

93/1995-23

POKYNY

Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

ze dne 28. února 1995

pro záznam právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí

Změna: 3/1995-23
Změna: 4703/1995-23
Změna: 3480/1996-23
Změna: 59/1998-23
Změna: 1126/1998-23
Změna: 4229/1998-23
Změna: 89/1999-23
Změna: 5139/2000-23
Změna: 829/2002-23

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen "Úřad") pro sjednocení postupu katastrálních úřadů při záznamu právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí vydává podle § 3 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, tyto pokyny:

Č.I.

Záznam právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí

A.

Záznam vlastnického práva

1. Zápis přechodu vlastnických práv k nemovitostem podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, veřejnou dražbou a podle zákona č. 427/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů

1.1 Do účinnosti zákona č. 191/1994 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 500/1990 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, tj. do 27. října 1994 bylo možné zapsat přechod vlastnictví státu na vydražitele na základě potvrzení vydaném okresní komisí pro privatizaci (Pražskou komisí pro privatizaci) národního majetku. Zákon č. 191/1994 Sb. připustil možnost zrušení této komise. Přechod majetku státu na vydražitele se v případě, že komise byla po 27. říjnu 1994 zrušena, zapisuje do katastru nemovitostí záznamem na základě potvrzení o prodeji veřejnou dražbou, které vydá příslušný okresní úřad (v Praze příslušný obvodní úřad), na který přešel spisový materiál komise ke dni určenému v rozhodnutí o zrušení komise.

1.2 S účinností zákona č. 224/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 92/1991 Sb., tj. od 6. prosince 1994, organizuje veřejnou dražbu privatizovaného majetku, který přešel na Fond národního majetku (dále jen "Fond") sám Fond. Přechod majetku státu na vydražitele se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem na základě potvrzení o prodeji veřejnou dražbou, které vydá Fond.

1.3 S účinností zákona č. 224/1994 Sb., tj. od 6. prosince 1994, organizuje veřejnou dražbu při likvidaci organizací, na jejichž privatizaci se vztahuje zákon č. 92/1991 Sb., likvidátor. Přechod majetku státu na vydražitele se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem na základě potvrzení o prodeji veřejnou dražbou, které vydá likvidátor.

1.4 S účinností zákona č. 254/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 425/1990 Sb., tj. od 31. prosince 1994, přechází dnem následujícím po dni zrušení okresních komisí pro privatizaci národního majetku zřízených podle zákona č. 92/1991 Sb. působnost těchto komisí na okresní úřady. V hl.m. Praze a v okresech Brno-město, Ostrava-město a Plzeň-město přechází působnost těchto komisí na tato města. Přechod majetku státu na vydražitele se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem na základě potvrzení o prodeji veřejnou dražbou, které vydá příslušný okresní úřad, v hl.m. Praze příslušný obvodní úřad a v okresech Brno-město, Ostrava-město a Plzeň-město magistráty těchto měst.

2. Zápis společného jmění manželů, je-li nabyvatelem nemovitosti podle kupní smlouvy pouze jeden z manželů.

2.1. Nabyli-li koupí na základě smlouvy nemovitost pouze jeden z manželů, zapisuje katastrální úřad vkladem do katastru nemovitostí jako vlastníka pouze toho z manželů, který je jako nabyvatel uveden v kupní smlouvě.

Nelze vyloučit, že spoluvlastníkem nemovitosti se stal zároveň i druhý z manželů (např. pokud nebyl mezi manžely zúžen rozsah společného jmění podle § 143a ObčZ, pokud nebyla nemovitost opatřena za peníze náležející do vylučného vlastnictví jednoho z manželů, atd.).

V takovém případě se druhý z manželů nezapisuje do katastru nemovitostí vkladem, ale záznamem, protože jeho spoluvlastnické

právo vzniklo ze zákona (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění zákona č. 90/1996 Sb., § 143 ObčZ).

Druhý z manželů se запиše do katastru nemovitostí záznamem na základě ohlášení jednoho z manželů, popřípadě obou, doloženého souhlasným prohlášením manželů [§ 36 odst. 5 písm. a) a odst. 6 vyhlášky ČÚZK č. 190/1996 Sb., ve znění vyhlášky ČÚZK č. 179/1998 Sb. (dále jen "vyhláška").

Záznam spoluvlastnictví pro druhého z manželů lze provést i na základě prohlášení manželů o vzniku společného jmění manželů ve formě notářského zápisu, soudního smíru uzavřeného o společném jmění manželů, dohody mezi manžely o uznání společného jmění uzavřené ve formě notářského zápisu nebo schválené soudem formou soudního smíru.

