

**Výňatky z Informace č. 4/2014 vydané Odborem řízení pozemkových
úprav Státního pozemkového úřadu.
dne 15. 9. 2014 pod č.j. SPU 369116/2014**

Informace jsou metodickým nástrojem řízení organizačních jednotek Státního pozemkového úřadu, do jejichž věcné působnosti náleží řízení o pozemkových úpravách a činnosti s tím související.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, bude v dalším textu označován jako „zákon“; vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav bude v dalším textu označována jako „vyhláška“; zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů bude v dalším textu označován pouze jako „správní řád“.

Obsah:

1. Zavedení výsledků JPÚ do katastru nemovitostí + příloha č. 2
2. K aplikaci ust. § 15 odst. 1 vyhlášky
3. K aplikaci ust. § 15 odst. 3 vyhlášky
4. Příloha č. 2 k vyhlášce – tisková chyba
5. Uzavírání kupních smluv v řízení o pozemkových úpravách – z časového hlediska
6. Realizace společných zařízení
7. Souhlasy podle § 3 odst. 3 zákona v územích dotčených CHKO

1. Zavedení výsledků JPÚ do katastru nemovitostí

Na základě podnětu několika poboček KPÚ, který spočíval v problémech při zavedení výsledků jednoduchých pozemkových úprav do KN po nabytí účinnosti zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) OŘPÚ požádal ČÚZK o stanovisko k této problematice. Vyjádření ČÚZK (č.j. ČÚZK-10618/2014-22 ze dne 8. 8. 2014) je **přílohou č. 1** této informace.

K uvedenému vyjádření OŘPÚ upřesňuje postup poboček KPÚ pro konkrétní případy:

- a) **Řízení o JPÚ, jejichž předmětem je upřesnění nebo rekonstrukce přidělů** (§ 13 zákona) **nepodléhá vkladovému řízení**. Z hlediska KN se jedná o postup podle § 28 zák. č. 256/2013 Sb., tj. zápis jiných údajů do KN, neboť v tomto případě nedochází ke změně právních vztahů.
- b) **Výsledky KoPÚ slouží ze zákona vždy obnově katastrálního operátu** (§ 44 zák. č. 256/2013 Sb. v souvislosti s ust. § 2 zákona). V těchto případech se jedná i o pozemky zahrnuté do obvodu KoPÚ z navazující části sousedícího katastrálního území (§ 3 odst. 2 zákona).

- c) **Postup u nově zahajovaných JPÚ** bude ve spolupráci s KÚ (§ 10 odst. 1 vyhlášky) dohodnut vždy tak, aby i výsledky JPÚ sloužily k obnově katastrálního operátu, v tomto případě na části katastrálního území (§ 44 zák. č. 256/2013 Sb. v souvislosti s ust. § 2 zákona).
- d) **V případě již zahájených, ale dosud neskončených JPÚ** bude třeba s ohledem na rozpracovanost dodatečně zaktualizovat dohodu uzavřenou s KÚ, případně požádat KÚ o zaktualizování stanovených podmínek podle § 6 odst. 6 zákona, tak aby i tato řízení sloužila obnově katastrálního operátu. V těchto případech není vyloučena, pokud to rozpracovanost dovolí, změna obvodu JPÚ z důvodu ucelenosti řešené části území (§ 44 zák. č. 256/2013 Sb.).
- e) **JPÚ již dokončené, avšak dosud nezapsané do KN** – v těchto případech nezbývá než postupovat v souladu s ust. § 11 a násl. zák. č. 256/2013 Sb. Dále je třeba vycházet z ust. § 13 zák. č. 256/2013 Sb., podle kterého *je účastníkem řízení o povolení vkladu ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje*. Návrh na vklad bude tedy prioritně podán SPÚ nebo obcí, jsou-li v těchto případech účastníky řízení. Pokud jsou v takovémto řízení účastníky pouze fyzické osoby, případně právnické osoby (s výjimkou obce) je třeba vycházet z podané žádosti o JPÚ. Pak by ten, kdo měl zájem na provedení JPÚ měl podat i návrh na vklad, případně se dohodnout s dalšími účastníky řízení. Z důvodu změn v právních předpisech KN nemůže již tuto činnost za účastníky řízení zajišťovat správní orgán.
- V této souvislosti upozorňujeme, že podle položky 120 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí činí 1 000,- Kč. V případě, kdy je návrh na vklad podáván SPÚ jako účastníkem řízení o JPÚ, nepodléhá vkladové řízení poplatkům za vklad, neboť podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zák. č. 634/2004 Sb. jsou obecně od poplatků osvobozeny státní orgány.

