

Katastr nemovitostí. Pozemkové vlastnictví.

JUDR. JANA TKÁČIKOVÁ, PH.D.

Příklad

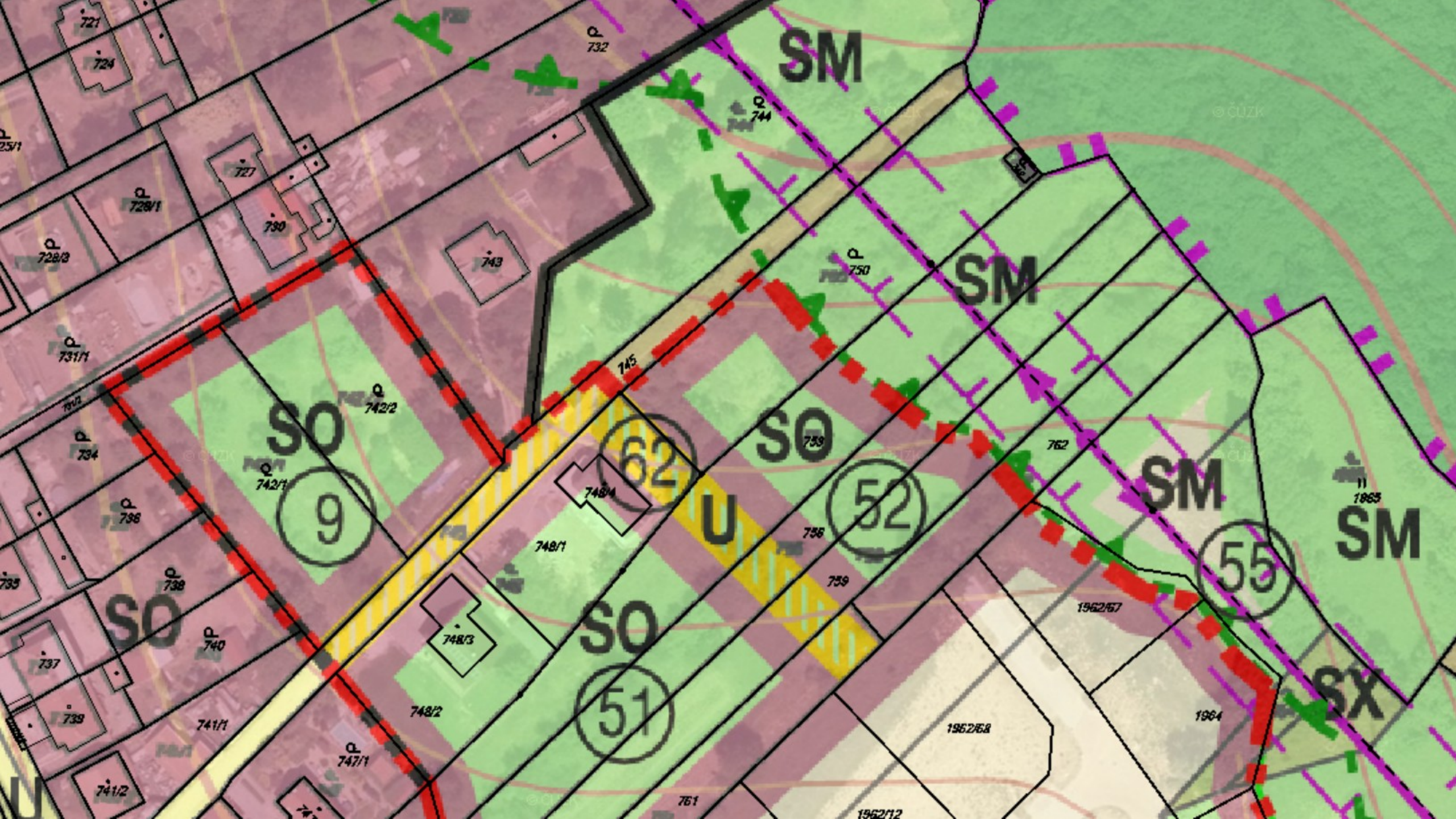
Pan Ladislav zdědil ze zákona v roce 2016 pozemek v katastrálním území obce Ochoz u Brna, p. č. 750. Pozemek je pro potřeby pana Ladislava zbytečně velký, proto se rozhodl část pozemku prodat a na té, co bude zbývat, si chce postavit rodinný dům.

