

Katastr nemovitostí

(nejčastější dotazy)

1. Co je katastr nemovitostí (dále jen „katastr“)?

Katastr je veřejný seznam, který obsahuje údaje o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných práv k nemovitostem. V katastru jsou evidovány pozemky, budovy, byty a stavby, o kterých to stanoví zákon (např. vodní díla), nejsou tam však evidovány úplně všechny nemovitosti (např. podzemní stavby evidovány nejsou). Na rozdíl od minulé právní úpravy nejsou nově evidovány rozestavěné budovy. Státní správu katastru nemovitostí vykonávají katastrální úřady prostřednictvím jednotlivých katastrálních pracovišť, dále zeměměřické a katastrální inspektoráty a Český úřad zeměměřický a katastrální.

2. Jaké jsou základní změny v právní úpravě po 1. lednu 2014:

- a) Zásada materiální publicity (více viz další bod).
- b) Zápis vlastnických práv se děje výlučně vkladem a rozlišuje se mezi soukromou a veřejnou listinou.
- c) Vlastník nebo jiný oprávněný je v případě vkladového řízení vyrozuměn, že právní poměry byly dotčeny změnou.
- d) K návrhu na vklad se přikládá pouze jedna listina, nikoli v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení.

3. Co znamená zásada materiální publicity?

Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která věcné právo nabyla za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis. Uvedené nabylo účinnosti od 1. ledna 2015 a platí jak pro zápisy práv provedené před 1. lednem 2014, tak pro zápisy provedené od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014.

4. Jak se mohu bránit, když mi katastrální pracoviště (dále jen „KP“) napsalo, že návrh na vklad zamítne, protože má vady?

V takovém případě můžete postupovat dvojím způsobem.

Za první, jste-li přesvědčen, že vklad měl být povolen, protože smlouva i návrh na vklad jsou bez vady, můžete vyčkat zamítavého rozhodnutí KP a poté do 30 dnů od doručení rozhodnutí podat žalobu k soudu podle ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Žaloba je jediným možným způsobem, jak zamítavé rozhodnutí KP zvrátit.

Za druhé, můžete vzít návrh zpět, upravit návrh nebo smlouvu podle doporučení KP a podat nový návrh.

Je výhodné vzít návrh zpět? Ano, jelikož KP po zamítnutí nepovolí další vklad, dokud nemá najisto postaveno, že nebyla proti zamítavému rozhodnutí podána žaloba, tzn., vyčkává 30 dnů, jež zákon k podání žaloby stanoví. Vzetí zpět a podání nového návrhu proto může celý proces urychlit. Ale pozor, zpětvzetím návrhu nevzniká nárok na vrácení správního poplatku; naopak, ten budete muset při podání nového návrhu zaplatit znovu.

5. Zkoumá katastrální pracoviště v řízení o povolení vkladu, jestli je smlouva platná?

Ne, KP zkoumá smlouvu jenom z hledisek výslovně uvedených v ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb. (např., zda prodejce je veden v katastru jako vlastník, jestli jsou podpisy smluvních stran na téže listině, jestli ke smlouvě nebyl nutný ještě souhlas nějakého úřadu apod.). Naopak KP nemůže zkoumat, zda ověřené podpisy jsou skutečně pravé, nebo zda prodejce netrpí duševní chorobou. Může se tak stát, že smlouvu, na jejímž základě bylo právo do katastru zapsáno, později prohlásí soud za neplatnou, aniž by ale bylo možné konstatovat pochybení KP.

6. Mohu podat návrh na vklad, kdy má být proveden zápis na základě veřejné listiny?

Ano. Musíte ale uhradit správní poplatek.

7. Proč vkladové řízení trvá déle než v minulosti?

Důvodem je nová právní úprava, která dovoluje KP vklad povolit, ale teprve po uplynutí lhůty 20 dnů od dne odeslání informace, že právní poměry u nemovitosti jsou dotčeny změnou. Tuto informaci má KP povinnost zasílat den poté, kdy ke změně došlo. Změna se vyznačuje nejpozději následující pracovní den, kdy došel návrh na vklad. Vklad tak může být povolen nejdříve za tři týdny.

8. KP rozhodlo o zamítnutí vkladu. Může mi ochránce pomoci?

V zásadě ne, protože nemá nástroj, jak rozhodnutí katastrálního úřadu zvrátit. Jediným způsobem, jak zvrátit rozhodnutí KP, je obrátit se na soud. Žalobu je nutné podat do 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

9. KP povolilo vklad práva do katastru nemovitostí na základě neplatné smlouvy. Může mi ochránce pomoci?

Ne. Proti rozhodnutí o povolení vkladu neexistuje ani řádný, ani mimořádný opravný prostředek ve správním řízení. Rovněž je není možné napadnout žalobou jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Bránit se lze proti provedenému vkladu v souladu s ustanovením § 986 občanského zákoníku žalobou na určení vlastnického práva.

10. Mohu se bránit proti provedení či neprovedení zápisu poznámkou?

Ano. Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu proti provedení či neprovedení poznámky do katastru nemovitostí se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle ustanovení § 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů.