V případě, že je vznik společného jmění mezi manžely sporný, je listinou pro jeho záznam rozhodnutí soudu v řízení o určení vlastnického práva k nemovitosti.

3. Zápis podílového spoluvlastnictví účastníků sdružení k nemovitostem získaným při společné činnosti, je-li nabyvatelem nemovitosti podle kupní smlouvy pouze jeden účastník sdružení

3.1. Podle § 829 ObčZ se několik osob může sdružit, aby se společně přičinily o dosažení sjednaného účelu. Sdružení přitom nemá způsobilost k právům. Nabyli-li koupí nemovitost jeden z účastníků takového sdružení, запиše katastrální úřad vkladem do katastru jako vlastníka pouze toho z účastníků sdružení, který je jako nabyvatel uveden v kupní smlouvě.

Nelze vyloučit, že podílovými spoluvlastníky nemovitosti se stali zároveň ostatní účastníci sdružení, pokud nemovitost byla získána při společné činnosti účastníků sdružení (§ 834 ObčZ).

V takovém případě se další účastníci sdružení nezapiší do katastru nemovitostí jako podíloví spoluvlastníci vkladem, ale záznamem, protože jejich spoluvlastnické právo vzniklo ze zákona (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.).

Další účastník sdružení se запиše do katastru nemovitostí jako spoluvlastník na základě jeho ohlášení, popřípadě účastníka (účastníků) sdružení, který je již v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník (spoluvlastník), doloženého souhlasným prohlášením účastníků sdružení [§ 36 odst. 5 písm. a) a odst. 6 vyhlášky].

Záznam spoluvlastnictví účastníků sdružení lze provést i na základě prohlášení účastníků sdružení o vzniku spoluvlastnictví ve formě notářského zápisu, soudního smíru uzavřeného o podílovém spoluvlastnictví mezi účastníky sdružení, dohody mezi účastníky sdružení o uznání podílového spoluvlastnictví uzavřené ve formě notářského zápisu nebo schválené soudem formou soudního smíru.

V případě, že je vznik podílového spoluvlastnictví mezi účastníky sdružení sporný, je listinou pro jeho záznam rozhodnutí soudu v řízení o určení spoluvlastnictví k nemovitosti.

4. Zápis přechodu vlastnického práva k nemovitostem na základě rozhodnutí pozemkového úřadu podle § 9 odst. 4 a 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

4.1 Podle ustanovení § 9 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb. je v pravomoci pozemkového úřadu, nedojde-li k dohodě mezi povinnou a oprávněnou osobou o vydání nemovitostí podle § 9 odst. 1 uvedeného zákona, rozhodnout o vlastnictví oprávněné osoby k předmětné nemovitosti. Povinnou osobou se podle § 5 zákona č. 229/1991 Sb. rozumí stát nebo právnické osoby, které ke dni účinnosti tohoto zákona nemovitost držely, s výjimkou podniků se zahraniční majetkovou účastí a obchodní společnosti, jejichž společníky nebo účastníky jsou výhradně fyzické osoby, nejde-li o majetek nabytý od právnické osoby po 1.10.1990 a cizích státech.

Vlastnické právo k této nemovitosti se oprávněné osobě v souladu s ustanoveními § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb. запиše záznamem do katastru nemovitostí na základě tohoto rozhodnutí.

4.2 Je-li katastrálnímu úřadu doručeno rozhodnutí pozemkového úřadu podle odst. 4.1, které se týká nemovitosti evidované v katastru nemovitostí ve vlastnictví fyzické osoby na základě pravoplatné listiny (t.j. potvrzení o přidělu, smlouva o převodu nemovitostí-kupní, darovací, směnná, rozhodnutí státního notářství v řízení dědickém po zemřelém občanu a pod.), vrátí katastrální úřad v souladu s ustanovením § 8 zákona č. 265/1992 Sb. toto rozhodnutí příslušnému pozemkovému úřadu s upozorněním na tuto skutečnost a s dotazem, zda se nejedná o jinou zřejmou nesprávnost v rozhodnutí.

Potvrdí-li pozemkový úřad správnost svého rozhodnutí a vrátí-li je zpět k zápisu práv do katastru nemovitostí, katastrální úřad

- запиše změnu vlastnického práva ve prospěch oprávněné osoby v souladu s rozhodnutím pozemkového úřadu,

- oznámí fyzické osobě, která byla dosud v katastru nemovitostí evidovaná jako vlastník předmětné nemovitosti, že zápis jejího vlastnického práva k této nemovitosti byl v katastru nemovitostí na základě rozhodnutí pozemkového úřadu zrušen, a současně ji

- upozorní, že v případě, že trvá na tom, že je oprávněnou osobou v právním vztahu a podá návrh na určení právního vztahu u soudu, запиše tuto skutečnost katastrální úřad do katastru poznámkou ve smyslu ust. § 9 písm. b) zákona č. 265/1992 Sb., ve znění zákona č. 90/1996 Sb.

