

# ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

## ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8  
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 204, e-mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2021-04-20  
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-06365/2021-22  
NAŠE Č. J.: ČÚZK-06365/2021  
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová  
TELEFON: 284 041 247  
E-MAIL: [cuzk@cuzk.cz](mailto:cuzk@cuzk.cz)  
MÍSTO A DATUM: Praha, 2021-05-12

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

### Žádost o stanovisko k ustanovení katastrální vyhlášky – řešení přestavku menšího než 0,5 m<sup>2</sup>

Vážený pane inženýre,

Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu byla dne 20. dubna 2021 doručena Vaše žádost o stanovisko k ustanovení vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně k bodu č. 19.1 přílohy katastrální vyhlášky, kde je zobrazen vzor geometrického plánu pro vyznačení budovy: rodinného domu s garáží a přestavkem, jehož výměra je menší než 0,5 m<sup>2</sup>. V žádosti uvádíte, že zápis takového geometrického plánu dosud nevyžadoval doložení kupní nebo směnné smlouvy, ani souhlas vlastníka dotčeného pozemku a zajímá Vás, zda je oprávněný postup katastrálního úřadu, který v daném případě vyžaduje doložení kupní nebo směnné smlouvy a provedení zápisu vkladem včetně úhrady správního poplatku. Ptáte se, zda je nutné i takové „drobné“ nesoulady řešit vkladem.

K Vaší žádosti je předně třeba uvést, že podle § 7 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů se zápisy práv do katastru nemovitostí provádějí na základě písemností v listinné podobě nebo v elektronické podobě (dále jen „listina“), přičemž týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny. Uvedené je pak podrobněji dále zmíněno v § 48 katastrálního zákona, kdy je stanoveno, že geometrický plán je neoddelitelnou součástí listiny, podle které má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, má-li být zpřesněno jeho geometrické a polohové určení nebo byl-li průběh hranice určen soudem. Z uvedeného jednoznačně plyne, že na základě samotného geometrického plánu nelze provést zápis změny do katastru nemovitostí. Geometrický plán je jako nedílná součást listiny „pouze“ technickým podkladem pro vyhotovení listiny stvrzující danou změnu a spolu se záznamem podrobného měření změn je podkladem pro provedení předmětné změny v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací.

Institut přestavku, který zmiňujete ve své žádosti, je upraven v § 1087 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Je stanoveno, že *zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře. Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.* Institut přestavku lze přitom s ohledem na přechodná ustanovení částečně uplatnit i u staveb zřízených před 1. 1. 2014,

tj. před platností občanského zákoníku. Jsou-li naplněny všechny zákonné podmínky pro aplikaci ustanovení o přestavku, provede se zápis do katastru vkladem, jelikož z pohledu katastru nemovitostí se jedná o změnu vlastnického práva k pozemku, na který bylo stavbou přesaženo. Vkladovou listinou je souhlasné prohlášení o nabytí vlastnického práva přestavkem s náležitostmi podle § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky sepsaného vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku zastavěného přestavkem, přičemž souhlasné prohlášení musí rovněž obsahovat údaje nasvědčující splnění všech zákonem stanovených podmínek o přestavku. Součástí listiny přitom bude geometrický plán pro vyznačení obvodu stavby, přičemž není podstatné, zda je část pozemku pod přestavkem v geometrickém plánu označena samostatným parcelním číslem nebo je za splnění podmínek podle § 79 odst. 3 katastrální vyhlášky označena písmenem malé abecedy.

V případě, kdy mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku zastavěného přestavkem nedojde ke shodě na existenci přestavku (typicky se může jednat o skutečnost, kdy vlastník pozemku zasaženého přestavkem rozporuje, že bylo stavěno v dobré víře), je nutné se obrátit na soud. V případě úspěchu žaloby pak bude vkladovou listinou k zápisu přestavku do katastru rozsudek soudu.

V případě, kdy nejsou naplněny zákonem stanovené podmínky pro existenci přestavku dle shora uvedeného, je nutné věc řešit právním jednáním (např. kupní nebo směnnou smlouvou), a to bez ohledu na velikost části zastavěného cizího pozemku vymezené v geometrickém plánu.

S pozdravem

Mgr. Martina Hercegová  
ředitelka odboru řízení územních orgánů  
(elektronicky podepsáno)