

ČÁST PÁTÁ

POZEMKY V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Pozemkem se podle § 2 písm. a) katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu, a to část taková, která je od sousedních částí zemského povrchu (sousedních pozemků) oddělena:

- hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území,
- hranicí vlastnickou,
- hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem,
- hranicí jiného práva podle § 19 katastrálního zákona,
- hranicí rozsahu zástavního práva,
- hranicí rozsahu práva stavby,
- hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Pouze existence hranic v zákoně uvedených může odůvodnit vznik nového pozemku nebo změnu hranic mezi pozemky stávajícími. Stávající pozemek proto nelze bez dalšího rozdělit pouze na žádost vlastníka ani nelze hranici mezi pozemky vymezit např. rozsahem práv, která nejsou v § 2 písm. a) katastrálního zákona uvedena, byť by v terénu mohla mít reálný rozsah.

Pozemek tak nemůže být vymezen např. rozsahem věcného břemene k části pozemku i přesto, že jeho hranice se do katastrální mapy (na základě geometrického plánu) zvláštní značkou zobrazují. A pozemek nemůže být vymezen ani rozsahem nájmu nebo pachtu, jehož hranice se navíc v katastrální mapě vůbec nezobrazují, a k zápisu těchto práv, i pokud se týkají jen části pozemku evidovaného v katastru, se nepředkládá geometrický plán (k tomu uvádí Baudyš: „... postačí, je-li tento rozsah seznatelný z popisu nebo náčrtu, který je součástí nájemní nebo pachtovní smlouvy“¹¹).

Pozemky se v katastru podle § 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona evidují v podobě parcel. Parcela je podle § 2 písm. b) katastrálního zákona pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely se rozlišují na stavební – evidované s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří – a ostatní parcely pozemkové.

Pojem „stavební parcela“ ve smyslu katastrálního zákona je odlišný od pojmů „stavební pozemek“ nebo „zastavěný stavební pozemek“ ve smyslu § 2 odst. 1 písm. b)

¹¹ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 151.

a c) stavebního zákona, kde se stavebním pozemkem rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem, a zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

I. ÚDAJE EVIDOVANÉ O POZEMCÍCH

V souboru popisných informací se o pozemcích evidují¹² tyto údaje:

- příslušnost do katastrálního území,
- číslo listu vlastnictví,
- rozlišení a druh číslování parcel podle bodu 8 přílohy katastrální vyhlášky,
- parcelní číslo,
- výměra parcely,
- kód způsobu určení výměry,
- druh pozemku a způsob využití pozemku podle bodů 1 a 2 přílohy katastrální vyhlášky,
- údaje o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m) katastrální vyhlášky, která je součástí pozemku a která je hlavní stavbou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí pozemku,
- údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku,
- číslo listu vlastnictví, na kterém je evidována stavba jiného vlastníka, než je vlastník pozemku, pokud tato stavba není součástí práva stavby,
- typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy katastrální vyhlášky,
- údaje o právech,
- upozornění týkající se pozemku,
- označení listu katastrální mapy,
- souřadnice definičního bodu v S-JTSK.

U parcel zemědělských pozemků¹³ s vyznačenou příslušností k vlastníku se podle § 24 odst. 3 katastrální vyhlášky pro daňové účely evidují údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

Geometrické a polohové určení pozemku je obsaženo v souboru geodetických informací (katastrální mapě) a pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny mapy, zpravidla přímými spojnicemi jejich

¹² § 4 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona a § 10 odst. 1 katastrální vyhlášky.

¹³ Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.

lomových bodů, popřípadě bodů vložených do těchto hranic (případně lze použít kružnici nebo její část).¹⁴ Zpravidla ve středu parcely je v katastrální mapě umístěno parcelní číslo, jehož vztažný bod (zpravidla střed dolní hrany čísla) představuje definiční bod parcely se souřadnicemi určenými v S-JTSK. Pokud je v parcele zobrazen obvod budovy, umísťuje se parcelní číslo uvnitř obvodu budovy hlavní.¹⁵ Uvnitř parcely poblíž jejího středu se nad parcelní číslo umísťuje mapová značka některých druhů pozemků nebo způsobů využití, případně i značka ochrany nemovitosti. Ohledně zobrazení pozemků v katastrální mapě a jejich geometrického a polohového určení odkazujeme na část desátou.

