

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Problematika zapisování staveb do katastru nemovitostí

Bc. Petra Pacholíčková

© 2020 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Petra Pacholíčková

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Problematika zapisování staveb do katastru nemovitostí

Název anglicky

The issue of building registration into the real estate cadastre

Cíle práce

Cílem diplomové práce je na základě rozboru platné právní úpravy provést vyhodnocení problematiky zápisů staveb do katastru nemovitostí se zaměřením na novelizaci právní úpravy plynoucí ze zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a promítnutí změn do zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), a to na základě statistických údajů počtu evidovaných zápisů do katastru nemovitostí týkajících se staveb za období posledních 5 let a na základě zachycení praktických problémů vlastníků nemovitostí spojené s evidencí staveb. Dle provedeného výzkumu je cílem navrhnout opatření, která by obtíže zmírnila či zcela odstranila.

Metodika

- 1) Shromáždění a prostudování literatury pro zpracování zadané práce s využitím metody excerptce.
- 2) Roztřídění dle předem stanovených klíčových znaků a provedení obsahové analýzy právních textů jednotlivých částí.
- 3) Získání podkladů pro analytickou část práce – konzultace s odborníky, rozhovory, statistická data.
- 4) Vyhodnocení získaných dat metodou syntézy pro zpracování aplikační části práce.
- 5) Sumarizace výsledků, vlastní zjištění.
- 6) Vyhodnocení, diskuze a závěr s využitím metody komparace teoretické a aplikační části práce.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

Katastr nemovitostí, nemovitost, poznámka, právo stavby, přestavka, přístavba, stavba, superficiální zásada, vklad, záznam.

Doporučené zdroje informací

BAREŠOVÁ, Eva a Petr BAUDYŠ. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura. 3. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2002. Beckovy texty zákonů s komentářem. ISBN 80-7179-625-5.
BAUDYŠ P., Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2014 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1
MELZER, F., TĚGL, P. a kolektiv: Občanský zákoník – velký komentář. Svazek IX, § 2894- 3081. Praha: Leges, 201, 1728 s. ISBN 978-807502-199-1
NÁVOD PRO SPRÁVU KATASTRU NEMOVITOSTÍ, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27.července 2017, čj. ČUZK-08960/2017-22
SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-807400-499-5
Vyhláška č. 357/2013 Sb. (katastrální vyhláška)
Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H.Beck, 2015.245s. ISBN 978-80-7400-566-4

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 18. 6. 2019

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 14. 10. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 13. 01. 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Problematika zapisování staveb do katastru nemovitostí" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Janě Borské Ph.D. za odborné vedení, podněty a konzultace při zpracování diplomové práce. Dále děkuji své rodině za morální podporu, pochopení a vstřícnost. Poděkování patří též Ing. Ludmile Šikové ředitelce Katastrálního pracoviště Plzeň-město, která mi umožnila skloubit studium s pracovní náplní a Ing. Petru Kokešovi řediteli sekce centrální databáze katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za poskytnutí databázových dat.

Problematika zapisování staveb do katastru nemovitostí

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá evidováním údajů katastru nemovitostí České republiky se zaměřením na stavby a to s ohledem na právní úpravy realizované v souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Je zde stručně zpracován historický vývoj pro představu k jakým účelům katastr nemovitostí sloužil. Práce se zaměřuje na evidenci stavby, která může být dnes evidována jako součást pozemku, jako samostatná nemovitost či jako součást práva stavby a zabývá se též zápisem poznámek ke stavbám.

Pro dohledání podkladů je zvolena metoda analýzy a získané informace, data a údaje jsou pomocí metody excerptce rozčleněny podle jednotlivých znaků. Následnou syntézou jsou údaje poskládány do jednotlivých částí práce. Výzkumná část se zaměřuje na problematiku, kterou přinesla nová právní úprava, kterou popisuje na konkrétních příkladech. Jedná se především o nesprávné používání institutu práva stavby, problematiku spojenou s přestavkou, stavbou na cizím pozemku či drobnou stavbou. V práci jsou také analyzovány rozsudky soudu ve věci žalob podaných proti zamítavým rozhodnutím katastrálních úřadů. Výsledkem výzkumu jsou doporučení pro odbornou právní veřejnost či Český úřad zeměměřický a katastrální.

Tato práce představuje ucelený přehled, jak může být stavba evidována, včetně uvedení problémů s jejich zápisem a uvedením jak těmto problémům předcházet. Může tak být i určitým návodem pro veřejnost, jak číst v zápisech katastru nemovitostí a jak si uspořádat právní vztahy pokud uvažují o výstavbě stavby.

Klíčová slova: Katastr nemovitostí, nemovitost, poznámka, právo stavby, přestavek, přístavba, stavba, superficiální zásada, vklad, záznam

The issue of building registration into the real estate cadastre

Abstract

This diploma thesis deals with the recording of cadastre data of the Czech Republic, with the focus on constructions. It considers new legislation implemented in connection with the adoption of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code. This diploma includes a brief description of historical development of real estate cadastre to give a better idea of its original function. The work focuses on a construction registration, which is possible as part of the land, separately or as part of the construction itself. It also deals with writing notes to the data about buildings.

The analysis method is used for searching data, which are then sorted with the help of excerpt, according to their attributes. Afterwards, using the synthesis method, the data are tagged together in particular parts of the work. The experimental part focuses on the issues which have been brought up by the new legislation and it demonstrates and describes these issues with specific examples. It mainly discusses the wrong usage of the term right of construction, problems with outbuildings, constructions on foreign land or undersized constructions. The thesis also analyses court judgments, which are the result of filed actions against negative decisions of cadastral offices that confirm or cancel their decisions. The results of the research are recommendations for specialised law public as well as for Czech geodetic and cadastral office.

This diploma thesis offers a compact overview of the ways of construction registrations, including naming possible problems, their registration and facts how to prevent them. It can also serve as a manual for public, how to read in real estate cadastre protocols and how to arrange law relationships before starting a construction.

Keywords: cadastre of real estate, real estate, note, right of construction, outbuilding, reconstruction, construction, superficial principle, deposit, record

Obsah

1 Úvod.....	11
1.1 Cíl práce	12
1.2 Metodika	12
2 Teoretická východiska	16
2.1 Katastr nemovitostí	16
2.1.1 Historie katastru	16
2.1.2 Katastr nemovitostí České republiky	19
2.2 Stavba	20
2.2.1 Stavba jako součást pozemku	22
2.2.1.1 Spojení stavby s pozemkem	27
2.2.1.2 Stavba na více pozemcích	29
2.2.1.3 Přestavek, neoprávněná stavba	30
2.2.2 Stavba jako součást práva stavby.....	35
2.2.3 Stavba, která není součástí pozemku	37
2.2.4 Poznámky týkající se staveb	39
2.3 Zápis do KN	41
2.3.1 Vklad.....	41
2.3.2 Záznam.....	45
2.3.3 Poznámka.....	46
2.3.4 Zápis jiných údajů do katastru	47
3 Vlastní práce	49
3.1 Statistické vyhodnocení	49
3.2 Stavba součástí pozemku či samostatná stavba v praxi	58
3.3 Příklady z praxe.....	64
3.3.1 Nesprávné používání institutu práva stavby	64
3.3.2 Přestavek, stavba na cizím pozemku	66
3.3.3 Stavba bez LV	68
3.3.4 Drobná stavba, stavba podle §79 odst. 2, písm. o stavebního zákona, stavba příslušenství.....	69
3.3.5 Netypické stavby.....	72
3.3.6 Chybné zápisy v RUIANu	76

3.4	Příklady podaných žalob proti rozhodnutí katastrálního úřadu	78
	Právo stavby – sp. zn. 19 C 13/2015, sp. zn. 24 C 8/2015	78
	Stavba bez LV – sp. zn. 37 C 10/2014	79
	Služebnost spočívající v právu umístit stavbu – sp. zn. 16 C 105/2016	80
4	Výsledky a diskuse	82
5	Závěr.....	86
6	Seznam použitých zdrojů	90
7	Přílohy	94

Seznam obrázků

Obrázek 1 - právo stavby	36
Obrázek 2 - pozemek a stavba téhož vlastníka	60
Obrázek 3 - pozemek a stavba téhož vlastníka	61
Obrázek 4 - přestavek	67
Obrázek 5 - stavba bez LV	68
Obrázek 6 - stavba příslušenství	71
Obrázek 7 - zobrazení stavby v mapě	73
Obrázek 8 - zobrazení stavby v mapě	73
Obrázek 9 - zobrazení netypické stavby	74
Obrázek 10 - zobrazení netypické stavby	75
Obrázek 11 - trafostanice	76

Seznam tabulek

Tabulka 1 - počet řízení V a Z v ČR.....	49
Tabulka 2 - počet staveb a práv staveb v ČR.....	50
Tabulka 3 - počty staveb samostatných dle způsobu využití v ČR	54
Tabulka 4 - počet staveb součástí práva staveb dle způsobu využití.....	55
Tabulka 5 - počty staveb součástí pozemku	57

Seznam grafů

Graf 1 - počty řízení V a Z v ČR	50
Graf 2 - počty staveb a práv staveb v ČR	51
Graf 3 - počty staveb samostatných.....	54

Graf 4 - počty staveb součástí práva stavby	56
Graf 5 - počty staveb součástí pozemku	57

Seznam použitých zkratk

ČEV – číslo evidenční

ČP – číslo popisné

ČUZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

EN – evidence nemovitostí

ISKN – informační systém katastru nemovitostí

ISÚI – informační systém územní identifikace

JEP – jednotná evidence půdy

KAtV – katastrální vyhláška

KAtZ – katastrální zákon

LV – list vlastnictví

NOZ – nový občanský zákoník

NS – nejvyšší soud

NSS – nejvyšší správní soud

OZ – občanský zákoník

RÚIAN – registr územní identifikace, adres a nemovitostí

ř. z. – říšský zákoník

Sb. - Sbírky

SGI – soubor geodetických informací

SPI – soubor popisných informací

StavZ – stavební zákon

Tj. – to je

Tzv. – tak zvaně

z. a n. – zákonů a nařízení

z. z. Č. – zemský zákoník pro Čechy

1 Úvod

Katastr nemovitostí je rejstřík označený jako veřejný seznam, jehož obsahem je soubor údajů o nemovitých věcech vymezeným zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Jeho součástí je soupis, popis, geometrické a polohové určení nemovitostí. Součástí katastru je i evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem.¹ Katastr nemovitostí tak poskytuje informace pro účely daní, poplatků, dále např. o ochraně životního prostředí v podobě vedení informací o zemědělském a lesním půdním fondu nebo např. o památkové ochraně. Hlavním úkolem je také přispívání k právní jistotě vlastníků nemovitostí.

Nová právní úprava v podobě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník přinesla nemalé množství změn a zápisy staveb do katastru nemovitostí doznaly jedny z největších. Hlavní příčinou je zavedení zásady *superficio solo cedit*, volně přeloženo jako, *povrch ustupuje půdě* a dá se říci, že vše co „vyroste“ z pozemku, se stane jeho součástí, což platí i pro stavby. Od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tj. od 1. 1. 2014, je tedy nutné na stavbu nahlížet zcela odlišně, než na ni bylo nahlíženo za předchozí právní úpravy. Ke stavbě, která se stane součástí pozemku, není tak zapisováno vlastnické právo, ale je ohlašována vlastníkem pozemku jako změna jiného údaje do katastru nemovitostí.

Pokud se stavba nestane součástí pozemku, pak se musí jednat o stavbu, která je definována ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nebo se stává součástí práva stavby, což je nový institut této právní úpravy. Informace o právu stavby je nutné hledat nejenom v jednotlivých ustanoveních, odborných publikacích, ale hlavně v judikatuře v podobě rozsudků soudů. Z minulosti nelze čerpat jakékoliv informace a realizace práva stavby, zejména pro tvůrce smluv, představuje mít jistou předvídatelnost a odvalu, a to i z důvodu, že právo stavby většinou přesahuje délku života, jak vlastníka pozemku, tak stavebníka. Vlastnické právo ke stavbě jako samostatné nemovité věci, stejně jako vlastnické právo k právu stavby se zapisuje vkladem, a to na základě návrhu na vklad vlastnického práva a přiloženou listinou dokládající vlastnické právo ke stavbě či k právu stavby.

¹ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, §1 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 3.

1.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je na základě rozboru platné právní úpravy provést vyhodnocení problematiky zápisů staveb do katastru nemovitostí se zaměřením na novelizaci právní úpravy plynoucí ze zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, a promítnutí změn do zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

K naplnění hlavního cíle byly stanoveny následující dílčí cíle:

1. shrnout teoretické poznatky týkající se problematiky zápisů staveb s důrazem na změny, které přinesla nová právní úprava v podobě nového občanského zákoníku,
2. statisticky vyhodnotit počty vkladových a záznamových řízení v celé České republice za roky 2013-2018 a dále počty evidovaných práv staveb a staveb s rozlišením jednotlivých způsobů využití a s rozlišením staveb samostatných, součástí pozemku a součástí práva staveb za období let 2014-2018,
3. vyhodnotit jakým způsobem je posuzováno, zda se jedná o stavbu, která je součástí pozemku či se jedná o stavbu, která je samostatnou věcí,
4. na základě provedené analýzy příkladů z praxe, které souvisí s evidováním staveb v katastru nemovitostí vyhodnotit nejčastější problémy s jejich evidováním
5. vyhodnotit změny přístupu rozhodování o povolení vkladu v důsledku rozsudků na základě žalob proti zamítnutí vkladu práva,
6. navrhnout opatření, která by obtíže spojené se zápisem staveb do katastru nemovitostí zmírnila či zcela odstranila.

1.2 Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na dvě hlavní části, a to teoretickou a analytickou, tedy vlastní práci.

Teoretická část bude rozčleněna do třech oblastí, přičemž první se bude věnovat pojmu katastru nemovitostí, jeho historií od 14. století po současnost. Následovat bude část věnující se pojmu stavba, a to z hlediska jejího chápání v občanskoprávním smyslu či z hlediska stavebních předpisů. V této části bude dále rozebrána stavba z pohledu stavby, která je součástí pozemku nebo jako součást práva stavby nebo, která není součástí pozemku a je tedy samostatnou nemovitostí. Třetí oblast bude věnována zápisu do katastru

nemovitostí, budou zde popsány pojmy vklad, záznam, poznámka a zápis jiných údajů do katastru nemovitostí ve spojitosti se zápisem staveb.

Potřebné podklady budou získány formou obsahové analýzy právních textů. Ta spočívá v rozdělení podkladů jako celku na jednotlivé komponenty a ty budou dále zkoumány z hlediska fungování jako samostatných prvků a jaké jsou mezi nimi vztahy.² Bude čerpáno z právních předpisů platných a účinných v době zpracování této práce, zejména jednotlivých ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „NOZ“), zákona č. 253/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „KAtZ“), vyhlášky č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (dále jen „KAtV“), návodu pro správu katastru a judikatury týkající se této problematiky. Dále bude čerpáno z odborné literatury, zejména komentářů uvedených právních předpisů. Dalšími relevantními zdroji budou internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen „ČUZK“), statě z odborných časopisů, ale také osobní zkušenosti autorky získané několikaletou praxí v oblasti katastru nemovitostí a osobní účastí autorky na odborných seminářích pořádaných ČUZK.

Získané informace, data a údaje budou rozčleněny pomocí metody excerptce, tzn. formou výpisků, pořizování výtahů z uvedené odborné literatury a následně rozčleněny podle jednotlivých znaků, kterými budou především stavba jako součást pozemku, stavba jako součást práva stavby, samostatná stavba, zápis do katastru nemovitostí. Využita bude i metoda syntézy, ve které jde naopak o složení jednotlivých informací do jednoho celku. Teoretická východiska tedy poskytnou obecné a přehledně uspořádané informace o pojmu stavba, jejího zápisu do katastru nemovitostí, a to v rozsahu, kterou přinesla nová právní úprava v podobě NOZ. Tímto bude splněn první dílčí cíl.

Analytická část bude věnována hodnocení teoretických poznatků získaných v teoretické části včetně její aplikace. Podklady budou získány formou analýzy primárních a sekundárních zdrojů dat. Primárními dokumenty budou například listiny předložené k zápisu do katastru nemovitostí. Sekundární dokumenty budou ty, které vznikly

² HENDL, Jan. *Kvalitativní výzkum: základní metody a aplikace*. Praha: Portál, 2005, ISBN 80-736-7040-2, s. 35.

na základě primárních zdrojů, tj. prvotní dokumentace³ a zde se jedná například o ročenky vydávané ČUZK. Nejprve budou vyhodnoceny počty vkladových a záznamových řízení v celé České republice za roky 2013-2018. Budou vyhodnoceny i počty evidovaných práv staveb a staveb s rozlišením jednotlivých způsobů využití a s rozlišením staveb samostatných, součástí pozemku a součástí práva staveb za období let 2014-2018, kde bude použita kvantitativní metoda sekundární analýzy dat, což znamená, že již data byla někým sebrána. Budou zpracována data ze statistických výstupů ISKN a ročenek vydaných ČUZK a tím dojde k naplnění druhého dílčího cíle. Statistické údaje budou zpracovány do přehledných tabulek a grafů, kde budou chronologicky řazeny i z hlediska času od minulosti do současnosti.

K naplnění dílčího cíle číslo tři bude provedena analýza postupu vyhodnocení, za jakých podmínek se stavba stane součástí pozemku z pohledu platné právní úpravy a z pohledu jejího výkladu ze strany ČUZK. Budou zde podrobně rozebrány okamžiky vzniku stavby, zápisu stavby a vznik zástavního práva na časové ose a jejich různé kombinace, a to ve smyslu jakou to má souvislost s určením, zda se stavba stane součástí pozemku či nikoliv.

V další části budou vyhledány příklady dle praktických poznatků, které způsobují potíže ve spojení se zápisem staveb, u všech příkladů budou uvedeny odkazy na teoretické poznatky a bude popsáno, jakým způsobem dopadají do praktického použití. Tím bude naplněn dílčí cíl číslo čtyři.

Dále budou vyhledána platná judikatura týkající se podaných žalob proti zamítnutí vkladu práva katastrálními úřady. Rozsudky budou detailně popsány a bude provedena jejich detailní analýza s důrazem na jejich dopady na následné rozhodování o povolování vkladů práv do katastru nemovitostí. Vyhodnocením změny přístupu rozhodování o povolení vkladu v důsledku rozsudků na základě žalob proti zamítnutí vkladu práva bude naplněn dílčí cíl číslo pět.

³ REICHEL, Jiří. *Kapitoly metodologie sociálních výzkumů*. Praha: Grada, 2009, Sociologie (Grada), ISBN 978-80-247-3006-6, s. 126.

K naplnění dílčího cíle číslo šest dojde v kapitole výsledky a diskuze, kde bude provedeno vyhodnocení praktických poznatků. Budou zde identifikovány problémy a nedostatky a budou zde navržena opatření, která problémy se zápisem staveb zmírnila či zcela odstranila.

Pro práci byla zvolena metoda citace formou průběžných poznámek. Arabská číslice je umístěna jako horní index a odkaz je umístěn do poznámek pod čarou.

2 Teoretická východiska

V této kapitole jsou popsány a vysvětleny pojmy vztahující se ke stavbě a s nimi pojící se právní úpravy, které jsou nezbytné pro následné zpracování vlastní práce.

2.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí České republiky je veřejný seznam, ve kterém je evidován soubor popisných informací a geodetických informací o nemovitostech v České republice. Jedná se o soupis a popis včetně geometrického a polohového určení nemovitostí pozemků a staveb podléhající zápisu do katastru nemovitostí, bytových a nebytových jednotkách, údajů o jejich vlastnících a právních vztazích. Název je odvozen z latinského slova *caput*, tj. hlava a *capitastrum* tj. soupis podle hlav.

2.1.1 Historie katastru

Díky snaze o jednotnou daňovou politiku knížete Oldřicha z rodu Přemyslovců bylo zavedeno vybírání daně z lánu. Ve 14. století si šlechta začala zajišťovat soukromá práva na majetek v zemských deskách. První berní katastr pro Čechy je znám pod názvem rustikální katastr, tzv. první berní rula a platil v letech 1656-1684. V letech 1674-1683 došlo k jeho revidování a doplnění a je tak označován jako druhý rustikální katastr či druhá berní rula. Tzv. lánové rejstříky je zase možné považovat za první moravský katastr.⁴

Rustikální katastr i lánové rejstříky nahradil tereziánský katastr rustikální, který vstoupil v platnost dne 1. 5. 1749. V roce 1785 nařídil Josef II. povinnost zaměřit všechny úrodné pozemky uvnitř obce, dále, že mají být zobrazeny, určí se jejich výměry a má být určen jejich hrubý výnos podle úrodnosti. Konečné dílo je známo pod názvem josefský katastr. Dalším katastrem byl tereziánsko-josefský, který převzal správné výměry určené v josefském katastru a ponechal šlechtě výhody z ocenění exaequatiria (panské vyrovnání). Platil až do roku 1860.⁵

⁴ *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

⁵ *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

Díky císařskému patentu z roku 1811 byl vyhlášen Všeobecný zákoník, který obsahoval i zásady, které měly velký vliv na funkci katastru. Stanovil zásadu superficies solo cedit, tj. že stavba je součástí pozemku a dále tzv. intabulaci, což znamenalo, že pro převod vlastnictví nemovitostí je nutný zápis v pozemkové knize. Tento zákoník platil až do roku 1951 a od těchto principů bylo následně upuštěno.⁶

Za základy novodobého katastru je považován stabilní katastr, který vznikl za císaře Františka I., jehož základem byl přesný soupis a veškeré geodetické zaměření půdy. Jednalo se již o velkoměřítkové mapové dílo s počátkem trigonometrických bodů Gusterberg pro Čechy a Svatý Štěpán pro Moravu. Bylo zvoleno základní měřítko 1:2880, což vycházelo z požadavku, aby se jedno dolnorakouské jítro, tj. čtverec o straně 40 sáhů, na mapě zobrazilo jako jeden čtvereční palec. Veškeré pozemky byly za účasti držitelů vyšetřeny a označeny přímo v terénu. Z tohoto měřického operátu je dodnes odvozena i většina platných map na území celé České republiky.⁷

V roce 1871 byl přijat obecní knihovní zákon (zákon z 25. 6. 1871 č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách) a v roce 1874 zákon o založení nových pozemkových knih (zákon č. 92/1874 z. z. Č., o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení), jimiž bylo stanoveno, že veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené mají být zaneseny v nových pozemkových knihách jako knihách veřejných. Práva se nabývala vkladem na základě intabulačního principu. Byl kladem velmi vysoký nárok na dodržování přesných formálních pravidel a tím byla zajištěna vysoká úroveň souladu skutečného stavu se stavem evidovaným.⁸

V roce 1927 byl přijat zákon č. 177/1927 Sb. z a n. o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon) a katastr podstatně začal měnit svůj původní účel, kde z původně daňového poslání došlo k přetváření na účel právní a všeobecně hospodářský. Zastaralé a nevyhovující zobrazení pozemků a staveb v zastavěných částech obcí se začalo

⁶ *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

⁷ *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

⁸ *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

nahrazovat novějším a to v měřítku 1:1000 nebo 1:2000 a bylo využíváno Jednotné trigonometrické sítě katastrální S-JTSK. Operát se skládal z části měřické, tj. mapa, z části písemné, sbírky listin a úhrnných výkazů. Pozemkový katastr byl velmi přesný do začátku 2. světové války, pak bohužel nebyla jeho údržba vedena v dostatečné míře a tak zejména po válce, díky poválečné konfiskaci a přidělovému řízení, začalo docházet k hrubým rozdílům se skutečným stavem a po roce 1956 se přestal udržovat úplně.⁹

Díky zákonu č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, tzv. střední občanský zákoník z r. 1951 došlo k zavržení osvědčené zásady římského práva superficies solo cedit a výslovně bylo stanoveno, že stavba není součástí pozemku. Dále došlo k opuštění intabulačního principu do pozemkových knih a vlastnictví se nabývalo na základě soukromých smluv, výrokem soudu, úřadu či orgánu veřejné správy nebo přechodem ze zákona.¹⁰

Tehdejší politická situace měla za následek úpadek zájmu o evidování soukromých práv k nemovitostem a byl kladen důraz na nutnosti znalosti osoby, která půdu obhospodařuje a nikoliv kdo ji vlastní. V roce 1956 byla tedy založena tzv. Jednotná evidence půdy (JEP) jejíž podstatou byla evidence užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy. Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951-1964 žádné úplné a systematické evidenci.¹¹

V roce 1964 nabyly účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.), zákon o evidenci nemovitostí EN (zákon č. 22/1964 Sb.) a notářský řád (zákon č. 95/1963 Sb.). Ani zde nedošlo k obnovení principu intabulace a úplné evidenci soukromých práv k nemovitostem. Byl zde pouze kladen důraz na údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby.¹²

⁹ *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

¹⁰ *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

¹¹ *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

¹² *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx> -

2.1.2 Katastr nemovitostí České republiky

Po roce 1989 nebylo již možné akceptovat neúplný obsah evidence nemovitostí a pokračovat v nedokonalých principech a proto dne 1. 1. 1993 nabyla účinnosti nová právní úprava (zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech).

Katastr nemovitostí České republiky díky nové právní úpravě v sobě spojil funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Státní správa katastru nemovitostí je vykonávána katastrálními úřady, které byly zřízeny na základě zákona. Též byl z části obnoven princip intabulace, a to pro nabývání věcných práv k nemovitostem smluvní cestou. Katastrální operát je tvořen souborem geodetických informací tzv. SGI (zahrnující hlavně katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření), soubor popisných informací tzv. SPI (zahrnující údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o vlastnících a jiných oprávněných a o právních vztazích), souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření a v neposlední řadě sbírku listin.

Podrobnější právní úprava byla provedena několika vyhláškami a to č. 126/1993 Sb., č. 190/1996 Sb. a č. 26/2007 Sb.

Do katastru byl převzat operát předchozích evidencí a pro její neúplnost, hlavně v údajích o soukromých pozemcích dříve užívaných socialistickými organizacemi bylo třeba založit zjednodušenou evidenci pozemků, která obsahovala původní parcelní číslo, původní nebo zbytkovou výměru a údaj o vlastníkovi. Pozemky zjednodušené evidence nebyly a nejsou ani dnes zobrazeny v platných katastrálních mapách a jejich zobrazení je nutné stále hledat v mapách bývalého pozemkového katastru.

Od roku 2001 začal být katastr nemovitostí veden v informačním systému katastru nemovitostí (ISKN), který technicky umožnil, že k údajům katastru vedeným ve formě počítačových souborů může každý získat i dálkový přístup do centrální databáze aktualizované z podkladů průběžně dodávaných katastrálními pracovišti pomocí

počítačové sítě, a to za úplaty a podmínek stanovených prováděcím právním předpisem. Údaje z katastru nemovitostí poskytují jednotlivá pracoviště katastrálních úřadů též ve formě veřejných listin.¹³

Katastr nemovitostí je jedním z nejrozsáhlejších integrovaných informačních systémů státní správy s velmi vysokou bezpečností a vysokou kvalitou vedených dat umožňující zveřejňování a poskytování požadovaných aktuálních dat z katastru nemovitostí během několika málo minut, a to z celé České republiky. To umožnila úspěšně dokončená centralizace systému v srpnu roku 2011, která též umožnila propojení s Informačním systémem územní identifikace (ISÚI) a Registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN), jedním ze základních registrů.¹⁴

2.2 Stavba

Pojem stavba nedefinovaly právní úpravy před NOZ a nedefinuje jej ani NOZ, ačkoliv s ním pracuje např. v § 498, § 506, § 509 v souvislosti s definováním věcí, v § 1004 a následující v souvislosti s ochranou držby, kde je pojem stavba použit v dynamickém smyslu, v § 1083 a následující v souvislosti s nabýváním vlastnictví, v § 1240 a následující v souvislosti s právem stavby, v § 2623 a následující v souvislosti se smlouvou o dílo, v § 3054 až § 3061 v přechodných ustanoveních ohledně staveb. Pojem stavba se používá v NOZ v různých souvislostech celkem 176krát.

