § 9 a 10 zápisového zákona, § 39 prov.vyhl.
- deklaratorní účinky
- viz již obč.právo

Náležitosti listin, které jsou podkladem pro zápis do katastru

- § 5 KZ
 - Označení pozemků
 - Označení budov
 - Označení rozestavěných budov
 - Označení bytů a neb.prostor – jednotek
 - Označení rozestavěných jednotek

Zápis vlastníka nové stavby

- § 5 odst. 6 KZ s úč. od 1.7.2006:
 - Jako vlastník nově evidované stavby se zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, nebo stavebník, který na pozemku stavbu provedl, pokud se listinou neprokáže, že vlastníkem je někdo jiný.
 - Jako způsob využití nově evidované stavby se запиše účel, ke kterému je stavba podle kolaudačního souhlasu nebo oznámení stavebníka užívána v souladu s právními předpisy.
 - U ostatních staveb se vychází z územního rozhodnutí nebo z ohlášení stavby stavebnímu úřadu.
 - Při ohlášení nově evidované stavby k zápisu do katastru je její vlastník povinen doložit doklad o účelu užívání stavby.

Zápis jiných údajů a jejich změn (změny druhů pozemků, způsobu využití, údajů o vlastníkově....)

- § 6 KZ
 - na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného + přílohou rozhodnutí nebo souhlasu příslušného orgánu podle zvl.předpisu, jsou-li potřeba
 - Rozhodnutí, souhlas nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem podle zvláštního předpisu, který zároveň stanoví tomuto st.orgánu povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru KÚ.

Duplicitní zápis vlastnictví (i triplicity.....)

- Pluralita vlastníků: podílové spoluvlastnictví, SJ
- „duplicitní vlastnictví“- specifická situace
 - § 37 odst. 3 vyhl.č. 190/1996 Sb.
- je-li KÚ postupně doručeno postupně více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je KÚ vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří KÚ v katastru tuto okolnost duplicitním zápis vlastnictví.
- Zároveň o tom vyzoomí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny ze vlastníky nemovitosti.
- Obdobně postupuje KÚ i při zápisu jiných než vlastnických práv k nemovitostem.
- Spory z duplicit řeší soud, vazba na poznámku do KN
- specifika ve vazbě na pozemkové úpravy – zákon o pozemkových úpravách – přednáška o pozemkových úpravách – spec.oprávnění pozemkového úřadu rozhodnout o duplicitách .

Opravy chyb v katastrálním operátu

- § 8 KZ ve spoj. s § § 46-47 prov.vyhl.
 - na návrh vlastníka nebo jiného oprávněné – do 30 dnů, ve zvlášť odůvodněných případech do 60 dnů ode dne doručení návrhu
 - z podnětu katastrálního úřadu
- Oprava chyb, které vznikly:
 - a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru
 - b) nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě
 - c) při výpočtu výměr, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem

Ad oprava chyb

- Oprava chybných údajů katastru vzniklých nesprávnostmi v listinách
 - na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést
 - vlastníkovi nebo jinému oprávněnému se doručí oznámení o provedené opravě nebo o tom, že oprava na návrh nebyla provedena, protože se nejedná o chybu
 - sdělí-li vlastník nebo jiný oprávněný do 30 dnů od doručení oznámení KÚ, že s provedenou opravou nebo s tím, že se nejedná o opravu nesouhlasí, vydá KÚ rozhodnutí ve věci
 - proti rozhodnutí je možno podat odvolání z zem.a kat. inspektorátu, v jehož obvodu je dotčená nemovitost
 - Soudní ochrana – správní soudnictví
 - !!!!!!!!prostřednictvím institutu opravy chyby není KÚ oprávněn zasahovat do sporů o vlastnictví – viz – 5 odst. 7 KZ – právní vztahy nemohou být dotčeny opravou chyb v KO

Revize údajů v KN

■ § 7 KZ

- KÚ reviduje soulad údajů v katastru v terénu
 - revizi vyhlašuje příslušný KÚ podle potřeby
 - součinnost obcí, státních orgánů, pozvaných vlastníků a jiných oprávněných nebo jejich zástupců
 - zjištění nesouladu – projednání způsobu odstranění
 - o výsledku revize se sepisuje protokol
-
- Revize v praxi málo frekventovaná, spíše obnova KO

Obnova katastrálního operátu

- § 13 KZ, §§ 48 a násl. prov.vyhlášky
 - a) novým mapováním
 - b) přepracováním souboru geodetických informací
 - c) na základě výsledků pozemkových úprav (viz později v semestru přednáška o pozemkových úpravách).
- Rozsah – zpravidla pro celé katastrální území
- Zahájení
 - – bez návrhu,
 - a), b) : oznámení obci, u PÚ – informování obcí v režimu PÚ, rok předem záměr provést obnovu
- Vztah ke zjednodušené evidenci zem.a lesních pozemků:
 - do katastrální mapy se doplňují parcely zem. a lesních pozemků dosud evidovaných zjednodušeným způsobem

Geometrický plán

■ Geometrický plán

- je výsledkem zeměměřických činností
- Úzce souvisí s vedením KN
- Je technickým podkladem a neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do KN, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy
- Je přílohou listin, kterými se zřizuje věcné břemeno k části pozemku
- Zhotovuje se zejména pro:
 - Změnu hranice KÚ
 - Rozdělení pozemku
 - Změnu hranice druhu pozemku
 - Vyznačení nové budovy
 - Vyznačení rozestavěné budovy
 - Určení nových hranic pozemků při pozemkových úpravách
 - Doplnění KN o pozemek, vedený dosud ve zjednodušené evidenci parcel, pokud se jeho hranice vytyčují a označují v terénu hraničními znaky
 - Grafické vyjádření rozsahu práva, které omezuje vlastníka pozemku ve prospěch jiného (právo odpovídající věcnému břemenu k části pozemku)

Povinnosti vlastníků a jiných oprávněných ke KN, sankce za porušení povinností

■ § 10 KZ

- **zúčastnit se na výzvu KÚ jednání nebo na jednání vyslat zástupce**
- **označit ve stanovené lhůtě, ne však kratší 30 dnů, trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (jmenovitě zákon o půdě- na náklad státu ve vazbě na restituce).**
- **Pokud neoznačí – může KÚ rozhodnout, že dá hranice označit na náklad vlastníka nebo jiného oprávněného.**
- **Na vyzvání doplnit chybějící údaje a odstranit chyby v jimi vyhotovených listinách, které předkládají k zápisu do katastru, a to do 30 dnů, kdy jim byla doručena výzva**
- **Ohlásit KÚ změny údajů, a to do 30 dnů ode dne, kdy došlo k jejich vzniku a předložit listinu, která změnu dokládá, tuto povinnost nemají u změn, které vyplývají z listin, které jsou příslušné orgány povinny zaslat KÚ přímo k zápisu do KN**

Ad povinnosti vlastníků

- zajistit, aby v případě, že k navrhovanému zápisu do katastru nebo jeho změně není vyžadováno rozhodnutí nebo jiné opatření správního úřadu, potvrdil příslušný správní orgán, že údaje v návrhu odpovídají skutečnosti
 - s úči. od 1.1.2007
- na vyzvání předložit KÚ ve stanovené lhůtě, ne však kratší 30 dnů, příslušné listiny pro zápis do katastru

Vztah katastrálních orgánů k jiným subjektům

- katastrální orgány a státní orgány
- katastrální orgány a obce



Sankce za porušení pořádku na úseku katastru

- §§ 23 – 26 KZ
- § 23 – jiný správní delikt
- § 24 – přestupky
 - pokuta, výše pokuty