II. PARCELNÍ ČÍSLO A ZÁSADY ČÍSLOVÁNÍ PARCEL

Parcely se podle § 10 odst. 2 katastrální vyhlášky označují čísly vyjádřenými arabskými číslicemi v rámci katastrálního území, a to buď ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely, nebo v jedné číselné řadě. Údaj o tom, zda „V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě“ nebo „V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)“, je vždy uveden v záhlaví výpisu z katastru nemovitostí.

Parcelní číslo má podobu samostatného kmenového čísla nebo zlomku. Parcelní číslo v podobě zlomku se skládá z kmenového čísla v čitateli a z čísla poddělení ve jmenovateli. Kmenové číslo může být nejvýše pětimístné, číslo poddělení nejvýše trojmístné.

Pozemek s nejvyšším přípustným parcelním číslem by tak mohl být označen „parc. č. 99999/999“. Prakticky však celkový počet parcel v jednotlivých katastrálních územích nedosahuje počtu, který by se byt' jen zdaleka přiblížil číslu nejvyššího možného kmenového čísla. Počet podlomení 999 u jednotlivých kmenových čísel však již tak nepravděpodobný není, a pokud by se z pozemku označeného kmenovým číslem, které bylo již 999krát podděleno (např. 256/999), měl oddělit nový pozemek, nemůže již být označen vyšším podlomením téhož kmenového parcelního čísla. Katastrální úřad může podle § 36 odst. 2 katastrální vyhlášky v takovém případě provést na dotčené části katastrálního území přečíslování parcel nebo nově oddělovanou parcelu označit kmenovým číslem navazujícím na poslední použité číslo.

¹⁴ V grafickém výstupu (snímku) z katastrální mapy v digitální formě je hranice parcely (značka poř. č. 2.19 dle bodu 10.3 přílohy katastrální vyhlášky) vyznačena černou tlustou čarou tloušťky 0,35 mm.

¹⁵ § 6 odst. 1 písm. e) katastrální vyhlášky.

V katastrálním území s **jednou číselnou řadou parcel** jsou dohromady číslovány pozemkové i stavební parcely, a v souboru popisných informací se tedy druh číslování parcel nerozlišuje (viz obr. 14).¹⁶ V daném katastrálním území může parcelní číslo existovat pouze jednou.¹⁷ Rozlišení pozemkových parcel od parcel stavebních, tedy těch evidovaných s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, neslouží v území s jednou číselnou řadou k jednoznačné identifikaci pozemku, když podle § 8 písm. a) katastrálního zákona se pozemek v území s jednou číselnou řadou parcel označuje pouze parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží.

Obrázek č. 14: Ukázka části B listu vlastnictví se stavební parcelou v katastrálním území s jednou číselnou řadou

| B Nemovitost | | | | |
|--|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 605/12 | 5071 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Kobyliisy, č.p. 1800, adminis. | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 605/12 | | | | |

V katastrálních územích s **dvojí číselnou řadou parcel** se stavební parcely od parcel pozemkových odlišují zkratkou „st.“, uvedenou před parcelním číslem, a takto jsou i uvedeny ve výstupech z katastru nemovitostí (výpis z KN, informace o parcele apod.).

Obrázek č. 15: Ukázka části B listu vlastnictví se stavební parcelou v katastrálním území s dvojí číselnou řadou

| B Nemovitost | | | | |
|--|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| St. 566 | 387 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Jiříkov, č.p. 550, bydlení | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 566 | | | | |

¹⁶ Stavební a pozemkové parcely jsou rozlišeny v souboru geodetických informací, ovšem pouze v grafickém prostředí informačního systému katastru nemovitostí nebo dálkového přístupu do katastru nemovitostí, přičemž parcelní čísla stavebních parcel jsou červená a pozemkových parcel žlutá. Ve snímku z katastrální mapy jsou oba druhy čísel již shodně vyznačeny černou barvou.

¹⁷ K duplicitě parcelních čísel nesmí dojít ani převodem parcel mezi jednotlivými katastrálními územími při změně hranic katastrálních území. Pokud by taková duplicita měla nastat, přečíslování se podle § 36 odst. 10 katastrální vyhlášky převáděné parcely číslu následujícími za posledním použitým kmenovým parcelním číslem příslušné číselné řady.

