

Katastr nemovitostí.

Pojem, funkce, předmět a obsah.
Základní zásady.

JUDr. Jana Tkáčiková, Ph.D.

Katastr nemovitostí – prameny

Občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Prováděcí právní předpisy

- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
- Vyhláška č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí ČR
- Vyhláška č. 359/2011 Sb., o základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením

Vnitřní předpisy ČÚZK

Správní řád

Soudní řád správní

Občanský soudní řád

Zákon o pozemkových úpravách

Zákon o svobodném přístupu k informacím

Katastr nemovitostí – pojem (§ 1 odst. 1)

Kontinuita – zřízen zákonem č. 334/1992 Sb., o katastru nemovitostí

[Veřejný seznam](#)

- Vazba na OZ

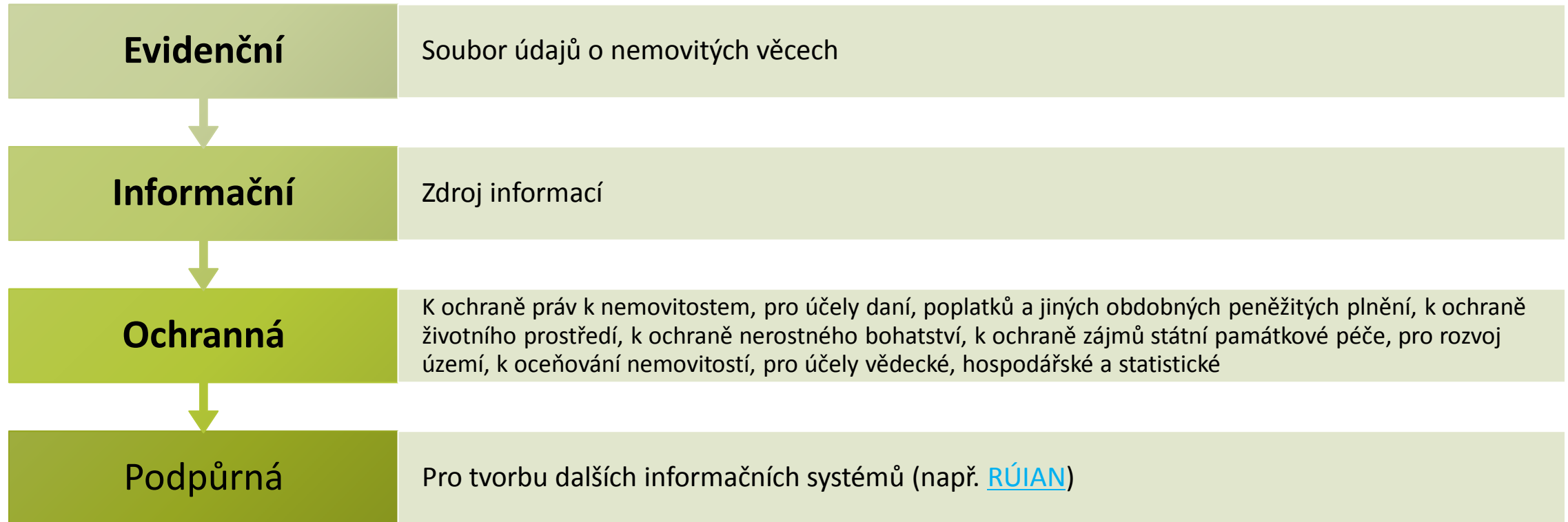
Veřejná evidence věcí

Zásada formální a materiální publicity

Zásada legality

- Soubor údajů o (vybraných) nemovitých věcech

Katastr nemovitostí – funkce (§ 1 odst. 2)



Katastr nemovitostí – předmět (§ 3)

Vybrané nemovité věci – v terminologii KZ „nemovitosti“(srov. OZ)

- **pozemky** v podobě parcel
- **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
- **jednotky** vymezené **podle občanského zákoníku**
- **jednotky** vymezené **podle zákona č. 72/1994 Sb.**,
kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- **právo stavby**
- **nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis**



POZEMEK

Nemovitá věc dle OZ (viz § 498)

Definice v KZ

část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí

- *územní jednotky nebo katastrálního území*
- *vlastnickou*
- *stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem*
- *jiného práva podle § 19*
- *rozsahu zástavního práva*
- *rozsahu práva stavby*
- *druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*