NOZ zavádí v § 506 legislativní zkratku pojmu stavba, kde se jedná jak o stavby zřízené na pozemku, tak se může jednat i o jiná zařízení. I když to zákon výslovně nestanoví, za stavbu lze považovat výsledek stavební činnosti, který je s pozemkem spojen, což vyplývá již z § 505 a dále použitého termínu § 506 „*včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“. Rozhodné pak není, zda se jedná o dočasné spojení či spojení trvalé. Za stavbu lze tedy považovat i stavby dočasné, jenom nejsou součástí pozemku, a jedná se tak o věci movité (§ 498 odst. 2). NOZ je v užívání pojmu stavba nedůsledný, a to zejména v ustanovení § 509, který též hovoří o „stavbě a technickém

¹³ *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Uce-katastru.aspx>

¹⁴ *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>

zařízení“, kdy by měla být definovaná legislativní zkratka uvedená v ustanovení § 509 použita již předtím v § 506 odst. 1. Tato nedůslednost je zřejmě projevem stavu, že ustanovení § 509 bylo použito až v rámci pozměňovacího návrhu.¹⁵

Výklad pojmu stavba lze rozdělit na pojetí dynamické, které lze chápat jako činnost směřující k uskutečnění díla, ale i samotné výsledné dílo a na pojetí statické, které lze vyložit jako výsledek stavební činnosti a je používán v občanskoprávním smyslu.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2016, sp. zn. NS 22 Cdo 1487/2015 - při posouzení stavby jako samostatné věci lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 1998, sp. zn. 3 Cdo 1395/96, v němž Nejvyšší soud dovodil, že v „případě, že občanskoprávní předpisy používají pojem 'stavba', nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů" s tím, že "stavební předpisy chápou pojem 'stavba' dynamicky, tedy jako činnost, směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné)", a že "pro účely občanského práva je pojem 'stavba' nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu" a že "stavba, která není věcí podle § 119 obč. zák., je součástí pozemku."¹⁶ V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo52/2002 Nejvyšší soud zaujal právní názor, že „stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti tak, jak tuto činnost chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů, nikoli součást jiné věci.“¹⁷

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. 28 Cdo 2140/2013 – „Právní věta: Při vymezení obecného pojmu stavby ve smyslu občanského práva, a tedy samostatného předmětu občanskoprávních vztahů, nelze vycházet jen z veřejnoprávních předpisů a jejich účelu; stavební předpisy chápou pojem stavby převážně dynamicky, tedy jako činnost,

¹⁵ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9, s. 1795

¹⁶ *Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 1487/2015. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/55377134218FF499C1257FA200472E18?openDocument&Highlight=0

¹⁷ *Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 52/2002. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/54B2D684CA7BD159C1257A4E0066BD0F?openDocument&Highlight=0

*popřípadě soubor činností směřujících k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Pro účely občanského práva je pojem "stavba" nutno vykládat staticky jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického, nikoliv tedy součástí jiné věci.*¹⁸

Stavbu v občanskoprávním smyslu dosavadní judikatura definovala jako výsledek stavební činnosti člověka ve smyslu stavebně právních předpisů, která má materiální podstatu, je jasně a zřetelně vymežitelná ve vztahu k pozemku, má samostatnou hospodářskou funkci odlišnou od pozemku a stavba je provedena z materiálu, který se vyznačuje kompaktností.¹⁹

Stavba ve smyslu katastrálních předpisů musí být vždy stavbou v občanskoprávním smyslu. Může jít o stavbu evidovanou jako samostatnou věc, evidovanou jako součást pozemku či evidovanou jako součást práva stavby. Vždy tedy musí jít o stavbu, která za právní úpravy předcházející NOZ byla samostatnou věcí. Dle KAtZ jsou předmětem evidence mimo jiné budovy a budovou se rozumí dle znění ustanovení § 2 „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“²⁰

2.2.1 Stavba jako součást pozemku

NOZ vrátil do českého právního řádu tzv. superficiální zásadu. Označení pochází z latinského *superficies solo cedit*, což lze přeložit jako, *povrch ustupuje půdě*. Lze to chápat, že vše, co se nachází nad pozemkem jako povrchem, je součástí takového pozemku jako půdy. To znamená, že vše, co je v pozemku vloženo či na něm vystavěno či z něj vyroste ve smyslu biologických procesů, se stává jeho součástí.²¹

¹⁸ Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 28 Cdo 2140/2013. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/0083A1D7317AB47DC1257E3E0024EE70?openDocument&Highlight=0

¹⁹ MELZER, F., TÉGL, P. a kol. Občanský zákoník – velký komentář, Praha: Leges, 2013, ISBN 978-80-87576-73-1. s. 262.

²⁰ Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, §2 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 4.

²¹ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 382, ISBN 978-80-7478-325-8.

Již staří Římané považovali za součást pozemku vše, co na první pohled bylo s pozemkem trvale spojeno, jako jsou stavby a rostliny, přičemž věcí hlavní byl vždy pozemek. Vlastník pozemku byl automaticky považován i za vlastníka stavby stojící na pozemku a to na principu tzv. hierarchie důležitosti. Lze tak hovořit o originálním způsobu nabývání vlastnického práva ke stavbě bez ohledu na to, zda na výstavbu byl použit materiál cizí či vlastní a kdo byl stavebníkem.

Superficiální zásada změnila velmi zásadně pohled na chápání nemovitých věcí v českém právním řádu. NOZ pozemek nedefinuje, ale říká, co je či není jeho součástí. Ustanovení týkající se superficiální zásady je v NOZ řešena v části součást věci (§ 505 - § 509) a příslušenství věci (§ 510 - § 513). Dle § 506 odst. 1 je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, dále stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Dále § 507 uvádí, že součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. Důležitým ustanovením je § 509, který uvádí, že „*inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku*“. Dále je zde uvedeno, že „*se má za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“²² V praxi se tak jedná např. o trafostanice zapisované do katastru nemovitostí jako stavby technické vybavenosti a musejí tak být zapisovány jako stavby samostatné a nikoliv jako součást pozemku.

Další částí řešící superficiální zásadu v NOZ jsou přechodná a závěrečná ustanovení – § 3054 - § 3061 – věcná práva – pozemky a stavby. Velmi důležitým ustanovením je § 3054, který stanoví, že „*stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba*“.²³ Pokud je vlastnictví osoby stavby spojené se zemí pevným základem, která není podle dosavadních

²² *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §506, § 507, §509 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 59.

²³ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §3054 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 288.

právních předpisů součástí pozemku, odlišné od vlastnictví osoby pozemku, pak se stavba součástí pozemku nestane, čemuž odpovídá ustanovení § 3055 odst. 1. Dle ustanovení § 3056 zde vzniká zákonné předkupní právo pro případ, že se stavba nestala součástí pozemku. V § 3059 je řešena situace, kdy je stavba zřízena na více pozemcích, a to ve smyslu užití § 3056 - § 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Dalším důležitým ustanovením je § 3060, který hovoří o situaci, kdy je stavba či pozemek zatížen věcným právem. Stavba se součástí pozemku stát nemůže do doby trvání věcného práva, a pokud to povaha věcného práva vylučuje.²⁴

V předchozí právní úpravě (před NOZ) superficiální zásada neplatila, to však neznamená, že by judikatura nemusela řešit celkem obvyklé situace přesahu do vzdušného prostoru jiného prostoru. OZ z roku 1964 sice výslovně tuto otázku neřešil, ale nejsou pochyby o tom, že vlastnické právo k pozemku zahrnovalo i prostor nad jeho povrchem, přičemž předmětem sporu nebyl vzdušný prostor, který již není fakticky v moci vlastníka, ale jedná se spíše o zateplené zdi, balkony či přesahy střech.

Příkladem je rozsudek nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010, který stanovil, že „*Zřizovat části stavby (např. zateplení zdi, balkony apod.) zasahující do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné. Vlastnické právo k pozemku zahrnuje i prostor nad jeho povrchem. To vyplývá i z § 127 odst. 1 obč. zák., který omezuje právo vlastníka pozemku odstranit větve přesahující na jeho pozemek (tedy zasahující do vzdušného prostoru nad pozemek). Přesah střechy nad sousední pozemek soudy posuzují jako neoprávněnou stavbu. Zasahovat částmi stavby (např. zateplením zdi, balkony apod.) do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné.*“ V odůvodnění je pak konstatováno, že „*Platné právo tuto otázku výslovně neřeší, nicméně není pochyb o tom, že i v současnosti vlastnické právo k pozemku zahrnuje i prostor nad jeho povrchem. To vyplývá i z § 127 odst. 1 obč. zák., který omezuje právo vlastníka pozemku odstranit větve přesahující na jeho pozemek (tedy zasahující do vzdušného prostoru nad pozemek). Přesah střechy nad sousední pozemek soudy posuzují jako neoprávněnou stavbu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2500/2008, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího*

²⁴ *Občanský zákoník: novelizované znění.* Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §3060, ISBN 978-80-7208-920-8, s. 288.

soudu č. C 8291, proti němuž podaná ústavní stížnost byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 4. 11. 2010, sp. zn. II. ÚS 2977/10, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 10. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1342/2004, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. C 3098, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 39 53/2008, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. C 8315).²⁵

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2010, sp. zn. 22 Cdo 2500/2008, který byl přezkoumán rozhodnutím sp. zn. II. ÚS 2977/2010 řešil přesah střechy jako stavbu neoprávněnou.²⁶

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 6010/2016, ze dne 21. 6. 2017 je opět příkladem řešící přesah střechy. „V rozsudku ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 51/2012, Nejvyšší soud uvedl. "Podle § 297 obecného zákoníku občanského z roku 1811 (OZO) platilo: Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi. To ovšem platilo i pro prostor nad pozemkem (viz Sedláček, J., Rouček, F.: Komentář k čl. Obecnému občanskému zákoníku a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha 1935, díl II., s. 44); obdobně věc upravuje i návrh nového občanského zákoníku, podle kterého má platit, že 'součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem'. Ostatně ani balkon či střechu nebylo možno zřídit do sousedova vzdušného prostoru; za tímto účelem bylo třeba zřídit služebnost podle § 475 OZO". Z tohoto rozhodnutí se podává, že přesah střechy nad sousední pozemek nezakládá držbu vlastnického práva k pozemku, ale nanejvýš jen držbu práva mít nad cizím pozemkem část stavby (podle okolností může jít o držbu práva věcného či obligačního). Ustanovení § 475 OZO deklarovalo, že obvyklou domovní služebností je mimo jiné právo střechu nebo arkýř do sousedova vzduchového prostoru vystavěti. Z toho je zjevné, že ten,

²⁵ Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 1000/2010. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/FAD1D1980E6F4523C1257A4E006A70E9?openDocument&Highlight=0

²⁶ Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 2500/2008. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/F2DA03435BB34FFFC1257A4E00698B08?openDocument&Highlight=0

*kdo zřídil střechu přesahující nad sousední pozemek, aniž by jej jinak ovládal "pro sebe" (výlučně jej užíval a z užívání vyloučil jeho vlastníka), mohl držet a vydržet nanejvýš jen domovní služebnost. To platí i pro pozdější právní úpravy včetně občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. ". Samotná okolnost, že stavba některou částí zasahuje do vzdušného prostoru nad sousedním pozemkem, tak neznamená, že vlastník stavby (resp. pozemku, jehož je stavba součástí) pozemek pod přesahující částí fakticky ovládá a uchopil se jeho držby. Tento pozemek totiž může jeho vlastník i nadále držet a také, byť i podle okolností v omezeném rozsahu, užívat. Ten, jehož stavba přesahuje do vzdušného prostoru nad sousedním pozemkem, se k pozemku nechová ("bez dalšího") jako jeho vlastník, ale jako držitel práva "přesahu". Vlastník stavby by tak musel dokázat, že se držby pozemku pod střechou chopil jiným způsobem."*²⁷

Dále je též nutné brát v úvahu, že ne všechny zápisy v katastru nemovitostí jsou správné a je tak nutné dávat přednost stavu skutečnému před „katastrálním“, přičemž důkazní břemeno o prokázání chybného zápisu v katastru nemovitostí je na vlastníkovi. Tato skutečnost vychází z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4127/2017-299. „Vlastnictví nabývá originárně stavebník, tedy ten, kdo stavbu uskutečnil s úmyslem mít ji pro sebe. Pakliže stavbu provádí více osob, které o vlastnictví neuzavřeli žádnou dohodu, je potřeba vycházet ze skutkových okolností případu objevujících se v právně významné době, tj. do vzniku stavby jako věci v právním smyslu. Odvolací soud dodal, že žalobce svoji vůli být spoluvlastníkem stavby projevil po mnoha letech až podáním žaloby; tvrzení, že se dříve pokoušel uvést v soulad stav zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem, nijak neprokázal.“²⁸ Anebo též z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 328/2018-147, „Nícméně za situace, kdy je

²⁷ Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu [online]. [cit. 2020-01-13]. Usnesení NS 22 Cdo 6010/2016. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/46C0914FDE6943E9C125818B00525FA3?openDocument&Highlight=0

²⁸ Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 4127/2017. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/BB6E6E0FDCD31394C12582D300265B3C?openDocument&Highlight=0

*žalobce jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí, platí presumpce jeho vlastnického práva (srov. § 980 odst. 2 o. z.); ten, kdo je popírá, musí svá tvrzení také dokázat.*²⁹

2.2.1.1 Spojení stavby s pozemkem

Spojení stavby s pozemkem pro stavby vzniklé před 1. 1. 2014 je řešeno v přechodných ustanoveních NOZ § 3054 - § 3061. Přechodná ustanovení se týkají pouze těch staveb, které podléhají superficiální zásadě a vznikly jako věci v právním smyslu do konce roku 2013. Není ale rozhodné, kdy a zda byly dokončeny nebo zapsány do katastru nemovitostí k 31. 12. 2013. V případě budovy muselo být k 31. 12. 2013 patrné stavebnětechnické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží. Okamžik, kdy stavba vznikla a může být předmětem právních vztahů, není stanovena v žádném právním předpisu a je nutné opět hledat v judikatuře. Dle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17. 4. 1998 sp. zn. 30 Ca 225/1997: *„Pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci způsobilé být předmětem právních vztahů není právně relevantní, do jaké míry splňuje požadavky stavebně-právních předpisů, tedy např. zda došlo k její kolaudaci. Významný je pouze okamžik, v němž je stavba vybudována do takového stadia, že všechny další stavební práce směřují již pouze k dokončení stavby. To je zpravidla nejpozději stav, kdy je již jednoznačně patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.*“³⁰

Ke spojení stavby s pozemkem dnem účinnosti zákona došlo u staveb, které nejsou podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž jsou zřízeny. Stavba přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den účinnosti tohoto zákona vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.³¹ Pro spojování do budoucna je v NOZ uvedena v ustanovení § 3058

²⁹ Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu [online]. [cit. 2020-01-13]. Usnesení NS 22 Cdo 328/2018. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/DFAAD44FF843EAC3C12582B100478B28?openDocument&Highlight=0

³⁰ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové 30 Ca 225/97, anonymizovaný rozsudek zaslaný na základě žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.

³¹ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §3054 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 288.

odst. 1, věta 1 – „*Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena.*“³²

Je třeba rozlišovat shodné osoby v postavení vlastníků a shodný vlastnický režim, to znamená, že musí být stejné spoluvlastnické podíly a stejný režim např. v podobě společného jmění manželů. Tuto skutečnost potvrzuje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2851/2015. „*Je-li vlastnický režim stavby a vlastnický režim pozemku pod touto stavbou totožný, pak se stavba ve shodě s § 3054 o. z. stala dnem 1. 1. 2014 součástí pozemku.*“³³ Dále je v tomtéž rozsudku potvrzeno, že ustanovení § 3054 NOZ „*dopadá na případy, kde se stavba ve vlastnictví určitého subjektu (subjektů) celá nachází na pozemku téhož vlastníka (vlastníků).*“³⁴

Nutnost vedení shodného vlastnického režimu je řešen i v rámci Rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 8. 2016, sp. zn. As 86/2016-40: *Je pravdou, že nový občanský zákoník se vrací k tzv. superficiální zásadě pozemku jako věci hlavní, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku. Cílem nové právní úpravy je dosáhnout sjednocení vlastnictví pozemku v rukou jednoho vlastníka. Automaticky ze zákona se stavba stane součástí pozemku ve smyslu § 3054 nového občanského zákoníku pouze za předpokladu, že k oběma nemovitostem (k pozemku i stavbě) panují úplně stejná vlastnická práva. V opačném případě, tj. při rozdílném vlastnictví obou nemovitostí či rozdílných vlastnických podílů, by automatickým sjednocením stavby a pozemku došlo k nepřipustnému zásahu do vlastnického práva vlastníka stavby, nebo spoluvlastníka s vyšším vlastnickým podílem ke stavbě.*³⁵

³² *Občanský zákoník: novelizované znění.* Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §3058 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 288.

³³ *Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 2851/2015. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/CAF3371B6CB4BD78C125815D003C5F4B?openDocument&Highlight=0

³⁴ *Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 2851/2015. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/CAF3371B6CB4BD78C125815D003C5F4B?openDocument&Highlight=0

³⁵ *Nejvyšší správní soud v Brně: Rozhodnutí správních soudů* [online]. [cit. 2020-01-14]. Rozsudek 9 As 86/2016-40. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaSimpleSearch&SimpleSearch=1&rjz_id=12&rok=2016&senat=9&cislo=86&soud=13&pagesource=0

Velmi důležitým dokumentem řešící superficiální zásadu u staveb vzniklých před 1. 1. 2014 v oblasti judikatury je usnesení nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016 sp. zn. 22 Cdo 892/2016, které bylo přezkoumáno Ústavním soudem rozhodnutím sp.zn. III. ÚS 1879/16, kde v samém závěru je uvedeno: „*Nad rámec uvedeného je třeba zdůraznit, že režim § 506 o. z. se nevztahuje na stavby, které jsou věci ve smyslu občanskoprávním a vznikly před 1. 1. 2014. Aby se takové stavby staly součástí pozemku, musel by být naplněn předpoklad uvedený v § 3054 o. z., tedy že vlastník pozemku je zároveň vlastníkem stavby stojícím na tomto pozemku. Jelikož však taková situace v posuzovaném případě nastat nemohla, jsou rozhodnutí soudů obou stupňů o tom, že se předmětná stavba nestala součástí pozemku, zcela správná. Tyto výchozí závěry jsou pak ve shodě i s názory vyjádřenými v komentářové literatuře, podle které znovuzavedení principu superficies solo cedit by se zásadně nemělo zpětně dotknout právních poměrů vzniklých za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. Jedná se o ty situace, kdy byl k 1. 1. 2014 odlišný vlastník pozemku a stavby na něm postavené. Pro tyto případy občanský zákoník zavádí přechodná ustanovení v § 3054 a násl. (k tomu srovnej Melzer, F. -Tégl, P. a kolektiv: *Občanský zákoník-velký komentář. Svazek III. § 419-654. Praha: Leges, 2014, str. 333 a 1168-1169*).“³⁶*

2.2.1.2 Stavba na více pozemcích

Dle ustanovení § 3059 NOZ věty první je zřejmé, že pokud je stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se ustanovení § 3056 - § 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Zde je na místě řešit otázku z jakého hlediska posuzovat převážnou část stavby. Nejvíce uvažovanou možností je převažující plošná část z hlediska zastavěné plochy, které je vhodné spíše u homogenních staveb a dle dostupných názorů se požaduje výrazně větší výměra a to nejméně 70 %. Další možností je převážná část z hlediska objemového, tj. obestavěného prostoru, které bude vhodnější u členitých a zejména výškově různorodých staveb. Poslední variantou je převážná část funkční, a to z hlediska umístění technologických zařízení zásadních pro funkčnost stavby.

³⁶ Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Usnesení NS 22 Cdo 892/2016. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/2A50B258843A81C3C1257FC3003BFB8D?openDocument&Highlight=0

Pro účely zápisu do KN se pro osvědčení, že se stavba nachází převážnou částí na určitém pozemku, použije ustanovení § 30 KAtV, tj. prohlášením vlastníků všech pozemků, na kterých se stavba nachází.

2.2.1.3 Přestavek, neoprávněná stavba

Novým pojmem v NOZ je přestavek, který je řešen v ustanovení § 1087 NOZ. V případě, kdy trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku zasahuje jen malou částí na malou část cizího pozemku, tak se tato malá část pozemku zastavěného přestavkem stane vlastnictvím zřizovatele stavby. Avšak to neplatí, pokud zřizovatel stavby nestavěl v dobré víře. Věta druhá pak určuje, že pokud ten, kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.³⁷

Při výkladu o přestavku je nutné vzít v potaz dvě skutečnosti, a to rozsah přestavku a dobrou víru zřizovatele stavby. Přestavek je nutné brát jako zvláštní případ neoprávněné stavby, kdy nepatrná část trvalé stavby zřízené ve zbytku na vlastním pozemku, tj. je její součástí, přesahuje na pozemek cizí. Zde asi není východiskem řešit situaci přestavěním stavby a ustanovení § 1087 NOZ tak přichází s nabídkou nové organizace vlastnických vztahů. S ohledem na odstavec 1 tohoto ustanovení by se mělo jednat pouze o výrazně malou část celé stavby a stejně tak by z tohoto důvodu měla být zasažena pouze malá část cizího pozemku. Určení rozsahu, co je malá a co již větší část, bude úkolem judikatury, a to z důvodu rozlišení situací, kdy už nebude možné ustanovení o přestavku použít a věc se bude muset posoudit podle obecných pravidel o neoprávněné stavbě, tj. povinnost stavbu přestavět, resp. odstranit části zasahující na cizí pozemek, pokud se vlastník cizího pozemku a vlastník stavby nedohodnou jinak. Stejný důsledek bude mít i jednání vlastníka stavby, pokud nestavěl v dobré víře, ale např. úmyslně v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, či úplně mimo režim stavebně právní legislativy, tj. např. bez stavebního povolení či ohlášení stavebnímu úřadu apod., by zasáhl na cizí pozemek. Přestavek nemůže pro vlastníka cizího pozemku představovat navíc ještě újmu

³⁷ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §1087 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 111.

z ekonomického hlediska, a proto je zde uložena povinnost náhrady za nově nabytý pozemek původnímu vlastníkovi, a to v ceně obvyklé.³⁸

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015, přezkoumaný rozhodnutím Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 2222/2017, uvádí právní větu: „*Ustanovení § 3059 věta druhá o. z. rozšiřuje institut přestavku (§ 1087) o. z. i na stavby zřízené před 1. 1. 2014; podmínky pro nabytí vlastnického práva přestavkem se v takovém případě posoudí podle § 1087 o. z. Institut přestavku lze aplikovat jen u trvalých staveb zřizovaných stavebníkem zčásti na cizím pozemku v přesvědčení (dobré víře), že zřizuje stavbu na vlastním pozemku.*“³⁹

Dalším předpokladem je tzv. dobrá víra, která se dle NOZ předpokládá a je na vlastníkovi cizího pozemku prokázat, že vlastník neoprávněné stavby v dobré víře nebyl, což potvrzuje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016: „*Vlastník pozemku dotčeného přestavkem, který se brání právním důsledkům, které zákon váže na jednání stavebníka v dobré víře, je povinen tvrdit a prokázat skutečnosti, vylučující objektivně posuzovanou dobrou víru stavebníka. Podle okolností věci však může ohledně těchto skutečností nastoupit vysvětlovací povinnost procesní strany nezátížené důkazním břemenem, tedy stavebníka.*“⁴⁰

Neoprávněná stavba, pokud nelze aplikovat ustanovení o přestavku, je řešena v ustanovení § 1084 NOZ. Pokud je stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku a ten nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.⁴¹

³⁸ Spáčil a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 310.

³⁹ *Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 4572/2015. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/6867E0A720A1266CC1258159003075F1?openDocument&Highlight=0

⁴⁰ *Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 4925/2016. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/C49775F0215769A6C125810A001AD370?openDocument

⁴¹ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §1084 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 110.

Před účinností NOZ byly neoprávněné stavby řešeny podle § 135 ObčZ z roku 1964. Pokud byla stavba zřízena na cizím pozemku bez právního titulu, mohl soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout o odstranění stavby na náklady toho, kdo stavbu zřídil. V případě, že by odstranění bylo neúčelné, přikázal ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasil. Soud mohl dále uspořádat poměr mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, například zřízení věcného břemena k výkonu vlastnického práva ke stavbě, samozřejmě za náhradu.⁴²

Jak již bylo výše uvedeno, pojem stavba a ani neoprávněná stavba není doposud v občanském právu definována a její vymezení je nutné hledat v judikatuře. Význam hraje to, zda za stavbu budeme považovat stavbu nepovolenou, tj. „černou“ anebo stavbu neoprávněnou ve smyslu stavby na cizím pozemku.⁴³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2825/2018-294: *„Potřebu od sebe navzájem odlišovat problematiku soukromoprávního a veřejnoprávního oprávnění k provedení stavby či realizaci jiné činnosti na pozemku sousedního vlastníka zdůrazňuje judikatura Nejvyššího soudu v různých případech, kupříkladu v souvislosti s posouzením, zdali je stavba oprávněná, či nikoliv.“* *„Veřejnoprávní rovinu představuje stavební povolení, které zakládá veřejné subjektivní právo stavebníka provést (realizovat) stavbu, tudíž je veřejnoprávním souhlasem s danou stavbou. Soukromoprávní rovina spočívá v tom, z jakého právního základu vychází oprávnění stavebníka k pozemku, na kterém má být stavba realizována. Tímto právním základem může být vlastnické právo stavebníka, věcné břemeno nebo smluvní vztah s vlastníkem pozemku (např. nájemní smlouva) a podobně.“*⁴⁴

Neoprávněnou stavbou je podle NOZ stavba zřízená neoprávněně na cizím pozemku bez právního titulu. V takovém případě se vlastník pozemku stane i vlastníkem stavby, ale nestanovuje se již explicitně, že by se tato neoprávněná stavba stala součástí cizího

⁴² Spáčil a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 303.

⁴³ Spáčil a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 304.

⁴⁴ *Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 2825/2018. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/6A4060C12298F239C12583C6001D8F47?openDocument&Highlight=0

pozemku, neboť pravidlo v ustanovení § 1084 platí jak pro stavby trvalé, tak pro stavby dočasné.⁴⁵

Další možností řešení neoprávněné stavby je ustanovení § 1085 NOZ, kdy „soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihlédne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře“.⁴⁶

Při řešení těchto situací je třeba se zabývat účelností odstranění stavby. Z dikce ustanovení plyne, že soud nemusí k tomuto návrhu vždy přistoupit. Soud by měl posoudit účelnost odstranění a zvážit přitom na jedné straně ekonomickou ztrátu a na straně druhé využívání stavby jejím zřizovatelem. Též je nutné zvážit k jakému účelu je stavba využívána. Ekonomická nevhodnost však není jediným postačujícím důvodem k zamítnutí návrhu na odstranění stavby. NOZ o kritériu „účelnosti“ nehovoří a jako jediné kritérium se zde uvádí dobrá víra stavebníka. Účelnost je též nutné brát do úvahy s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. Dalšími kritérii jsou přihlédnutí k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k jakému účelu byla stavba zřízena a jaký je její charakter. Zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoliv, rozsah zastavěného pozemku, okolnosti za jakých byla stavba zřízena, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku. V neposlední řadě pokud bylo zjištěno, že zatímco vlastník byl v dobré víře, vlastník pozemku o neoprávněné stavbě věděl, a přesto nečinil kroky, aby tato okolnost byla k tíži vlastníka pozemku, jehož jednání by mohlo být považováno za šikanu.⁴⁷

Možnost řešit situaci neoprávněné stavby věcným břemenem NOZ nepřipouští, což je změna oproti předchozí právní úpravě a vznikla tak otázka, jak se budou řešit u soudu spory ohledně staveb vzniklých před 1. 1. 2014, ale je o nich rozhodováno po tomto datu. Pro tyto případy je nutné opět hledat v judikatuře. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne

⁴⁵ Spáčil a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 304.

⁴⁶ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §1085 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 110.

⁴⁷ Spáčil a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 306.

16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015, stanoví: „Právní režim vypořádání neoprávněných staveb, zcela zřízených na cizím pozemku před nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se řídí dosavadními předpisy (zejména § 135c obč. zák.)“.⁴⁸ Další judikát v podobě usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3765/2015, které bylo přezkoumáno rozhodnutím Ústavního soudu, sp. zn. II ÚS 2818/2016: „Pro vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. 1. 2014 není nová úprava použitelná. Nový občanský zákoník totiž vychází z toho, že 'stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku' (§ 3055 odst. 1 o. z.). Toto řešení je jediné možné, jiné by bylo v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Pak jsou ovšem zjevně nepoužitelná ustanovení nového občanského zákoníku o vypořádání neoprávněné stavby, neboť ta vycházejí z opačného přístupu - vlastníkem neoprávněné stavby zřízené za platnosti nového zákoníku se má stát ze zákona vlastník pozemku, takže pokud by se měl stát vlastníkem stavebník, musel by mu ji soud přikázat. Na stávající stavby nelze užít ani pravidlo platné v případech, kdy vlastník pozemku o zřizování neoprávněné stavby věděl, avšak bez zbytečného odkladu ji nezakázal. Je tedy zřejmé, že přímá aplikace § 1076 a násl. nepřichází (je-li celá stavba na cizím pozemku) do úvahy [shodně Spáčil, J. a kol., *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1235 s. a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1828/2012, dostupný na www.nsoud.cz]]. Proto vypořádání neoprávněných staveb, zřízených před nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se provádí podle dosavadních předpisů (v dané věci podle § 135c obč. zák.).“⁴⁹ Rozhodnutí bylo přezkoumáno Ústavním soudem a jedná se o rozhodnutí konstitutivní povahy, tj. právotvorné.

⁴⁸ Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 4461/2018. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/157B6F889EE2D61BC1257F96004749F9?openDocument&Highlight=0

⁴⁹ Nejvyšší soud v Brně: Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu [online]. [cit. 2020-01-13]. Usnesení NS 22 Cdo 3765/2015. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/A5E3D582FA3157E4C12580040025DB91?openDocument&Highlight=0

2.2.2 Stavba jako součást práva stavby

Pojem právo stavby není zcela novým pojmem, který by NOZ zavedl, ale jedná se o znovuzavedení tohoto institutu. Jedna z prvních právních úprav, která řešila právo stavby pro české země byla zavedena zákonem číslo 86/1912 ř. z. ze dne 26. 4. 1912. Vlivem tzv. recepční normy, tj. zákona Národního výboru československého č. 11/1918 Sb. z. a n., byl tento rakouský zákon účinný i v Československé republice po poměrně dlouhou dobu, až do 9. 7. 1947.⁵⁰

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby je dalším právním předpisem, avšak s velmi krátkou platností, pouze do konce roku 1950. Z tohoto právního předpisu čerpá i současně platná právní úprava, ač platil pouze necelé tři roky, ale je označován za zdařilý. Další právní úpravou řešící právo stavby je zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník. Dle § 160 právo zřídit si trvalou stavbu na cizím pozemku (právo stavby) vzniká ze zákona nebo výrokem úředním anebo smlouvou. K řízení práva stavby smlouvou bylo třeba přivolení okresního národního výboru. Občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, účinný od 1. 4. 1964 pojem právo stavby neobsahoval a jeho právní úpravou se nijak nezabýval. Právo stavby se na dobu desítek let stalo nepoužívaným právním institutem.⁵¹

Současná právní úprava v podobě NOZ opět zavádí ustanovení o právu stavby, a to v § 1240 až § 1256. Tomuto institutu je věnováno pouze 17 paragrafů, které ne vždy na problémy vznikající v praxi přinášejí konkrétní odpovědi. Právo stavby je specifickým věcným právem stavebníka k cizímu pozemku, a tedy i prolomením superficiální zásady. Odráží potřebu provést na cizím pozemku stavbu za stavu, kdy není možné či výhodné např. z ekonomických důvodů, dotčený pozemek nabýt do vlastnictví.

