

Seminář č. 3

Katastr nemovitostí. Pozemkové vlastnictví.

Pokyny k zadání

- Zpracujte samostatně nebo ve dvojici řešení příkladu č. 1 To pod svým jménem (každý sám za sebe) odevzdejte prostřednictvím odevzdávací skupiny, ve které jste zapsáni, nejpozději dne předcházejícího semináři, kterého se účastníte.
- Svě odpovědi stručně zdůvodněte (nekopírujte pouze příslušná ustanovení právních předpisů).
- Teoretické otázky slouží k lepší orientaci v daném tématu. Jejich zpracování není povinné. Schopnost odpovídajícím způsobem reagovat na tyto otázky je předpokladem pro řešení příkladů a aktivní účast na semináři.



Teoretické otázky

- Zabývejte se funkcemi a obsahem katastru nemovitostí.
- Zabývejte se základními zásadami vedení katastru nemovitostí.
- Zabývejte se jednotlivými druhy zápisů do katastru nemovitostí a jejich právními důsledky pro právní vztahy k pozemkům.
- Zabývejte se řízením o návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- Zabývejte se postavením vlastníků, příp. dalších oprávněných osob ve vztahu ke katastru nemovitostí.
- Zabývejte se problematikou opravy chyb v katastru nemovitostí.
- Zabývejte se obnovou katastrálního operátu a jejím vlivem na právní vztahy k pozemkům.
- Zabývejte se specifiky vlastnického práva k pozemkům a způsoby jeho nabývání.
- Zabývejte se právně relevantními způsoby zajištění přístupu k pozemkům.
- Zabývejte se vztahem pozemku a stavby.



Příklad č. 1

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?¹ Bude při rozdělování pozemku posuzováno zajištění přístupu k jednotlivým částem pozemku?
3. Posuďte realizovatelnost záměru stavby rodinného domu na předmětném pozemku.

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?

¹ <https://maps.cleerio.cz/ochoz-u-brna>

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 zbyvajících část kupní ceny dle ujednání v kupní smlouvě?
11. 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.

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.



Domácí úkol

Vyhledejte v katastru nemovitostí a v územním plánu obce pozemek p. č. 753, k. ú. Ochoz u Brna. Promyslete možnosti, jak může mít vlastník dotčeného pozemku k němu zajištěn přístup. Lze uvedené zjistit z katastru nemovitostí?



Právní předpisy

- občanský zákoník
- katastrální zákon
- katastrální vyhláška
- stavební zákon
- zákon o ochraně zemědělského půdního fondu
- zákon o ochraně přírody a krajiny