Druhy

- Zemědělské
- *Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost*
- Nezemědělské
- *Lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha*

PARCELA

Evidenční jednotka

Pozemek, který je

- geometricky a polohově určen,
- zobrazen v katastrální mapě a
- označen parcelním číslem

Druhy

- Stavební
Pozemek evidovaný druhu zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemkové
Pozemek evidovaný v jiném druhu než zastavěná plocha a nádvoří

Číslování

Čísla vyjádřená arabskými číslicemi

- *ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely, nebo*
- *v jedné číselné řadě*

Samostatné kmenové číslo nebo zlomek

P. č. xxxxx/xxx

Judikatura

Pozemek nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel nebo naopak být částí parcely jediné.

Je proto nesprávný názor, že věcí v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu 20 Cdo 20/99

Pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků

Provizorní stav

- do doby jejich zobrazení v katastrální mapě v souvislosti s obnovou katastrálního operátu
- nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav

Evidenze s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí.

Identifikace pro zápis práv

- Parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí
- Název katastrálního území, ve kterém leží
- Název původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území

Srovnávací sestavení parcel dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru

- orientační srovnání popisných informací o parcelách dřívějších pozemkových evidencí se stavem parcel katastru nebo srovnání popisných informací o parcelách katastru s posledním dochovaným stavem dřívějších pozemkových evidencí, pokud tento stav je považován za součást katastrálního operátu
- výměra částí parcel je pouze přibližná



Zjednodušená
evidenze
pozemků



Není stavba jako stavba

Právní režimy dle OZ

- Součást pozemku vs. Samostatná věc
§ 506 a přechodná ustanovení OZ
- Nemovitá věc vs. Movitá věc (§ 498 OZ)
- Dočasná stavba
Není součástí pozemku
- Podzemní stavba se samostatným účelovým určením
Nemovitá věc
Není předmětem evidence v KN
- Liniová stavba
Není součástí pozemku

Stavba dle stavebního zákona

Samostatná nemovitost

- Odlišný vlastník pozemku a vlastník stavby k 1. 1. 2014
- Věcné právo zřídit stavbu na cizím pozemku vzniklé před 1. 1. 2014
- Zatížení pozemku nebo stavby věcným právem, které z povahy věci vylučuje sloučení
- Dočasná stavba dle § 506
- Stanoví-li tak právní předpis a nelze ji bez porušení podstaty přenést z místa na místa

Součást pozemku

- Stejný vlastní pozemku a stavby k 1. 1. 2014
- Stejný vlastník pozemku a stavby v budoucnu
- Zcizení vlastnického práva k pozemku třetí osobě, která je v dobré víře, že stavba je součástí pozemku

Budova dle KZ

Nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navěnek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

- Budova s přiděleným č. p./č. e.
Blíže viz zákon o obcích
- Budova bez č. p./č. e.
Hlavní stavba na pozemku
NE příslušenství k jiné budově
NE drobná stavba

Samostatná nemovitá věc

→ zápis vkladem

Součást pozemku

→ zápis jiného údaje o pozemku

Evidenci pouze na parcele

- s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku,
- zemědělského pozemku nebo s druhem pozemku lesní pozemek nebo vodní plocha se způsobem využití

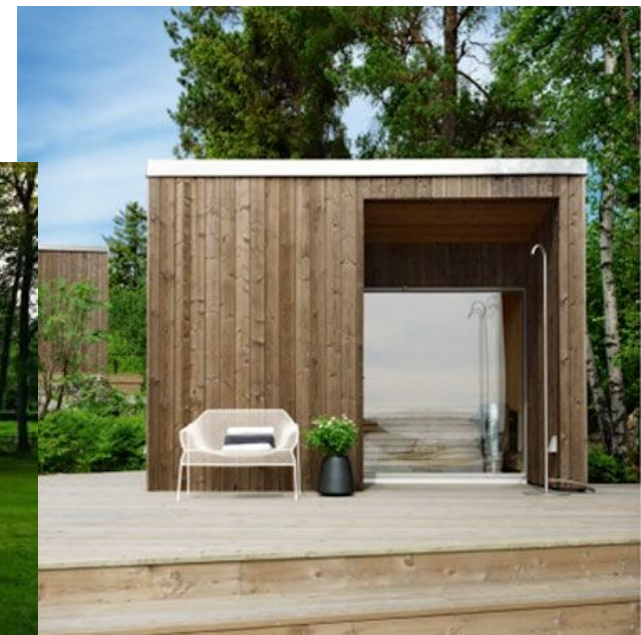


Rozestavěná budova

Přechodná evidence rozestavěných budov zapsaných před 1. 1. 2014 do doby jejich dokončení