Hlavní rysy různých konceptů práva stavby jsou:

- Jedná se o věcné právo,
- Časová dočasnost,
- Možnost změnit určení pozemku pořízením stavby či staveb i jinými změnami,
- Převoditelnost, děditelnost a zastavitelnost práva stavby,

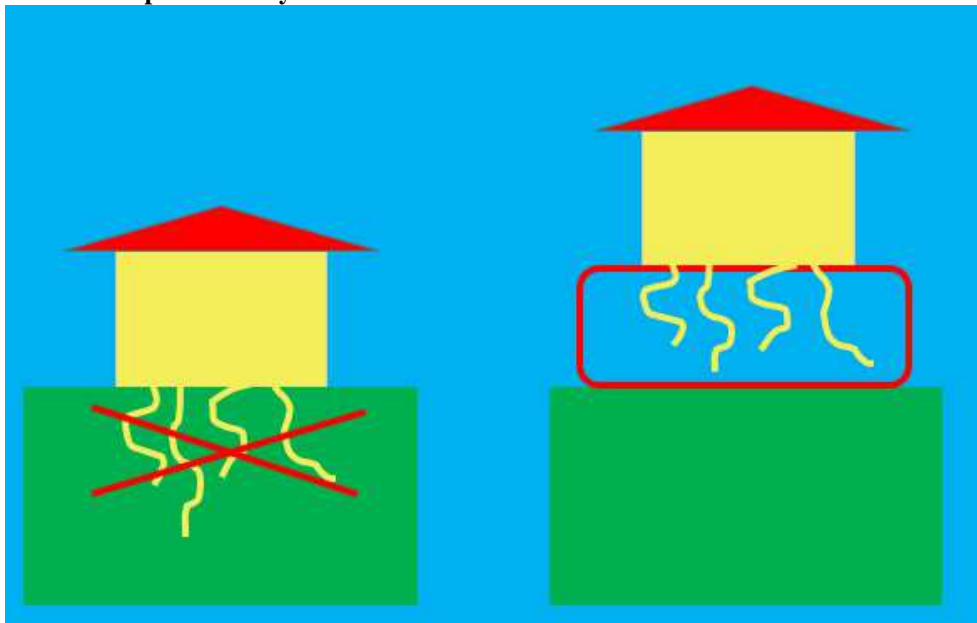
⁵⁰ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, s. 18.

⁵¹ Spáčil a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 890.

- Právo stavebníka užívat stavbu jako vlastník a pozemek jako poživatel,
- Převod či přechod stavby do vlastnictví vlastníka pozemku (stává se součástí pozemku) po uplynutí sjednané či zákonné doby trvání práva stavby, zpravidla vzniká stavebníkovi právo na náhradu za stavbu.⁵²

Právo stavby je věcné právo s povahou nemovité věci, jež zatěžuje cizí pozemek. Osoba, jíž toto právo patří, je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu ve smyslu ji nově vystavět nebo již zřízenou stavbu převzít a vlastnit. Vznik ani existence práva stavby není přímo vázáno na pravomocné povolení stavby podle veřejnoprávních předpisů a je tak možné mít za to, že stavbou odpovídajícím právu stavby může být i stavba nepovolená nebo zřízená v rozporu s pravomocným povolením. Naopak existence práva stavby má za následek, že stavba je oprávněná. V případě, že stavba byla zřízena na cizím pozemku bez vzniku odpovídajícího práva stavby, nemůže soud právo stavby svým rozhodnutím zřídit.⁵³

Obrázek 1 - právo stavby



zdroj: Prezentace Mgr. Lenky Vrzalové vedoucí odd. legislativy ČUZK „Stavby a jejich zápisy do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva“

⁵² ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; s. 23.

⁵³ Spáčil a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 893.

Vznik práva stavby se dle ustanovení § 1243 „nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci. Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci“.⁵⁴

Pro smlouvu o právu stavby je vyžadována písemná forma včetně případných dodatků, včetně smlouvy o zrušení práva stavby. Ze smlouvy musí být patrný jasný projev vůle vlastníka zřídit právo stavby. Dále je nezbytné označení dotčeného pozemku, vymezení předmětné stavby, stanovení doby trvání práva stavby a uvedení zda se jedná o právo stavby zřízené za úplatu či bezplatně.⁵⁵

Právo stavby lze řídit jen jako dočasné a nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, je uvedeno ve veřejném seznamu.⁵⁶ Dočasnost práva stavby odráží fakt, že právo stavby je výjimečným prolomením superficiální zásady.

2.2.3 Stavba, která není součástí pozemku

Výjimky ze superficiální zásady tvoří:

- dle § 506 odst. 1 NOZ dočasná stavba,

Dočasnými stavbami se rozumí stavby s časově omezenou dobou. NOZ ani náznakem nestanoví kritéria, podle kterých by se měla posuzovat dočasnost staveb. V úvahu přichází kritérium veřejnoprávní – dočasnost posuzovat podle stavebně právních předpisů, tato možnost je s odkazem na § 1 odst. 1 NOZ spíše zamítána. Dalším kritériem by mohlo být soukromoprávní subjektivní, které vyplývá z úmyslu stavebníka nebo dočasnosti titulu, na jehož základě je stavba na pozemku umístěna. Posledním by mohlo být kritérium soukromoprávní objektivní, které je dáno účelem, za kterým je stavba vystavěna. Jedná se

⁵⁴ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §1243 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 125.

⁵⁵ Spáčil a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 897.

⁵⁶ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §1244 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 125.

např. o provizorní či sezónní stavby, zařízení staveniště apod. Při obecném zhodnocení se toto kritérium jeví jako nejvhodnější z hlediska právní jistoty pro případného nabyvatele.⁵⁷

- dle § 498 odst. 1 NOZ podzemní stavba se samostatným účelovým určením,

Pod pojmem samostatné účelové určení si lze představit oddělitelnost hospodářského určení podzemní stavby od hospodářského určení pozemku, popřípadě hlavních staveb na něm. Příkladem může být sklep pro účely rodinného domu, který podzemní stavbou se samostatným určením nebude, ale vinný sklep, tedy stavba, která není s domem nijak spojena a má samostatné využití může být podzemní stavbou se samostatným účelovým využitím. Dalším vhodným příkladem často uváděným je stavba metra.⁵⁸

Z hlediska katastrálního podle § 2 písm. l) KAtZ se v katastru nemovitostí budovou rozumí „*nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“.⁵⁹ V katastrální mapě se vyznačuje průnikem obvodu s terénem, u netypických staveb průmětem na terén.

- dle § 508 NOZ stroj nebo jiné upevněné zařízení, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do veřejného seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není,⁶⁰
- dle § 509 NOZ liniová stavba, zejména vodovod, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku, má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí⁶¹
- dle § 498 odst. 1 NOZ věc, o které zákon stanoví, že není součástí pozemku

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na

⁵⁷ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §506 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 59.

⁵⁸ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §498 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 58.

⁵⁹ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, §2 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 4.

⁶⁰ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §508 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 59.

⁶¹ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §509 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 59.

místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.⁶² Tato skutečnost byla potvrzena i judikaturou, kdy stavby místních komunikací, silnic a dálnic nejsou součástí pozemku. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. 4. 2018 sp. zn.. 52 A 59/2017-62: „*Stavba místní komunikace, která nebyla podle právních předpisů účinných do 31. 12. 2013 součástí pozemku, na němž byla zřízena, přestala být dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku samostatnou věcí a stala se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba..... Výjimku ze superficiální zásady mohl stanovit pouze zákon (§ 498 odst. 1 věta druhá o. z.), který tak však v případě místních komunikací učinil až s účinností od 12. 11. 2015 zákonem č. 268/2015 Sb. byl /mimo jiné/ doplněn § 9 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb. o větu "stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku."*⁶³

Také stavba dráhy tvoří onu výjimku ze zákona, když doplněním textu do ustanovení § 5 zákona č. 319/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů o „*Stavba dráhy není součástí pozemku. Stavba dráhy celostátní, regionální, tramvajové, trolejbusové nebo dráhy speciální je veřejně prospěšná.*“⁶⁴

2.2.4 Poznámky týkající se staveb

Poznámka, která je spojena se zápisem stavby, je především poznámka o stavbě, která není součástí pozemku dle ustanovení § 23 odst. 1 písm. za) KAtZ. Byla doplněna poslanci jako ochrana proti možným negativním důsledkům ustanovení § 3058 odst. 2 NOZ.

„Poznámka o stavbě, která není součástí pozemku, se zapisuje na základě návrhu na zápis poznámky doloženého souhlasným prohlášením učiněným vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, které obsahuje údaj o tom, že se na pozemku nachází konkrétně určená stavba, která je samostatnou nemovitostí a která vznikla nejpozději do 31. prosince 2013, nebo vznikla na základě věcného práva vzniklého stavebníkovi do 31. prosince 2013

⁶² *Občanský zákoník: novelizované znění.* Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, §498 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 58.

⁶³ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové 52 A 59/2017, anonymizovaný rozsudek zaslaný na základě žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.

⁶⁴ *Ministerstvo vnitra české republiky: Sběrka zákonů a Sběrka mezinárodních smluv* [online]. [cit. 2020-01-14], § 5 zákona 319/2016 Sb. Dostupné z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=319/2016&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

nebo na základě smlouvy zakládající oprávnění zřídit stavbu na pozemku jiného vlastníka uzavřené do 31. prosince 2013 nebo se jedná o takovou stavbu, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku. Poznámku lze vyznačit i na základě nájemní smlouvy nebo jiného právního jednání, ze kterého vyplývá, že účelem nájmu nebo jiného právního vztahu je umožnit užívání pozemku tím způsobem, že na něm je nebo bude zřízena stavba, pokud z nich vyplývají údaje věty první.“⁶⁵

Tuto poznámku lze zapsat pouze o stavbě, která není předmětem evidence katastru nemovitostí a zároveň je samostatnou věcí. Samostatností staveb se již zabývalo nemalé množství judikátů, příkladem těchto staveb může být zeď (22 Cdo 2097/2006), vzletová a přistávací dráha (22 Cdo1487/2015), studna (22 Cdo 2597/2010), silážní žlab (22 Cdo 45/2013), parkoviště (28 Cdo 1512/2014), chodník (22 Cdo 4330/2017).

Další poznámkou týkající se staveb, je poznámka o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti podle ustanovení § 23 odst. 1 písm. p) KATZ vyplývající z § 508 odst. 1 NOZ – Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen stroj) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.⁶⁶ Jsou zde tedy stanoveny dvě podmínky a to první, která je sice nevyslovená, ale z logiky věci vyplývající předpoklad, že musí jít o takový stroj, který by se jinak stal součástí věci a druhá, výslovná a to že musí být výhrada zapsána do veřejného seznamu. Pro zápis poznámky je nutné, aby byl odlišný vlastník pozemku a vlastník stroje. Z ustanovení § 73 KATV vyplývá, že poznámka o výhradě, že upevněný stroj není součástí nemovitosti, se vymaže na základě listiny, která prokazuje převod vlastnického práva ke stroji na vlastníka nemovitosti nebo potvrzením vlastníka stroje, že tento stroj již neexistuje.⁶⁷

⁶⁵ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 72 odst. 5 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 44.

⁶⁶ *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, § 508 zákona 89/2012 Sb., ISBN 978-80-7208-920-8, s. 59.

⁶⁷ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 73 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 44.

2.3 Zápis do KN

V této části budou popsány pojmy vklad, záznam, poznámka, zápis jiných údajů do katastru, a to především ve spojení se zápisem staveb.

2.3.1 Vklad

Dle ustanovení § 11 KAtZ je taxativně určen výčet práv, která se zapisují do katastru vkladem. Jde o vznik, změnu, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence následujících práv:

- a) vlastnické právo – upravuje ustanovení § 1011 a násl. NOZ,
- b) právo stavby - upravuje ustanovení § 1210 a násl. NOZ, jedná se o nové právo upravené NOZ,
- c) věcné břemeno - upravuje ustanovení § 1257 a násl. NOZ, toto právo bylo předmětem i předchozí právní úpravy, ale NOZ jej nově dělí na služebnosti a reálná břemena,
- d) zástavní právo - upravuje ustanovení § 1309 a násl. NOZ, toto právo bylo předmětem i předchozí právní úpravy, avšak NOZ dává nové možnosti dispozic s tímto právem, např. uvolněné zástavní právo či záměna pořadí,
- e) budoucí zástavní právo - upravuje ustanovení § 1341 a násl. NOZ, jedná se o nové právo upravené NOZ,
- f) podzástavní právo - upravuje ustanovení § 1390 a násl. NOZ,
- g) předkupní právo - upravuje ustanovení § 2140 a násl. NOZ,
- h) budoucí výměnek - upravuje ustanovení § 2708 odst. 2 NOZ, jedná se o nové právo upravené NOZ,
- i) přídatné spoluvlastnictví - upravuje ustanovení § 1223 NOZ, jedná se o nové právo upravené NOZ,
- j) správa svěřenského fondu - upravuje ustanovení § 1448 a násl. NOZ, jedná se o novou formu správy majetku,
- k) výhrada vlastnického práva - upravuje ustanovení § 2128 NOZ, jedná se o nové právo upravené NOZ,
- l) výhrada práva zpětné koupě - upravuje ustanovení § 2135 NOZ, jedná se o nové právo upravené NOZ,
- m) výhrada práva zpětného prodeje - upravuje ustanovení § 2139 NOZ, jedná se o nové právo upravené NOZ, které se ujednává jako vedlejší ujednání ke kupní smlouvě,

- n) zákaz zcizení nebo zatížení - upravuje ustanovení § 2128 odst. 2 NOZ, jedná se o nové právo upravené NOZ,
- o) výhrada práva lepšího kupce - upravuje ustanovení § 2152 a násl. NOZ, jedná se o nové právo upravené NOZ,
- p) ujednání o koupi na zkoušku - upravuje ustanovení § 2150 a násl. NOZ, jedná se o nové právo upravené NOZ, které se sjednává jako vedlejší ujednání ke kupní smlouvě,
- q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka - upravuje ustanovení § 2201 a násl. NOZ, nejedná se o věcné právo a zápis do katastru je proveden pouze se souhlasem vlastníka pronajaté nemovitosti,
- r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka - upravuje ustanovení § 2332 a násl. NOZ, nejedná se o věcné právo a zápis do katastru je proveden pouze se souhlasem vlastníka propachtované nemovitosti,
- s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku - upravuje ustanovení § 2897 NOZ.⁶⁸

Následující ustanovení např. § 13 KAtZ řeší okruh účastníků vkladového řízení, který stanovuje, že „účastníkem řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.“⁶⁹ Zahájení vkladového řízení je provedeno na základě podání návrhu na vklad, jehož náležitosti jsou uvedeny v ustanovení § 14 KAtZ. Zásadní informací je nutnost podání návrhu na taxativně stanoveném formuláři dle KAtV. Existují i tzv. „beznávrhová“ vkladová řízení a to jsou taková, která jsou zahájena i bez návrhu na vklad a jedná se o případy, kdy je příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem od soudu nebo soudního exekutora.⁷⁰ Přílohy návrhu na zahájení vkladového řízení jsou uvedeny v ustanovení § 15 KAtZ a jedná se především o listinu, na základě které má být zapsáno právo do katastru, tzv. vkladová listina.⁷¹

⁶⁸ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 11 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 6.

⁶⁹ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 13 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 6.

⁷⁰ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 14 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 6.

⁷¹ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 15 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 6.

Velmi podstatnou změnou oproti předchozím právním úpravám je ustanovení § 16 odst. 1 KAtZ, tj. povinnost katastrálního úřadu zasílat vlastníkově nemovitosti či jinému oprávněnému informaci o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou a to nejpozději den poté, co ke změně došlo, na adresu podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. b) tj. na adresu trvalého pobytu nebo prostřednictvím datové schránky. Účastníky vkladového řízení je též možné informovat prostřednictvím služby sledování změn v katastru.⁷²

Rozsah přezkumu vkladové listiny je dán ustanovením § 17 KAtZ, kde je základním předpokladem pro rozsah přezkumu určení, zda se jedná o soukromou listinu v souladu s ustanovením § 565 NOZ či veřejnou listinu podle ustanovení § 567 NOZ. U vkladové listiny soukromé se zkoumá, zda:

- „a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,*
- b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,*
- c) právní jednání je učiněno v předepsané formě,*
- d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,*
- e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu,*
- f) z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání,*
- g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru, z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní, tyto však musí mít náležitosti vkladových listin.“⁷³ Typickým příkladem logické mezery je zaniklé společné jmění manželů, kde nedošlo ve lhůtě 3 let k vypořádání a ze zákona se*

⁷² *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 55 odst. 6 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 14.

⁷³ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 17 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 7.

vlastnictví stalo podílovým a nemovitost doposud vedená v katastru ve společném jmění manželů je převáděna z podílového spoluvlastnictví třetí osobě. Pak přílohou vkladové listiny jsou příslušné listiny prokazující tento stav, tzn. rozsudek o rozvodu a souhlasné prohlášení, že nedošlo k vypořádání společného jmění manželů.

Pokud jsou splněny veškeré podmínky pro povolení vkladu, dojde k povolení vkladu, avšak nejdříve po uplynutí 20 ti denní lhůty ode dne odeslání informace o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou. Pokud je povolen návrh na vklad v plném rozsahu, pak se písemné rozhodnutí nevyhotovuje a povolení je pouze poznamenáno do spisu. O události provedení vkladu se účastníkům zasílá vyrozumění o provedení vkladu. Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení či žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.⁷⁴ Lze pouze podat žalobu na určení právního vztahu soudem. Pokud nelze návrh na vklad do katastru nemovitostí povolit, pak dojde k jeho zamítnutí. Zde opět není žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení. Přípustná je pouze žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 ti dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladového řízení.⁷⁵

Postup při zápisu nové stavby jako samostatné věci uvádí Návod pro správu katastru nemovitostí v kapitole 5.3.1, stavba je zapisována do katastru společně s vkladem vlastnického práva k této stavbě, a to na základě návrhu na vklad nebo v rámci řízení zahájeného podle ustanovení § 14 odst. 2 KAtZ doručením rozhodnutí nebo potvrzení o vlastnickém právu k této stavbě, doloženého:

„a) podkladem osvědčujícím, že jde o stavbu, která není součástí pozemku ani práva stavby,

b) podkladem pro zápis vlastnického práva ke stavbě,

c) geometrickým plánem pro vyznačení stavby, pokud obvod stavby na pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří není zobrazen v katastrální mapě,

⁷⁴ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 18 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 7.

⁷⁵ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 18 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 7.

nebo není shodný s hranicemi pozemku, na kterém je stavba postavena, a

d) dokladem o způsobu užívání stavby v případě vodního díla.⁷⁶

Příčemž podklady osvědčující samostatnost stavby se rozumí:

„a) prohlášení vlastníka obdobně podle § 30 odst. 4 KAtV obsahující údaj o tom, že k 31. prosinci 2013 již byla budova dokončena nebo byla v takovém stupni rozestavěnosti, že již bylo patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud tato skutečnost nevyplývá z dokladů předkládaných podle bodu 5.3.1.4.1 nebo podle bodu 5.3.1.4.2,

b) prohlášení vlastníka obdobně podle § 30 odst. 4 KAtV obsahující údaje osvědčující její dočasnost v občanskoprávním smyslu,

c) prohlášení vlastníka obdobně podle § 30 odst. 4 KAtV obsahující údaj o tom, že stavba je součástí konkrétně označené liniové stavby,

d) prohlášení vlastníka obdobně podle § 30 odst. 4 KAtV obsahující údaj o tom, že jde o podzemní stavbu se samostatným účelovým určením podle § 498 odst. 1 ObčZ, neboť podzemní část stavby nacházející se mimo obvod stavby zobrazovaný v katastrální mapě je z hlediska obestavěného prostoru převážnou částí stavby,

e) prohlášení vlastníka obdobně podle § 30 odst. 4 KAtV obsahující údaj o tom, že jde o stavbu vodního díla, která je liniovou stavbou, nebo která ze své povahy pravidelně zasahuje více pozemků,

f) prohlášení vlastníka obdobně podle § 30 odst. 4 KAtV obsahující údaj o tom, že stavba je stavbou dráhy.⁷⁷

2.3.2 Záznam

Významným rozdílem oproti předchozí právní úpravě se záznamem zapisují pouze práva odvozená od práva vlastnického, kdy KAtZ v ustanovení § 19 dává taxativní výčet těchto odvozených práv. Jedná se o:

„a) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,

⁷⁶ Resortní předpisy ČUZK: Návod pro správu katastru nemovitostí, bod č. 5.3.1.2., dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK.aspx> [online]. [cit. 2020-01-14].

⁷⁷ Resortní předpisy ČUZK: Návod pro správu katastru nemovitostí, bod č. 5.3.1.3., dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK.aspx> [online]. [cit. 2020-01-14].

- b) právo hospodařit s majetkem státu,
- c) správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- d) majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
- e) majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,
- f) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
- g) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.⁷⁸

Dle ustanovení § 20 KAtZ může „návrh na záznam podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo jej osvědčil. Návrh musí být doložen listinou, která právo dokládá a podle které má být zapsáno.“⁷⁹ Katastrální úřad v rámci přezkumu posuzuje, zda je návrh podán oprávněnou osobou, listina je bez zjevných chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápis v katastru. Je-li listina způsobilá k zápisu, pak katastrální úřad záznam provede. Pokud není způsobilá k zápisu, pak katastrální úřad písemně sdělí důvody, pro které záznam proveden nebyl tomu, kdo listinu předložil a listinu mu vrátí.⁸⁰

2.3.3 Poznámka

Předchozí právní úprava v ustanovení § 9 zákona č. 265/1992 Sb. uváděla výčet listin, dle kterých se zápis poznámek prováděl, šlo o zápis poznámek na základě veřejných listin. Nyní dle ustanovení § 23 - § 25 KAtZ je uveden taxativní výčet poznámek, které jsou předmětem zápisu v katastru. Tento výčet byl novou právní úpravou značně rozšířen, a to hlavně ve smyslu, že zápis poznámek lze provést i na základě soukromých listin a to takových, které poskytují důležité informace ve vztahu k nemovitostem.

⁷⁸ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 19 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 8.

⁷⁹ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 20 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 8.

⁸⁰ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 21 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 8.

2.3.4 Zázpis jiných údajů do katastru

Dle ustanovení § 30 KAtV a § 28 KAtZ se činnosti při změně jiných údajů katastru zaznamenávají v řízení záznamem.

Zázpis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě:

„a) ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován,

b) rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, který zároveň stanoví orgánu veřejné moci povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zázpisu do katastru nemovitostí, nebo

c) právního předpisu, který přímo stanoví jiné údaje nebo jejich změny.“⁸¹

V případě, kdy se změna jiných údajů týká většího počtu vlastníků a vyplývá z rozhodnutí vydaného příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu či jiné listiny vztahující se na všechny vlastníky, kterých se ohlašovaná změna dotýká, pak je postačující, je-li ohlášení změny učiněno kteroukoliv dotčenou osobou v postavení vlastníka.⁸²

K zázpisu údajů o nové budově musí být předložen geometrický plán a doklad o způsobu užívání budovy.⁸³ Dle návodu pro správu katastru nemovitostí bodu 5.2.5.1 se doklad o způsobu využití dokládá pouze u staveb vodního díla a dalších staveb, které se v systému RUIAN neevidují. Údaj o typu a způsobu využití budovy, stejně jako o čísle popisném či evidenčním, pokud byli budově přiděleny, se převezmou, popř. ověří ze systému RUIAN.

RUIAN – registr územní identifikace, adres a nemovitostí, je jedním ze čtyř základních registrů, jejichž provoz byl spuštěn v polovině roku 2012. RUIAN je veřejný seznam, který umožňuje veřejnosti dálkový přístup přes internet pomocí aplikace Veřejného dálkového přístupu k datům RUIAN, a to zdarma a bez registrace. Obsahem registru jsou popisné

⁸¹ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 31 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 10.

⁸² *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 30 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 28.

⁸³ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 30 zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 10.

a lokalizační údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách, účelových prvcích, adresách a jejich vzájemných vazbách. Správcem a provozovatelem je Český úřad zeměměřický a katastrální. Dne 1. ledna 2017 vstoupila v účinnost novela zákona o základních registrech, která v ustanovení § 38 odst. 1 písm. d) zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů, obsahuje rozšíření referenčních údajů o údaje o typu a způsobu využití stavebního objektu. Údaj o způsobu využití budovy se od této doby v katastru zapisuje nebo mění automatizovaným převzetím z tohoto systému. Pokud katastrální úřad disponuje listinou, podle které je možné zapsat nový způsob využití nebo jeho změnu a zároveň se zjistí, že je tento údaj v rozporu s údajem evidovaným v RÚIAN, má se za to, že existuje oprávněná pochybnost o správnosti referenčního údaje. V takovém případě by se měl katastrální úřad nejprve pokusit s příslušným stavebním úřadem zajistit opravu způsobu využití budovy, která bude mít za následek automatizované převzetí údaje do ISKN. Tím se zároveň zajistí, že v budoucnu nedojde ke zpětnému převzetí nesprávného údaje z RÚIAN, k čemuž v současné době v některých případech dochází. Jestliže se ve spolupráci se stavebním úřadem nepodaří docílit opravy údaje v RÚIAN, provede se zápis způsobu využití budovy podle předložené listiny a neprodleně se o této oprávněné pochybnosti uvědomí editor daného referenčního údaje prostřednictvím reklamačního formuláře RÚIAN. Z výše uvedeného vyplývá, že údaj o způsobu využití budovy se do ISKN převezme buď automatizovaně z RÚIAN, nebo se zapíše na základě doložené listiny. Není tedy možné provést jeho změnu, která je v rozporu s údajem v RÚIAN, bez listiny, která změnu způsobu využití dokládá.

3 Vlastní práce

Nová právní úprava občanského práva přinesla velké množství změn, bylo proto nutné tyto změny promítnout i do právní úpravy zákona o katastru nemovitostí a vyhovět tak požadavkům, které po věcné stránce klade NOZ. Nejprve bude zhodnoceno statistické vyhodnocení počtu vkladových a záznamových řízení spolu s uvedením počtů zapisovaných staveb a dále počtů staveb vedených jako samostatných, součástí pozemku či součástí práva stavby a to pro objasnění představy četnosti zápisů spojených se stavbami. Dále se práce bude zabývat, jak probíhalo na počátku roku 2014 a jak probíhá v současnosti, spojování staveb s pozemkem. Ve třetí části budou uvedeny konkrétní příklady, kde se vyskytují problémy se zápisem staveb. A poslední část se bude zabývat analýzou konkrétních judikátů ve věci žalob podaných proti zamítavým rozhodnutím katastrálního úřadu týkajících se staveb.

3.1 Statistické vyhodnocení

V první řadě byla zpracována data týkající se počtu řízení vkladů a záznamů v celé České republice vždy k poslednímu dni roku let 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 a 2018.

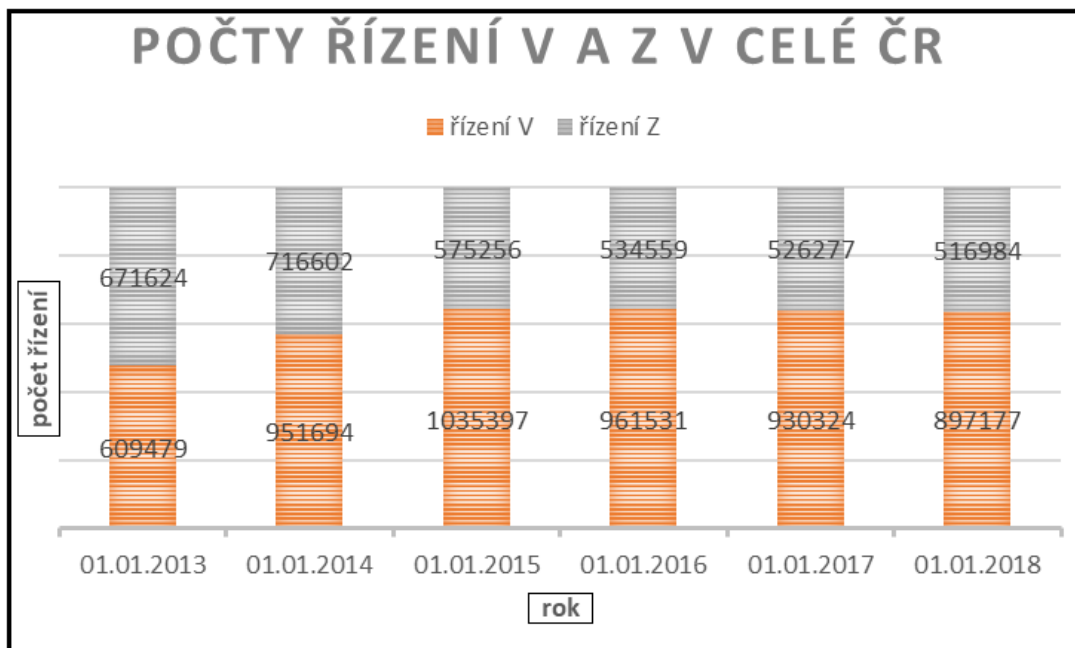
Tabulka 1 - počet řízení V a Z v ČR

počet řízení V a Z v celé ČR k danému datu						
k datu	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
řízení V	609479	951694	1035397	961531	930324	897177
řízení Z	671624	716602	575256	534559	526277	516984
celkem	1281103	1668296	1610653	1496090	1456601	1414161

zdroj: vlastní zpracování

Jedná se o celkové počty řízení, které byly získány z centrální databáze katastru nemovitostí a představují objem řízení v rámci celého resortu Českého úřadu katastrálního a zeměměřického. Je zde vidět poměrně výrazný klesající trend v posledních pěti letech.

