

**Katastrální zákon**

**Právo stavby  
a materiální publicita**

**SEMINÁŘ STAVEBNÍHO FÓRA**  
**28.05.2013**



# Právo stavby

# Právo stavby

- ⊙ Určeno k řešení situací, kdy je třeba zabránit spojení stavby s pozemkem
  - komplementární k superficiální zásadě
- ⊙ **Věcné právo** mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku jiné osoby stavbu
  - nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou
- ⊙ Právo stavby je **věc nemovitá**
  - **stavba** vyhovující právu stavby **je jeho součástí**

# Právo stavby

- ⊙ **Právo stavby se nabývá**
  - **smlouvou**
  - vydržením
  - rozhodnutím orgánu veřejné moci, stanoví-li tak zákon
- ⊙ Právo stavby zřízené smlouvou **vzniká zápisem do katastru nemovitostí** (veřejného seznamu).
  - Zápisu do katastru nemovitostí podléhá i právo stavby vzniklé jiným způsobem.
- ⊙ Právo stavby lze zřídit jen jako **dočasné**; nesmí být zřízeno na více než **99 let**. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.

# Právo stavby

## ◎ Právo stavby bude zapsáno v KN

- **v části B LV vlastníka práva stavby** jako nemovitost
  - účel – typ stavby, která má být na základě práva stavby zřízena
  - seznam pozemků, ke kterým je právo stavby zřízeno
  - údaje o již postavené stavbě vyhovující právu stavbu
    - pouze pokud jde o stavbu, která by v případě, že by byla samostatná, podléhala zápisu do KN
  - způsob ochrany
  - doba, na kterou bylo zřízeno
- **v části C LV vlastníka pozemku** jako právo zatěžující pozemek

# Právo stavby

## B Nemovitosti

Práva stavby  
Na parcele

Účel

Součástí je stavba

Způsob ochrany

Platnost do

Právo stavby

rodinný dům  
garáž

rozsáhlé chráněné  
území

31.12.2099

33, LV 58  
34, LV 58

Zádveřice, č.p. 111,  
rod. dům  
Zádveřice, č.p. 56,  
garáž

35, LV 58

36, LV 58

Právo stavby

rodinný dům

31.12.2099

199, LV 122

Zádveřice, č.p. 112,  
rod. dům

Právo stavby

studna

31.12.2099

222, LV 122

## Pozemky

Parcela

Výměra

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

22

330

ovoc. sad

## Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela

Díl

Typ

Výměra (m<sup>2</sup>)

Původní kat. území

1822

1192

# Právo stavby

- ⊙ Právo stavby bude zapsáno **pouze v souboru popisných informací** (na LV)
  - nikoliv v souboru geodetických informací (v mapě)
  - podle NKatZ **bude hranice práva stavby tvořit hranici pozemku**
    - ▣ pokud má být právo stavby zřízeno k části pozemku, musí být oddělena geometrickým plánem a označena samostatným parcelním číslem
- ⊙ Jedno právo stavby může být zřízeno k více pozemkům –
  - nejen k pozemku, na kterém má stát stavba
  - ale i k pozemku, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání

# Právo stavby

- ⊙ Jedno právo stavby může být zřízeno k realizaci **více staveb**.
- ⊙ Stavby, které se stanou součástí práva stavby, budou „zapsány“ obdobně jako stavby, které jsou součástí pozemku.
- ⊙ Pokud bude součástí práva stavby budova, bude ji **možné rozdělit na jednotky**.
- ⊙ **K právu stavby bude možné zapsat veškeré právní vztahy jako k jakýmkoliv jiným nemovitostem.**





# Materiální publicita katastru nemovitostí

# Materiální publicita

## § 980 odst. 1 a 2 NOZ

- ⊙ (1) Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, **neomlouvá nikoho neznalost** zapsaného údaje. ...
- ⊙ (2) Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno **v souladu se skutečným právním stavem**. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

## § 984 odst. 1 NOZ

- ⊙ (1) Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, **svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby**, která nabyla věcné právo
  - **za úplatu**
  - **v dobré víře**
  - **od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.**

# Materiální publicita

## ⦿ Podmínky nabytí od nevlastníka

- rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu
- k nabytí práva došlo na základě právního jednání
- právní jednání, na základě kterého bylo právo nabyto, bylo právním jednáním úplatným
- právo bylo nabyto v dobré víře
- právo bylo nabyto od osoby zapsané ve veřejném seznamu
- nejde o výjimku podle § 984 odst. 2 NOZ
- skutečný vlastník neuplatnil své právo postupem a ve lhůtách podle 986.

# Materiální publicita

## § 986 NOZ

- ⦿ (1) Kdo tvrdí, že je ve svém právu **dotčen zápisem** provedeným do veřejného seznamu **bez právního důvodu** ve prospěch jiného, může se **domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno.**

Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, **nedoloží-li** žadatel ani **do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.**

# Materiální publicita

## § 986 NOZ

- ⦿ (2) Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu **do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl**, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.
- ⦿ (3) Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na **tři roky**; lhůta počne běžet **ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden**.

# Materiální publicita

## § 3064 NOZ

- Ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až 986 **uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.**
- Lhůty stanovené v § 983 a 986 počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.
  - **Netýká se lhůty v § 986 odst. 1 NOZ.**

# Materiální publicita

## Dopad materiální publicity do KN

- ⊙ Na procesní plné moci bude muset být **podpis zmocnitele úředně ověřen.**
- ⊙ **O vyznačení, že právní vztahy jsou dotčeny změnou** (plomba), **KÚ informuje účastníky** vkladového řízení
  - na adresu trvalého pobytu nebo
  - prostřednictvím datové schránky anebo
  - jiným vhodným způsobem, který účastníci KÚ sdělí.
- ⊙ Účastník, jehož práva zanikají nebo se omezují, bude vyzooměn o provedení vkladu **nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo.**

# Materiální publicita

## Dopad materiální publicity do KN

- ⦿ Zavádí se **oznamovací služba**, prostřednictvím které má být uživatel informován o zápisech týkajících se jeho nemovitostí.
  - Dlouhodobý projekt, v současné době v pilotním provozu verze pro webové služby
  - Informace o změnách nemovitosti budou zasílány webovými službami, SMS, na email nebo do DS
  - Podmíněno zapsaným právním vztahem k nemovitosti
  - Do 50 nemovitostí zdarma, pouze jednorázový poplatek za zřízení služby
  - 50 a více nemovitostí – 10 Kč za nemovitost/rok, max. 500.000 Kč, WS – 20% sleva



# Materiální publicita

## Poznámka spornosti zápisu

- ⦿ NOZ hovoří o poznámce spornosti zápisu pouze v § 986
- ⦿ **NKatZ – pojem rozšiřuje také na**
  - poznámku podle § 985 NOZ
  - poznámku vyznačenou na základě žaloby o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je
    - ▣ neplatné,
    - ▣ zdánlivé nebo
    - ▣ zrušené

# Materiální publicita

## Poznámka spornosti zápisu

- ⦿ Pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, **vkladové řízení se nepřerušuje.**
- ⦿ Vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, **vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí.** Po výmazu všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu dotčeným osobám.

**Děkuji za pozornost.**

Lenka Vrzalová  
lenka.vrzalova@cuzk.cz