1. Kdy, jak a na základě jakých listin došlo k zápisu vlastnického práva pana Ladislava ke zděděnému pozemku? Musel podávat návrh na zápis pan Ladislav?

2. Doporučte panu Ladislavovi, jak postupovat při rozdělení pozemku a prodeji jeho části. Vyhledejte předmětný pozemek v aplikaci Nahlížení do Katastru nemovitostí a v územním plánu obce Ochoz u Brna. Které informace o pozemku jsou v dané situaci relevantní? Bude při rozdělování pozemku posuzováno zajištění přístupu k jednotlivým částem pozemku?

3. Posuďte realizovatelnost záměru stavby rodinného domu na předmětném pozemku.

<https://maps.cleerio.cz/ochoz-u-brna>



Dělení pozemku – stavební zákon

Žádost o vydání územního rozhodnutí

- Příklad
- Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se nevyžaduje, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány
 - regulačním plánem,
 - rozhodnutím stavebního úřadu
 - nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu.
- Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, stavební úřad potvrdí tuto skutečnost **SDĚLENÍM**, kterým současně schválí navrhovaný záměr.

NSS 1 As 166/2016 - 38

Vznikne-li pozemek bez možnosti přístupu na něj, není v možnostech jeho vlastníka řádně na něm hospodařit či jinak jej řádně užívat. Tato skutečnost je pak důvodem vzniku nezbytné cesty na takový pozemek, jež v sobě nutně nese i zjevné omezení vlastníka, přes jehož pozemek je tato cesta realizována. Je tudíž ve veřejném zájmu omezit vznik takových pozemků, které by se v budoucnu mohly stát nepřístupnými a bylo by proto nutné zasahovat do vlastnického práva jiných vlastníků.

Podle § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Podle § 12 odst. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb. rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků kromě obecných náležitostí rozhodnutí a náležitostí stanovených v § 92 stavebního zákona obsahuje

- parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se dělení nebo scelení týká,
- určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku.

Podle § 12 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. grafická příloha rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, ověřená stavebním úřadem, obsahuje situáční výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy s vyznačením nových hranic pozemků a přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace na každý nově vytvořený pozemek.

§ 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb. umožňuje udělit výjimky z obecných požadavků na využívání území, mimo jiné i z § 20 odst. 3 této vyhlášky, tedy i z povinnosti dopravního napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pro udělení výjimky musí být splněny požadavky § 169 odst. 2 stavebního zákona. Stavebnímu úřadu je dána zákonná možnost v odůvodněných případech rozhodnout o udělení této výjimky.

MS 9 A 42/2013 - 45

Požadavek dopravního napojení pozemku nově vytvořeného dělením na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, jenž je zakotven v § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., znamená, že nově vytvořený pozemek musí mít bezprostřední napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, umožňující vstup a vjezd z takové komunikace přímo na nově vytvořený pozemek. To je splněno pouze v případě, že veřejně přístupná pozemní komunikace vede až k hranici daného pozemku, tj. napojuje se na něj, nikoliv tehdy, leží-li mezi pozemní komunikací a daným pozemkem jeden (či více) jiných pozemků, které takovému napojení brání.

Napojení nově vytvořeného pozemku na veřejně přístupnou pozemní komunikaci musí mít z povahy věci trvalý charakter, čemuž smlouvou zřízené věcné břemeno práva vstupu na sousední pozemek rovněž nevyhovuje, neboť takové věcné břemeno může být v budoucnu dohodou mezi povinným a oprávněným zrušeno.