Graf 1 - počty řízení V a Z v ČR



zdroj: vlastní zpracování

Objemy počtu řízení a jejich poměr mezi řízeními vklad a záznam nám udává graf číslo 1, ze kterého je patrný poměr mezi typy řízení a i trend, že se poměr od roku 2015 i s klesajícím počtem řízení příliš nemění.

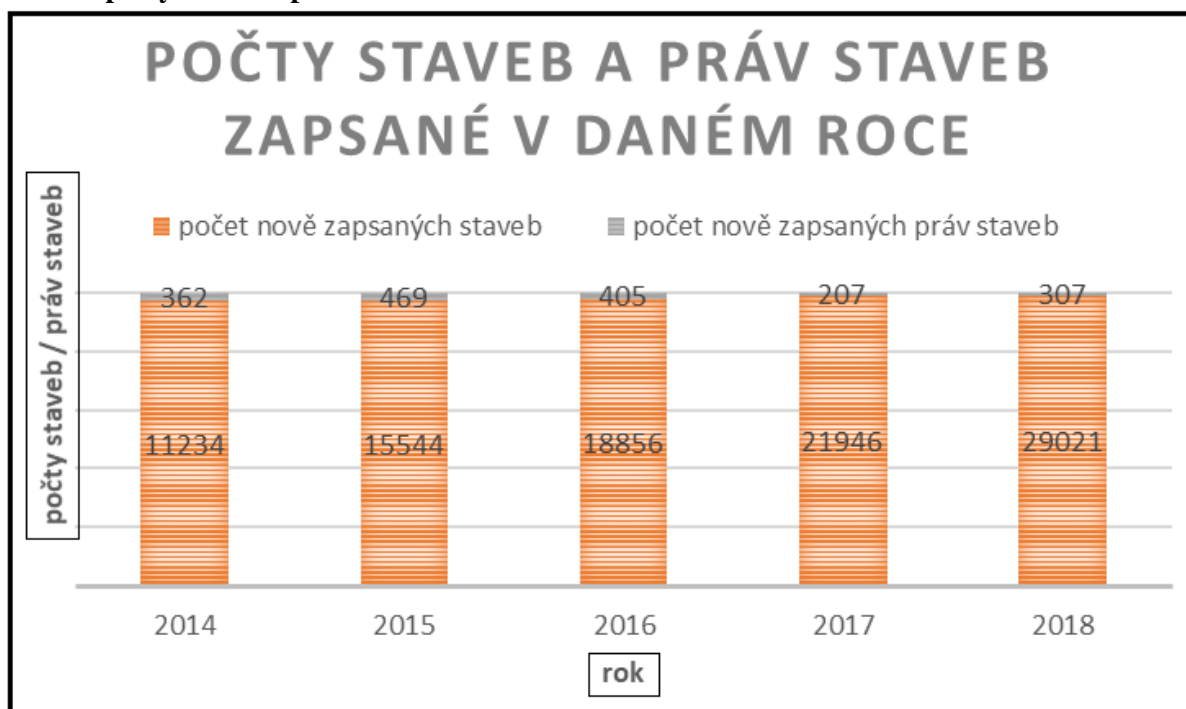
Údaje v následující tabulce a grafu ukazují skutečné počty a jejich vývoj týkající se celkového počtu evidovaných staveb a evidovaných práv staveb opět ke stejným datům jako uvedené počty řízení, tj. vždy k poslednímu dni roku let 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 a 2018.

Tabulka 2 - počet staveb a práv staveb v ČR

počet staveb a práv staveb v celé ČR zapsaných v KN k danému datu						
k datu	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
celkový počet staveb	4013653	4024887	4040431	4059287	4081233	4110254
počet práv staveb	0	362	831	1236	1443	1750

zdroj: vlastní zpracování

Graf 2 - počty staveb a práv staveb v ČR



zdroj: vlastní zpracování

Počet staveb nově zapisovaných každým rokem roste, a ač se může zdát, že vzhledem k celkovému počtu řízení se nejedná o významný podíl, i tak je třeba mu při zápisu v katastru věnovat velkou pozornost. Stavby spolu s pozemky, ať jsou zapsány v jakémkoli režimu, jsou zatěžovány bankovními úvěry, stavby a jejich povolení k užívání jsou vázány velice přísnými pravidly s pohledu stavebního zákona či územního plánování a tudíž je velmi důležité, aby v katastru byly evidovány stavby tak, jak byly v terénu postaveny a zároveň v souladu tak jak byly povoleny k užívání z pohledu stavebního práva.

Institut práva stavby byl zaveden až novou právní úpravou NOZ s účinností od 1. 1. 2014 a je tedy i z grafu zřejmé, že k datu 31. 12. 2013 je jeho stav nulový a dále je již jeho vývoj postupně stoupající. Jejich počet není nijak ohromující, stále se jedná, i po takovéto době, o institut, o kterém laická veřejnost mnoho neví nebo neví vůbec, což bude zřejmé i z praktických příkladů rozebíraných v kapitole „Příklady z praxe“ této práce, ale bohužel není běžnou rutinou ani pro veřejnost odbornou, což je zřejmé z vlastní praxe a poznatků při projednávaných případech.

Další statistické údaje, které byly zpracovány, jsou počty staveb vybraných způsobů využití a to:

- a) **objekt k bydlení** – tento způsob využití je v katastru veden stále v hojném počtu, jedná se avšak o zaniklý způsob využití, který byl nahrazen způsobem využití rodinný dům nebo bytový dům. V katastru dochází tak k postupnému nahrazování platným způsobem využití,
- b) **bytový dům** – „stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,“⁸⁴
- c) **rodinný dům** – „stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nanejvýš tři samostatné bytové jednotky, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví,“⁸⁵
- d) **stavba pro rodinnou rekreaci** – „stavba pro rodinnou rekreaci, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena. Stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví, např. rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata,“⁸⁶
- e) **stavba pro obchod** – „stavba s prodejny a jinými obchodními prostory, velkoobchodní, nákupní střediska, obchodní domy apod,“⁸⁷
- f) **stavba pro výrobu a skladování** – „stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou a jinou výrobu, popřípadě pro služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě zemědělských staveb určených pro skladování,“⁸⁸
- g) **stavba pro administrativu** – „stavba pro správní a řídicí složky podniků a organizací, víceúčelová stavba pro administrativní účely, budova orgánu státní správy a územní samosprávy apod,“⁸⁹

⁸⁴ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, příloha č. 4 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 55.

⁸⁵ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, příloha č. 4 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 55.

⁸⁶ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, příloha č. 4 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 55.

⁸⁷ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, příloha č. 4 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 55.

⁸⁸ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, příloha č. 4 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 55.

⁸⁹ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, příloha č. 4 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 55.

- h) **stavba technického vybavení** – „stavba, která je součástí sítě technického vybavení, tj. sítě energetické (elektrické silové vedení, plynovod, teplovod), vodovodní, stokové a telekomunikační, popřípadě jiného vedení (např. produktovodu),“⁹⁰
- i) **garáž** – „objekt popřípadě prostor, který slouží k odstavování nebo parkování silničních vozidel (jednotlivá, řadová nebo hromadná garáž),“⁹¹
- j) **jiná stavba** – „stavba jiného způsobu využití než v příloze 4 KAtV uvedená.“⁹²

Do katastru se dle přílohy 4 KAtV zapisují i další způsoby využití staveb jako stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba ubytovacího zařízení, zemědělská stavba, stavba občanského vybavení, stavba pro dopravu, víceúčelová stavba, skleník, a stavby spojené s vodním dílem, avšak jejich četnost není příliš vysoká, a proto byla zpracována data pouze u některých uvedených způsobů využití, které jsou časté.

Stavby dle jednotlivých způsobů využití byly zpracovány tak, aby bylo zřejmé jaké počty staveb jsou vedeny jako stavby samostatné, jako součást pozemku či jako součást práva stavby a opět vždy k poslednímu dni v roce v letech 2014, 2015, 2016, 2017 a 2018.

⁹⁰ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, příloha č. 4 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 55.

⁹¹ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, příloha č. 4 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 55.

⁹² *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, příloha č. 4 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 55.

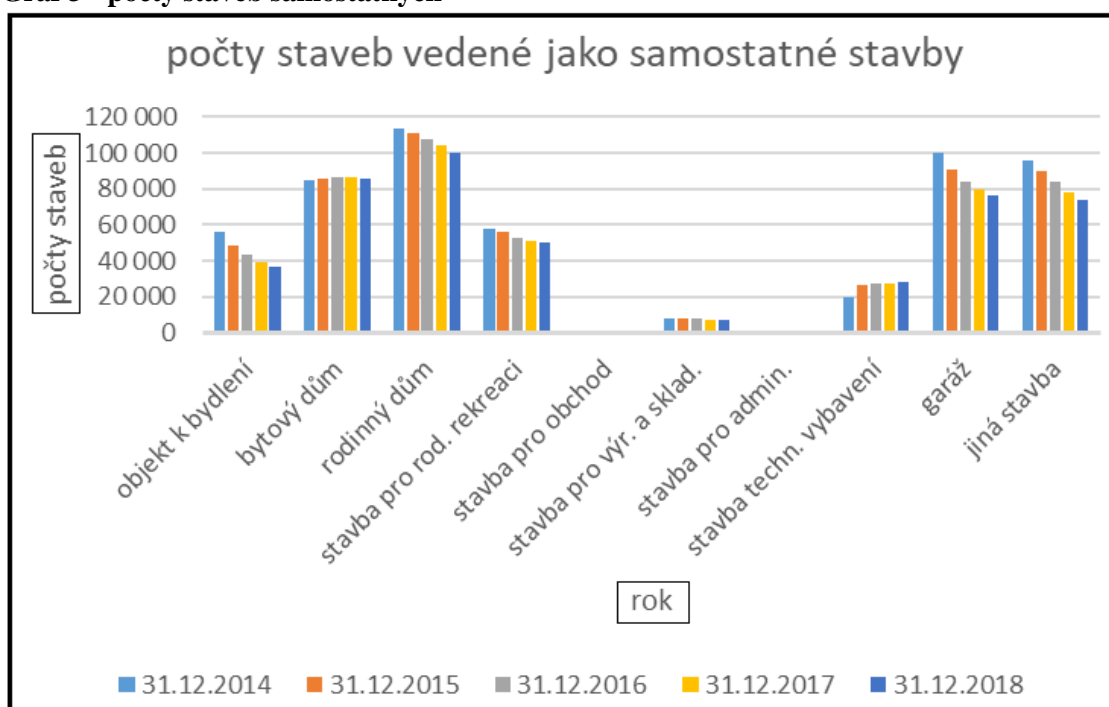
Níže uvedená tabulka a následující graf uvádí počty staveb, které jsou vedeny jako samostatné stavby.

Tabulka 3 - počty staveb samostatných dle způsobu využití v ČR

počet staveb vybraných způsobů využití v celé ČR, které byly evidovány jako samostatné stavby k danému datu					
k datu	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
způsoby využití stavby					
objekt k bydlení	56 353	48 541	43 439	39 404	36 415
bytový dům	84 405	85 722	86 184	86 096	85 459
rodinný dům	113 207	111 124	107 672	104 004	100 148
stavba pro rod. rekreaci	57 752	55 858	53 012	51 468	49 832
stavba pro obchod	1 351	1 292	1 243	1 144	1 127
stavba pro výr. a sklad.	8 141	8 035	7 818	7 556	7 175
stavba pro admin.	1 264	1 204	1 142	1 141	1 118
stavba techn. vybavení	19 761	27 001	27 287	27 777	28 336
garáž	99 823	90 649	84 016	79 458	76 138
jiná stavba	95 352	89 854	83 565	78 274	73 594

zdroj: vlastní zpracování

Graf 3 - počty staveb samostatných



zdroj: vlastní zpracování

Je zde poměrně zajímavý jev a to, že kromě stavby pro technickou vybavenost, kde dochází k pozvolnému růstu staveb, dochází u zbytku staveb ke kolísání nebo dokonce k pozvolnému klesání počtu evidovaných staveb. Není to způsobeno, že by se víc staveb bouralo než stavělo nových, ale je to způsobeno několika faktory. Prvním příkladem je způsob využití objekt k bydlení. Jak již bylo výše uvedeno, tento způsob využití již zanikl a byl nahrazen způsobem využití rodinný dům nebo bytový dům a je tak jimi postupně nahrazován a proto je zde pozorován velmi výrazný pokles počtu staveb. Nejpočetnější skupinou staveb je rodinný dům, kde dochází k pozvolnému poklesu cca 12 % v posledních 5ti letech a tento jev je způsoben především tím, že se postupně stávají stavby součástí pozemku. Takto je to i u ostatních staveb kromě již zmiňované stavby technického vybavení, a to s ohledem na skutečnost, že stavba technického vybavení ze zákona nemůže být součástí pozemku, poněvadž je součástí některé ze sítí, které jsou ze zákona výjimkou a nejsou součástí pozemku. Jak probíhalo a stále probíhá „slučování“ staveb do pozemků je popsáno v samostatné kapitole této práce „Stavba součástí pozemku či samostatná stavba v praxi“.

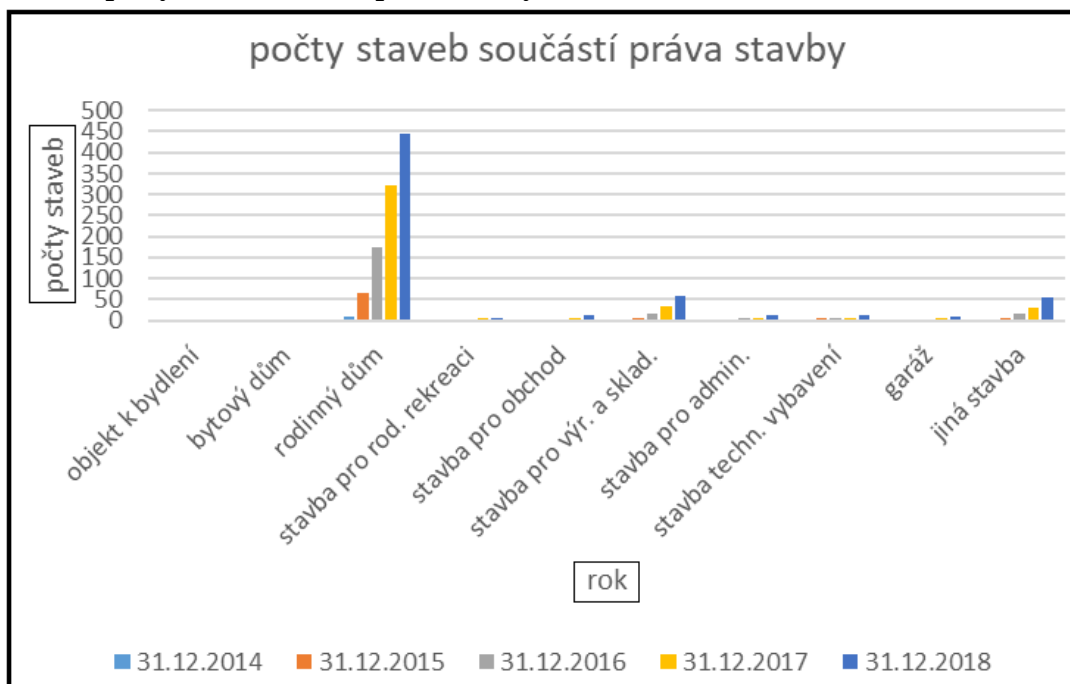
Další skupina staveb, která je zpracována, jsou stavby, které jsou součástí práva stavby.

Tabulka 4 - počet staveb součástí práva staveb dle způsobu využití

počet staveb vybraných způsobů využití v celé ČR, které byly evidovány jako součást práva stavby k danému datu					
k datu	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
způsoby využití stavby					
objekt k bydlení	0	1	2	2	3
bytový dům	1	1	1	3	2
rodinný dům	8	64	174	323	443
stavba pro rod. rekreaci	0	1	1	4	6
stavba pro obchod	0	1	1	4	11
stavba pro výr. a sklad.	1	5	17	35	58
stavba pro admin.	0	2	5	6	12
stavba techn. vybavení	3	4	5	5	13
garáž	0	1	3	4	10
jiná stavba	2	6	15	31	55

zdroj: vlastní zpracování

Graf 4 - počty staveb součástí práva stavby



zdroj: vlastní zpracování

Jak již bylo několikrát zmíněno, právo stavby je nový institut NOZ a tudíž i tomuto odpovídají počty vedených staveb jako součást práv staveb a i celkový evidovaný počet práv staveb. Například k 31. 12. 2018 bylo evidováno v katastru 1750 práv staveb, ale jak je patrné, počty staveb, které jsou jeho součástí, jsou mnohem menší. Hlavní příčinou tohoto jevu je, že tyto stavby doposud nebyly dokončeny a nemohou být tak v katastru zapsány. Opět největší skupinu tvoří rodinné domy a pak stavby pro výrobu a skladování. Na čemž je vidět trend výstavby, která probíhá většinou na pozemku jiného vlastníka. U rodinných domů je velmi častá situace, kdy na pozemků rodičů staví mladší generace. Též se objevují případy, že pozemek je ve vlastnictví jednoho z manželů, který ho nabyt před dobou trvání manželství a stavba vznikla za doby trvání manželství a tudíž spadá do společného jmění manželů. Z výše uvedených počtů v tabulce a následného grafu je zřejmé, že opět nejpočetnější skupinu tvoří rodinné domy, kde došlo za poslední tři roky k průměrnému nárůstu 126 práv staveb ročně. Druhou nejpočetnější skupinu tvoří stavby pro výrobu a skladování, což potvrzuje trend výstavby výrobních hal, ke konci roku 2018 jich bylo evidováno 58. Poměrně zajímavý údaj tvoří, že jsou součástí práva stavby vedeny stavby technické vybavenosti, které by měli být vedeny jako samostatné stavby. Pokud je zápis správný, pak se musí jednat o stavby, které nejsou napojeny na inženýrské sítě.

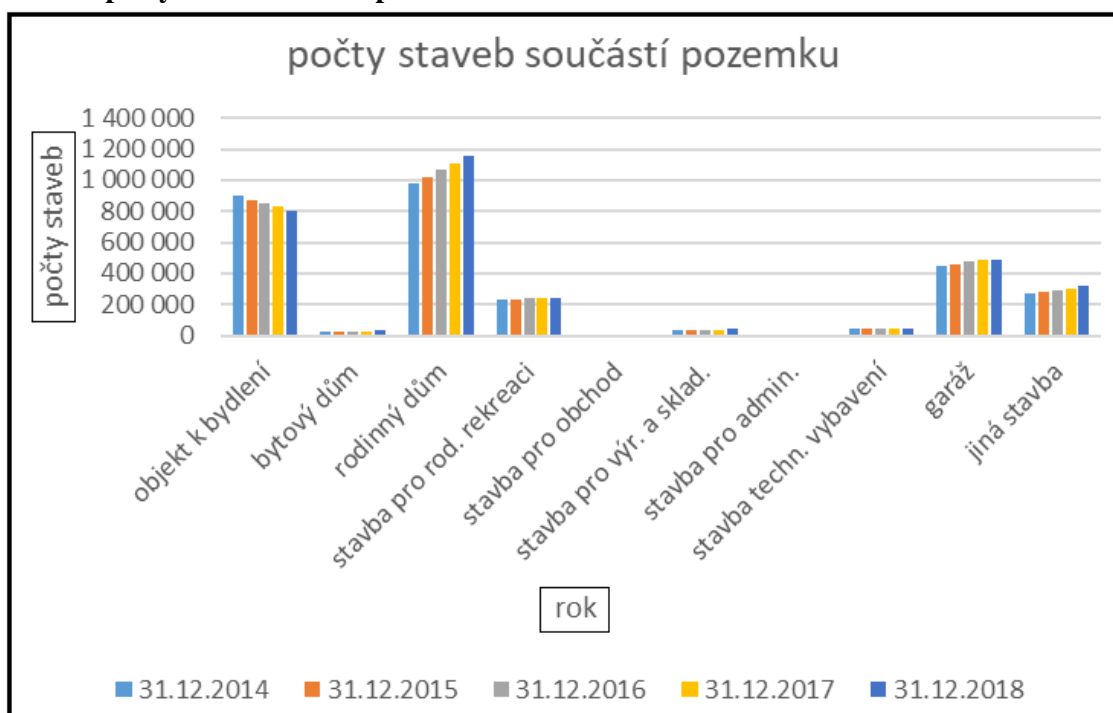
Nejpočetnější skupinu tvoří stavby, které jsou součástí pozemku, data jsou uvedeny v následující tabulce a grafu.

Tabulka 5 - počty staveb součástí pozemku

počet staveb vybraných způsobů využití v celé ČR, které byly evidovány jako součást pozemku k danému datu					
k datu	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
způsoby využití stavby					
objekt k bydlení	901 228	875 655	846 934	828 580	801 329
bytový dům	23 862	25 845	27 380	29 714	31 978
rodinný dům	976 498	1 020 602	1 068 944	1 105 907	1 154 516
stavba pro rod. rekreaci	229 380	233 072	237 267	240 126	243 060
stavba pro obchod	4 113	4 358	4 589	5 009	5 351
stavba pro výr. a sklad.	34 229	35 387	37 010	38 387	40 457
stavba pro admin.	6 361	6 730	7 064	7 424	7 807
stavba techn. vybavení	47 048	40 940	41 214	41 581	41 840
garáž	448 593	462 220	473 361	482 759	491 978
jiná stavba	274 776	283 912	294 704	305 219	316 301

zdroj: vlastní zpracování

Graf 5 - počty staveb součástí pozemku



zdroj: vlastní zpracování

Účinností NOZ se stavby staly součástí pozemku a to dle ustanovení § 3054 NOZ. Z tohoto důvodu byl v únoru 2014 spuštěn skript, který změnil stav zápisu ze samostatných staveb na stavby, které jsou součástí pozemku. Podrobný popis, kterých staveb se to týkalo a za jakých podmínek, je uveden v části práce „Stavba součástí pozemku či samostatná stavba v praxi“. Ze statistických dat je patrné, že skript se týkal počtu 3 228 545 staveb z celkového počtu 4 013 653. Bohužel tento skript zahrnoval stavby technického vybavení, které ze zákona nemohou být součástí pozemku, a tak je z výše uvedených dat patrné, že u této stavby počet klesá. Stejný jev je možné pozorovat u objektů k bydlení, jehož příčina již byla popsána v odstavci týkající se samostatných staveb. U ostatních staveb je pozorován pozvolný nárůst a nejpočetnější skupinou jsou samozřejmě rodinné domy, kde se v roce 2015 přehoupla hodnota přes jeden milion evidovaných staveb.

3.2 Stavba součástí pozemku či samostatná stavba v praxi

V této kapitole bude popsáno, jak probíhalo a probíhá zapisování staveb jako součást pozemku v praxi, kdy se vychází z přímých poznatků získaných díky působení přímo na jednom z katastrálních pracovišť.

Nejprve bude popsáno jakým způsobem a které stavby se staly součástí pozemku účinností NOZ, tedy k 1. 1. 2014. Spojení stavby s pozemkem řeší přechodná ustanovení § 3054 a § 3061 NOZ a týkají se pouze těch staveb, které podléhají superficiální zásadě a vznikly jako věci v právním smyslu do konce roku 2013. Není tedy rozhodné, kdy a zda byly dokončeny nebo zapsány do katastru nemovitostí. Pro posouzení okamžiku vzniku stavby platí kritéria podle dosavadní judikatury. Pro stavby tedy platí, že k 31. 12. 2013 muselo být patrné stavebnětechnické a funkční řešení prvního nadzemního podlaží. Ke spojení, ke dni účinnosti zákona, došlo u staveb, kde byl veden stejný vlastnický režim pozemku a stavby. Dále bylo nutné, aby se stavba ve vlastnictví určitého subjektu či subjektů nacházela celá na pozemku téhož vlastníka popř. vlastníků. V neposlední řadě bylo nutné zhodnotit stavby s ohledem na ustanovení § 3060 NOZ, které uvádí, že pokud zatěžuje stavbu nebo pozemek věcné právo, pak se stavba nestane součástí pozemku, a to do doby trvání tohoto věcného práva nebo pokud to jeho povaha vylučuje. Na základě tohoto ustanovení došel Český úřad zeměměřický a katastrální k názoru, že věcné břemeno tuto povahu nevylučuje, avšak zástavní právo, předkupní právo s účinky věcného práva a nová

práva dle NOZ, která lze ujednat jako práva věcná a potencionálně směřují ke změně vlastnického práva, tuto povahou vylučují.

Praxe byla tedy taková, že v únoru roku 2014 byl spuštěn skript, který zahrnoval stavby vedené ve stejném vlastnickém režimu, stavby vedené pouze na jedné parcele a stavby, kde mohlo být zapsáno věcné právo věcného břemene, nikoliv ale právo zástavní či předkupní, pokud tedy bylo vedeno jen k pozemku nebo jen ke stavbě. Tento skript zahrnul 3 228 545, tedy přibližně 80% všech evidovaných staveb.

Do skriptu byly zahrnuty veškeré stavby, které tedy splnily výše uvedené podmínky, a to bez ohledu na způsob využití stavby. Týkalo se to tedy i staveb technického vybavení, kde však doposud neexistoval jakýkoliv údaj, zda jsou či nejsou součástí sítě (energetické, vodovodní, stokové, telekomunikační či jiného vedení). Proto u těchto staveb dochází k pozvolnému poklesu v počtu zapsaných staveb jako součástí pozemku, poněvadž postupně dochází k zápisům, že vlastník doloží prohlášení o tom, že stavba je součástí sítě a stavba je tak obnovena do zápisu stavby jako samostatné.

Stavby, které měly evidovány sice stejné osoby v postavení vlastníka, ale nebyl zde veden stejný vlastnický režim, zůstaly evidovány jako samostatné. Typickým příkladem je, že pozemek byl vlastnický nabyt před manželstvím, tedy do podílu $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{2}$ a stavba vznikla a byla zapsána za doby trvání manželství a zápis byl tak učiněn do společného jmění manželů. Dalšími stavbami, které patří do zbývajících 20%, nedošlo tedy k jejich spojení s pozemkem, jsou stavby na více pozemcích. U těchto staveb je sice ze zápisu patrné vlastnictví, avšak nemohlo dojít k automatickému sloučení do pozemku. Dochází k zápisům postupně, a to po doložení prohlášení vlastníků všech pozemků, na kterých se stavba nachází s ohledem na ustanovení § 30 odst. 4 KAtV obsahující údaj o tom, že tato stavba se nachází převážnou částí z hlediska obestavěného prostoru, přičemž není rozhodující, jak velká plocha je zastavěna, nebo z hlediska funkčního, a to pro stavby se specifickým účelem, kdy určitá část stavby má zásadní a nezastupitelný význam pro plnění účelu. A v neposlední řadě zůstaly stavby jako samostatné ty, u kterých bylo vedeno, jen k pozemku nebo jen ke stavbě, zástavní či předkupní právo nebo k pozemku a stavbě bylo vedeno rozdílné zástavní či předkupní právo.

Řešení zápisů staveb s ohledem na existenci zástavního práva, je ukázána názorně na následujících dvou obrázcích. První časová osa nám ukazuje, že nejdříve proběhl zápis a vzniklo tak zástavní právo k pozemku a až následně vznikla budova, vše se odehrálo před 1. 1. 2014 a budova tak vznikla jako samostatná věc. V tomto případě stavba není součástí pozemku, poněvadž zástavní právo nebylo k budově zřízeno. K opačnému efektu, tj. že stavba je součástí pozemku, pak dojde v případě, že stavba vznikla po 1. 1. 2014 a stavba tak již „vyrostla“ ze zatíženého pozemku.

Obrázek 2 - pozemek a stavba téhož vlastníka



zdroj: Prezentace Mgr. Lenky Vrzalové vedoucí odd. legislativy ČUZK „Stavby a jejich zápisy do katastru nemovitostí po rekonstrukci soukromého práva“

Třetí časová osa ukazuje na stav, kdy stavba jako samostatná vznikla jako samostatná věc, následně bylo zapsáno zástavní právo k pozemku, obě události se staly před 1. 1. 2014, avšak k zápisu stavby došlo až po účinnosti NOZ. Pak se stavba nemohla stát součástí pozemku a zástavní právo se ke stavbě nevztahuje. Poslední časová osa znázorňuje, jak ovlivní časový posun zápisu zástavního práva k pozemku po 1. 1. 2014, pak se stavba stane součástí pozemku, poněvadž se k ní zástavní právo vztahuje.