11. Můj dům stojí na cizím pozemku. Je-li stavba podle občanského zákoníku součástí pozemku, přicházím o něj?

Ne. Stavba spojená se zemí pevným základem, která není součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Vlastníkovi pozemku vzniká zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníkovi stavby vzniká zákonné předkupní právo k pozemku. Stavba přestane být samostatnou věcí a stane se součástí pozemku teprve tehdy, stane-li se stavba i pozemek vlastnictvím téhož vlastníka.

12. Z úřední desky jsem zjistil, že v katastrálním území obce probíhá obnova katastrálního operátu. Co to je? Jak se mohu proti výsledku bránit?

Obnova katastrálního operátu je vyhotovení nového souboru geodetických informací (katastrální mapa) ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací (údaje o nemovitostech). V rámci obnovy může dojít k upřesnění některých údajů (průběh hranice, výměra). Obnova probíhá třemi základními způsoby.

Prvním je nové mapování, kdy KP provádí šetření v terénu. Vlastníci mají povinnost označit hranice svých pozemků, o nichž není sporu, a zúčastnit se místního šetření. Vzhledem k časové a finanční náročnosti se ale tento druh obnovy děje vzácně.

Druhým způsobem je obnova přepracováním, kdy dochází k převodu katastrální mapy z grafické formy (mapa na plastové fólii) do elektronické formy (tzv. digitalizace). Při tomto způsobu obnovy nedochází k mapování v terénu.

Po ukončení obnovy je v obou případech obnovený katastrální operát vyložen k nahlédnutí. Vlastníci a jiní oprávnění pak mohou ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy skončilo vyložení, podat proti výsledku obnovy námítky. O námítkách rozhoduje KP a proti jeho rozhodnutí je možné se odvolat k zeměměřičkému a katastrálnímu inspektorátu (dále jen „ZKI“).

Třetím způsobem je obnova na podkladě výsledků pozemkových úprav. V tomto případě se námítky proti výsledku obnovy nepodávají. Je třeba se bránit v rámci řízení o pozemkových úpravách.

13. V katastrálním území proběhla obnova katastrálního operátu a já jsem o ní vůbec nebyl informován.

O zahájení i ukončení obnovy se informuje veřejnou vyhláškou. Pouze vlastníci nemovitostí, kteří nemají trvalý pobyt nebo sídlo v obci, v jejímž katastrálním území k obnově došlo, jsou informováni o ukončení obnovy a možnosti podat námítky dopisem.

14. Co je chyba v katastru nemovitostí a jak se opravuje?

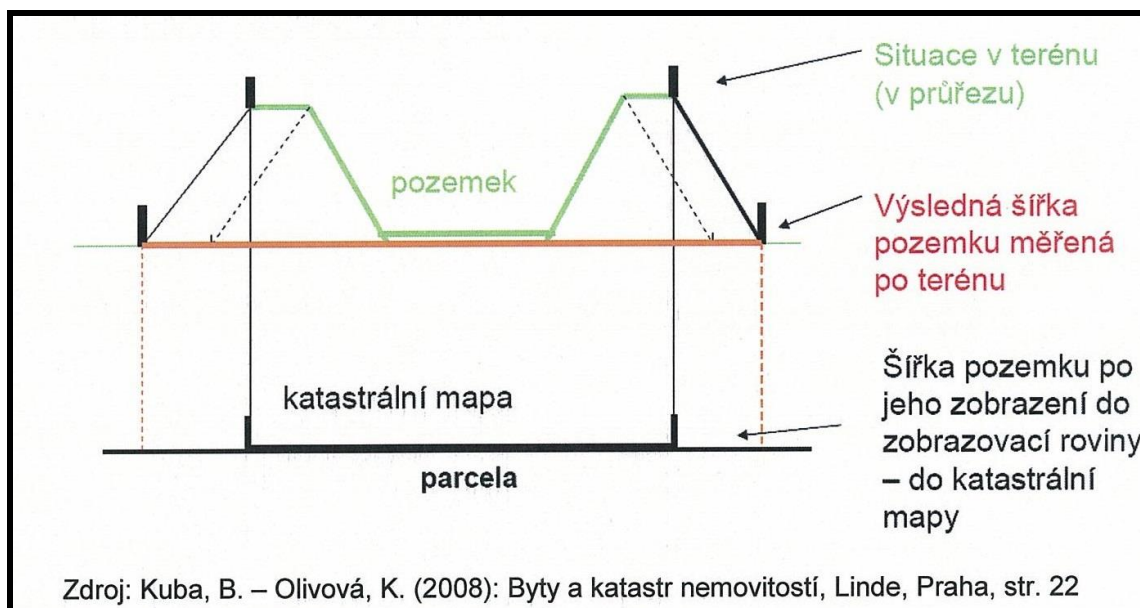
Katastrální zákon rozlišuje dva druhy chyb – 1) chyby vzniklé nepřesností při podrobném měření a zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), a 2) chyby vzniklé zřejmým omylem při vedení a obnově katastru. První druh chyby prokazuje překročení mezních odchylek. Druhý druh chyby je nutné chápat jako nesoulad mezi zápisem v katastru či zákresem v katastrální mapě na jedné straně a podkladovou listinou, na jejímž základě byl zápis či zákres proveden. Tato definice vyplývá z faktu, že katastr je – laicky řečeno – evidencí, do které se provádí zápisy na základě listin. Ne každou takovou chybu ale KP opraví. Musí se jednat o chybu, která vznikla zřejmým omylem. Nejedná se tak o chybu nejasnou nebo spornou.

