

Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí

LL.M. Nemovitosti a právo

Katastr nemovitostí

jaro 2020

Ivana Průchová

Prameny

- **§ 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**
 - **Připravovaná novelizace zákona č. 139/2002 Sb. – PS PČR – tisk. Č. 734**
<https://www.psp.cz/sqw/tisky.sqw?o=8&gc=139&gr=2002>
 - Vyhl.č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
- **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 dodatků
-
- **Související předpisy:**
 - Stavební zákon
 - Speciální předpisy (např. zákon o ochraně přírody a krajiny, vodní zákon),
 - Procesní předpisy

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

Formy pozemkových úprav info o stavu v ČR:R

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

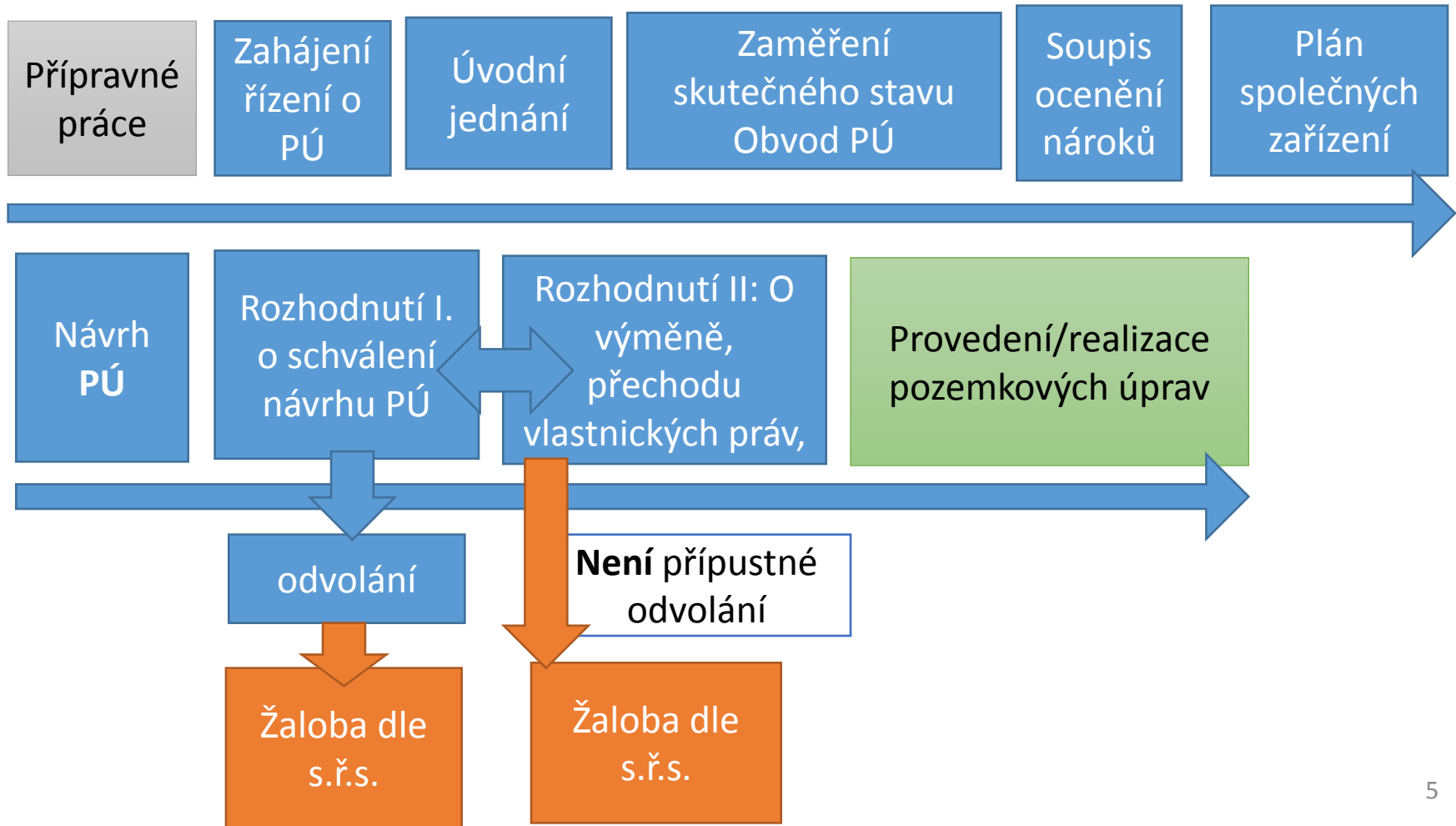
Jednoduché pozemkové úpravy

Komplexní pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy v územích s nedokončeným scelováním

Příprava a průběh KPÚ:

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



Ad vztah PÚ a KN(KÚ) v řízení o PÚ

- OKO na podkladě výsledků PÚ
- pozemkový úřad písemně vyrozumí o zahájení řízení příslušný KÚ
 - § 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
-

Vyznačení **zahájení** PÚ v KN

- § 9 odst. 7 ZoPÚ
 - PÚ po **stanovení obvodu pozemkové úpravy** předloží KÚ seznam parcel, kteře jsou dotčeny pozemkovými úpravami za účelem vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav v KN
- § 23 odst. 1 písm. l) zák.č. 256/2013 Sb. o KN
 - Zápis **poznámky** o zahájení pozemkových úprav na základě ohlášení Státního pozemkového úřadu
- 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)