Obrázek 3 - pozemek a stavba téhož vlastníka



zdroj: Prezentace Mgr. Lenky Vrzalové vedoucí odd. legislativy ČUZK „Stavby a jejich zápisy do katastru nemovitostí po rekodifikaci soukromého práva“

Dále dochází k postupnému nárůstu, že stavby se stávají součástí pozemku. Nejčastějším jevem jsou situace, kdy dojde k převodu vlastnického práva k pozemku do stejného vlastnického režimu jako je vlastnictví stavby a též díky splácení bankovních úvěrů a následnému výmazu zástavních práv či refinancování, u kterého též dochází k výmazu původního zástavního práva, které je nahrazeno novým a zpravidla již zatěžuje pozemek i stavbu.

Při zápisu staveb v současné době ve většině případech nebývá problém, stavby vznikly po 1. 1. 2014 a jakékoli vedení věcných práv tedy nemá vliv. Sleduje se tedy hlavně stejný vlastnický režim a na kolika parcelách je stavba postavena. Problematické situace nastávají, pokud se zapisuje stavba do katastru v současnosti, ale prokazatelně vznikla před účinností NOZ. Pak je vždy nutné opět brát v potaz zároveň datum zápisu věcného práva do katastru nemovitostí. Dále je velmi častým jevem, že v současnosti dojde k výmazu zástavního práva a pak záleží na původním zápise a na tom co se vymazává. Vždy je nutné zhodnotit data vzniku staveb, vznik zástavních práv, a zda byla zástavní práva zapsána pod jednou zástavní smlouvou k pozemku i ke stavbě nebo zda zápis proběhl různými

zástavními smlouvami bez ohledu na to, že jsou sepsány na základě jedné úvěrové smlouvy.

Praktický postup jak zjistit a dospět k závěru, že je stavbu možné zapsat jako součást pozemku, znamená si položit několik otázek. První z nich je, zda nejde o některou ze zákonných výjimek. Dále je nutné zjistit, zda stavba jako věc vznikla do konce roku 2013. Vyšetřit, zda je zde shodný vlastnický režim a zda se nachází na jednom či více pozemcích. V případě, že se nachází na více pozemcích, tak zjistit, na kterém je stavba převážnou většinou. Pokud vznikla stavba po 1. 1. 2014 na cizím pozemku, tak je nutné vědět na základě jakého titulu. Zda se nejedná o smlouvu podle ustanovení § 3055 odst. 2 NOZ. Příkladem může být smlouva o dílo, nájemní smlouva, ale např. i smlouva, která vznikla ústně. Tuto skutečnost je pak nutné prokázat souhlasným prohlášením vlastníka stavby a vlastníka pozemku o tom, že vlastníkově stavby vzniklo právo zřídit stavbu na pozemku na základě smlouvy stavebníka a vlastníka pozemku uzavřené před 1. 1. 2014 pouze ústně. Toto souhlasné prohlášení musí mít náležitosti podle § 66 odst. 2 KAtV, to je:

- „a) označení osob, které činí souhlasné prohlášení,*
- b) označení nabyvatele práva, popřípadě toho, jehož právo se změnilo nebo zaniklo, údaji podle písmena a),*
- c) označení nemovitostí údaji podle katastrálního zákona,*
- d) označení práva, které vzniklo, popřípadě se změnilo nebo zaniklo,*
- e) odkaz na ustanovení jiného právního předpisu, podle kterého ke vzniku, změně nebo zániku práva došlo,*
- f) uvedeny právní skutečnosti, které vedly ke vzniku, změně nebo zániku práva,*
- g) uvedení, že práva k nemovitosti nejsou mezi osobami, které prohlášení činí, sporná ani pochybná.“⁹³*

Zápis nové stavby jako samostatné věci je prováděn dle bodu 5.3.1 Návodu pro správu katastru nemovitostí vkladem vlastnického práva ke stavbě, a to na základě návrhu na vklad nebo v rámci řízení zahájeného podle ustanovení § 14 odst. 2 KAtZ doručením rozhodnutí nebo potvrzení o vlastnickém právu k této stavbě, doloženého:

⁹³ *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 66 vyhlášky 357/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 40.

- „a) podkladem osvědčujícím, že jde o stavbu, která není součástí pozemku ani práva stavby,*
- b) podkladem pro zápis vlastnického práva ke stavbě,*
- c) geometrickým plánem pro vyznačení stavby, pokud obvod stavby na pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří není zobrazen v katastrální mapě, nebo není shodný s hranicemi pozemku, na kterém je stavba postavena, a*
- d) dokladem o způsobu užívání stavby v případě vodního díla.“⁹⁴*

Podklady osvědčující, že jde o samostatnou stavbu, jsou uvedeny v bodě 5.3.1.3. Návodu pro správu katastru nemovitostí a jedná se o prohlášení vlastníka obdobně podle ustanovení § 30 odst. 4 KAtV např. o tom, že stavba byla k 31. 12. 2013 dokončena či v takovém stupni rozestavěnosti, že již bylo patrné stavebnětechnické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, nebo o tom, že se jedná o dočasnou stavbu v občanskoprávním smyslu. Dále se prohlášení může týkat stavby, která je podzemní se samostatným účelovým určením, přičemž se v prohlášení musí objevit údaj o tom, že podzemní část stavby nacházející se mimo obvod stavby zobrazovaný v katastrální mapě je z hlediska obestavěného prostoru převážnou částí stavby. Prohlášení může být též vyhotoveno za účelem prohlášení, že se jedná o stavbu, která je součástí konkrétně označené liniové stavby. Listinou osvědčující zápis vlastnického práva ke stavbě se rozumí listina prokazující, že vlastníkem je někdo jiný, jedná se zejména o rozhodnutí soudu o určení vlastnictví, usnesení o dědictví, jehož předmětem byla i předmětná stavba a pro případ stavby, která vznikla jako věc v právním smyslu do 31. 12. 2013, se jinou listinou prokazující, že je vlastníkem někdo jiný, rozumí také smlouva o dílo. Dále vlastnické právo ke stavbě je možné prokázat na podkladě listiny prokazující právo vlastníka stavby zřídit na pozemku stavbu a to je např. nájemní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí či jiná smlouva uzavřená mezi vlastníkem stavby a vlastníkem stavby, a to i uzavřená ústně.

⁹⁴ Resortní předpisy ČUZK: Návod pro správu katastru nemovitostí, bod č. 5.3.1.2., dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK.aspx> [online]. [cit. 2020-01-14].

3.3 Příklady z praxe

V této podkapitole budou uvedeny příklady z praxe, jejichž společným prvkem je stavba a to buď, že se stavba přímo zapisuje, mění, ruší nebo je zapisováno věcné právo, které má přímou souvislost se stavbami.

3.3.1 Nesprávné používání institutu práva stavby

Jednou z častých chyb při používání práva stavby, které je pak na základě návrhu na vklad a přiložené listiny (nejčastěji smlouva o zřízení práva stavby) požadováno z řad vlastníků k zápisu do katastru nemovitostí je, že je právo stavby zaměňováno s oprávněním provést stavbu na cizím pozemku. Právo stavby je tak chápáno jako podklad k získání veřejnoprávního oprávnění, např. pro stavební úřad. Je zde pomíjena potřeba soukromoprávního oprávnění a dále otázka zachování právní oddělenosti stavby od pozemku. Důsledkem je pak projev vůle směřující k oprávnění provést stavbu a nikoliv vůle zřídit právo stavby. Ve smlouvách se pak objevují texty jako: „předmětem této smlouvy je založení práva stavebníka provést stavbu“, „stavebníkovi provádějící stavbu vzniká právo vjíždět a vstupovat na označené pozemky“, „vlastník pozemku strpí výkon stavebního práva na provedení stavby“, „vlastník pozemku souhlasí s provedením stavby na uvedených pozemcích“, „vlastník pozemku vydává souhlas s umístěním stavby za účelem vydání územního souhlasu a souhlasu s ohlášením stavby“.

Další skupinou jsou smlouvy o zřízení práva stavby pro stavby, které jsou pouze zpracováním povrchu. Nejčastěji se jedná o stavby, které by se i za předchozí právní úpravy staly součástí pozemku. Příkladem může být vybudování golfového či jiného sportovního hřiště, kde se za stavbu pro tyto účely považují terénní úpravy pozemků. Dále se objevují smlouvy na stavby opěrných zídek se zábradlím, sjezdu k rodinnému domu nebo monitorovací vrty.

Katastrální úřady se negativně klonily k potvrzování smluv pro zřízení práva stavby pro přístavbu již existující stavby nebo práva stavby pro změnu užívání již existující stavby, to znamená pro stavby, které by se za původní právní úpravy staly součástí již existující stavby. Avšak rozsudkem Krajského soudu v Brně, sp. zn. 24 C 8/2015-28, ze dne 12. 10. 2015, bylo nahrazeno zamítavé rozhodnutí katastrálního úřadu ke zřízení

práva stavby za účelem přístavby, dále pouze pro část rozlehlé stavby a pro stavební úpravy za účelem změny užívání stavby. Rozsudek je podrobně rozebrán v části této práce nazvané „Příklady podaných žalob proti rozhodnutí katastrálního úřadu“.

Právo stavby bývá též chybně zřizováno v případech, kdy na pozemku již existuje stavba bez jakéhokoliv vyjádření, zda se právo stavby má týkat stavby již zřízené či stavby doposud nezřízené.

Chybou je též zřizování práva stavby v rozsahu, který několikanásobně přesahuje potřeby stavby. Ve smlouvách se pak objevuje text: „právo stavby je zřízeno tak, že věcným právem stavby jsou zatěžovány tři celé pozemky a stavebník má právo zřídit na libovolném místě těchto pozemků zřídit specifikovanou stavbu“. V daném konkrétním případě měly zatěžované pozemky výměru téměř 2 hektary a součástí jednoho z pozemků byla celá řada budov.

Objevují se i chyby kdy je právo stavby zřizováno k realizaci staveb, které jsou ze zákona stavbami samostatnými, např. inženýrské sítě, komunikace apod. Toto bylo potvrzeno rozsudkem Krajského soudu v Plzni, sp. zn. 19 C 13/2015-44, ze dne 18. 6. 2015, ve věci žaloby proti rozhodnutí katastrálního pracoviště. Rozsudek je podrobněji rozebrán v části nazvané „Příklady podaných žalob proti rozhodnutí katastrálního úřadu“.

Velmi diskutovaným tématem je specifikace účelu stavby, pro kterou je právo stavby zřizováno. Systém katastru nemovitostí ISKN po účinnosti NOZ připouštěl zapsání jakéhokoliv účelu práva stavby. Nyní, po vyhodnocení několikaleté praxe, bylo zjištěno, že jsou účely zapisovány velmi rozdílně a někdy i velmi podrobně a tak byly centrálně nastaveny přesně dané účely, ze kterých je nutné si vybrat. Pokud by byl ve smlouvě specifikován účel, pro který by v systému nebyl nalezen žádný odpovídající účel, pak je nutné to řešit přímo se zástupci ČUZK. Pro zápis do katastru nemovitostí je účel práva stavby vyžadován, ač se odborná literatura až tak úplně neshoduje. Ve prospěch uvádění účelu se vyslovuje následující názor: „*Smlouva musí obsahovat jasný projev vůle vlastníka předmětného pozemku o zřízení práva stavby, označení předmětného pozemku, vymezení*

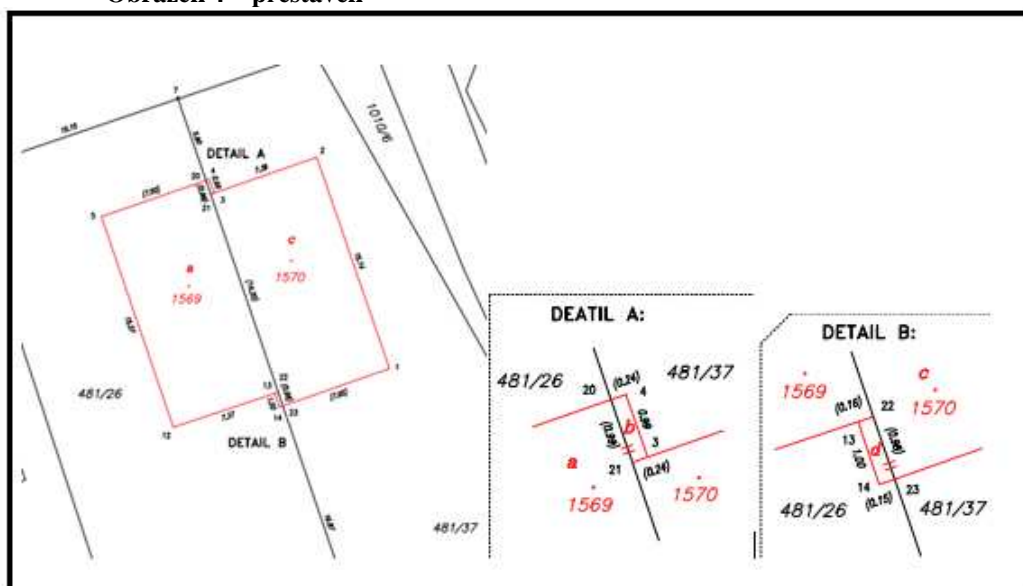
předmětné stavby, stanovení doby trvání.“⁹⁵, dále se ve prospěch uvedení účelu vyslovuje Gabriel Achour, Mgr. Martin Pelikán (Právo stavby podle nového občanského zákoníku, Bulletin advokacie č. 12/2014, str. 37-43) či Magda Němcová, Radka Lörincová (Stavby a pozemky podle nového občanského zákoníku, Právní rádce č.3/2013, rubrika Akta, str. 10-13). V neprospěch obligatorního uvedení účelu ve smlouvě hovoří článek z „Právo stavby“ prof. Eliáše, Obchodně právní revue 10/2012, kde je uvedeno, že pokud má být teprve stavba zřízena, pak je vhodné ji charakterizovat.

3.3.2 Přestavek, stavba na cizím pozemku

Přestavek nastane, když stavba zřízená na vlastním pozemku, zasahuje jen malou částí a na malou část cizího pozemku. Tato malá část pozemku, kam zasahuje přestavek se stane vlastnictvím zřizovatele stavby, pokud ten, kdo stavěl, byl v dobré víře. Dále je nutné nahradit vlastníku pozemku, kam zasahuje přestavek obvyklou cenu nabytého pozemku. Zápis vlastnického práva v důsledku přestavku lze do katastru nemovitostí zapsat na základě rozsudku soudu nebo na základě souhlasného prohlášení učiněného podle ustanovení § 66 odst.1 písm.a) KAtV. Ukázková situace, na kterou lze aplikovat ustanovení o přestavku je například výstavba dvojdomku, kde vlastnická hranice mezi pozemky na kterých je dvojdomek stavěn, není v terénu viditelná a při výstavbě dojde k lehkému stočení stavby a při zaměření obou rodinných domů je zjištěno, že oba domy zasahují malou částí na vedlejší pozemek. Zde, pokud panuje shoda obou majitelů pozemků, je vhodné použít sepsání souhlasného prohlášení o uznání přestavku a již k tomuto účelu přímo uzpůsobit zobrazení v geometrickém plánu. Označení přestavěných částí je pak označeno tzv. díly, tj. písmeny malé abecedy a tyto díly jsou rovnou přisloučeny k dané parcele. Pokud by shoda nepanovala a stavby by bylo nutné zapsat jako součást většího pozemku a zároveň, že stojí na pozemku přestavěném, pak je nutné tyto pozemky označit vlastními parcelními čísly.

⁹⁵ Spáčil a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 897.

Obrázek 4 – přestavek



zdroj: technická sbírka Katastrálního pracoviště Plzeň-město

Časté případy jsou, kdy je stavba stavěna z části na pozemku ve shodném vlastnictví a část zasahuje na pozemek cizí. Stavba je pak ohlašována do katastru nemovitostí jako součást většího pozemku a zároveň je postavena na pozemku menším, přičemž k zápisu je nutné doložit písemný souhlas vlastníka menšího pozemku s úředně ověřeným podpisem.

Velkou pozornost je třeba věnovat stavbám postavených na pozemku jiného vlastníka. Příkladem mohou být zahrádkářské kolonie, kde pozemky vlastní např. obec nebo stát. Pokud na tomto pozemku je vystavěna stavba a v katastru nemovitostí evidována jako samostatná z důvodu odlišného vlastnictví, pak v případě změny obvodu stavby je již od samého počátku třeba zvážit veškeré kroky, a to již při samotném zahájení stavebního řízení. Je velký rozdíl, pokud se bude jednat o stavební povolení na změnu stavby či stavební povolení zahrnující odstranění původní stavby a vystavění stavby nové. Za situace, kdy dojde ke změně stavby a je takto i kolaudováno, pak se jedná o přístavbu stávající samostatné stavby. Do katastru nemovitostí se zapisuje pouze jako zápis jiného údaje o stavbě, kde je nutné, aby stav ohlásil vlastník stavby a doložil souhlas vlastníka pozemku, na který zasahuje přístavěná část stavby, například na předepsaném formuláři s úředně ověřeným podpisem. Odlišná situace avšak nastane, pokud bude kolaudováno jako stavba nová. Pak se v katastru nemovitostí odstraní zápis stavby původní a nová stavba, bez předchozího zřízení práva stavby se stává součástí pozemku. Bohužel v praxi se stává, že vlastník stavby si pouze vyjedná písemný souhlas vlastníka pozemku o tom, že

stavbu může vystavět, stavební úřad tento souhlas akceptuje pro stavební řízení a právo stavby není zřízeno. Odlišné vlastnictví stavby a pozemku pak nelze v katastru nemovitostí evidovat.

3.3.3 Stavba bez LV

Stavba bez LV, znamená stavba bez listu vlastnictví a jedná se o sousloví, které není možné nalézt v žádné právní úpravě, ač je to zápis používaný v katastru nemovitostí. Je možné jej nalézt přímo na listu vlastnictví.

Obrázek 5 - stavba bez LV

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4630/3		66 zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, bez LV				

zdroj: výpis z katastru nemovitostí

K těmto zápisům došlo v minulosti, kdy stavby byly tehdejšími středisky geodézie zaměřeny a zaneseny do katastrální mapy. Jelikož v době zákresu do katastrální mapy nebyly k dispozici listiny povolující užívání, tak byl do souboru popisných informací vyznačen pouze údaj o stavbě bez listu vlastnictví a způsob využití byl převzat ze zeměměřického výsledku, což byl pouze odhad daného měřiče přímo v terénu. Ve chvíli, kdy vlastník doložil k zápisu listinu povolující užívání stavby, např. kolaudační rozhodnutí, pak údaj o stavbě bez listu vlastnictví byl zrušen. Tyto stavby bez LV jsou vedeny v katastru dodnes a katastrální pracoviště se je snaží postupně odstraňovat. Především se jedná o výzvy k odstranění nesouladu zasílané jednotlivým vlastníkům v rámci řízení ZDR (záznam pro další řízení), dále v rámci revizí katastrálních operátů prováděné podle ustanovení § 35 odst. 1 KAtZ a v neposlední řadě na základě spolupráce s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, který se zabývá identifikací osob, které jsou v katastru nedostatečně identifikovány (většinou se jedná o osoby, které jsou přepsány z pozemkové knihy). Velký podíl těchto případů též vyřeší dědická řízení kde, pokud notář vyšetří, že stavba doposud evidovaná bez LV byla ve vlastnictví zesnulého, tak ji zahrne do dědictví a na základě usnesení o dědictví ji pak lze zanést do katastru nemovitostí.

Obtížné situace nastávají v případech, kdy vlastník pozemku, na kterém je evidována stavba bez LV po vyzvání zašle prohlášení, že stavba není v jeho vlastnictví a neví kdo je vlastníkem stavby. Zde je pak opět na pracovnících katastrálních pracovišť, aby vstoupili v jednání s pracovníky obcí popřípadě s pracovníky úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Častou situací je však stav, kdy stávající vlastník pozemku s tímto údajem na listu vlastnictví pozemek se stavbou převádí na jiného vlastníka, či k pozemku a stavbě zřizuje jiné věcné právo. Do účinnosti NOZ platilo, že stavba zapisující se do katastru nemovitostí netvořila součást pozemku, ale byla věcí samostatnou a jako samostatná věc se stavba evidovala na příslušném listu vlastnictví. Ke vzniku práva tak bylo nutné tuto věc jako nemovitost - stavbu v katastru evidovat, neboť jen zápisem vkladu práva k této nemovitosti - stavbě, právo mohlo s věcně právními účinky vzniknout. Po účinnosti NOZ se ve smyslu ustanovení § 3054 stavby zapisované do katastru nemovitostí staly součástí pozemku, měla-li vlastnické právo k stavbě i pozemku též osoba. Zásadní podmínkou pro požití tohoto ustanovení je však skutečnost, že vlastnický režim pozemku musí být shodný s vlastnickým režimem stavby. Katastrální úřad však nemá v případě vyznačení údaje o stavbě bez listu vlastnictví k dispozici listiny prokazující shodu vlastnictví v osobě vlastníka pozemku a stavby a nemůže tak bez jejich doložení zápis stavby jako součásti pozemku provést. Pokud je tedy předložen návrh na vklad do katastru, jehož přílohou je listina, ve které se obsah zřizovaného věcného práva dotýká i stavby v katastru neevidované je nutné doložit vlastnické právo k této stavbě k okamžiku účinnosti NOZ, aby se stavba stala součástí pozemku. Rozhodovací praxi u těchto staveb ovlivnil rozsudek Krajského soudu v Praze, sp. zn. 37 C 10/2014-23, ze dne 6. 1. 2015 a je podrobně probrán v části nazvané „Příklady podaných žalob proti rozhodnutí katastrálního úřadu.“

3.3.4 Drobná stavba, stavba podle §79 odst. 2, písm. o stavebního zákona, stavba příslušenství

Drobná stavba je v KAtZ definována ustanovením § 2 písm. m) a rozumí se jí 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.⁹⁶ Předmětem evidence katastru nemovitostí drobné stavby nejsou.

Dle ustanovení § 79 odst. 2, písm. o) zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále jen StavZ), „stavby do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,“⁹⁷ nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas.

Pokud výše uvedené dva odstavce velmi zjednodušíme, pak dojdeme k závěru, že do katastru nemovitostí se zapisují stavby nad 16 m², avšak ohlašovací povinnost vůči stavebnímu úřadu nastává až od velikosti 25 m². Do katastru se zapisují stavby na základě listin povolující užívání od stavebního úřadu nebo na základě údajů převzatých z RUIANu, kde jsou editory stavební úřady. Vzniká zde tedy mezera a to u staveb mezi 16 a 25 m², které v katastru nemovitostí být evidovány mají být, avšak stavební úřady o nich neví.

Praxe je nyní taková, že pokud vlastník takovouto stavbu ohlašuje katastru, tak předloží geometrický plán na zaměření stavby a prohlášení s úředně ověřeným podpisem, že se

⁹⁶ *Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, § 2 písm. m) zákona 256/2013 Sb., ISBN 978-80-7488-291-3, s. 4.

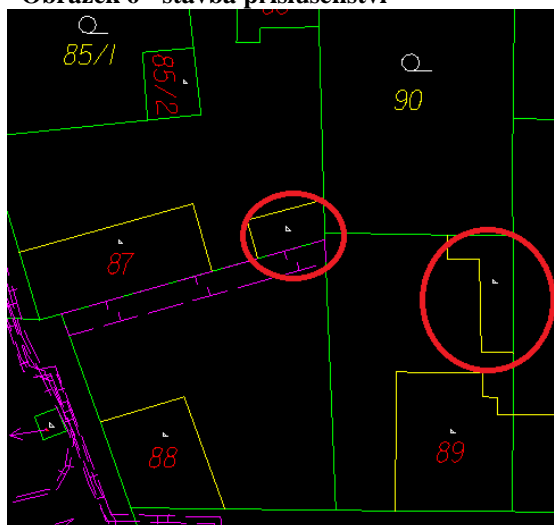
⁹⁷ *Ministerstvo vnitra české republiky: Sběrka zákonů a Sběrka mezinárodních smluv* [online]. [cit. 2020-01-14], § 79 zákona 183/2006 Sb. Dostupné z https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

jedná o stavbu podle ustanovení § 79 odst. 2, písm. o) StavZ. Katastrální úřad nemá žádné prostředky možnosti ověření, že se jedná o takovou stavbu a vše je ponecháno pouze na prohlášení vlastníka.

S drobnou stavbou může být spojen, ale i jiný problém. Za drobnou stavbu je považována stavba, která plní funkci doplňkovou ke stavbě hlavní a tak dokud na pozemku stojí stavba hlavní, pak se drobná stavba v katastru neeviduje a geodet ji při zaměření ani nesmí uvést v geometrickém plánu. Avšak jakmile dojde k odstranění stavby hlavní, pak se přestane jednat o drobnou stavbu a je povinností vlastníka „malou“ stavbu nechat zaměřit a ohlásit ji do katastru nemovitostí. V případě, že splní náležitosti ustanovení § 79 odst. 2, písm. o) StavZ, pak přidá pouze prohlášení s úředně ověřeným podpisem, jakmile by ale by stavba stála např. blíže jak 2 m od hranice pozemku, pak bude nutné doložit listinu povolující užívání od stavebního úřadu.

Stavba příslušenství je stavba, která je postavena na téže parcele jako stavba hlavní, náleží vlastníku stavby hlavní a je určena k tomu, aby byla s hlavní stavbou trvale užívána. Příkladem může být garáž, kolna, dílna nebo stodola. V katastrální mapě je pak stavba příslušenství vedena jako další prvek polohopisu a na listu vlastnictví tuto stavbu nelze hledat. Existuje tedy pouze v souboru geodetických informací a nikoliv v popisných.

Obrázek 6 - stavba příslušenství



zdroj: digitální katastrální mapa

Pro zaměření těchto staveb se nevyhotovuje geometrický plán, ale pouze záznam podrobného měření změn a pro zákres stavby do platné katastrální mapy není nutné dokládat žádnou listinu povolující užívání od stavebního úřadu. Tyto stavby se též neevidují v RUIANu. Může tedy nastat situace, kdy stavba je sice zakreslená v katastrální mapě, ale z hlediska stavebního práva se jedná o stavbu černou, to znamená, že byla vystavěna bez jakéhokoliv povolení. Obzvláště při stavbách na hranicích pozemků se může vlastník dostat do velmi nepříjemné situace, a to s odkazem na nemožnost stavět stavbu blíže než 2 metry od hranice pozemku bez udělení zákonné výjimky z odstupové vzdálenosti.

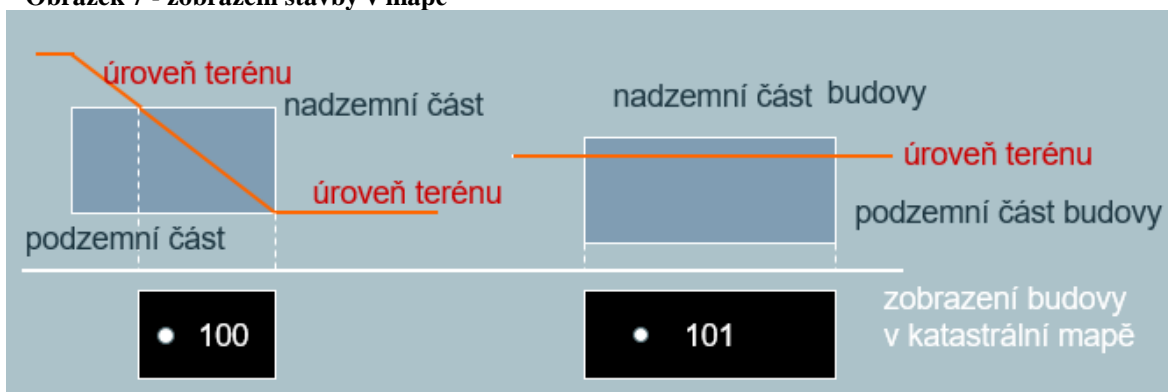
Lze se také setkat se situacemi, kdy stavba hlavní je odstraněna, stavba příslušenství v podobě kolny či dílny, která je dávno existující budovou, je ponechána. Vlastník po demolici stavby hlavní ohlásí příslušnému stavebnímu úřadu, ten zanesení do RUIANu, což má za následek vygenerování automatické reklamace. Pracovník katastru je nucen tak vyzvat vlastníka, aby doložil listiny o zp. využití stavby, poněvadž ze stavby vedlejší se stala stavba hlavní. Tato situace je v praxi poměrně častá a pro vlastníky znamená někdy i poměrně nákladnou záležitost. Na tyto stavby většinou není dohledána žádná stavební dokumentace, a tak je nutné pak přistoupit k pasportizaci stavby.

3.3.5 Netypické stavby

Do katastru se zapisují nadzemní stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem, jsou prostorově soustředěny, navenek převážně uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. V katastrální mapě se vyznačují průnikem obvodu s terénem a u netypických staveb průmětem na terén. Pro využití v praxi je bohužel nutné vycházet pouze z této obecné skutečnosti a je hlavně pak úkolem geodetů, kteří stavby zaměřují za účelem vyhotovení geometrického plánu, aby stavba tak byla zobrazena správně v katastrální mapě. Neexistuje žádná metodická pomůcka a pracovníci katastrálních úřadů jsou pouze formou seminářů a prezentací seznamováni s tím, jak zacházet s atypickými stavbami. Ti jsou pak k dispozici odborné veřejnosti, tj. geodetům a úředně oprávněným zeměměřickým inženýrům.