Dělení pozemku po technické stránce

Geometrický plán → katastrální vyhláška + zákon o zeměměřictví

- technický podklad pro vyhotovování listin,
 - na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací
- neoddělitelná součást listiny, podle které má být proveden zápis do katastru,
 - je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, má-li být zpřesněno jeho geometrické a polohové určení nebo byl-li průběh hranice určen soudem.
- ověřen, že svými náležitostmi a přesností odpovídá platným právním předpisům, a opatřen souhlasem katastrálního úřadu s očíslováním parcel
 - **OKAMŽIKEM POTVRZENÍ GEOMETRICKÉHO PLÁNU KATASTRÁLNÍM ÚŘADEM EXISTUJE POZEMEK JAKO SAMOSTATNÁ VĚC, NEBOŽ JE OZNAČEN JAKO PARCELA, SE KTEROU JE MOŽNO DÁLE DISPONOVAT.**

Příklad

Pan Ladislav uzavřel 3. 9. t.r. smlouvu o prodeji části pozemku s paní Marií, přičemž bylo ujednáno, že návrh na vklad do katastru nemovitostí podá paní Marie. Paní Marie návrh na vklad podala až 20. 9. t.r.

- 4. V jaké lhůtě od podpisu smlouvy o prodeji části pozemku má být podán návrh na vklad do katastru nemovitostí?*
- 5. Kdo bude účastníkem vkladového řízení?*
- 6. Specifikujte obsah návrhu na vklad a jeho přílohy.*
- 7. Jak má být specifikována převáděná část pozemku?*
- 8. Jak bude postupovat katastrální úřad, pokud návrh na vklad nebo přílohy budou mít nedostatky?*
- 9. K jakému dni se stane paní Marie vlastníkem části pozemku?*
- 10. Jak má pan Ladislav postupovat ve vztahu ke katastru nemovitostí, pokud paní Marie po vkladu jejího vlastnického práva nezaplatí zbývající část kupní ceny dle ujednání v kupní smlouvě?*

Příklad

Zabývejte se řešením situace z pohledu jednotlivých dotčených subjektů, pokud by pan Ladislav 10. 9. t.r. uzavřel smlouvu o prodeji téže části pozemku s paní Danou, která by ještě týž den podala návrh na vklad do katastru nemovitostí, přičemž paní Marie by postupovala, jak bylo uvedeno výše, tj. paní Marie návrh na vklad podala až 20. 9. t.r.

Dělení pozemku v katastru nemovitostí

Zápis do katastru nemovitostí

- Vklad nebo záznam
 - Změna práv k pozemkům
 - Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny.
- Zápis jiných údajů
 - např. změna hranic druhů pozemku, regulační plán

Nabývání vlastnického práva

Nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je dvoufázové;

- jeho esenciálním předpokladem je vznik závazkově právního vztahu (např. prostřednictvím uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem z prodávajícího do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní cenu) s právními účinky inter partes,
- kdy k nabytí vlastnického práva k takto smluvně převáděnému nemovitému majetku a tedy k dovršení věcně právních účinků erga omnes, je zapotřebí vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Smlouva o převodu nemovitostí představuje tzv. titulus adquirendi. I když z takové smlouvy vznikají jejím účastníkům práva a povinnosti, ke vzniku vlastnického práva podle ní ještě nedochází; ten nastává (modus adquirendi) až vkladem (tzv. intabulací) vlastnického práva do katastru nemovitostí; taková smlouva má pouze účinek obligační - zavazuje zcizitele (prodávajícího) k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele (kupujícího) dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl.