Ad vztah KÚ a PÚ v řízení o PÚ

- § 9 odst. 4 zák. o PÚ
 - výčet podkladů pro KPÚ, event. i pro JPÚ,
 - povinnost ověření zeměměřických činností, které tvoří podklad pro návrh PÚ, **fyzickou osobou, které bylo uděleno úřední oprávnění**
- § 9 odst. 5 zák. o PÚ – **zjišťování průběhu hranic pro účely pozemkových úprav**
 - **komise** – 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

Ad vztah PÚ a KN(KÚ) v řízení o pozemkových úpravách

• Soupis a ocenění nároků vlastníků

- § 8 odst. 1 zák. o PÚ
 - zpracování zabezpečí PÚ
 - publikace
 - **námitky**
 - **PÚ mj. projedná s katastrálním úřadem**
 - Vlastníci musí být o vyřízení námitek písemně vyrozuměni
 - **Námitky podané k pozemkům neřešeným v pozemkových úpravách předá PÚ katastrálnímu úřadu k rozhodnutí podle kat.zákona – tj. jako námitky proti obsahu obnoveného kat.operátu**
 - § 8 odst. 4 a násl. z o PÚ – oceňování zemědělského pozemku
 - vazba na KN – údaje o BPEJ vztažené k zaměření skutečného stavu (priorita zaměření účelného stavu)

Ad vztah PÚ a KN(KÚ) při řízení o PÚ

- 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 $\frac{3}{4}$ výměry půdy pozemků, k teré 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

Ad vztah PÚ a KN(KÚ) při řízení o PÚ

- mezidobí 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
- pro nedoprojednaná dědictví i pro období po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv
 - 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**

Ad vztah PÚ a KN(KÚ) při řízení o PÚ

- 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 (vazba na řízení o povolení vkladu do KN)**

Zápisy do KN v návaznosti na rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (§ 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**
 - Fáze „kontroly“ (Pokyny ČÚZK č.43)
 - **Výsledky PÚ NEJSOU podkladem pro obnovu katastrálního operátu**
 - JPÚ ,které nejsou podkladem pro obnovu katastrálního operátu – vkladové řízení
- DISKUSE

PÚ a OKO

- § 44 KZ ve spoj. s katastrální vyhláškou
 - při obnově katastrálního operátu se využijí
 - **Výsledky komplexních pozemkových úprav.**
 - *Za geometrické a polohové určení nemovitosti se v takovém případě považuje určení tvaru, rozměru a polohy nemovitosti souřadnicemi bodů jejích hranic podle schváleného návrhu pozemkových úprav.*
 - **Výsledky jednoduché pozemkové úpravy katastrální úřad pro obnovu katastrálního operátu využije, je-li jednoduchou pozemkovou úpravou dotčena souvislá část katastrálního území a považuje-li to s ohledem na účelnou správu katastru za vhodné.**
 -
- Podklady pro obnovu katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav:
 - Výčet: § 57 katastrální vyhlášky
- *v územích, kde je katastrální operát obnoven na podkladě výsledků pozemkových úprav, se nepoužije ustanovení § 45 KZ (pravidla pro vyložení obnoveného katastrálního operátu novým mapováním k veřejnému nahlédnutí).*

Podklady pro obnovu katastrálního operátu

- Podklady pro obnovu katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav:
 - výčet: § 57 katastrální vyhlášky

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**
 - viz výše - rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Pozemky určené pro realizaci společných zařízení

- Vlastnický režim pozemků, na nichž jsou návrhem umístěna společná zařízení
 - mohou být převedeny na obce
 - může je vlastnit i jiná osoba, pokud má společné zařízení sloužit veřejnému zájmu
 - §9 odst.12 Zo PÚ

Pozemky určené pro realizaci společných zařízení a KN

- **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

Provádění PÚ

- § 12 zák. o PÚ
 - realizace společných zařízení a dalších opatření
 - Na základě schváleného návrhu pozemkových úpra po projednání se zastupitelstvem obce a se sborem zástupců (byl-li zvolen a dosud nezaniklů)
 - 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)

Duplicitní zápis vlastnictví v KN a PÚ

- **§ 8a zák.č. 139/1992 Sb.**
- **Období při zpracování návrhu**
 - Zjistí-li PÚ při vypracování soupisu nároků, že **v KN jsou zapsány jako vlastníci 2 nebo více osob a nejde-li o spoluvlastnictví**, navrhne na základě posouzení listin osvědčujících vlastnictví k pozemku dotčeným osobám způsob řešení duplicitního zápisu vlastnictví **dohodou**
 - **neúspěšnost pokusu** o řešení rozporu **dohodou**
 - **PÚ rozhodne z moci úřední o vlastnictví**
 - proti rozhodnutí mohou účastníci podat žalobu k soudu dle 5. části o.s.ř.
- **Období po zpracování návrhu PÚ a před jeho vystavením**
 - Pozemkový úřad **prověří** před jeho vystavením, zda nebyla **u soudu podána žaloba** proti rozhodnutí o vlastnictví
 - **Důsledky podání žaloby:**
 - **Pozemkový úřad pozemky dotčené duplicitním zápisem vlastnictví zařadí mezi pozemky neřešené**

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 (zákona 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 ke konci roku 2017 je území ČR BEZ POZEMKŮ VE ZJEDNODUŠENÉ EVIDENCI (? výjimky)**

Děkuji za pozornost!

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