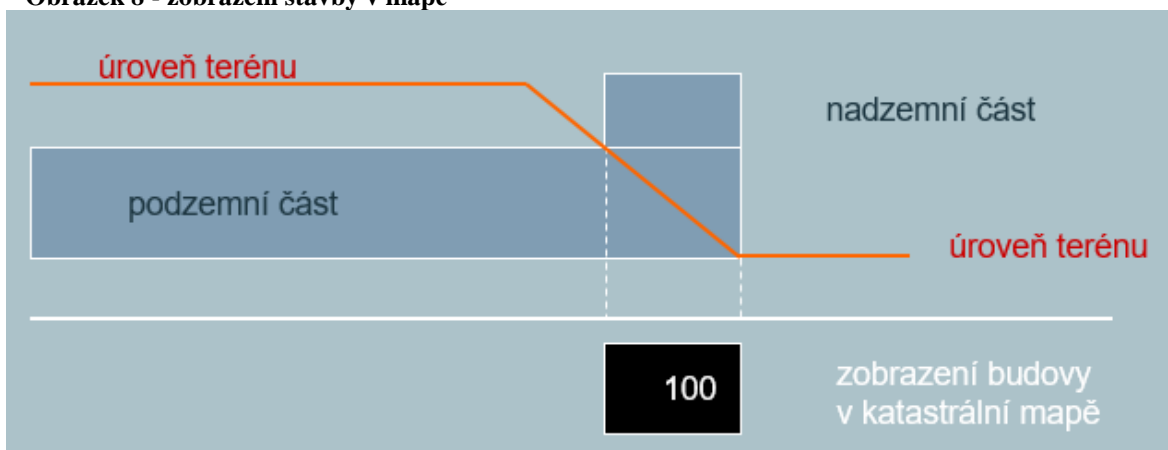
První ukázky zobrazují tři různé stavby, jejich nadzemní a podzemní části, úroveň terénu a jejich následné zobrazení v katastrální mapě. Je z nich patrné velmi odlišné zobrazení od velikosti staveb. V těchto případech je vždy na geodetovi, který příslušnou stavbu zaměřuje pro účely vyhotovení geometrického plánu, aby zde velmi pečlivě posoudil, která část má být zobrazena v katastrální mapě.

Obrázek 7 - zobrazení stavby v mapě



zdroj: Prezentace Mgr. Lenky Vrzalové vedoucí odd. legislativy ČUZK „Stavby a jejich zápisy do katastru nemovitostí po rekonstrukci soukromého práva“

Obrázek 8 - zobrazení stavby v mapě



zdroj: Prezentace Mgr. Lenky Vrzalové vedoucí odd. legislativy ČUZK „Stavby a jejich zápisy do katastru nemovitostí po rekonstrukci soukromého práva“

Velmi problematické je zaměřování staveb, které jsou z části zapuštěné v terénu a zároveň jsou na ní postavené další stavby, které vystupují nad terén. Pro ukázkou byla vybrána prodejna obchodního řetězce, která je částí v terénu, na její střeše je z části parkoviště a je v úrovni komunikace a dále se na této stavbě nachází další stavby. Z hlediska popisných

informací je tato stavba vedena též velmi složitě, poněvadž jsou v ní vymezeny bytové jednotky. Navíc po účinnosti NOZ vznikly vedle další stavby, postavené na vrchu parkovacích ploch, naštěstí byly provedeny tak, že je mezi nimi dilatační spára a nejednalo se tedy o přístavbu stávající stavby.

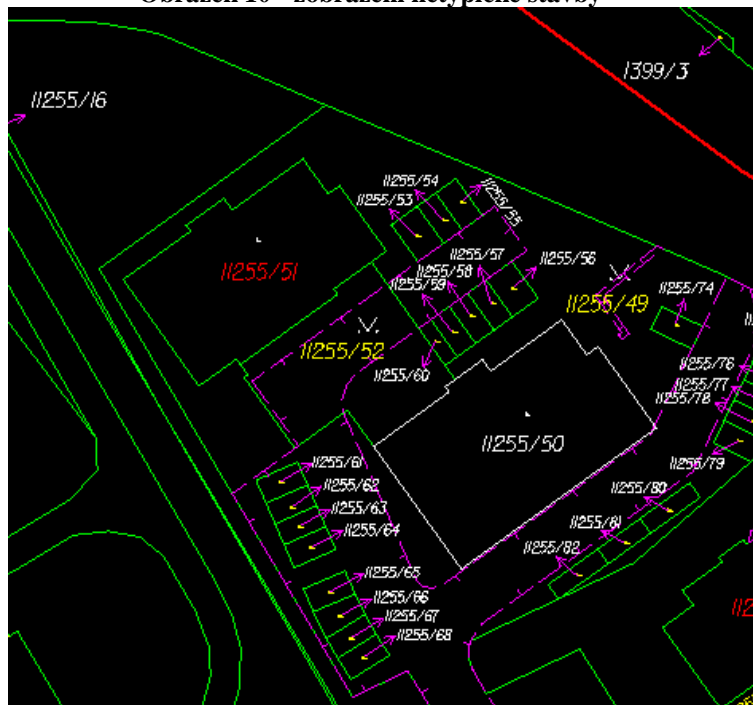
Obrázek 9 - zobrazení netypické stavby



zdroj: <https://www.google.com/> a digitální katastrální mapa

Dalším netypickým zápisem je stavba, která je ve skutečnosti jednou stavbou, která má přiděleno jedno číslo popisné, je zapsána jako součást pozemku číslo 11255/50 a zároveň stojí na pozemku číslo 11255/51 v katastrálním území Plzeň. Z pohledu na budovu ve skutečnosti je ale zřejmé, že jsou to budovy dvě a až v rámci prohlídky uvnitř budov a dále z listiny předložené katastrálnímu úřadu je jasné, že se opravdu jedná o budovu jednu, a to díky skutečnosti, že stavby viditelné na povrchu jsou spojeny v podzemí a tvoří tak jeden celek. Z popisných informací katastru je pak zřejmé, že v této budově byly vymezeny bytové jednotky, stavby rozděleny na bloky označené velkými písmeny abecedy.

Obrázek 10 - zobrazení netypické stavby



zdroj: digitální katastrální mapa

Trafostanice je elektrické zařízení, které je součástí elektrické přenosové a distribuční soustavy a jako součást této soustavy není tedy součástí pozemku, a to ani v případě, že se jedná o trafostanici s charakterem budovy. Do jisté míry je lze označit též jako netypickou stavbu. Při zaměřování a evidování těchto staveb je nezbytně nutné důsledně dodržovat ustanovení § 2 písm. 1 KAtZ, aby se do katastru nemovitostí nedostaly trafostanice, které nejsou předmětem evidence.

Obrázek 11 - trafostanice



zdroj: <https://www.google.com/>

Trafostanice, pokud má charakter budovy a zapisuje se do katastru nemovitostí se pak zapisuje vkladem a vkladovou listinou pro zápis vlastnického práva je prohlášení o vzniku vlastnického práva k nemovitosti podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. c) a odst. 4 KAtV, obsahující mimo jiné i prohlášení, popřípadě doklad, že se jedná o technické zařízení, které je součástí rozvodné sítě ve vlastnictví prohlašovatele. Pro zápis trafostanice na pozemku jiného vlastníka se pak již nevyžaduje od vlastníka trafostanice prokázání práva zřídit její stavbu na tomto pozemku ani souhlas vlastníka pozemku s jejím zápisem do katastru.

3.3.6 Chybné zápisy v RUIANu

Jak už bylo uvedeno, jedná se o základní registr, jehož editory jsou stavební úřady a obce, které přidělují čísla popisná nebo evidenční. Systém katastru nemovitostí, tedy ISKN, je na něj přímo napojený a stavby zapsané v katastru a stavební objekty vedené v RUIANu jsou spojeny tzv. můstky. Mezi těmito systémy fungují automatické reklamace, které v praxi fungují, tak, že pokud editor RUIAN zapíše stavební objekt a ten není v podobě stavby nalezen v ISKN, dojde příslušným pracovníkům katastrálního pracoviště automaticky

vygenerovaná reklamace a pracovník je na ní nucen reagovat. V případě nové stavby vyzve vlastníka k doložení příslušných listin.

Reklamace avšak chodí i u staveb, které byly zbourány, a to na základě ohlášení vlastníka stavebnímu úřadu, že stavbu již odstranil. V těchto případech katastrální úřad z úřední povinnosti převezme údaj z RUIANu, stavbu odstraní a pozemek nadále vede jako druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, tedy z číselné řady stavební převede do řady pozemkové. V rámci katastru nemovitostí existují katastrální území kde je vedena dvojí číselná řada, a to jak pro stavební parcely, na kterých stojí stavby, tak pro pozemkové parcely. V těchto případech pak dochází k přečíslování parcel.

Při chybném zadání údaje o parcelním čísle do systému RUIAN, dojde tedy i k chybnému výmazu v katastru nemovitostí. Pokud dojde i k přečíslování parcel, je o tomto zápisu vlastník pozemku písemně informován od příslušného katastrálního pracoviště. Pokud se ale jedná o chybné zadání, pak vlastník ihned upozorní katastr, že jeho stavba zbourána nebyla. Po prošetření věci je pak zjištěno, že pouze došlo k chybnému zadání parcelního čísla u rušeného stavebního objektu. V RUIANu je náprava snadná, avšak v katastru už nikoliv. Dle ustanovení § 36 odst. 3 KAtV nelze již jednou zrušené parcelní číslo obnovit a znovu použít. Je tedy možné stavbu obnovit, avšak je nutné ji přidělit nové parcelní číslo, což s sebou nese minimálně obtíž v podobě nutnosti podání nového daňového přiznání.

K nesrovnalostem může docházet u staveb povolených ke zkušebnímu provozu. Stavba povolená ke zkušebnímu provozu není stavbou dokončenou, není tudíž předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Povolení stavby ke zkušebnímu provozu podle ustanovení § 124 StavZ, není dokladem o způsobu užívání budovy. Kolaudační souhlas vydává stavební úřad podle uvedeného ustanovení až po vyhodnocení výsledků zkušebního provozu. V praxi avšak může nastat situace, kdy této stavbě bylo přiděleno číslo popisné a evidenční, a toto číslo je editorem informačního systému územní identifikace zapsáno do základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí. Pak může nastat situace, kdy se tato stavba dostane chybně do katastru, a to na základě ohlášení vlastníka pozemku, geometrického plánu na zaměření stavby a na základě převzetí způsobu využití stavby z RUIANu.

Z důvodu napojení RUIANu na ISKN, kde díky tomuto propojení jsou generovány automatické reklamace, pak může dojít i k situaci, kdy po přidělení čísla popisného nebo evidenčního je vlastník vyzván pracovníkem katastrálního úřadu k ohlášení příslušné stavby. Vlastník pak přijde a oznámí, že stavba je prozatím ve zkušebním provozu. Dochází zde pak k nepříjemné situaci, kdy vlastník byl vyzván zbytečně, poněvadž k zápisu dojít nemůže.

Pracovníci katastrálního úřadu nemají žádnou možnost kontroly, zda je údaj v RUIANu zanesen správně. Je tedy nezbytné dodržovat postup, že stavbě se číslo evidenční či popisné přidělí až po kolaudaci dané stavby. Dalším vhodným opatřením by bylo, kdy by se v rámci zanesení stavebního objektu do RUIANu zanesla i příslušná listina povolující užívání a tu by pak bylo možné z veřejného dálkového přístupu otevřít.

3.4 Příklady podaných žalob proti rozhodnutí katastrálního úřadu

V této kapitole budou podrobně popsány a rozebrány jednotlivé rozsudky, které byly vydány proti zamítnutí vkladových řízení.

Právo stavby – sp. zn. 19 C 13/2015, sp. zn. 24 C 8/2015

S institutem práva stavby vzniklo a stále vzniká mnoho otázek. Jednou z nich bylo, jakou stavbu lze učinit součástí práva stavby. Zda lze dojít k závěru, že obsahem práva stavby může být jakákoliv stavba jako výsledek lidské činnosti, nebo naopak je tento obsah ohraničen nějakými kritérii. Rozsudek Krajského soudu v Plzni, sp. zn. 19 C 13/2015-44, ze dne 18. 6. 2015 se zabýval řešením žaloby, ve které se žalobce domáhal zápisu práva stavby do katastru nemovitostí. K zápisu do katastru byla předložena smlouva, ve které vlastník pozemku zřídil pro stavebníka právo stavby tak, že je oprávněn na pozemcích zřídít stavbu jakékoliv dopravní komunikace, zřídít a vést pod povrchem pozemků inženýrské sítě. Při rozhodování soud došel k závěru, že obsahem práva stavby takové stavby být nemohou. Rozhodnutí je odůvodněno skutečností, že cílem institutu práva stavby ve smyslu ustanovení § 1240 NOZ je na určitou předem, dohodnutou dobu, prolomit zásadu superficies solo cedit (§ 506 NOZ). Je tak zřejmé, že z povahy práva stavby je vyloučeno zřizování práva stavby ke stavbám, u kterých je vyloučeno použití zásady superficies solo cedit, to je staveb, které se nestávají součástí pozemku a kde je tak

možné rozdílné vlastnictví pozemku a stavby. Tak je tomu v případě inženýrských sítí (§ 509 NOZ) a rovněž v případě pozemních komunikací (§ 498 NOZ). Mají-li se tedy smluvně zřídit a provozovat na cizích pozemcích inženýrské sítě, je k tomuto účelu nutné nadále využívat institutu věcného práva k cizím věcem, a to konkrétně služebnost inženýrské sítě dle ustanovení § 1237 NOZ.

Specifikací charakteru stavby jako součásti obsahu práva stavby se zabýval Krajský soud v Brně rozsudkem, sp. zn. 24 C 8/2015-28, ze dne 12. 10. 2015. Žalobou se žalobce domáhal, aby byl povolen vklad práva stavby do katastru na základě smlouvy uzavřené stavebníkem s vlastníkem pozemku. Stavba, která se má stát obsahem práva stavby byla definována jako stavební úpravy farního areálu za účelem následného provozování mateřské školy v souladu s připojeným situačním výkresem. Katastrální úřad vyhodnotil obsah smlouvy s připojenými dokumenty o zřízení práva stavby tak, že se jedná o stavební úpravy farního areálu a tudíž o přístavbu stávající stavby, která je již v katastru evidována jako součást pozemku a zamítl návrh na provedení zápisu práva stavby do katastru. Krajský soud v Brně shora uvedeným rozsudkem rozhodnutí o zamítnutí vkladu do katastru zrušil. Ve svém odůvodnění rozsudku vycházel z ustanovení § 1240 NOZ, dle kterého může být pozemek zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží přitom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Právo stavby se může vztahovat i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu využití. Jasně jak definováno, že právo stavby je vázáno na určitý pozemek, kde bude stavba a vztahuje se tak na celou stavbu, nikoliv jen na jednotlivé části. Právo stavby tak umožňuje vybudovat stavbu novou, ale zrovna tak umožňuje převzít již existující stavbu za účelem opravy či rekonstrukce. Tyto skutečnosti však musí být nezpochybnitelně vyjádřeny obsahem vůle smluvních stran tak, aby bylo patrné, že stavebník stávající stavbu má právo rekonstruovat a v tomto rámci případně zbudovat přístavbu. Uvedený rozsudek tak potvrzuje, že do práva stavby lze zahrnout již existující stavbu, případně existující stavbu včetně nově vzniklých přístaveb.

Stavba bez LV – sp. zn. 37 C 10/2014

Co je stavba bez LV a jak k těmto zápisům dochází, již bylo uvedeno v kapitole nazvané „Příklady z praxe“ a v této kapitole bude popsáno, jak ovlivnil rozsudek Krajského soudu

v Praze, sp. zn. 37 C 10/2014-23, ze dne 6. 1. 2015 rozhodovací praxi při povolování vkladu práv, kde je předmětem smluv stavba, která je evidována jako stavba bez LV. Krajský soud v Praze se shora uvedeným rozsudkem zabýval žalobou, kde se žalobce domáhal, aby soud povolil návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u vkladového řízení vedeném pod čj. V-1172/2014 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram (dále jen „katastrální úřad“), který byl zamítnut. Žaloba byla odůvodněna tím, že předmětem kupní smlouvy byl převod vlastnického práva k nemovitostem zapsaných na listu vlastnictví č. 452 pro katastrální území Bražná. Katastrální úřad byl názoru, že předmětem kupní smlouvy je budova bez čp/čev (na pozemku st. p. č.20/2 stojí stavba), která není dosud evidována v katastru nemovitostí, na listu vlastnictví č. 452 pro katastrální území Bražná je uvedeno, že se jedná o stavbu bez listu vlastnictví. Žalobce uvedl, že kupní smlouva vyjadřuje vůli účastníků bezpochyby a návrh na vklad je zcela v souladu s výpisem z katastru nemovitostí. Dále uvedl, že námitka katastrálního úřadu, že prodávající není vlastníkem stavby, je pro zápis vlastnického práva irelevantní a katastrální úřad není oprávněn tuto skutečnost posuzovat.⁹⁸

Soud došel k právnímu názoru, že všechny stavby v občansko-právním smyslu, zřízené do dne účinnosti NOZ se staly součástí pozemku, na kterém jsou zřízeny. V tomto konkrétním případě bylo ze spisové dokumentace zjištěno doložením listin z dědického řízení, že převodce je bezpochyby vlastníkem stavby, která nebyla dosud v katastru evidována. Jeho vlastnické právo vzniklo do účinnosti NOZ, čímž se stala nedílnou součástí pozemku a jako taková byla ze zákona i předmětem kupní smlouvy. Návrh na vklad do katastru tak byl rozhodnutím soudu povolen.

Služebnost spočívající v právu umístit stavbu – sp. zn. 16 C 105/2016

Právo stavby, jako zatím málo využívaný institut zavedený NOZ již bylo v této práci popsáno podrobně včetně jeho praktického využití. Při zavádění tohoto nového institutu do praxe katastrálních úřadů se mimo jiné vytvořil názor, že pokud nejsem vlastníkem pozemku, mohu si stavbu realizovanou vlastním nákladem zapsat do katastru nemovitostí

⁹⁸ Rozsudek Krajského soudu v Praze 37 C 10/2014, anonymizovaný rozsudek zaslaný na základě žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.

jen prostřednictvím institutu práva stavby. K tomuto závěru vedl úzký výklad obnovené zásady superficies solo cedit v NOZ. Jinými slovy stavby přirůstají k pozemku a tedy vše co se na pozemku postaví, stává se s určitými zákonem stanovenými výjimkami jeho součástí. K takovému výkladovému upřednostnění či opomenutí dalších po právu možných situací vedl zřejmě fakt, že se jedná o ocnitelné věcné právo a jako takové jej lze využít např. pro zajištění pohledávky vzniklé z půjčky poskytnuté na realizaci stavby. Praxe katastrálních úřadů se tak v jeho rozhodovací činnosti dostala do situace, že není-li stavba realizovaná na pozemku jiného vlastníka zapisována v rámci práva stavby, nelze ji do katastru zapsat. Zcela se opomnělo, že účinností NOZ nezanikla možnost zřídit stavbu na pozemku jiného vlastníka na základě využití jiných institutů než je právo stavby. Přičemž do doby účinnosti NOZ bylo nejčastějším způsobem řešení možnost zřídit stavbu na pozemku jiného vlastníka zřízení věcného břemene či nájemního vztahu.

Možnost využití tohoto institutu k umístění stavby na pozemku jiného vlastníka bylo potvrzeno rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 16 C 105/2016-33, ze dne 23. 3. 2017. V projednávané věci katastrální úřad odmítl zápis vkladu věcného břemene do katastru, jehož obsahem bylo zřízení služebnosti umístění stavby na cizím pozemku. Odmítnutí bylo odůvodněno tím, že právo umístit stavbu nelze řešit věcným břemenem, ale jen institutem práva stavby. Soud tento závěr ve svém rozsudku zcela odmítl. Popsal, že rozdíl mezi institutem práva stavby a věcným břemenem práva umístění stavby je v tom, že stavba na cizím pozemku v rámci práva stavby se stane součástí práva stavby, oproti tomu při umístění stavby na cizím pozemku na základě zřízení věcného břemene se stavba stane součástí tohoto pozemku. Z tohoto rozsudku je tak jednoznačné, že pokud se na cizím pozemku umísťují stavby se souhlasem vlastníka pozemku, dává NOZ i jiné možnosti sjednání právních důvodů.

V závěru rozsudku je velmi důležité uvedení rozdílu mezi oběma právními tituly. Pokud je umístěna stavba na cizím pozemku na základě práva stavby, pak se stává stavba součástí práva stavby. Kdežto při umístění stavby na základě služebnosti se stavba stane součástí pozemku.

4 Výsledky a diskuse

V rámci **statistických dat** byly zpracovány údaje o celkovém počtu řízení typu záznam a vklad za jednotlivé roky, aby byl podán obraz o objemu řízení v celém resortu. Bylo zjištěno, že vrchol v počtu řízení byl v roce 2014 a od té doby počty řízení klesají. Dále byla zpracovaná data o počtu evidovaných staveb a práv staveb. Zde je viditelný trend, že počet staveb neustále přibývá, a to velmi skokově. V roce 2014 přibylo přibližně 11 tis. nových staveb a v roce 2018 téměř 30tis. Tento jev je možné též přisoudit tomu, že od roku 2016 bylo v celém resortu započato s tzv. revizemi katastrálního operátu, kdy dochází k pochůzkám v terénu za účelem kontroly shody stavu v katastru a v terénu. Vlastníci jsou tak po zjištění doposud neevidované stavby vyzýváni k odstranění nesouladu v podobě zanesení stavby do katastru nemovitostí. Počet práv staveb není nijak velký, každým rokem jich přibývá v řádech stovek, což v poměru nových staveb např. v roce 2018 tvoří pouhé 1 %. V poslední řadě byla zpracována data za časové období let 2014 – 2018 u staveb, které jsou evidovány samostatně, jako součást pozemku a jako součást práva stavby podle jednotlivých způsobů využití stavby. Jednoznačně se ukazuje, že nejpočetnější stavbou jsou rodinné a bytové domy. Na jednotlivých údajích v tabulkách je vidět vývoj jak se přelívá počet samostatných staveb směrem ke stavbám součástí pozemku. Největší zlom nastal po spuštění skriptu, který byl vyhotoven s ohledem na účinnost NOZ a více jak 3 mil. staveb se tak automaticky stalo součástí pozemku. Dále je vidět postupný vzestup, kdy se počet staveb zapsaných jako součást pozemku zvyšuje a to díky nově ohlašovaným stavbám. Poslední skupinu, která též přispívá ke zvyšování počtu, jsou změny v zápisech vlastnických či změn v zápise jiných věcných práv, které doposud bránily spojení stavby s pozemkem. Po změně zápisu těchto práv, tak katastrální úřad z úřední povinnosti zapisuje stavby jako součást pozemku.

K **problematice práva stavby** lze shrnout, že je nutné se v praxi vyvarovat nesprávného zřizování práva stavby:

- a) bez účelu (tj. alespoň základní specifikace stavby, pro kterou je zřizováno),
- b) bez vyřešení vztahu k již existující stavbě na zatěžovaném pozemku, a to ve smyslu, zda tato stavba je či není do práva stavby zahrnuta,
- c) pro stavby, které podle zákona nemohou být součástí pozemku – inženýrské sítě, místní komunikace,

- d) pro stavby, které nenaplnují znaky stavby ve smyslu občanského práva – golfové hřiště, otevřená jízdárna, opěrná zídka, přístavba, půdní vestavba,
- e) v rozsahu dalece přesahující potřeby stavby.

Tento institut je, i dle statistických dat doložených v této práci, zatím poměrně málo používaným a bohužel i odborná veřejnost, hlavně z řad právníků a advokátů, nemá v této problematice zkušenosti. Při sepisování smluv se dopouští závažných pochybení nebo klienty mající zájem o sepsání smlouvy odmítají. Zde je namístě, aby odborná veřejnost měla možnost účasti seminářů pořádané ČUZK, popřípadě odbornými komorami a mohla tak fundovaně poskytovat právní služby laické veřejnosti.

Velmi důležitou složku u staveb zřizovaných v odlišném vlastnickém režimu, než je vlastnictví pozemku, hrají stavební úřady. Ty jsou většinou prvním orgánem veřejné moci, který stavebník osloví, s tím, že má záměr stavět a právě na cizím pozemku. Z hlediska povolení zahájit stavbu stavební úřady, s výjimkou, kdy lze v katastru ověřit existenci služebnosti nebo práva stavby, požadují pro záměr na cizím pozemku předložení souhlasu vlastníka pozemku (jako jednostranný úkon) podle § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a to teprve od 1. 1. 2018, kdy byl uvedený stavební zákon výrazně novelizován. Jedinou výjimkou, kdy není nutné předkládat souhlas, tvoří záměry, pro které je stanoven účel vyvlastnění zákonem - § 184a odst. 3 StavZ. Do té doby, kromě záměru s přívlastkem vyvlastnění, bylo nutné předkládat, v případě záměru na cizím pozemku pro umístění stavby, doklady prokazující právo provést stavbu jako dvou či vícestranné úkony - § 86 odst. 2 písm. a) StavZ nebo, a to pouze pro umístění stavby, postačoval prostý souhlas vlastníka pozemku jako jednostranný úkon – § 86 odst. 3 stavebního zákona. Zde tedy dochází k situacím, kdy stavebník má souhlas vlastníka pozemku realizovat stavbu, což je dostačující pro povolení zahájit stavbu z hlediska stavebních předpisů, ale nijak to neřeší vlastnický režim. Vlastník tak ve většině případů nemá tušení o nutnosti řešit situaci pomocí práva stavby a k této informaci se dostane až ve chvíli kdy je stavba dokončená a chce ji zapsat do katastru nemovitostí. Zde by bylo vhodné odborně vést stavební úřady tak, aby byly schopny podat informaci o nutnosti řešit tuto situaci po právní stránce, a to zápisem do katastru nemovitostí.

Pro zaměřování a evidování **netypických staveb**, mezi které je možné zahrnout i trafostanice, je nutné, aby ČUZK pořádal pravidelně semináře pro odbornou veřejnost v oblasti zeměměřictví, tj. pro geodety a úředně oprávněné zeměměřické inženýry a dále, aby byla důsledně prováděna kontrolní činnost zeměměřickými a katastrálními inspektoráty v této oblasti.

Zápisy **staveb bez LV** každým rokem ubývá a to na základě výzev k jejich odstranění, které jsou zasílány ze strany katastrálních úřadů. Bohužel, jak z praxe vyplývá, ne všichni vlastníci na tyto výzvy reagují a to i přes uvedení možnosti uvalení peněžitých postihů. Zde se projevuje aplikace mírné politiky doporučované ze strany ČUZK a to ve smyslu, že řízení o porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí nejsou zahajovány a tudíž nejsou udělovány ani pokuty. Zde by jistě bylo vhodné se od této mírné politiky odpoutat a přimět tak vlastníky, aby své vlastnictví řešili.

Velmi častý problém vzniká rozdílností definování **drobné stavby** a stavby podle § 79 odst. 2, písm. o) stavebního zákona, kde se dostávají vlastníci do situace, že postavili stavbu, která nespadá do povinnosti ji řešit se stavebním úřadem, ale v katastru nemovitostí vedena má být. Laická veřejnost nemá znalosti o katastrálních předpisech, a proto se tyto situace řeší až při revizích katastru nemovitostí, nebo např. při bankovních úvěrech, kde jsou na tuto skutečnost upozornění soudním znalcem banky. Situaci by napomohlo sjednocení definic v obou ustanovení a to dle stavebního zákona. Katastrální mapa je velmi podrobná a neuškodilo by ji, pokud by se evidovaly stavby až od 25 m² a dále dle ustanovení § 79 odst. 2, písm. o) StavZ.

U **staveb příslušenství**, které jsou vedeny pouze zákresem v katastrální mapě, by platila pak stejná pravidla jako u drobné stavby s tím, že by zde bylo vhodné zvážit možnost, aby k těmto stavbám bylo vydáváno ze strany stavebních úřadů potvrzení, že stavba je povolena k užívání s uvedením příslušného způsobu využití. Tím by bylo zajištěno, že se do katastrální mapy dostane stavba, která nebyla povolena, tj. černá stavba. Zároveň by již existovala listina, kterou by bylo možné využít pro situace, kdy dojde k fyzickému odstranění stavby hlavní a stavba příslušenství jako stavba doposud vedlejší se stane stavbou hlavní a je nutné ji ohlásit a vést na listu vlastnictví.

Velkou pozornost je třeba věnovat zápisům do systému **RUIAN**. Pracovníci katastrálního úřadu nemají žádnou možnost kontroly, zda je údaj v RUIANu zanesen správně. Je tedy nezbytné dodržovat postup, že stavbě se číslo evidenční či popisné přidělí až po kolaudaci dané stavby. Dalším vhodným opatřením by bylo, když by se v rámci zanesení stavebního objektu do RUIAN zanesla i příslušná listina povolující užívání a tu by pak bylo možné z veřejného dálkového přístupu otevřít. Přínosem by též bylo, aby bylo upraveno v katastrální legislativě, že v odůvodněných případech jako jsou opravy, bylo možné obnovit parcelní číslo. Nevznikaly by tak zbytečné problémy vlastníkům, kteří při pochybení editora RUIANu či pracovníka katastrálního úřadu musí veškeré změny hlásit finančnímu úřadu v podobě podání nového daňového podání či ohlašování bankovním ústavům v případě, že nemovitost je zatížena zástavním či jiným právem.

