

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: 2021-05-25

NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-09958/2021-22

NAŠE Č. J.: ČÚZK-09958/2021

VYŘIZUJE: Mgr. Martina Hercegová

TELEFON: 284 041 232

E-MAIL: cuzk@cuzk.cz

MÍSTO A DATUM: Praha, 2021-06-21

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Zápis dočasné stavby

Vážený pane doktore,

Český úřad zeměměřický a katastrální obdržel dne 25. 5. 2021 Vaše podání, kterým žádáte o informace týkající se možnosti zápisu dočasné stavby do katastru nemovitostí.

K Vašemu podání uvádíme následující:

Nová stavba jako samostatná věc, kterou je i dočasná stavba podle ustanovení § 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se zapisuje do katastru nemovitostí spolu s vkladem vlastnického práva k této stavbě, a to na základě návrhu na vklad doloženého:

- a) podkladem osvědčujícím, že jde o stavbu, která není součástí pozemku ani práva stavby,
- b) podkladem pro zápis vlastnického práva ke stavbě a
- c) geometrickým plánem pro vyznačení stavby, pokud obvod stavby na pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří není zobrazen v katastrální mapě, nebo není shodný s hranicemi pozemku, na kterém je stavba postavena.

Údaje o typu stavby, způsobu využití stavby a číslu popisném nebo evidenčním převezme katastrální úřad jako referenční údaje z Registru územní identifikace adres a nemovitostí (RÚIAN), pokud je v něm stavba vedena.

Podkladem osvědčujícím, že jde o stavbu, která není součástí pozemku ani práva stavby, je v případě dočasné stavby prohlášení vlastníka obdobně podle § 30 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, obsahující údaje osvědčující její dočasnost v občanskoprávním smyslu, nikoliv tedy její dočasnost z pohledu veřejného stavebního práva. Vlastníkovi dočasné stavby tak musí k zastavěnému pozemku svědčit titul, který jej opravňuje takový pozemek dočasně užívat za účelem umístění stavby. Dočasná stavba by tak zřejmě neměla být umístěna na vlastním pozemku, neboť vlastnické právo ze své podstaty nelze považovat za dočasný právní titul. Nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou by tak mohla být tím dočasným titulem, který by byl podkladem pro zápis stavby na cizím pozemku jako stavby dočasné a také podkladem pro zápis vlastnického práva k takové stavbě.

K uvedenému je však nutné poznamenat, že v odborných kruzích dosud panuje nejednotnost ohledně toho, jak vlastně dočasnost stavby ve smyslu § 506 občanského zákoníku chápat.

Ten, kdo takto na cizím pozemku vybuduje stavbu, se dostává do nejistoty, že se právně nemusí stát jejím vlastníkem, pokud by v budoucnu judikatura soudů dospěla k takovému závěru, že dočasnost stavby se má odvíjet od jiného kritéria než toho, které bylo v daném případě zvoleno (nájemní smlouva). Stavba by se v takovém případě stala součástí pozemku, a tudíž vlastnictvím vlastníka pozemku. Je pravděpodobně, že tuto nepříznivou skutečnost by zřejmě nezvrátil ani zápis v katastru nemovitostí. V případě právních vztahů, které se odvíjí od dočasnosti stavby je tak třeba vzít v úvahu i toto riziko. Právě s ohledem na shora popsané riziko Vám proto doporučujeme situaci řešit jiným způsobem, než zápisem dočasné stavby do katastru nemovitostí.

S pozdravem

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