

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:

2024-05-14

NAŠE SP. ZN.:

ČÚZK-032841/2024-22

NAŠE Č. J.:

ČÚZK-039489/2024

VYŘIZUJE:

Mgr. Pavlína Trajerová

TELEFON:

737258994

E-MAIL:

cuzk@cuzk.cz

MÍSTO A DATUM:

Praha, 2024-05-29

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Právo stavby ke stavbě již existující

Vážený pane xxx,

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „Úřad“) obdržel Vaši žádost o stanovisko týkající se možnosti zřízení práva stavby ke stavbě nevidované (v souladu s předpisy) v katastru nemovitostí (dále též „stavba Y“), která se nachází na pozemku, na němž stojí rovněž stavba, která je součástí pozemku a je jako údaj o pozemku evidována v katastru nemovitostí (dále jen „stavba X“). Uvádíte, že část pozemku není zastavěna žádnou stavbou. Pokládáte tři dotazy:

- Jak katastrální úřad s takovým návrhem na vklad naloží, pokud ve smlouvě bude specifikováno, že právo stavby se týká jen stavby Y? Zapiše právo stavby jako zatížení celé parcely? Bude v katastru nemovitostí u stavby X uvedeno, že je součástí práva stavby (to smluvní strany nechtějí)? Nebo katastrální úřad takový návrh zamítne, neboť ve smlouvě je sice slovně popsána stavba Y, tedy vlastně část parcely, ale není připojen geometrický plán?
- Je možné vymezit právo stavby k části parcely geometrickým plánem? Ustanovení § 7 odst. 3 katastrálního zákona podle Vašeho názoru toto implicitně umožňuje, když zde právo stavby není výslovně vyloučeno.
- Pokud je možné vymezit právo stavby k části pozemku geometrickým plánem, jak takový geometrický plán vypadá? Po rozhovorech s několika geodety jste dospěl k závěru, že geodeti toto nevědí a mají tendenci vyznačovat právo stavby jako věcné břemeno (tedy červené „šrafování“).

Ad 1)

Na Vaši otázku, jak katastrální úřad naloží s návrhem na vklad v popsané věci, není Úřad oprávněn zodpovědět. Katastrální úřady vykonávají podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, státní správu katastru nemovitostí samostatně. Úřadu nepřísluší, aby předjímal jejich rozhodnutí v konkrétních řízeních nebo o konkrétních otázkách. K Vašemu dotazu, stejně jako k těm dalším, se tedy můžeme vyjádřit pouze v obecné rovině. Podle našeho názoru není vyloučeno, aby bylo zřízeno právo stavby k pozemku již zastavěnému, a to i takovým způsobem, aby jiná, již existující stavba zůstala i nadále součástí pozemku. Ve smlouvě je třeba výslovně uvést, že právo stavby se sjednává tak, že zatíží celý pozemek. Je na

smluvních stranách, aby si velmi precizně upravily všechny související právní otázky, například s ohledem na ustanovení § 1250 či § 1254 občanského zákoníku.

Ačkoliv není rolí Úřadu radit účastníkům, jak nejlépe uspořádat jejich právní vztahy, domníváme se, že třebaže je zřízení práva stavby Vámi popsaným způsobem přípustné, může být zejména pro vlastníka pozemku do budoucna nevhodně omezující při dalším nakládání s tímto pozemkem (např. při zřízení zástavního práva). Pro případ, že by stavba, která je součástí práva stavby, zanikla dříve, než uplyne doba, na kterou je právo stavby zřízeno, bylo by teoreticky možné, aby stavebník na základě práva stavby zřídil novou stavbu odpovídající účelu práva stavby, ale na jiném místě pozemku.

Pro úplnost si dovoluujeme připomenout, že stavba, která se má stát účelem práva stavby, musí být věcí v občanskoprávním smyslu, jak ji definuje dosavadní judikatura a právní věda.

Ad 2)

Vymezení práva stavby k části pozemku obdobným způsobem, jako se např. zřizuje k části pozemku věcné břemeno, není možné. Důvodem je samotná definice pozemku obsažená v ustanovení § 2 písm. a) katastrálního zákona. Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí rozsahu práva stavby je totiž pozemkem. Obdobně není možné zřídit například k části pozemku zástavní právo.

Ad 3)

Jediným způsobem, jak v popsaném případě zřídit právo stavby a nezatížit celý stávající pozemek, je oddělení části pozemku, jímž má být právo stavby zatíženo, geometrickým plánem. Takto oddělený pozemek nemusí přesně kopírovat stavbu, ale může mít rozsah větší, potřebný pro užívání stavby. Doporučujeme Vám před případným vyhotovením geometrického plánu případ konzultovat s příslušným stavebním úřadem, aby bylo dělení pozemku provedeno v souladu se stavebními předpisy.

S pozdravem

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