5 Závěr

V rámci zpracování diplomové práce bylo cílem na základě rozboru platné právní úpravy provést vyhodnocení problematiky zápisů staveb do katastru nemovitostí se zaměřením na novelizaci právní úpravy plynoucí ze zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník a promítnutí změn do zák. 256/2013 Sb. Sb, o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Nejprve došlo k popisu charakteristiky katastru nemovitostí vycházející z historie až po současnost, čímž bylo zjištěno, že role katastru nemovitostí se v průběhu vývoje společnosti měnila. Z počátku tato role akcentovala potřebu společnosti evidovat půdu a vztahy k ní. Postupem času s vývojem společnosti včetně vývoje jejích požadavků se měnil i účel. Dříve se jednalo hlavně o účel daňový, čemuž odpovídá období od 14. století až do začátku 18. století, kdy začal katastr nemovitostí plnit i účel evidence vlastnických vztahů. V období spadající pod komunistický režim byl katastr nemovitostí zaměřen převážně na užívací vztahy k zemědělské půdě, které měly přednost před právem vlastnickým. Období 50. a 60. let bylo období, kdy soukromá práva nepodléhala úplné a systematické evidenci a bohužel ani občanský zákoník z roku 1964 neobnovil intabulační princip a důraz byl kladen stále na údaje o nemovitosti nutné pro plánování a řízení hospodářství. Se změnou režimu z komunistického na demokratické zřízení přišla potřeba zvýšené vypovídající hodnoty zapsaných údajů katastru nemovitostí. Tato potřeba vznikla na základě vyšších počtů převodů nemovitostí, kdy díky napravování majetkových křivd byl majetek vracen původním vlastníkům. Ochrana dobré víry vlastníků zapsaných v katastru nemovitostí a hodnověrnost zapsaných údajů byly jedním z mnoha změn, které přinesl zák. 89/2012 Sb. Sb. účinný od 1. 1. 2014 a s ním souvisejících změn katastrálních předpisů. Poslední a zcela zásadní změna byla zjištěna v souvislosti s novou právní úpravou, v oblasti staveb nastala díky tzv. *superficiální zásadě*, což lze vyložit jako „*povrch ustupuje půdě*“. Analýzou právních norem bylo zjištěno, že se nejedná o žádnou novinku, kterou nový občanský zákoník objevil, ale je známa už ze starého Říma. Toto pojetí zcela změnilo chápání nemovitých věcí v českém právním řádu. V teoretické části práce je podrobně zpracována stavba jako součást pozemku, stavba jako součást práva stavby a stavba, která je zapsána jako samostatná nemovitost z pohledu platných předpisů a dostupné judikatury. Také jsou zde na upřesnění zpracovány pojmy vklad, záznam, poznámka a zápis jiných údajů do katastru nemovitostí.

Praktická část se zabývá provedeným výzkumem, sestávající se z několika částí, jehož společným jmenovatelem je spojení se stavbou. Jednou z nich je vyhodnocení statistických dat poskytnutých sekcí centrální databáze katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního týkajících se počtů vkladových a záznamových řízení v celé České republice v období let 2013 až 2018, dále počty zapsaných staveb a práv staveb v období let 2014 až 2018. Zde bylo zjištěno, že stavby zapsané mimo právo stavby zcela jasně převažují. Jedním z faktorů hraje roli neznalost tohoto institutu, ale hlavně se potvrzuje cíl tvůrce právní normy, že tento institut byl zřízen jako výjimka ze superficiální zásady, proto je zcela na místě jeho využívání v malé míře. Další zpracování dat se týkalo počtů staveb vedených jako součást pozemku, jako součást práva stavby či samostatných staveb za období let 2014 až 2018 a to s ohledem na vedený způsob využití stavby. Ve všech případech bylo zjištěno, že nejpočetnějším způsobem využití je rodinný dům. Další částí výzkumu bylo vyhodnocení způsobu posouzení, jak vyhodnotit, zda se jedná o zápis stavby součástí pozemku či samostatnou stavbu. Období přechodu díky účinnosti NOZ k 1. 1. 2014 nebylo nijak jednoduché, bylo nutné vydefinovat stavby, které se stanou součástí pozemku a které zůstanou evidovány samostatně. Došlo k vyhotovení a spuštění skriptu do informačního systému katastru nemovitostí, který automaticky převedl samostatné stavby na stavby součástí pozemku, což se týkalo přibližně 80% všech staveb, přesně počtu 3 228 545. Skript zahrnoval veškeré stavby, které plnili určité podmínky jako shodný vlastnický režim a splněním ustanovení § 3060 NOZ, který uvádí, že pokud zatěžuje stavbu nebo pozemek věcné právo, pak se stavba součástí pozemku nestane. Dle názoru Českého úřadu zeměměřického a katastrálního bylo za toto právo považováno právo zástavní či předkupní, avšak právo věcného břemene nikoliv. Byly zjištěny a detailně popsány různé kombinace z hlediska časové osy evidování vlastnictví a jiného práva bránící spojení stavby s pozemkem. Analýza příkladů z praxe, které přímo souvisí s evidováním staveb, byla další částí rozboru. Výsledkem je pak uvedení nesprávného používání institutu práva stavby, kde hlavní chybou bývá záměna práva stavby s oprávněním provést stavbu, dále zřizování práva stavby pro stavbu, která je pouze zpracováním povrchu země jako je např. golfové hřiště, sjezdy, opěrné zídky či monitorovací vrty nebo například zřizování práva stavby k realizaci staveb, které jsou ze zákona stavbami samostatnými, např. inženýrské sítě. V rámci této části byl předmětem rozboru přestavek a stavba na cizím pozemku. Do výzkumu byla zařazena i tzv. stavba bez listu vlastnictví, které vznikly v minulosti, kdy byla dáována přednost přesnosti evidování

v katastrální mapě před zápisem vlastnického práva. Pozornost byla též věnována drobným stavbám, které svou definicí vytváří v praxi velké potíže v souvislosti s definováním staveb dle stavebního zákona, konkrétně ustanovení § 79 odst. 2 písm. m). Zde bylo zjištěno, že by bylo více než vhodné při nejbližší novelizaci katastrálního zákona upravit ustanovení o drobné stavbě na výměru 25m². Z oblasti zaměřování netypických staveb a jejich následném zobrazování v katastrální mapě bylo zjištěno, že bohužel není jednoznačná metodika a je vycházeno pouze z ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) KAtV, kdy se obvodem budovy rozumí průnik vnějšího obvodu budovy s terénem a u netypických staveb svislý průmět vnějšího obvodu budovy na terén. Příkladem mohou být stavby mající část stavby pod terénem, či stavby zasahující ve vyšších patrech mimo pozemek např. nad komunikaci či stavby trafostanic. Poslední částí příkladů z praxe, které byly zkoumány, jsou chybné zápisy v systému RUIAN, kdy díky někdy banální chybě editora může vzniknout poměrně velká komplikace pro vlastníka stavby. Nejpodstatnější částí výzkumu bylo dohledání a analýza rozsudků, které byly vydány na základě podané žaloby proti zamítnutí vkladových řízení. Byly vybrány rozsudky na různé téma a to týkající se práva stavby, stavby bez listu vlastnictví a služebnosti spočívající v právu umístit stavbu. Dle celého šetření a rozboru vznikl návrh opatření, která by komplikace spojené se zápisem staveb eliminovala nebo zcela odstranila. Toto bylo naplněno v podobě kapitoly výsledky a diskuze, kde k jednotlivým tématům bylo navrženo opatření. Například čeho se vyvarovat při zápisu práva stavby a to i s ohledem na praxi stavebních úřadů a jejich povolování staveb. Je zde též doporučeno zpracování podrobnější metodiky zaměřování netypických staveb, aby odborná veřejnost měla z čeho čerpat při zaměřování těchto staveb v terénu. Pro stavby bez listu vlastnictví bylo doporučeno opustit politiku bez ukládání pokut při porušení pořádku na úseku katastru v podobě nereagování na výzvu a zpracování metodického postupu ukládání pokut. V neposlední řadě bylo doporučena úprava katastrálního zákona v oblasti definování drobné stavby s ohledem na soulad se stavebním zákonem a dále doporučení evidování v systému RUIAN, kde je nutno dát pozornosti při jakékoliv editaci a doporučení možnosti nahlédnutí na příslušnou listinu týkající se dané stavby.

Závěrem lze zhodnotit, že ač nová právní úprava byla velmi rozsáhlá a dopady i na zápis staveb byl velmi značný, tak po šesti letech od účinnosti NOZ a navazujících změn v katastrálních předpisech je stav poměrně stabilizovaný. Laická i odborná veřejnost se již

s novými pravidly sžila a zbývá vyřešit pouze některé problematické situace, které z části představila tato práce, čímž byl naplněn hlavní cíl. Dále je též předpokladem nadále trvajícího stabilního stavu, aby právní řád nebyl měněn zbrkle, ale pouze po velmi pečlivém zvážení na základě potřeby vyplývající z praxe a dále i díky přibývajícím judikatuře, která nám napomůže při rozhodování sporných otázek. Tato práce tak přináší ucelený přehled pojmů spojených se stavbou včetně praktických příkladů, které mohou nastat a působit potíže, čímž je vhodná pro využití při odborných seminářích jak pro odbornou právní veřejnost, tak pro úředníky státní správy, např. na stavebních úřadech.

6 Seznam použitých zdrojů

Literatura:

- DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2013-, ISBN 978-80-7478-325-8, 430 s.
- HENDL, Jan. *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. Čtvrté, přepracované a rozšířené vydání. Praha: Portál, 2016, ISBN 978-80-262-0982-9, 440 s.
- Katastr nemovitostí: *Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady*, Ostrava: Sagit, 2018, ÚZ, ISBN 978-80-7488-291-3, 272 s.
- LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře, ISBN 978-80-7400-529-9, 2400 s.
- MELZER, F. a TÉGL P. a kol. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013-, Komentátor. ISBN 978-80-87576-73-1, 720 s.
- *Občanský zákoník: novelizované znění*. Ostrava: Sagit, 2014. ÚZ, ISBN 978-80-7208-920-8, 320 s.
- REICHEL, Jiří. *Kapitoly metodologie sociálních výzkumů*. Praha: Grada, 2009, Sociologie (Grada). ISBN ISBN978-80-247-3006-6, 192 s.
- SPÁČIL a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře, ISBN 978-80-7400-499-5, 1280 s.
- ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C. H. Beck, 2015, Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, 248 s.

Judikatura:

- Krajský soud v Brně: *Anonymizovaný rozsudek sp. zn. 24 C 8/2015* zaslaný na základě žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.
- Krajský soud v Hradci Králové: *Anonymizovaný rozsudek sp. zn. 30 Ca 225/97* zaslaný na základě žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.
- Krajský soud v Hradci Králové: *Anonymizovaný rozsudek sp. zn. 16 C 105/2016* zaslaný na základě žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.
- Krajský soud v Hradci Králové: *Anonymizovaný rozsudek sp. zn. 52 A 59/2017* zaslaný na základě žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.
- Krajský soudu v Plzni: *Anonymizovaný rozsudek sp. zn. 19 C 13/2015* zaslaný na základě žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.

- Krajský soud v Praze: *Anonymizovaný rozsudek sp. zn. 37 C 10/2014* zaslaný na základě žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.
- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS 22 Cdo 52/2002. Dostupné z:
http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/54B2D684CA7BD159C1257A4E0066BD0F?openDocument&Highlight=0
- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 2500/2008. Dostupné z:
http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/F2DA03435BB34FFFC1257A4E00698B08?openDocument&Highlight=0,
- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1000/2010. Dostupné z:
http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/FAD1D1980E6F4523C1257A4E006A70E9?openDocument&Highlight=0
- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1487/2015. Dostupné z:
http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/55377134218FF499C1257FA200472E18?openDocument&Highlight=0,
- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 2851/2015. Dostupné z:
http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/CAF3371B6CB4BD78C125815D003C5F4B?openDocument&Highlight=0,
- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Usnesení NS sp. zn. 22 Cdo 3765/2015. Dostupné z:
http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/A5E3D582FA3157E4C12580040025DB91?openDocument&Highlight=0
- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 4572/2015. Dostupné z:
http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/6867E0A720A1266CC1258159003075F1?openDocument&Highlight=0,
- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Usnesení NS sp. zn. 22 Cdo 892/2016. Dostupné z:

http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/2A50B258843A81C3C1257FC3003BFB8D?openDocument&Highlight=0,

- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Usnesení NS sp. zn. 22 Cdo 6010/2016. Dostupné z:

http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/46C0914FDE6943E9C125818B00525FA3?openDocument&Highlight=0,

- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 4925/2016. Dostupné z:

http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/C49775F0215769A6C125810A001AD370?openDocument

- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 4127/2017. Dostupné z:

http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/BB6E6E0FDCD31394C12582D300265B3C?openDocument&Highlight=0,

- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Usnesení NS sp. zn. 22 Cdo 328/2018. Dostupné z:

http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/DFAAD44FF843EAC3C12582B100478B28?openDocument&Highlight=0,

- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 2825/2018. Dostupné z:

http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/6A4060C12298F239C12583C6001D8F47?openDocument&Highlight=0,

- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 4461/2018. Dostupné z:

http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/157B6F889EE2D61BC1257F96004749F9?openDocument&Highlight=0,

- Nejvyšší soud v Brně: *Rozhodnutí a stanoviska Nejvyššího soudu* [online]. [cit. 2020-01-13]. Rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 2140/2013. Dostupné z:

http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/0083A1D7317AB47DC1257E3E0024EE70?openDocument&Highlight=0

- Nejvyšší správní soud v Brně: *Rozhodnutí správních soudů* [online]. [cit. 2020-01-14]. Rozsudek sp. zn. 9 As 86/2016-40. Dostupné z:

http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaSimpleSearch&SimpleSearch=1&rjz_id=12&rok=2016&senat=9&cislo=86&soud=13&pagesource=0

Ostatní:

- *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z:

<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-videnci.aspx>

- *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z:

<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>

- *Katastr nemovitostí: O katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2020-01-13]. Dostupné z:

<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Uce-katastru.aspx>

- *Ministerstvo vnitra české republiky: Sbírka zákonů a Sbírka mezinárodních smluv*

[online]. [cit. 2020-01-14], § 79 zákona 183/2006 Sb. Dostupné z

[https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)

[zakonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)

- *Ministerstvo vnitra české republiky: Sbírka zákonů a Sbírka mezinárodních smluv*

[online]. [cit. 2020-01-14], § 5 zákona 319/2016 Sb. Dostupné z:

[https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=319/2016&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)

[zakonu/SearchResult.aspx?q=319/2016&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=319/2016&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)

- Resortní předpisy ČÚZK: Návod pro správu katastru nemovitostí, dostupné z:

<https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK.aspx> [online].

[cit. 2020-01-14].

Právní předpisy:

- návod pro správu katastru nemovitostí sp. zn. ČÚZK-03030/2016

- vyhláška č. 357/2013 o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

- zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

- zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

- zákon č. 319/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 266/1994 Sb. o dráhách



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní JUDr. Irenou Ondruszovou ve věci žalobců **a) Stavomontáže Karlovy Vary, a.s.**, IČ 29075726, se sídlem Karlovy Vary, Závodu míru 328/10, **b) CONNEXION GROUPE, a.s.**, IČ 46884025, se sídlem Karlovy Vary, Davida Bechera 1177/26, zastoupených Mgr. Michalem Burešem, advokátem se sídlem Karlovy Vary, Bělehradská 1042/14, **o vklad práva stavby do katastru nemovitostí,**

fakto:

- I. Žaloba, kterou žalobci domáhali povolení vkladu práva stavby zřízeného smlouvou uzavřenou žalobci dne 29. 9. 2014 k pozemkům p. č. 514/130, p. č. 513/4, p. č. 513/27, p. č. 514/1 v k. ú. Rybáře, v obci Karlovy Vary, do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění

Žalobou podanou u zdejšího soudu dne 27. 2. 2015 se žalobci domáhali povolení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na základě smlouvy uzavřené žalobci dne 29. 9. 2014 k pozemkům parc. č. 514/130, 513/4, 513/27 a 514/1 v k. ú. Rybáře, v obci Karlovy Vary a tím, aby bylo nahrazeno rozhodnutí tohoto správního orgánu ze dne 24. 2. 2015 č. j. V-9841/2014-403, kterým byl návrh na vklad práva stavby zamítnut. Správnímu orgánu vytýkali nesprávný právní závěr o povaze stavby, která může být předmětem práva stavby. Nesouhlasili s názorem, že smlouva nespĺňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí, protože nelze zřít právo stavby dopravní komunikace,

protože ta je podle katastrálních předpisů způsobem využití pozemku a že dopravní komunikace je samostatnou stavbou, která nemůže být součástí pozemku. Žalobci tvrdili, že právo stavby (a nikoliv stavba samotná) je nemovitou věcí podle § 1240 zák. č. 89/2012 Sb. (o. z.). Do katastru nemovitostí se vkládá právo stavby a nikoli stavba, která je s ním spojena. Pojem stavby není sice občanským zákoníkem definován, ale stavbu je třeba chápat jako jakýkoli hmotný výsledek stavební činnosti. Z občanského zákoníku nelze dovozovat žádná omezení, jaká stavba má být na základě práva stavby zřizována. Ani katastrální zákon nevymezuje žádné typy staveb, které lze či nelze považovat za odpovídající právu stavby. Také prováděcí vyhláška č. 357/2013 Sb. nestanoví taxativní výčet staveb, které je možné na základě práva stavby zřídít. Žalobci zdůrazňovali zásadu smluvní volnosti a že smyslem úpravy § 1240 a násl. o. z. je umožnit co největší variabilitu staveb, které mohou být právem stavby zřízeny. Rozhodující je určení stavby ve smlouvě, popř. vymezení stavby ve stavebním povolení, pokud na něj smlouva o zřízení práva stavby odkazuje. Dopravní komunikace i před 1. 1. 2014 byly považovány za součást pozemku bez ohledu na to, kdo tyto stavby zřídil. Jestliže tedy správní orgán má za to, že stavby, které lze právem stavby zřídít, jsou pouze takové, které se mohou stát součástí pozemku, pak dopravní komunikace tomuto kritériu vyhovuje. Tím, že katastrální úřad návrh na povolení vkladu práva stavby zamítl, byli žalobci dotčeni na svých právech vyplývajících ze smlouvy.

Katastrální úřad odkázal na písemné rozhodnutí o zamítnutí vkladu s tím, že se neztotožňuje s názorem žalobců.

Žaloba byla podána osobou oprávněnou (§ 246 odst. 1 o. s. ř.) a ve lhůtě 30 dnů od doručení rozhodnutí správního orgánu dle § 18 odst. 5 zák. č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon), když rozhodnutí správního orgánu bylo doručeno zástupci žalobců 25. 2. 2015 a žaloba byla podána dne 27. 5. 2015.

Po provedeném dokazování má soud za prokázáno z listinných důkazů, že žalobci podali dne 30. 10. 2014 návrh na povolení vkladu práva stavby na základě smlouvy, kterou uzavřeli dne 29. 9. 2014. Podle smlouvy b) žalobce jako vlastníci pozemků parc. č. 514/130 o výměře 162 m², parc. č. 513/4 o výměře 299 m², parc. č. 513/27 o výměře 120 m² a parc. č. 514/1 o výměře 6.349 m² v k.ú. Rybáře, obci Karlovy Vary zapsaných na listu vlastnictví 1043 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, zřídil pro a) žalobce právo stavby, a to zřídít na pozemcích stavbu jakékoli dopravní komunikace a zřídít a vést pod povrchem pozemků inženýrské sítě (vodovod, kanalizaci, elektrické vedení, telekomunikační sítě) s tím, dopravní komunikace a inženýrské sítě musí být provedeny v souladu s příslušnými stavebními povoleními. Právo stavby bylo zřízeno na dobu 99 let. Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že a) žalobce je vlastníkem předmětných pozemků, jedná se o ornou půdu (zemědělský půdní fond).

Katastrální úřad po seznámení s podklady dne 13. 12. 2014 žalobce písemně upozornil, z jakých důvodů nelze návrhu na vklad vyhovět, žalobci s těmito důvody nesouhlasili (vyjádření z 16. 1. 2014), přičemž argumentace byla obdobná jako v žalobě. Rozhodnutím ze dne 24. 2. 2015 č. j. V-9841/2014-403 katastrální úřad návrh na vklad zamítl podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona. Podle katastrálního úřadu předložená listina nesplňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a její obsah neodůvodňuje navrhovaný vklad (§ 17 odst. 1 písm. a/, b/ katastrálního zákona). Katastrální úřad své rozhodnutí odůvodnil tím, že k dopravní komunikaci nelze zřídít právo stavby. Právo stavby lze zřídít pouze ke stavbě,

kteřá byla za předcházející právní úpravy samostatnou věcí a podléhala zápisu do katastru nemovitostí a musí se jednat o stavbu, která by se po zániku práva stavby stala součástí pozemku. Dopravní komunikace však není stavbou evidovanou v katastru nemovitostí, dle katastrálních předpisů je pouze způsobem využití pozemku. Podle § 17 odst. 2 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích je dopravní komunikace samostatnou stavbou a nemůže být proto součástí pozemku, na kterém je postavena.

Právo stavby dle § 1240 o. z. představuje institut, jehož cílem je prolomit – byť jen dočasně – zásadu superficies solo cedit (§ 506 o. z.). Právo stavby je konstruováno jako věcné právo s povahou nemovité věci, jež zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, již toto právo patří, je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu.

Z povahy věci je zřizování práva stavby vyloučeno v případě, že stavba nepodléhá zásadě superficies solo cedit, tj. u staveb, které nepřirůstají k pozemku a kde je možné rozdílné vlastnictví, jako je tomu v případě inženýrských sítí (§ 509 o. z.) a v případě pozemních komunikací (§ 498 věta druhé o. z. a § 17 odst. 2 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích).

V tomto konkrétním případě to tedy znamená, že by po zániku práva stavby, tj. po 99 letech (pokud by nezaniklo dříve), se právní stav nezměnil, protože vlastníku pozemku by nesvědčilo vlastnické právo k inženýrským sítím ani k dopravní komunikaci. Zůstalo by rozdílné vlastnictví. Nutno zdůraznit, že má-li někdo zájem zřídit a provozovat na cizím pozemku vodovodní, kanalizační, energetické, nebo jiné vedení, pak je k tomuto účelu výslovně upraveno jiné věcné právo k cizím věcem, a to služebnost inženýrské sítě dle § 1267 o. z.

Ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumal dle § 17 odst. 1 písm. a), b) katastrálního zákona u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad. Katastrální úřad dospěl k závěru, že smlouva o zřízení práva stavby uzavřená účastníky dne 29. 9. 2014 tyto předpoklady nesplňuje, a proto návrh na vklad podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona zamítl.

S ohledem na shora uvedené krajský soud žalobu zamítl, neboť dospěl k závěru, že správní orgán rozhodl správně (§ 250i o. s. ř.).

O nákladech řízení bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku II. rozsudku, když účastníky řízení byli pouze žalobci (§ 250a odst. 1 o. s. ř.).

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

V Plzni dne 18. 06. 2015

Za správnost vyhotovení:
Petra Černá, v z. Monika Vávrová

JUDr. Irena Ondruszová, v. r.
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl samosoudcem JUDr. Janem Fífkou ve věci žalobkyně **R** ■■■■■ **Š** ■■■■■, nar. ■■■■■, bytem ■■■■■, ■■■■■, zastoupené JUDr. Blankou Hostinskou, advokátkou se sídlem Brno, Husova 200/16, za účasti dalších účastníků **1) D** ■■■■■ **V** ■■■■■, nar. ■■■■■, bytem ■■■■■, ■■■■■ a **2) J** ■■■■■ **V** ■■■■■, nar. ■■■■■, bytem ■■■■■, ■■■■■, v řízení podle části páté o. s. ř. ve věci rozhodnuté Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové dne 24. 10. 2016 pod č. j. V-10928/2016-602,

t a k t o :

- I. **P o v o l u j e s e** vklad vzniku věcného břemene - služebnosti spočívající v právu umístění stavby na pozemku parc. č. ■■■■■ v katastrálním území ■■■■■ ve prospěch vlastníka budovy č. e. ■■■■■ stojící na pozemku parc. č. ■■■■■ v katastrálním území ■■■■■, zřízeného smlouvou o zřízení služebnosti ze dne 21. 7. 2016.

Tím se nahrazuje rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové, ze dne 24. 10. 2016, č. j. V-10928/2016-602.

- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

(K. f. č. 1a – rozsudek)

Odůvodnění:

Dne 25. 11. 2016 podala žalobkyně ke Krajskému soudu v Hradci Králové žalobu podle části páté o. s. ř., kterou se domáhala přezkoumání postupu Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové, který rozhodnutím ze dne 24. 10. 2016 pod č. j. V-10928/2016-602 zamítl návrh žalobkyně a dalších účastníků na vklad vzniku věcného břemene - služebnosti spočívající v právu umístění stavby na pozemku parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] ve prospěch vlastníka budovy č. e. [REDAKCE] stojící na pozemku parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE], zřízeného smlouvou o zřízení služebnosti ze dne 21. 7. 2016. Katastrální úřad zamítl návrh na vklad uvedeného věcného břemene z důvodu, že dle jeho názoru právo umístit stavbu nelze řešit věcným břemenem, neboť k zatížení pozemku věcným právem jiné osoby mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu slouží dle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), institut práva stavby. S tímto právním názorem žalobkyně nesouhlasila. Tvrdila, že uvedeným rozhodnutím byla poškozena na svých právech a navrhla, aby soud rozsudkem povolil vklad věcného břemene - služebnosti k předmětnému pozemku.

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové zaslal soudu dne 16. 12. 2016 vyjádření (§ 250c odst. 2 o. s. ř.), ve kterém plně odkázal na odůvodnění svého zamítavého rozhodnutí ze dne 24. 10. 2016.

Podáním ze dne 2. 1. 2017 vzala žalobkyně žalobu zpět ve vztahu k J. I. [REDAKCE], nar. [REDAKCE], a I. I. [REDAKCE], nar. [REDAKCE], oběma bytem [REDAKCE], neboť nebyli účastníky řízení před správním orgánem, byť v záhlaví dotčeného rozhodnutí správního orgánu byli uvedeni. Usnesením ze dne 18. 1. 2017, č. j. 16C 105/2016-25, rozhodl zdejší soud o zastavení řízení a o náhradě nákladů řízení vůči těmto účastníkům.

Dále soud doručil žalobu ostatním účastníkům a vyzval je, aby se k ní vyjádřili. Další účastníci D. [REDAKCE] V. [REDAKCE] i J. [REDAKCE] V. [REDAKCE] soudu dne 3. 2. 2017 uvedli, že se ztotožňují s tvrzeními žalobkyně uvedenými v žalobě a také navrhli, aby soud žalobkyni v plném rozsahu vyhověl.

Soud následně vyzval účastníky, aby se ve stanovené lhůtě vyjádřili, zda souhlasí s tím, aby ve věci bylo soudem rozhodnuto bez nařízení jednání. Zároveň byli poučeni, že v případě, že se ve stanovené lhůtě nevyjádří, bude mít soud za to, že s rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasí. Účastníci řízení se ve stanovené lhůtě nevyjádřili, a proto soud nařídil jednání na 23. 3. 2017 k vyhlášení rozhodnutí.

Skutková zjištění soud čerpal z listin přiložených k žalobě a také ze spisu Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové č. j. V-10928/2016-602.

Ze spisu správního orgánu vyplývá, že žalobkyně podala dne 21. 9. 2016 ke katastrálnímu úřadu návrh na vklad vzniku věcného břemene - služebnosti spočívající

v právu umístění stavby na pozemku parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] ve prospěch vlastníka budovy č. e. [REDAKCE] stojící na pozemku parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE]. Současně zaplatila též správní poplatek ve výši 1.000 Kč. K návrhu přiložila smlouvu o zřízení služebnosti ze dne 21. 7. 2016. Přípisem ze dne 21. 9. 2016 katastrální úřad informoval účastníky řízení o vyznačení plomby. Přípisem ze dne 4. 10. 2016 katastrální úřad informoval žalobkyni i další účastníky řízení, že mají možnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí a vyjádřit své stanovisko k předběžnému závěru katastrálního úřadu, že návrhu na vklad do katastru nemovitostí nelze vyhovět, a to z výše uvedeného důvodu, pro který byl následně návrh rozhodnutím ze dne 24. 10. 2016, č. j. V-10928/2016-602, zamítnut.

Tento stav dokazování měl soud za dostatečný pro rozhodnutí ve věci a ani účastníci další důkazy nenavrhovali. Ve věci jde totiž hlavně o právní posouzení.

Na zjištěný skutkový stav soud aplikoval příslušnou právní úpravu. Podle § 244 odst. 1 o. s. ř. rozhodl-li orgán moci výkonné, orgán územního samosprávného celku, orgán zájmové nebo profesní samosprávy, popřípadě smírčí orgán zřízený podle zvláštního právního předpisu podle zvláštního zákona o sporu nebo o jiné právní věci, která vyplývá ze vztahu soukromého práva (§ 7 odst. 1 o. s. ř.), a nabylo-li rozhodnutí správního orgánu právní moci, může být tatáž věc projednána na návrh v občanském soudním řízení.

Podle § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) není proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení; přípustná je žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

Zdejší soud v souladu s citovanou právní úpravou věc projednal a rozhodl o ní. Vycházel ze zjištění, že žaloba podle části páté o. s. ř. byla podána včas (dne 25. 11. 2016) u věcně i místně příslušnému soudu.

Základním úkolem soudu bylo přezkoumat správnost rozhodnutí katastrálního úřadu v tom smyslu, zda na základě předložené vkladové listiny, tedy smlouvě o zřízení služebnosti podle § 1257 a násl. o. z., lze zřídit uvedené věcné břemeno k předmětnému pozemku. Katastrální úřad v odůvodnění rozhodnutí pouze uvedl, že právo umístit stavbu nelze řešit věcným břemenem, ale institutem práva stavby. Soud však tento názor nesdílí.