Řízení o opravě chyby KP zahájí buď na základě návrhu, nebo z úřední povinnosti. Řízení o opravě chyby má dvě části. V první části má KP povinnost do 30, resp. do 60 dnů ve zvlášť odůvodněných případech od doručení návrhu, navrhovatele informovat o tom, zda opravu provede, či nikoliv. Oznámení není správním rozhodnutím. Nesouhlasí-li navrhovatel s názorem KP, může vyslovit nesouhlas, na jehož základě je zahájena druhá část řízení, která se neliší od klasického správního řízení. KP musí vydat rozhodnutí, proti kterému je možné se odvolat k ZKI.

15. Co mám dělat, když mi ubyla výměra pozemku?

Došlo-li k úbytku výměry v souvislosti s obnovou katastrálního operátu a neuplynula dosud patnáctidenní lhůta pro podání námitek proti obnovenému operátu, je možné se bránit právě podáním námítky. Došlo-li k úbytku z jiného důvodu nebo lhůta k podání námitek uplynula, je možné se bránit podáním návrhu na opravu chyby.

Je ale nutné mít na paměti, že výměra není závazným údajem katastru nemovitostí a není ukazatelem rozsahu vlastnického práva. Výměra je odvozeným údajem zjišťovaným z mapového podkladu, ne v terénu. Zpřesněním mapového podkladu a přístrojů, kterými se výpočet provádí, se zpřesňuje i výpočet výměry. Dále je třeba uvést, že pozemek se do mapového podkladu zakresluje jako průmět do zobrazovací roviny (viz obrázek níže), což například znamená, že dva pozemky, které mají v terénu stejné rozměry, ale jeden je v rovině a druhý ve svahu, nemají stejnou výměru. Rozsah pozemkového vlastnictví proto nemá smysl odvozovat od výměry, ale vždy od hranic pozemků v terénu, které se odráží v zákresu parcely v katastrální mapě.



16. Soused si nechal zeměměřičem provést vytyčení hranice pozemku. Zeměměřič hraniční znaky umístil na mém pozemku, i když pozemky odděluje po léta plot. Co mohu dělat?

V prvé řadě je nutné říci, že k vytyčení hranice pozemku byste měl být pozván. Účastí na vytyčení můžete předejít sporům se sousedem. Zároveň se na vytyčení můžete se sousedem dohodnout na zpřesnění zákresu hranice. V praxi to znamená, že společně se sousedem určíte, kde se hranice v terénu nachází (např. stávající plot), tuto hranici necháte zaměřit a sepíšete prohlášení o shodě. Na základě prohlášení a zaměření bude v katastru nemovitostí předmětná hranice evidována s největší možnou mírou přesnosti.

Pokud došlo k vytyčení hranice tak, že hraniční znaky byly umístěny na Vašem pozemku, Vy jste nebyl k vytyčení přizván a se sousedem se není možné dohodnout, je Váš další postup odvislý od postupu souseda. V případě, že soused neobsadí vytyčenou část Vašeho pozemku, nemusíte dělat nic, protože vytyčení hranice se v katastrální mapě nezobrazí (samotné vytyčení, navíc bez souhlasu vlastníka sousedního pozemku, nelze „převést“ do katastru nemovitostí). Pokud ale soused na základě takového vytyčení pozemek obsadí nebo jeho užívání jinak znemožňuje, je nutné se bránit u soudu.

V případě neznatelných nebo pochybných hranic můžete nově postupovat podle ustanovení § 1028 občanského zákoníku, který umožňuje, aby se vlastník pozemku obrátil na soud a ten určil hranice buď podle poslední pokojné držby, a není-li to možné, podle slušného uvážení.

17. Jak mi může ochránce pomoci?

Ochránce může prošetřit jednání KP a ZKI zejména v rámci řízení o opravě chyby nebo o námitce proti obsahu obnoveného katastrálního operátu. K nápravě jejich pochybení ale obvykle užívá mimořádné opravné prostředky obsažené v zákoně č. 500/2004 Sb., správním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se zejména o podnět k přezkumu, který je však možné podat jen do jednoho roku od právní moci vydaného rozhodnutí. Je proto nutné se na ochránce obrátit včas.

Ochránce může prověřit i rozhodování o povolení nebo nepovolení vkladu. Jeho možnosti jsou značně omezené (viz body 8 a 9), protože nemá nástroje, jak zvrátit rozhodnutí o povolení nebo zamítnutí vkladu. V rámci vkladového řízení se tak ochránce zaměřuje na pochybení systémového charakteru, kdy lze zjednat nápravu např. změnou ustálené praxe nebo metodických pokynů.