2. K aplikaci ust. § 15 odst. 1 vyhlášky

Podle ust. § 15 odst. 1 vyhlášky plán společných zařízení (PSZ) m.j. obsahuje ***přehled pozemků a jejich výměry, které jsou k dispozici pro společná zařízení, s rozdělením na pozemky ve vlastnictví státu, obce, popřípadě pozemky jiných vlastníků (§ 9 odst. 17 zákona)***. Tato část citovaného ustanovení souvisí s ust. § 9 odst. 13 zákona, podle kterého má být v soupisu nových pozemků dotčených společnými zařízeními (§ 9 odst. 12 zákona) vyznačena poznámka „*pozemek je určen pro realizaci...*“

Vzhledem k tomu, že se jedná o „přehled pozemků“ tzn. seznam parcelních čísel, je zřejmé, že není možné tento přehled vytvořit v době vyhotovování PSZ. Jedná se o část dokumentace PSZ, kterou je možné vyhotovit nejlépe až v době po schválení návrhu, tj. po vydání rozhodnutí podle § 11 odst. 4 zákona, kdy je již skončeno vypořádávání námitek k vystavenému návrhu a jsou k dispozici parcelní čísla přidělená katastrálním úřadem (§ 22 odst. 2 vyhlášky). Při kompletaci spisové dokumentace bude tento „přehled pozemků“ zařazen do dokumentace PSZ.

3. K aplikaci ust. § 15 odst. 3 vyhlášky

Podle ust. § 15 odst. 3 vyhlášky se *pro společná zařízení přednostně použijí pozemky, které byly v rámci pozemkových úprav vykoupeny nebo darovány ve prospěch státu a jsou uvedeny v čl. VII bodě 2 přílohy č. 1 k této vyhlášce. Pro společná zařízení lze rovněž použít pozemky v obvodu pozemkové úpravy řešené podle § 2 zákona, a to s výlučným souhlasem vlastníka.*

Výkladově text „pro společná zařízení lze rovněž použít pozemky v obvodu pozemkové úpravy řešené podle § 2 zákona, a to s výlučným souhlasem vlastníka“ znamená, že pokud bude existovat případ, kdy např. zůstalo ve vlastnictví účastníka řízení několik málo m² (tzv. zbytkový list vlastnický), které buď zapomněl společně s ostatním majetkem prodat, případně nebyly prodány a dědic je z již dříve ukončeného dědického řízení jednoznačně znám a tento účastník řízení bude souhlasit s použitím „zbytkové“ výměry pro společná zařízení bez nároku na náhradu, je možné takový postup připustit, avšak pouze s výslovným souhlasem dotčeného vlastníka (příp. dědice). Zajištění souhlasu s tímto postupem je výlučně v pravomoci pobočky KPÚ jako správního orgánu (nikoliv zpracovatele!). Tzn. že účastník řízení odsouhlasí soupis nových pozemků s výsledkem „-100%“ svým podpisem před pracovníkem pobočky KPÚ, který potvrdí pravost podpisu ověřením totožnosti účastníka řízení. Pokud by v takovémto případě nebylo ze závažných důvodů možné osobní jednání s účastníkem řízení, musí pobočka KPÚ vyžadovat úřední ověření podpisu.

Důvodem uvedených opatření je skutečnost, že v daném případě nedojde k uzavření kupní ani darovací smlouvy a účastníkovi řízení není poskytována ani jiná náhrada. Uvedenými opatřeními je tak zajištěn věrohodný projev vůle účastníka řízení, a to z důvodu, aby nemohlo později dojít k napadení tohoto postupu ve smyslu vyvlastnění pozemku bez náhrady a orgánem, který k takovému postupu není zákonem zmocněn. Proto je potřeba k tomuto postupu přikračovat pouze v ojedinělých případech, celý postup musí být s dotčeným účastníkem řízení řádně projednán (nejvhodnější je doklad o projednání ve formě protokolu). V odůvodnění rozhodnutí o schválení návrhu však již není nutné tyto případy individuálně uvádět, neboť se jedná o jeden z kroků postupu postup, který je součástí technického zpracování jak PSZ tak i vlastního návrhu pozemkových úprav.

4. Příloha č. 2 k vyhlášce – tisková chyba

V příloze č. 2 k vyhlášce č. 13/2014 Sb., zveřejněné ve Sbírce zákonů je ve „vysvětlivkách“ tisková chyba – **správně má být uvedena vyhláška č. 357/2013 Sb.**

5. Uzavírání kupních smluv v řízení o pozemkových úpravách – z časového hlediska

Podle ust. § 9 odst. 16 zákona *může pozemkový úřad, pokud to je s ohledem na dosažení cíle pozemkových úprav potřebné, v průběhu pozemkových úprav vykupovat se souhlasem vlastníka ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim.* V případě výkupů je nezbytné, aby **nejpozději** k poslednímu dni vystavení návrhu pozemkové úpravy, byla kupní smlouva již zavkládována do KN (nikoliv pouze podán návrh na vklad, z důvodu nejistoty výsledku vkladového řízení). Tento postup je založen ust. § 3 správního řádu, podle kterého *nevyplyvá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci,*