- Podle rozhodnutí NS 30 Cdo 3991/2010

Procesní postup katastrálního úřadu

V souladu se zásadou priority a s ohledem na povinnost katastrálního úřadu zkoumat návaznost předkládaných listin na předcházející zápisy se pořadí projednání či rozhodnutí o návrzích na zápis do katastru nemovitostí řídí, nestanoví-li zákon jinak, dobou, ve které byly takové návrhy na zápis katastrálnímu úřadu doručeny. O nově došlém návrhu nebo podnětu ke shodné nemovitosti tak lze jednat nebo rozhodovat teprve poté, co bude projednán nebo bude rozhodnuto o návrhu na zápis, který má vůči nově došlému návrhu přednostní pořadí.

- Podle rozsudku NSS 9 Aps 11/2012-66

Převede-li strana vlastnické právo k věci zapsané ve veřejném seznamu postupně několika osobám, stane se vlastníkem osoba, která je v dobré víře a jejíž vlastnické právo bylo do veřejného seznamu zapsáno jako první, a to i v případě, že její právo vzniklo později.

- § 1100 odst. 2 OZ

Procesní postup katastrálního úřadu

Chybějící vkladová listina

- K návrhu se nepřihlíží

Odstranitelné nedostatky návrhu na vklad (§ 45 odst. 2 SŘ)

- Přerušování řízení – zastavení řízení

Nesplnění podmínek pro povolení vkladu - přezkum vkladové listiny

- Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad

Splnění podmínek pro povolení vkladu

- Rozhodnutí o povolení vkladu

KS 30 Ca 162/99

Geometrický plán je listinou odlišnou od smlouvy, vzniká dříve a je pro její uzavření technickým podkladem. Protože je ze zákona její neoddělitelnou součástí, musí být s listinou o právním úkonu pevně a nezaměnitelným způsobem spojen nejpozději v okamžiku podpisu listiny. Při podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí musí listina o právním úkonu tvořit s geometrickým plánem jeden celek. V opačném případě jde o neodstranitelnou překážku povolení vkladu.

Poznámka spornosti (§ 24 KZ)

POZNÁMKA SPORNOSTI VE VAZBĚ NA § 985 OZ

Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem,

- Např. v důsledku vydržení, odstoupení od smlouvy

osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu,

- Nelze-li uplatnit např. souhlasné prohlášení

a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu,

- zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu

POZNÁMKA SPORNOSTI VE VAZBĚ NA § 986 OZ

- Obdobně se zapíše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že

někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného

- Např. neplatné právní jednání, ale nebyla zatím podána žaloba (viz dále)

a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno.

- do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl
- do tří let ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden
 - Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn

Výmaz → nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu

Poznámky spornosti

I. Ustanovení § 24 odst. 1 věty třetí zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, zakotvuje nad rámec úpravy obsažené v § 985 a § 986 občanského zákoníku další typ poznámky spornosti vztahující se na situace, kdy dotčená osoba preventivně rozporuje zápis do katastru nemovitostí, který doposud nebyl proveden, a vkladové řízení o něm tak ještě stále probíhá, a to z důvodu, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do seznamu, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.

II. Žalobou, kterou je pro vyhovění žádosti o zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 věty třetí zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, žadatel povinen doložit, je „obecná“ žaloba o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, ve smyslu § 80 o. s. ř. Citované ustanovení nezakotvuje oprávnění k podání speciální určovací žaloby, u níž by žalobce nemusel prokazovat naléhavý právní zájem.

III. Žalobou o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené, ve smyslu § 24 odst. 1 věty třetí zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, je myšlena taková určovací žaloba, u níž je žalobce schopen prokázat existenci naléhavého právního zájmu a při jejíž úspěšnosti bude nutně soudem vyřešena také otázka platnosti, zdánlivosti či trvání právního jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí.

- KS 31 A 227/2017 - 91

Nová stavba ve stavebním zákoně

Zastavěné území – zastavitelná plocha – nezastavěné území

Územní rozhodnutí/územní souhlas

Stavební povolení/ohlášení stavby

Společné povolení/společný
souhlas



Užívání stavby od 1. 1. 2018

- Kolaudační rozhodnutí/souhlas
- Bez kolaudace
- Žádost o přidělení čísla nebo Ohlášení dokončené stavby

Příklad

Pan Ladislav se po úspěšném prodeji zaměřil na stavbu rodinného domu, kterou za nedlouho úspěšně dokončí.