V § 1257 odst. 1 o. z. se uvádí, že věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Služebnosti (servitutes) jsou tedy příznačné tím, že postihují vlastníka věci tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Důvodová zpráva uvádí, že ustanovení o jednotlivých služebnostech jsou dispozitivní a lze sjednat služebnost s jakýmkoli obsahem, byť z § 978 plyne, že od ustanovení části o absolutních právech se lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon. Služebnosti vyjmenované v o. z. jsou vymezeny pouze demonstrativním výčtem (viz Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, 2013, s. 908, 914).

(K. ř. č. 1a – rozsudek)

Obsah dané služebnosti by měl být podrobně specifikován ve smlouvě. V uvedeném případě žalobkyně s dalšími účastníky dobrovolně uzavřeli smlouvu o zřízení služebnosti umístění stavby na cizím pozemku. Služebnost byla zřízena na dobu neurčitou a za úplatu. Účastníci daného řízení činili to, co jim zákon umožňuje.

Soud nepovažuje za správný závěr katastrálního úřadu, že právo umístit stavbu nelze řešit věcným břemenem. Právní úprava umožňuje účastníkům využít více institutů, přičemž právo stavby je jen jedním z nich, a zřít takové právo formou věcného břemene není žádným předpisem zakázáno. Z této úvahy vychází též právní literatura, ze které se podává, že pokud se na cizím pozemku umísťují stavby se souhlasem vlastníka pozemku, dává o. z. široké možnosti sjednání právních důvodů, a to tituly věcnéprávní, ale i obligačněprávní. K novým věcnéprávním titulům se řadí právo stavby, což je institut v zahraničí velmi široce využívaný zejména obcemi. Jedná se o lukrativní způsob „dočasného stavebního propůjčení pozemku“, který je pro vlastníka pozemku i mimořádně bezpečný. Krom práva stavby je možno volit další věcnéprávní titul, jímž je služebnost. Rozdíl mezi oběma tituly je v tom, že zatímco při umístění stavby na cizím pozemku na základě práva stavby se stavba stává součástí práva stavby, při umístění na základě služebnosti se stavba stane součástí pozemku. Vedle toho lze využít i tituly obligačněprávní, ať již pojmenované, nebo nepojmenované. K pojmenovaným typicky patří nájem, dále nově upravený pacht, jakož i výpůjčka, výprosa apod. (bližší v článku: Tégl, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II., dostupné na <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>). Stejně tak v článku Gabriel Achour, Martin Pelikán: Právo stavby podle nového občanského zákoníku, Bulletin advokacie 12/2014, str. 37, autoři dospěli k závěru, že právo stavby je jedním z možných způsobů, jak umístit stavbu na cizím pozemku.

Také důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, ve zvláštní části týkající se § 1267 až 1298 uvádí, že vedle služebnosti soukromé právo nabízí i jiné nástroje, využít lze další instituty povahy věcnéprávní (právo stavby) i obligační (např. nájem). Záleží na ujednání stran vzhledem k jejich zájmu a vyhodnocení transakčních nákladů při řešení konkrétní situace.

Základem aktuální občanskoprávní úpravy je respektování autonomie vůle stran. Zde strany zvolily sjednání služebnosti umístění stavby, což neodporuje platné a účinné právní úpravě a respektuje to právo vyplývající z čl. 2 Listiny základních práv a svobod, že každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Předložená vkladová listina proto odůvodňuje navrhovaný vklad.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti soud uzavřel, že rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové dne 24. 10. 2016 pod č. j. V-10928/2016-602, není věcně správné, a proto výrokem I. rozhodl jinak než správní orgán a povolil vklad vzniku věcného břemene – služebnosti spočívající v právu umístění stavby na předmětném pozemku, čímž nahradil rozhodnutí správního orgánu (§ 250j o. s. ř.).

O nákladech řízení soud uvažoval ve smyslu § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalobkyně byla v řízení úspěšná, což by odůvodňovalo rozhodnout o povinnosti ostatních účastníků nahradit

(K. ř. č. 1a – rozsudek)

jeji náklady. Soud však přihlédl ke skutečnosti, že další účastníci nedali důvod k podání žaloby a naopak od počátku řízení souhlasili s argumentací žalobkyně (lze říci, že jednali ve shodě). Za této situace měl soud za přiměřené, aby nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků (výrok II.).

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání, které lze podat u zdejšího soudu do patnácti dnů od doručení písemného vyhotovení rozsudku. O odvolání by rozhodl Vrchní soud v Praze.

V Hradci Králové dne 23. března 2017

JUDr. Jan Fíška v. r.
samosoudec

Za správnost vyhotovení:

██████████



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl JUDr. Petrou Flidrovou jako samosoudkyní v právní věci žalobce **Biskupství Brněnské**, IČ 00445142, se sídlem Petrov 269/8, Brno, zastoupeného JUDr. Františkem Severinem, advokátem, se sídlem Brno, Elišky Machové 41, za účasti dalšího účastníka **Římskokatolická farnost Moravské Budějovice**, IČ 64268799, se sídlem Moravské Budějovice, Kosmákova 72, o žalobě podle části páté o.s.ř. proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Moravské Budějovice ze dne 15.12.2014 č.j. V-2029/2014-741,

t a k t o :

- I. Soud povoluje vklad práva stavby k pozemku p.č. st. 97 pro k. ú. Moravské Budějovice podle smlouvy o zřízení práva stavby ze dne 12.11.2014, kterou uzavřeli Biskupství Brněnské, IČ 00445142, jako stavebník a Římskokatolická farnost Moravské Budějovice, IČ 64268799, jako vlastník pozemku p.č. st. 97 pro k. ú. Moravské Budějovice ve prospěch Biskupství Brněnského. Tímto rozsudkem se nahrazuje rozhodnutí katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice ze dne 15.12.2014 č. j. V-2029/2014-741.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Žalobce se žalobou podanou u Krajského soudu v Brně 7.1.2015 domáhal, aby soud povolil vklad práva stavby k pozemku p.č. st. 97 v k.ú. Moravské Budějovice podle smlouvy o zřízení práva stavby ze dne 12.11.2014, kterou uzavřel žalobce jako stavebník s Římskokatolickou farností Moravské Budějovice jako vlastníkem pozemku. Rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice ze dne 15.12.2014 č.j. V-2029/2014-741 byl zamítnut návrh na vklad práva stavby podle výše zmíněné smlouvy o zřízení práva stavby ze dne 12.11.2014. Katastrální úřad odůvodnil své rozhodnutí tak, že ze smlouvy o zřízení práva stavby vyplývá, že se jedná o stavební úpravy farního areálu a tudíž tedy o přístavbu stávající stavby č.p. 72, která je součástí st. 97 pro obec a k.ú. Moravské Budějovice. Předložená listina nesplňuje náležitosti listiny, na základě které je možno provést vklad práva do katastru nemovitostí, neboť právo stavby nelze zřídit pouze za účelem přístavby stávající stavby nebo pouze pro část rozlehlé stavby. Žalobce jako stavebník a další účastník jako výlučný vlastník pozemku p.č. st. 97 v k.ú. a obci Moravské Budějovice se dohodli, že žalobce na předmětném pozemku bude realizovat stavbu v souladu s přílohou této smlouvy, a to stavební úpravy farního areálu Moravské Budějovice, a to za účelem následného provozování mateřské školy. Z tohoto důvodu byl podán návrh na vklad práva stavby do katastru. Žalobce poukazuje na ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákona, z něhož nikterak nevyplývá, že by nebylo možné zřídit právo stavby pro přístavbu nebo část rozlehlé stavby. Naopak zákon jasně uvádí, že zatížen může být pozemek a ne že zatížen může být pouze nezastavěný pozemek. Katastrální úřad použil restriktivní argumentaci, když by omezil právo stavby pouze pro úzkou možnost aplikace, zejména na nezastavěném pozemku. Dle dostupné literatury je možno zřídit právo stavby i za účelem modernizace nebo rekonstrukce již zřízené stavby. Jestliže žalobce a další účastník projeví vůli ke zřízení práva stavby a umožnění stavebních úprav na předmětném pozemku měl katastrální úřad zapsat právo stavby, neboť na pozemku nevázne právo, které by se přičilo tomuto zřízení. Úprava v občanském zákoníku je značně dispozitivní a je postavena na autonomii stran.

Další účastník se k žalobě nevyjádřil.

Katastrální úřad v rámci vyjádření k žalobě uvedl, že nepopírá možnost zřídit právo stavby na stavebním pozemku, který je v katastru nemovitostí zapsán jako stavební parcela, a na kterém již existuje v katastru nemovitostí zapsaná stavba. Avšak v takovém případě by se muselo jednat buď o další stavbu umístěnou na tomto stavebním pozemku, nebo by se muselo jednat o právo stavby zřízené na pozemku za účelem oddělení stávající stavby od pozemku (např. za účelem rekonstrukce) či o právo stavby, kdy by byla stavebníkem od vlastníka pozemku převzata již existující stavba, která by byla v celém rozsahu včleněna do práva stavby. Z předložené listiny – smlouvy o zřízení práva stavby vyplývá, že se jedná o realizaci

stavby: stavební úpravy farního areálu Moravské Budějovice za účelem následného provozování mateřské školy v souladu se situačním výkresem – studií. Podle přiloženého nákresu se zcela evidentně jedná o přestavbu části stávajícího objektu a zároveň jeho přístavbu, která nemá být nijak od stávajícího objektu stavby oddělena. Katastrální úřad vycházel z platných předpisů a uveřejněných stanovisek, z nichž vyplývá, že právo stavby se vztahuje ke stavbě jako celku, nelze mít právo stavby pouze k části hotové stavby nebo k jednotlivým podlažím. V ustanovení § 1241 se záměrně mluví o celé stavbě, aby bylo zřejmé, že právo stavby nelze zřídit k části stavby nebo snad k jednotlivým podlažím budovy. Právo „mít stavbu“ zahrnuje buď právo stavby na pozemku ještě nezastavěném nově vybudovat anebo již zřízenou stavbu převzít za účelem rekonstrukce, modernizace a dalšího využití.

Ze spisu Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice V-2029/2014-741 soud zjistil, že rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad ze dne 15.12.2014 bylo žalobci doručeno 17.12.2014. Pokud žalobu u soudu podal 7.1.2015, pak tak učinil ve lhůtě uvedené v ustanovení § 247 odst. 1 o.s.ř. Žalobce je k podání žaloby oprávněn dle ustanovení § 246 odst. 1 o.s.ř. a žaloba proti zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu je ve smyslu ustanovení § 247 odst. 2 o.s.ř. přípustná.

Ze shora uvedeného spisu soud zjistil, že žalobce podal návrh na vklad práva do katastru nemovitostí dne 13.11.2014. Navrhl vklad práva stavby pro Biskupství Brněnské s tím, že účelem stavby jsou stavební úpravy za účelem provozování mateřské školy a doba trvání práva stavby je 50 let ode dne podpisu smlouvy.

Z výpisu z katastru nemovitostí LV 1517 pro k.ú. Moravské Budějovice ze dne 27.11.2014 bylo zjištěno, že p.č. st. 97 má výměru 984 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří s tím, že jeho součástí je stavba č.p. 72, rodinný dům.

Ze smlouvy o zřízení práva stavby ze dne 12.11.2014 bylo zjištěno, že byla uzavřena mezi žalobcem a dalším účastníkem s tím, že další účastník je vlastníkem pozemku p.č. st. 97 v k.ú. a obci Moravské Budějovice zapsané na LV 1517 u k.ú. pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice (dále jen pozemek) a že součástí pozemku je stavba budova č.p. 72. Žalobce jako stavebník má na tomto pozemku realizovat stavbu: stavební úpravy farního areálu Moravské Budějovice (dále jen stavba) za účelem následného provozování mateřské školy v souladu se situačním výkresem – Studií, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy jako její nedílná součást. Podle dohody účastníků bude budoucí stavba součástí práva stavby a podléhá ustanovením o nemovitých věcech. Právo stavby podle dohody účastníků bylo zřízeno na dobu 50 let ode dne uzavření smlouvy a bylo zřízeno bezúplatně.

Ze situačního výkresu, nedílné přílohy smlouvy o zřízení práva stavby soud zjistil, že má dojít k rekonstrukci stávající garáže, klubovny, bašty a fary na mateřskou školu, šatnu, ředitelnu a dále k přístavbě kuchyně a skladu, to vše na pozemku parcela č. 97 k.ú. Moravské Budějovice.

Z rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad ze dne 15.12.2014 soud zjistil, že katastrální úřad dospěl k závěru, že z předložené smlouvy o zřízení práva stavby vyplývá, že se jedná

o stavební úpravy farního areálu a tudíž tedy o přístavbu stávající stavby č.p. 72, která je součástí st. 97 pro obec a k.ú. Moravské Budějovice a že předložená listina nesplňuje náležitosti listiny, na základě které je možno provést vklad práva do katastru nemovitostí, neboť právo stavby nelze zřídit pouze za účelem přístavby stávající stavby nebo pouze pro část rozlehlé stavby.

Dle ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí u vkladové listiny, která je soukromou listinou před svým rozhodnutím katastrální úřad zkoumá, zda a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, c) právní jednání je učiněno v předepsané formě, d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu, f) z obsahu listiny a jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů z katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání a g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.

Dle ustanovení § 1240 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku 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. Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

Z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že právo stavby je vázáno na určitý pozemek, a to na pozemek, na kterém stavebník hodlá zřídit stavbu a pozemek, který stavebníkovi slouží k lepšímu užívání pozemku, kde bude stavba. Vzniklá stavba se stává součástí práva stavby a vztahuje se na celou stavbu, nikoliv na její jednotlivé části. Právo stavby zahrnuje jednak možnost vybudovat stavbu novou, ale může spočívat i v oprávnění převzít již existující stavbu, zejména za účelem její opravy či modernizace.

Pokud soud podřadil zjištěný skutkový stav pod shora uvedená zákonná ustanovení, dospěl k závěru, že smlouva uzavřená mezi žalobcem a dalším účastníkem o zřízení práva stavby je vyjádřením jejich vůle, aby stavebník na pozemku parcela č. 97 v katastrálním území Moravské Budějovice rekonstruoval stavbu stávající a provedl také její přístavbu. Soud má za to, že jejich ujednání není v rozporu s právními předpisy a nesdílí tak názor katastrálního úřadu, že předložená listina nesplňuje náležitosti listiny, na základě které je možno provést vklad práva do katastru nemovitostí. V odůvodnění rozhodnutí katastrální úřad jako důvod zamítnutí uvedl, že z předložené smlouvy vyplývá, že se jedná o stavební úpravy farního areálu a tudíž tedy o přístavbu stávající stavby č.p. 72, která je součástí st. 97 pro obec a k.ú. Moravské Budějovice. Svou argumentaci rozvinul až ve vyjádření ze dne 2.6.2015,

keré adresoval soudu na jeho výzvu. Zde uvedl, že ze situačního plánu vyplývá, že stavební úpravy farního areálu za účelem následného provozování mateřské školy jsou evidentně přestavbou části stávajícího objektu a zároveň přístavbou, která nemá být nijak od stávajícího objektu – stavby oddělena. Následně uvedl, že právo stavby se vztahuje ke stavbě jako celku, nelze mít právo stavby pouze k části hotové stavby nebo k jednotlivým podlažím. V ustanovení § 1241 občanského zákoníku se záměrně mluví o celé stavbě, aby bylo zřejmé, že právo stavby nelze zřídit jen k části stavby nebo snad jednotlivým podlažím.

Soud má za to, že závěry katastrálního úřadu nejsou správné. Ze smlouvy uzavřené mezi žalobcem jako stavebníkem a dalším účastníkem jako vlastníkem pozemku je zřejmé, že právo stavby bude zřízeno k p.č. st. 97 jako celku. Stavebník získá oprávnění k provedení stavebních úprav farního areálu – tedy k rekonstrukci existující stavby a k vybudování přístavby. Z projevu vůle účastníků je zřejmé, že právo stavby bude zahrnovat v daném případě právo rekonstruovat stávající stavbu jako celek a právo nově zbudovat přístavbu této stavby, to vše na p.č. 97 k.ú. Moravské Budějovice. Takové ujednání účastníků shledává soud v souladu s ust. § 1240 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Nejedná se o situaci, kdy by mělo být zřízeno právo stavby pouze k části již existující stavby nebo jen k jednotlivému podlaží.

Za použití ustanovení § 205j o.s.ř. rozhodl soud rozsudkem, neboť dospěl k závěru, že o vkladu práva do katastru nemovitostí mělo být rozhodnuto jinak, než rozhodl správní orgán.

S ohledem na typ řízení, ve kterém účastníci nemají protichůdné postavení, rozhodl soud tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do **15 dnů** ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím soudu podepsaného.

V Brně dne 12. října 2015

Za správnost vyhotovení:
Jana Kristková

JUDr. Petra Flídrová, v.r.
samosoudkyně



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze, se sídlem nám. Kinských 5, 150 75 Praha 5, rozhodl samosoudkyní Mgr. Šárkou Hájkovou v právní věci žalobce: Ing. K. K., nar. [redacted], bytem N. [redacted], proti žalované: I. I., nar. [redacted], bytem T. [redacted], o žalobě podle ustanovení § 244 o.s.ř., o povolení vkladu vlastnického práva,

t a k t o :

- I. Návrh na vklad vlastnického práva, vedený pod č.j. V-1172/2014 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, s e p o v o l u j e.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku ve výši 3.000,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou podanou u zdejšího soudu domáhal vydání rozhodnutí, jímž by soud povolil návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve vkladovém řízení vedeném pod č.j. V-1172/2014 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram (*dále jen „katastrální úřad“*). Žalobu odůvodnil tím, že dne 18.2.2014 uzavřeli účastníci řízení kupní smlouvu, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k nemovitostem zapsaným na listu vlastnictví LV č. [redacted] pro katastrálním území Bražná. Přes vysvětlující stanovisko žalobce ohledně nemožnosti povolení návrhu na vklad, vydal katastrální úřad dne 17.4.2014 pod č.j. V-1172/2014-211 rozhodnutí, jímž návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce zamítl. Dle jeho názoru je totiž předmětem kupní smlouvy budova bez č.p./č.e. (na pozemku st. p.č. [redacted] stojí stavba), která není dosud evidována v katastru nemovitostí a na listu vlastnictví č. [redacted] pro k.ú. Bražná je uvedeno, že se jedná o stavbu bez listu vlastnictví. Žalobce uvedl, že předmětná kupní smlouva bezpochyby vyjadřuje vůli účastníků převést nemovitosti na žalobce, přičemž smlouva i návrh na vklad

jsou zcela v souladu s výpisem z katastru nemovitostí. Vlastníkem pozemku st. p.č. ■ je žalovaná, jakožto prodávající, protože jí svědčí i vlastnictví k budově bez č.p./č.e. (*dále jen „budova bez č.p./č.e.“*). Námitka pracovníka katastrálního úřadu, že prodávající není vlastníkem stavby, je pro zápis vlastnického práva zcela irelevantní a katastrální úřad ani není oprávněn tuto skutečnost posuzovat.

Žalovaná soudu písemně sdělila, že proti žalobě nemá žádných námitek.

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram se k věci v určené lhůtě nevyjádřil.

Na základě shora uvedených skutečností dokládajících splnění podmínek pro posouzení opodstatněnosti podané žaloby a po ověření, že žaloba je dle § 241 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „o.s.ř.“*) ve spojení s ustanovením § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „katastrální zákon“*), včasná, soud přistoupil k posouzení věci samé.

Soud dospěl k závěru, že ve věci lze rozhodnout na základě tvrzení účastníků a na základě dostupných listinných důkazů a vyzval proto účastníky, aby sdělili, zda souhlasí s tím, aby soud ve věci rozhodl podle § 115a o. s. ř. bez nařízení jednání. Účastníci s takovým postupem vyslovili souhlas (žalobce mlčky, žalovaná výslovně).

Ze spisu vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, pod sp. zn. V-1172/2014 soud zjistil, že dne 19.2.2014 podali účastníci řízení návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce, a to ve vztahu k pozemkům p.č. ■ a st. p.č. ■ v katastrálním území Bražná. Přílohu návrhu na vklad tvořil originál kupní smlouvy ze dne 18.2.2014 uzavřené mezi žalovanou na straně prodávající a žalobcem na straně kupující, jejichž podpisy na smlouvě byly úředně ověřeny. Předmětem smlouvy byl převod nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, zapsaných na listu vlastnictví LV č. ■ pro obec Svatý Jan, katastrální území Bražná, a to pozemku st. p.č. ■ zastavěná plocha a nádvoří, stavby na pozemku bez č.p./č.e. – objekt k bydlení, a pozemku p.č. ■ - zahrada. Smluvní strany se dohodly na celkové kupní ceně ve výši 250.000,- Kč, která byla uhrazena při podpisu smlouvy.

Přípisem ze dne 10.3.2014 vyrozuměl katastrální úřad účastníky vkladového řízení, že navrhovaný vklad není možné povolit, neboť obsah kupní smlouvy jej neodůvodňuje, což je v rozporu s § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona. Pochybení spočívá v tom, že předmětem kupní smlouvy je budova bez č.p./č.e. (na pozemku st. p.č. ■ stojí stavba), která není dosud evidována v katastru. Na listu vlastnictví č. ■ pro k.ú. Bražná je uvedeno, že se jedná o stavbu bez listu vlastnictví. V reakci na to podal žalobce námítky, které byly katastrálnímu úřadu doručeny dne 22.4.2014, v nichž konstatoval, že skutečnost, že předmětná budova bez č.p./č.e. není dosud evidována v katastru nemovitostí, nemá žádnou právní relevanci pro zamítnutí návrhu na vklad. Pro uvedenou budovu, resp. pro přestavbu

této stodoly, se v minulosti, asi před 40 lety, nevyžadovalo žádné stavební povolení a jedná se o stav pokojný, kterému zákon poskytuje ochranu.

K věci se rovněž vyjádřila žalovaná, která vznesla vůči stanovisku katastrálního úřadu výhrady. Současně doložila fotokopii stavebního povolení Stavebního úřadu v Kamýku nad Vltavou ze dne 27.6.1985 na rekonstrukci stodoly postavené na pozemku st. p.č. ■■■ na rekreační objekt. Dále doložila fotokopii rozhodnutí Státního notářství pro Prahu 8 ze dne 25.9.1989, č.j. 8 D 785/89, vydaného v rámci dědického řízení, dle kterého po svém zesnulém manželovi S■■■■ L■■■■ zdělila mimo jiné podíl o velikosti id. 1/2 na nedokončeném rekreačním domku postaveném na pozemku st. p.č. ■■■ a polovinu tohoto pozemku a dále pozemku p.č. ■■■, to vše v k.ú. Bražná. Druhou polovinu rekreačního domku vlastnila z titulu bezpodílového spoluvlastnictví manželů. Žalovaná a její zesnulý manžel původně nabyli nemovitosti na základě kupní smlouvy ze dne 7.2.1980, jejíž fotokopie byla rovněž doložena. Žalovaná doplnila, že ohledně předmětné budovy bez č.p./č.e. – stodoly – byla započata rekonstrukce, která nebyla z finančních důvodů a z důvodu úmrtí jejího manžela dokončena. Nejedná se tedy o černou stavbu, nýbrž o stavbu toliko nezkolaudovanou. Daň z nemovitosti však pravidelně hradí. Na pozemku st. p.č. ■■■ se nacházejí ¾ obvodových zdí původní stodoly a na základech stodoly stojí nezkolaudovaná stavba o rozměru 50 m².

Katastrální úřad následně rozhodnutím ze dne 17.4.2014 vydaným pod č.j. V-1172/2014-211 návrh na vklad zamítl. V odůvodnění svého rozhodnutí zopakoval, že obsah kupní smlouvy neodůvodňuje navrhovaný vklad, což je v rozporu s § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona. Dále uvedl, že na listu vlastnictví č. ■■■ pro k.ú. Bražná v části D je veden záznam dalšího řízení ZDR-24/2010-211, kterým byla prodávající vyzvána k doložení listin pro zápis budovy bez č.p./č.e., která je postavena na st. p.č. ■■■. Listiny pro zápis stavby nebyly předloženy. Rozhodnutí bylo žalobci doručeno dne 22.4.2014.

Při právním posouzení věci vycházel soud z následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „NOZ“ nebo též „nový občanský zákoník“*), dle jehož § 498 odst. 1, 2 jsou nemovitými věcmi pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. Podle ust. § 505 NOZ je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (*dále jen „stavba“*) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (§ 506 odst. 1 NOZ). Podle ust. § 3054 NOZ stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

Podle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad.

Ze shora citovaných ustanovení nového občanského zákoníku je patrné, že do českého právního řádu byla opět zavedena římskoprávní zásada, dle které povrch ustupuje půdě (*princip superficies solo cedit*), což představuje zásadní důsledky pro dispozice s nemovitým majetkem. Dle této zásady platí, že stavba je součástí pozemku a jako taková vždy sdílí jeho právní osud. Jestliže se tedy bude převádět vlastnické právo k pozemku, bude se tím automaticky převádět vlastnické právo i ke všem jeho součástem, tedy i ke stavbě.

Pro tento spor je významné ustanovení § 3054 NOZ, dle něhož stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona tj. ke dni 1. 1. 2014 samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

Toto pravidlo se neuplatní tam, kde zákon stanoví výjimky, podle kterých ani nově zřízené stavby nejsou součástí pozemku. Součástí pozemku tak nebudou stavby dočasné, tedy takové, které se na pozemku nachází pouze na časově omezenou dobu. Samostatným předmětem práv (tj. hmotnou věcí nemovitou) je rovněž stavba podzemní se samostatným hospodářským určením nebo též inženýrské sítě a stavby a zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Pokud jde o pojem „stavba“, ten nový občanský zákoník nevymezuje. Pro oblast občanského práva však nelze (podle ustálené judikatury) obsah tohoto pojmu vykládat podle stavebních předpisů. Pro účely občanského práva je proto pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů. Je tedy zcela nerozhodné, zda-li se jedná o stavbu zřízenou v souladu s veřejnoprávními předpisy (tj. například v souladu se stavebním povolením, či zda byla stavba řádně zkolaudována apod.), neboť pro soukromoprávní vztahy je stěžejní legální definice dle shora uvedeného.

Naproti tomu, pokud byla stavba ke dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku a současně nebyla dle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž byla zřízena, zůstává i nadále samostatnou nemovitou věcí.

Všechny stavby zřízené do dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku se v případě, že jejich vlastník byl k tomuto dni vlastníkem zastavěného pozemku, stávají součástí pozemku, na kterém jsou zřízeny.

Ze spisové dokumentace vyplynulo, že žalovaná je bezpochyby vlastníkem budovy bez č.p./č.e., jejíž podíl o velikosti id. 1/2 nabyla jako dědic v rámci dědického řízení po svém manželovi. Druhá polovina jí pak připadla z vypořádání zaniklého bezpodílového

spoluvlastnictví manželů žalované a jejího manžela, kam tato budova patřila na základě kupní smlouvy ze dne 7. 2. 1980. Jak již bylo konstatováno, pro právní vztahy vyvěrající ze soukromého práva je bezpředmětné, zda-li se jedná o stavbu zřízenou v souladu s předpisy práva veřejného, protože pro účely tohoto řízení je třeba předmětnou budovu bez č.p./č.e. považovat za stavbu ve smyslu soukromého práva.

S ohledem na skutečnost, že k datu 1.1.2014, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník, byla jediným vlastníkem budovy bez č.p./č.e., která zcela stojí na pozemku st. p.č. ■■■, a jediným vlastníkem tohoto pozemku st. p.č. ■■■ pouze žalovaná, došlo s účinky k tomuto datu k aplikaci zákonem zakotveného principu superficies solo cedit, protože tato budova bez č.p./č.e. přestala být samostatným předmětem právních vztahů a stala se součástí tohoto pozemku a jako taková nese jeho právní osud.

Pokud tedy katastrální úřad zamítl návrh účastníků řízení na vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce dle předložené kupní smlouvy z důvodu, že její obsah neodůvodňoval navrhovaný vklad, nepostupoval katastrální úřad v souladu se zákonem. Účastníci navrhovali vklad vlastnického práva mimo jiné k pozemku st. p.č. ■■■, jehož součástí je ex lege i předmětná budova bez č.p./č.e. Katastrální úřad tak neměl oprávnění zkoumat, zda-li je budova bez č.p./č.e. stojící na pozemku st. p.č. ■■■ evidována v katastru nemovitostí či nikoli, neboť je jeho nedílnou součástí.

S ohledem na výše uvedené dospěl soud k závěru, že žaloba je důvodná, a proto v souladu s ustanovením § 250j odst. 1 o.s.ř. svým rozsudkem zcela nahradil rozhodnutí katastrálního úřadu, neboť dospěl k závěru, že o této věci mělo být rozhodnuto jinak.

Závěrem soud dodává, že ačkoli žalobce označil jako účastníka řízení vedle žalované též správní orgán, tj. zde katastrální úřad, soud s ním nejednal, neboť podle § 205a odst. 1 o.s.ř. jsou účastníky řízení pouze žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem.

O nákladech řízení soud rozhodl dle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že náhradu nákladů řízení přiznal žalobci, který byl ve věci plně úspěšný. Náklady řízení žalobce pak představuje pouze uhrazený soudní poplatek ve výši 3.000,- Kč za podanou žalobu, jiné náklady žalobci nevznikly.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze, prostřednictvím soudu zdejšího.

Nebude-li dobrovolně splněna povinnost uložená ve výroku II. tohoto rozhodnutí, má žalobce právo domáhat se splnění svého nároku prostřednictvím exekuce.

V Praze dne 22.09.2014

Mgr. Šárka Hájková, v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Luďka Kotlantová