Drobná stavba

- *stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m;*
- *za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavín a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla*



Právo stavby

Věcné právo (§ 1240 OZ)

- *Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.*



Nemovitá věc (§ 1242 OZ)

- *Právo stavby je nemovitá věc. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.*

VODNÍ DÍLA

= nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (§ 20)

- 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
- Evidence dle vyhlášky č. 23/2007 Sb.,
o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky
- Evidence pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku



Katastr nemovitostí – obsah (§ 4)

- a) **geometrické určení a polohové určení** nemovitostí a katastrálních území
- b) **druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách včetně čísel popisných nebo evidenčních, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek**
- c) **cenové údaje**, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru
- d) u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o **dočasnou stavbu**
- e) **údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva**, které se zapisuje do katastru
- f) **upozornění (≠ poznámka)** týkající se nemovitosti,
pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru
(obnova KO, řízení o opravě chyby, řízení o námitce, žaloba proti zamítnutí vkladu, sporná hranice mezi pozemky, žaloba na určení hranice mezi pozemky,...)
- g) úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**prohlášení vlastníka domu**“)
- h) **dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti**
- i) údaje o bodech podrobných polohových bodových polí
- j) **místní a pomístní názvosloví**
(názvy ÚSC, částí obcí a katastrálních území, veřejných prostranství, vodních toků,...)

Katastr nemovitostí – obsah (§ 4)

Údaje o fyzické osobě

- a) jméno, popřípadě jména, a příjmení,
- b) rodné číslo, a nemá-li je, datum narození,
- c) adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště.

Údaje o právnické osobě

- a) název nebo obchodní firma,
- b) identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen,
- c) sídlo.

Katastr nemovitostí – obsah (§ 4)

Katastrální území

Jedinečný název v rámci ČR

Výměra parcely

vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách

Důvody změny

- *při změně hranice pozemku (dělení, slučování) a při určení hranice pozemku soudem,*
- *při změně geometrického určení pozemku i při nezměněných hranicích pozemku,*
- *výpočtem s vyšším kódem způsobu určení výměry i při nezměněném geometrickém určení pozemku (zpřesnění v rámci mezních odchylek)*
- *při opravě chyb zobrazení hranice parcely v katastrální mapě a chyb výpočtů výměr parcel (při překročení mezních odchylek)*

Druh a způsob využití pozemku

Parcela s druhem pozemku, vodní plocha, ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří bez připojené budovy nebo vodního díla musí mít vyznačen způsob využití pozemku.

Vazba na stavební zákon a územní rozhodování

Vazba na zápisy do KN

Typ a způsob využití stavby

Viz bod 3 a 4 přílohy KV

Typ a způsob ochrany nemovitosti

Viz bod 7 přílohy KV

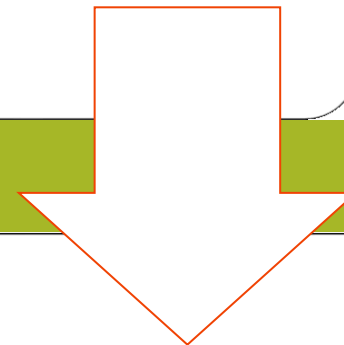
Další údaje

Viz část třetí KV

Závaznost údajů katastru (§ 51)

Údaje závazné pro právní
jednání týkající se nemovitostí
vedených v katastru

- parcelní číslo
- geometrické určení nemovitosti
- název a geometrické určení katastrálního území



Význam dalších údajů
katastru pro právních vztahy
k evidovaným nemovitostem

- Výměra, druh pozemku, způsob ochrany nemovitosti,...