Obrázek č. 16: Ukázka části B listu vlastnictví s pozemkovou parcelou v katastrálním území s dvojí číselnou řadou

| B Nemovitost | | | | |
|--------------|-------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 566 | 2218 | orná půda | | zemědělský půdní fond |

V katastrálním území s dvojí číselnou řadou musí být podle § 8 písm. a) katastrálního zákona skutečnost, že se jedná o stavební parcelu, uvedena též v listině předkládané k zápisu práv do katastru, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu. Parcelní číslo včetně zkratky „st.“ je v územích s dvojí číselnou řadou parcel samozřejmě nutné uvést i v návrhu na vklad, ohlášení nebo v jiných písemnostech vždy, když je třeba stavební pozemek označit.

Rozlišení stavební parcely (zejména použitím zkratky „st.“) je v územích s dvojí číselnou řadou parcel nezbytnou součástí její jednoznačné identifikace, neboť velmi pravděpodobně se v daném území nachází pozemková parcela téhož čísla (viz ukázky). Naproti tomu v územích s jednou číselnou řadou parcel, kde se více parcel téhož čísla nesmí nacházet, má rozlišení stavebních a pozemkových parcel pouze povahu údaje o druhu pozemku, což není údaj, jehož uvedení by zákon k identifikaci pozemků vyžadoval.

Judikatura

K otázce, zda v rozsudku má být parcela označena údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu, se uvádí, že tento požadavek je stanoven jen v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách. **(NS 22 Cdo 3683/2010)**

Při označování parcel při rozdělení, slučování nebo změně hranic pozemků se postupuje podle zásad uvedených v § 36 katastrální vyhlášky. Např. nová parcela vytvářená z částí dosavadních parcel se zpravidla označí kmenovým číslem té parcely, jejíž část v nové parcele má největší výměru. Přitom se podle potřeby kmenové číslo poddělí.

Při oddělování části parcely pro jiného vlastníka se zpravidla ponechá zbytek parcely dosavadního vlastníka původní parcelní číslo, je-li již poddělené, nebo se poddělí číslem jedna, popřípadě jiným nejnižším dosud nepřiděleným číslem poddělení.

Při dělení parcely na více parcel bez změny vlastníka se zpravidla ponechá u největší nově vznikající parcely původní parcelní číslo, včetně jeho případného poddělení, nebo se poddělí číslem jedna, popřípadě jiným nejnižším dosud nepřiděleným

číslem poddělení. Ostatní nově vzniklé parcely se označí kmenovým číslem původní parcely a navazujícím dosud nepoužitým poddělením.

III. ROZDĚLENÍ POZEMKU, ZMĚNA HRANICE POZEMKU

Při rozdělení pozemku dochází ke vzniku jednoho nebo více nových pozemků z části dosavadního pozemku (případně i z více částí různých dosavadních pozemků) a nově vznikající pozemky jsou v geometrickém plánu označeny novými parcelními čísly. Nově vznikající pozemky pak mohou být předmětem takových právních jednání, pro která je nutné vymezit nový pozemek jako samostatný předmět evidence v katastru (např. zatížení části pozemku zástavním právem, převod vlastnictví k části pozemku na osobu odlišnou od vlastníka sousedního pozemku apod.).

Při změně hranice pozemku dochází k oddělení části pozemku a jejímu sloučení k pozemku jinému, případně k vzájemnému oddělení nebo sloučení více částí různých pozemků, přičemž nevznikají nové pozemky označené novým parcelním číslem. Může se jednat např. o prodej části pozemků mezi sousedy, kdy není nutné vytvářet nový pozemek jako samostatný předmět evidence, ale postačí pouze označení převáděné části (v geometrickém plánu i v listině) písmenem malé abecedy podle § 79 odst. 3 katastrální vyhlášky.

Příklad

Příklad označení dílu pozemku v listině

Díl „a“, oddělený z pozemku parc. č. 2163 v katastrálním území Lhota, v geometrickém plánu č. 123-45/2015.

Návrh nového uspořádání pozemků určuje jejich vlastník, nicméně k provedení navrhovaného rozdělení nebo změny hranice pozemku v katastru nemovitostí musí získat souhlas příslušného orgánu veřejné moci (stavebního úřadu) s navrhovaným dělením nebo scelováním pozemků. Za tím účelem vlastník požádá stavební úřad o vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků (§ 82 stavebního zákona), přičemž k žádosti pak musí být mimo jiné přiložena: „Celková situace v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného dělení nebo scelování pozemků s vyznačením přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům.“¹⁸ Pokud stavební úřad územní rozhodnutí vydá, případně vydá sdělení

¹⁸ Příloha 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.