15.9.2014

o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2. A dále v § 2 odst. 2 správního řádu je uvedeno, že správní orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Jinými slovy musí být řádně prokázán vlastnický stav, který má být v důsledku rozhodnutí o schválení návrhu změněn. Kdyby v době schválení návrhu nebyly pozemky určené pro umístění společných zařízení, které byly předmětem kupní smlouvy, ve vlastnictví státu, došlo by dalším procesem k vyvlastnění těchto pozemků bez náhrady, což zákon jednak nepřipouští a nadto pozemkový úřad není ze zákona oprávněn k takovému postupu. Rozhodnutí o schválení návrhu nemůže vycházet z hypotetického stavu, že „pravděpodobně dojde k vykoupení potřebné výměry pozemků“. Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Nabývací listinou pro pozemky, které měly být předmětem kupní smlouvy, by se mimo působnost zákona č. 139/2002 Sb. pak stalo rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv a vklad kupní smlouvy do KN s právními účinky vkladu po dni vydání rozhodnutí o schválení návrhu by byl zcela irelevantní a postup pozemkového úřadu by v takovém případě byl nezákonný.

6. Realizace společných zařízení

Přestože je realizace prvků PSZ prováděna až po ukončení správního řízení o pozemkových úpravách, je třeba si vždy uvědomit, že i tato realizace úzce souvisí s ukončeným správním řízením. Limitujícím prvkem celého procesu pozemkových úprav je obvod pozemkových úprav, neboť podle § 3 odst. 1 zákona *jsou předmětem pozemkových úprav všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav (odstavec 2) bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim.* K tomuto zákonem stanovenému vymezení rozsahu řešeného území se vztahuje i rozsah realizace prvků PSZ. Podle ust. § 12 odst. 3 zákona *se pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodnování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území.* Toto, z hlediska stavebního řízení, zásadní ustanovení se však týká výlučně pozemků řešených v obvodu pozemkových úprav.

Z důvodu již výše uvedeného ust. § 3 odst. 1 zákona a dále z důvodu působnosti SPÚ v oblasti pozemkových úprav (§ 19 zákona) a s ním související ust. § 17 zákona, který řeší náklady na pozemkové úpravy, nemůže pozemkový úřad, a to ni v případě odůvodněných požadavků ze strany obcí nebo jiných subjektů, realizovat stavby nebo jiná opatření odpovídající charakteru prvků PSZ na pozemcích, které jsou mimo obvod pozemkových úprav. Návaznost staveb nebo jiných opatření na realizované prvky PSZ je možná, v mnoha případech i nezbytná, avšak nemůže být vzhledem k příslušným ustanovením zákona č. 139/2002 Sb. organizována ani hrazena pozemkovým úřadem.

7. Souhlasy podle § 3 odst. 3 zákona v územích dotčených CHKO

Podle § 3 odst. 3 zákona *pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě stanoveného dobývacího prostoru, pozemky určené pro obranu státu, pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu, pozemky vodních toků a **pozemky chráněné podle zvláštních předpisů 6)** lze řešit v pozemkových úpravách (§ 2) jen se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu.* Pod odkazem 6 je uveden jako jeden z příkladů zákon

15.9.2014

č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

V pozemkových úpravách bývají řešena i taková katastrální území, kde se všechny řešené pozemky v obvodu pozemkových úprav nacházejí v chráněné krajinné oblasti. V takovém případě nebude souhlas vlastníků z titulu zákona č. 114/1992 Sb. s řešením pozemků v pozemkových úpravách vyžadován, neboť všichni dotčení vlastníci jsou z hlediska typu řešených pozemků postaveni na roveň. Ostatní souhlasy v tomto katastrálním území plynoucí z ust. § 3 odst. 3 zákona (vodní toky, pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu apod.) jsou nezbytné. Rovněž souhlas příslušného správního orgánu je v případě území, které se celé nachází v CHKO možný udělit komplexně pro celé území a nikoliv pro konkrétní pozemky. Pokud by však nastala situace, že je v řešeném území, nacházejícím se v CHKO pouze část pozemků, bude třeba souhlas od těch vlastníků, u nichž by mělo dojít ke změně stávajících podmínek. Tzn. např. vlastník, který měl pozemek v části území dotčené CHKO, bude navržen do oblasti bez CHKO, musí s tímto řešením udělit souhlas a naopak vlastník, jehož pozemků se CHKO nedotýkalo a bude nově navržen do lokality dotčené CHKO, rovněž musí s řešením udělit souhlas.