4.3. U rozhodnutí pozemkového úřadu podle § 9 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb. nepřichází v úvahu duplicitní zápis vlastnictví do katastru nemovitostí (§ 37 odst. 3 vyhlášky), neboť do působnosti pozemkového úřadu podle cit. ust. patří rozhodovat o vlastnictví, obdobně jako soudu v případě žaloby o určení právního vztahu.

4.4 Při zápisu záznamem na základě dohody schválené pozemkovým úřadem formou rozhodnutí podle § 9 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb. se postupuje podle odst. 4.2 a 4.3 stejně jako při zápisu na základě rozhodnutí vydaného pozemkovým úřadem podle § 9 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb..“.

B.

Záznam zástavního práva

1. Zápis zákonného zástavního práva zřízeného rozhodnutím správce daně

1.1. Zápis zástavního práva zřízeného ve prospěch správce daně podle § 72 zákona č. 337/1992 Sb., ve znění zákona č. 367/2000 Sb., se provede záznamem až po vzniku tohoto zástavního práva, tedy na základě rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva s vyznačenou doložkou právní moci (k tomu viz též § 160 občanského zákoníku, ve znění zákona č. 367/2000

Sb.). Se zápisem zástavního práva nebudou nadále spojena žádná omezení vlastníka zastavené věci.

1.2. Při zápisu zástavních práv, u nichž byl jejich rozsah vymezen před 31.12.2000, tj. do uvedeného data bylo vydáno alespoň nepravomocné, ale vykonatelné rozhodnutí, postupuje katastrální úřad při jejich zápisu podle předpisů platných do 31.12.2000. Tento postup vyplývá z přechodného ustanovení čl. V zákona č. 367/2000 Sb.

C.

Záznam práva odpovídajícího věcnému břemeni

1. Zápis věcného břemene vzniklého podle § 190 odst. 3 zákona č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění zákona č. 14/1998 Sb.

1.1 Věcné břemeno k dotčeným nemovitostem vzniká podle § 1 odst. 3 vodního zákona dnem nabytí právní moci rozhodnutí vodohospodářského orgánu o stanovení nebo změně ochranného pásma vodního zdroje. Povinnou osobou z věcného břemene je vlastník pozemku nacházejícího se ve stanoveném ochranném pásmu vodního zdroje. Oprávněnou osobou je ten, kdo je oprávněn k odběru vody z vodního zdroje, pro který jsou stanovena ochranná pásma. U vodárenských nádrží je oprávněnou osobou vlastník nádrže.

1.2 Věcné břemeno se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem na základě pravomocného rozhodnutí vodohospodářského orgánu o stanovení, změně nebo zrušení ochranného pásma vodního zdroje. Dotčené nemovitosti musí být v rozhodnutí uvedené podle § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění zákona č. 89/1996 Sb. Vztahuje-li se věcné břemeno pouze k části pozemku, musí být k rozhodnutí přiložen geometrický plán. To platí i v případě, že se věcné břemeno vztahuje k části pozemku evidovaného v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem.

1.3 Při zápisu věcného břemene podle zákona o vodách se u listu vlastnictví vlastníka dotčené nemovitosti vytvoří věta D s kódem 117 (věcné břemeno vodního zdroje) s uvedením jednotného identifikátoru oprávněné osoby v číselném doplňku věty D. V číselném doplňku pokračovací věty se uvede parcelní číslo dotčené nemovitosti. Do údajů o vlastníkovi se zapisuje na fiktivní list vlastnictví volné pořadové číslo, rodné číslo, jméno a adresa oprávněného a fiktivní číslo listu vlastnictví (přiděluje se automatizovaně). Listina se označí kódem 98 se základním textem "Rozhodnutí vodohospodářského orgánu a ochranném pásmu podle § 19 zákona o vodách", s uvedením čísla listiny ve tvaru xxxxx/xx. Doplňkovým textem se uvede "ze dne ...(datum vydání rozhodnutí), právní moc nabylo dne".

Čl.II

Závěrečná ustanovení

1. Těmito pokyny se ruší Sbíрка odpovědí na dotazy -I ze dne 29.11.1991, ČÚGK č.j. 4473/1991-21.
2. Tyto pokyny nabývají účinnosti dne 1. března 1995.

Místopředseda:

Ing. Karel Večeře