

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

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

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2024-11-21
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-074061/2024-22
NAŠE Č. J.: ČÚZK-076533/2024
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová
TELEFON: 739 360 775
E-MAIL: cuzk@cuzk.gov.cz
MÍSTO A DATUM: Praha, 2024-12-17

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Žádost o stanovisko – směna pozemků s nezkolaudovanou stavbou

Vážený pane místostarosto,

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen ČÚZK) obdržel dne 21. listopadu 2024 Vaši žádost o stanovisko ke směně pozemků s nezkolaudovanou stavbou. Popisujete okolnosti konkrétního případu, kdy dochází ke směně pozemků, přičemž na jednom z pozemků je umístěna stavba přístřešku, ke které neexistují žádné stavebně právní podklady. Uvádíte, že katastrální úřad k provedení vkladového řízení týkající se směny pozemků tyto listiny vyžaduje. Jste toho názoru, že směně pozemků by existence přístřešku neměla být na závadu, a tento názor opíráte o řadu argumentů. Žádáte nás o stanovisko k dané věci, které by dle Vašich slov napomohlo k efektivnímu uplatňování hmotného práva navzdory procesním obtížím.

K žádosti Vám sdělujeme následující:

Předně je třeba uvést, že ČÚZK, na který jste se v dané věci obrátil, nepřísluší vydávat stanoviska k otázkám řešeným v konkrétních správních řízeních, neboť jako ústřední správní orgán zeměměřictví a katastru nemovitostí nevykonává v rámci své působnosti státní správu katastru nemovitostí. Tyto činnosti vykonávají podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, pouze katastrální úřady. K Vašemu dotazu se proto vyjádříme pouze v obecné rovině:

Ustanovení § 7 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), stanovuje, že *týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen částí pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje*. V souladu s § 30 katastrálního zákona, je dále geometrický plán spolu s dokladem o způsobu využití budovy předkládán k zápisu údajů o nové budově, resp. k zápisu údajů o změně vnějšího obvodu této budovy.

Podle § 79 odst. 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), je přitom přípustné, aby v případě, má-li být část pozemku sloučena do pozemku sousedícího nebo má-li z více částí vzniknout nový pozemek, byly části pozemku označeny v geometrickém plánu písmenem malé abecedy (nikoliv parcelními čísly), tzv. díly. Takové označení části parcely je ovšem podle § 79 odst. 3 katastrální vyhlášky podmíněno tím, že **z listiny, jejíž bude geometrický plán neoddělitelnou součástí, bude vyplývat realizace všech spolu souvisejících změn**. Současně je třeba upozornit na § 35 odst. 7 katastrální vyhlášky, kdy je stanoveno, že *není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo o upozorněních*, a to z toho důvodu, aby nemohlo v důsledku slučování parcel nebo jejich částí dojít ke kolizi různých práv

nebo upozornění či neodůvodněnému rozšíření těchto údajů na parcely nebo jejich části, u kterých doposud takové údaje evidovány nebyly.

Je-li tedy v geometrickém plánu označena část pozemku, jež má být sloučena do sousedního pozemku, na němž se nachází stávající stavba, písmenem malé abecedy, přičemž na této části se dle vyznačení v geometrickém plánu nachází přístavba ke stávající stavbě umístěné na sousedním pozemku a v geometrickém plánu je současně rušena část vnějšího obvodu stávající stavby, je nutné se v listině, jejíž je geometrický plán součástí, vypořádat rovněž s realizací této změny, tj. s realizací změny obvodu budovy, resp. je nutné tuto změnu doložit příslušnými podklady. Pokud není možné naplnit podmínku realizace všech spolu souvisejících změn, je třeba této skutečnosti přizpůsobit vyhotovení geometrického plánu a v geometrickém plánu v takovém případě část pozemku písmenem malé abecedy neoznačovat, resp. nenavrhopvat rušení části vnějšího obvodu stávající budovy.

Z výše uvedeného vyplývá, že katastrální předpisy obecně nevylučují provedení zápisu směny části pozemků, aniž by byla současně řešena změna údajů o budově, jež se na těchto pozemcích nachází. Je-li ovšem požadováno provedení takového „částečného“ zápisu, nelze spojit s listinou stvrzující směnu pozemků geometrický plán vyhotovený pro změnu obvodu budovy (přístavbou), kdy část pozemku, na níž se nachází přístavba, je označena písmenem malé abecedy a současně dochází k rušení části vnějšího obvodu stávající budovy nacházející se na sousedním pozemku. Takový geometrický plán je totiž v daném případě v souladu s § 25 odst. 2 katastrální vyhlášky z technického hlediska nezpůsobilý k zápisu. Pokud by katastrální úřad bez dalšího takový zápis připustil, došlo by ke změně údajů katastru o evidované budově (změna vnějšího obvodu budovy přístavbou), aniž by k zápisu změny byly předloženy příslušné listiny. Riziko případné technické nezpůsobilosti geometrického plánu pro zápis do katastru zde obvykle nese vyhotovitel, resp. ověřovatel geometrického plánu v návaznosti na jeho dostatečně podrobnou a odborně vedenou komunikaci s objednatelem geometrického plánu. K řešení Vaší situace Vám proto doporučujeme obrátit se na vyhotovitele příslušného geometrického plánu s požadavkem na jeho přepracování.

Pro úplnost doplňujeme, že v souladu s § 25 katastrální vyhlášky lze v některých případech rozdíl mezi údaji katastru a geometrického plánu dodatečně odstranit identifikací parcel ve formě veřejné listiny, pokud lze takovou identifikaci parcel vyhotovit, případně jej lze odstranit vyhotovením neměřického záznamu v souladu s § 78 katastrální vyhlášky. Možnost vyhotovení takové listiny však bude vždy odvislé od okolností daného konkrétního případu.

Závěrem podotýkáme, že v souladu s § 245 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, je povinností vlastníka uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení, příp. je povinen pořídit pasport stavby. Pořízení takové dokumentace by rovněž odstranilo pochybnosti o tom, zda se v daném případě skutečně jedná o přístavbu k sousedící stavbě tak, jak je vyznačeno ve Vámi předloženém geometrickém plánu, nebo se jedná např. o stavbu přístřešku (v podobě vedlejší stavby), jak uvádíte ve Vaší žádosti. Upozorňujeme, že z pohledu evidence katastru je k zápisu údajů o těchto stavbách přístupováno rozdílným způsobem.

S pozdravem

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů

Na vědomí: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