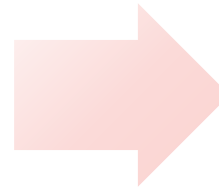
Judikatura

NS 30 Cdo 4504/2007

1. Vzhledem k tomu, že výměra pozemku nebyla a není závazným údajem evidence nemovitostí, resp. katastru nemovitostí, nelze se s odstupem času dovolávat rozdílu mezi výměrou uvedenou v evidenci v době převodu a později zjištěnou skutečnou výměrou.
2. Z toho, že hranice pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem v terénu neexistují a vedení parcel ve zjednodušené evidenci v katastru nemovitostí je pouze dočasného charakteru, vyplývá, že výměry parcel mohou být dotčeny změnou, avšak sama tato skutečnost nemá vliv na existenci pozemku coby samostatného předmětu občanskoprávního vztahu či na platnost právního úkonu, jehož předmětem byl převod pozemku evidovaného dosud zjednodušeným způsobem, u nějž posléze došlo ke změně jeho výměry v důsledku jeho následného zobrazení do katastrální mapy.

Katastr nemovitostí – obsah (§ 4)

Obsah katastru
je uspořádán
v katastrálních
operátech
podle
katastrálních
území.



Katastrální operát tvoří

- a) **soubor geodetických informací**,
 - který zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření,
- b) **soubor popisných informací**,
 - údaje o katastrálních územích, parcelách, stavbách, o jednotkách, vlastnících a jiných oprávněných, právních vztazích a dalších právech a skutečnostech, stanovených zákonem
- c) **dokumentace** výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně místního a pomístního názvosloví,
- d) **sbírka listin**,
 - která obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru, úplná znění prohlášení vlastníka domu a dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,
- e) **protokoly** o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námítkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení.

Vybraná přechodná ustanovení

Údaje v katastru se vedou podle dosavadních právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou.

Katastrální úřady jsou oprávněny uvést zápisy v katastru do souladu s tímto zákonem i dříve z moci úřední.

O údajích o budově evidované podle dřívějších právních předpisů se má za to, že se jedná o trvalou stavbu, pokud z údajů katastru nevyplývá, že se jedná o stavbu dočasnou.

Doloží-li vlastník této stavby nebo jiný oprávněný, že se jedná o stavbu dočasnou, katastrální úřad tuto skutečnost do katastru doplní.

Katastr nemovitostí – zásady

Zásada **Legality**

Zásada **Oficiality**

Zásada **Formální publicity** (veřejnosti)

Zásada **Materiální publicity** (dobré víry)

Zásada **Speciality** (přehlednosti,
přesnosti)

Zásada **Komplexnosti**

Zásada **Dispoziční** (volnosti)

Zásada **Intabulační** (konstitutivní)

Zásada **Priority** (přednosti)

Zásada **Kontinuity**

Občanský zákoník

§§ 980 – 986 pravidla pro vedení
veřejných seznamů

Katastrální zákon

Katastr nemovitostí – zásady

ZÁSADA LEGALITY

Evidence na základě zákona

Rozsah prezkumné činnosti
katastrálních úřadů

Způsobilost listiny k zápisu práv

ZÁSADA OFICIALITY

Veřejnoprávní charakter

Postup katastrálního úřadu z moci
úřední

Vklad dle § 14 odst. 2 KZ

Poznámka

Zápis jiných údajů

Revize údajů katastru

Obnova katastrálního operátu

Oprava chyby

Katastr nemovitostí – zásady

Zásada materiální publicity aneb „co je psáno, to je dáno“ a „neznalost neomlouvá“

- *Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*
- *Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.*
- *Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*

Důsledky

- Nabytí vlastnického práva od nevlastníka
*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která **nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.***
- Poznámka spornosti
Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu.

Katastr nemovitostí – zásady

Zásada priority aneb „kdo dřív přijde, ten dřív mele“

- *Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu.*
- *Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.*
- *Je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné.*
- *Pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.*

Výjimky

- **Vyhrazení práva s přednostním pořadím**
Zřizuje-li vlastník věcné právo k vlastní věci, může před tímto právem vyhradit a do veřejného seznamu zapsat přednostní pořadí pro jiné právo

Děkuji za pozornost ...

Pokračování 23. 2. 2018 Zápisy práv a jiných údajů do katastru nemovitostí