12. Poradte panu Ladislavovi, jak má postupovat při zápisu rodinného domu a změny druhu pozemku do katastru nemovitostí.

13. Poradte panu Ladislavovi, jak má postupovat, pokud chce, aby se vlastníkem nově postaveného domu (ne pozemku) stal jeho syn.

Nová stavba a katastr nemovitostí

STAVBA JAKO SAMOSTATNÁ VĚC

K. ú. Štýřice, p. č. 813, č. p. 613

Předmět evidence

- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby
- vodní dílo (§ 20 vodního zákona)

STAVBA JAKO SOUČÁST POZEMKU NEBO PRÁVA STAVBY

K. ú. Štýřice, p. č. 1047, č. p. 25

K. ú. Ochoz u Brna, p. č. 1714, č. ev. 6

Jiný údaj o pozemku

- Hlavní stavba na pozemku
- Vodní dílo

Nové stavby – budovy

*Pokud stavbou vzniká nová budova, které se přiděluje **ČÍSLO POPISNÉ** nebo **EVIDENČNÍ**, případně **ČÍSLO ORIENTAČNÍ**, stavební úřad po předložení podkladů uvedených v odstavci 1 vyzve písemně příslušnou obec o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, případně orientačního.*



§ 31 zákona o obcích

[RÚIAN – registr územní identifikace, adres a nemovitostí](#)

- Základní registr veřejné správy, veřejný seznam
 - Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech
 - [https://www.cuzk.cz/Uvod/Produkty-a-sluzby/RUIAN/1-Editacni-agendovy-system-ISUI/Casto-kladene-dotazy-k-RUIAN-\(FAQ\)/FAQ-stavebni-objekty-srpen2015.aspx](https://www.cuzk.cz/Uvod/Produkty-a-sluzby/RUIAN/1-Editacni-agendovy-system-ISUI/Casto-kladene-dotazy-k-RUIAN-(FAQ)/FAQ-stavebni-objekty-srpen2015.aspx)
 - https://www.mmr.cz/Dotace/media/MMR_MediaLib/%C3%9Azemn%C3%AD%20a%20bytov%C3%A1%20politika/%C3%9Azemn%C3%AD%20pl%C3%A1nov%C3%A1n%C3%AD/Porady%20OS%20s%20K%C3%9A/Zapisy-do-RUIAN_po_1_1_2018-MMR_10012018.pdf

Zápis nové stavby do katastru nemovitostí

VKLAD

Budovy a vodní díla, která nejsou součástí pozemku ani práva stavby

- Návrh na vklad vlastnického práva
- Vkladová listina
 - Geometrický plán
- Doklad osvědčující samostatnost stavby
- Doklad o způsobu užívání stavby
 - Není-li zapsána v RÚIAN

ZÁPIS JINÝCH ÚDAJŮ

Budovy a vodní díla, která jsou součástí pozemku nebo práva stavby

- Ohlášení
- Doklad o způsobu užívání budovy
 - Není-li zapsána v RÚIAN
- Geometrický plán pro vyznačení obvodu
- Změna druhu pozemku automaticky

Přístup k pozemku?

Přes cizí pozemek lze přecházet na základě různých právních důvodů; může jít například o závazkový vztah, může jít o výprosu (vlastník pozemku přecházení jiných osob přes pozemek trpí, aniž by jim k tomuto přecházení vzniklo nějaké právo), anebo může jít o užívání cizího pozemku jako účelové komunikace (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000, publikovaný v Právních rozhledech č. 2/2001). Skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni (např. přechází přes cizí pozemek) ještě neznamena, že je držitelem věcného práva.

- NS 22 Cdo 595/2001

Nezbytná cesta vs. služebnost stezky/cesty vs. veřejné užívání