

## PROVĚŘENÍ PŘÍSTUPU K NEMOVITOSTI

Petra Zuzaňáková<sup>1</sup>

### Abstrakt

Při oceňování nemovitostí pro potřeby banky se prověřuje mimo jiné řádný přístup a příjezd k nemovitostem. V případě, že přístup není vyhodnocen „bez závad“, je možné stanovenou obvyklou cenu nemovitosti podmínit zajištěním přístupu a příjezdu resp. nemovitost označit za nevhodnou pro zástavní účely. Na základě několika příkladů z praxe bych ráda problematiku přiblížila.

### ÚVOD

Problematika prověření přístupu k nemovitostem se netýká, jak by se mohlo na první pohled zdát, pouze staveb na cizím pozemku, ale má mnohem širší záběr. Z případů, běžně se vyskytujících v praxi, lze vyčlenit tři specifické okruhy:

- stavby na cizím pozemku
- developerské projekty
- části areálů

*Pozn.: Stavby na cizím pozemku si dovolím ohledně zajištění přístupu vynechat, předpokládá se promítnutí nových institutů do právní úpravy – a to např. stavba má být součástí pozemku, což s sebou přinese i změnu zákonné definice nemovitosti, vyřešení vztahu rozdílného vlastníka stavby a pozemku, atd.*

### BĚŽNÉ PŘÍPADY

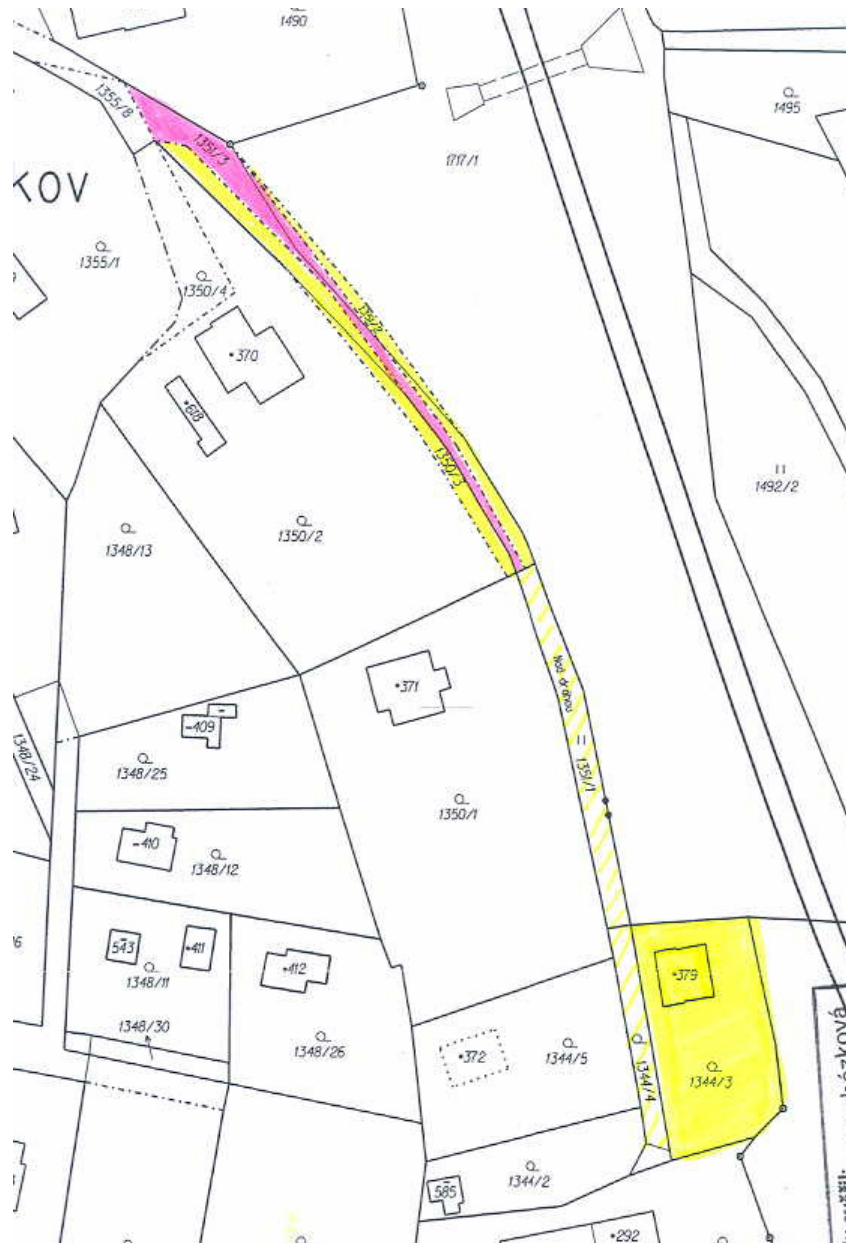
Prověření přístupu k nemovitostem je součástí všech ocenění pro bankovní účely. Z běžných případů jsem si na ukázkou vybrala následující dva. V prvním se jedná o koupi rodinného domu na pozemku p.č. st. 379, pozemku p.č. st. 379 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 1344/3 – zahrady a spoluvlastnických podílů na přístupových pozemcích p.č. 1344/4 a p.č. 1351/1. Na základě těchto informací by se mohlo zdát, že je vše v pořádku – kupující resp. budoucí vlastník bude mít přístup zajištěn.

PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY			
p.č.	využití pozemku	druh pozemku	vlastnické právo (spol. podíl)
1344/4		zahrada	FO (1/3)
1351/1		trvalý travní porost	FO (1/3)
1350/3	ostatní komunikace	ostatní plocha	FO
1351/3	ostatní komunikace	ostatní plocha	FO
1351/2	dráha	ostatní plocha	Česká republika
1355/8	ostatní komunikace	ostatní plocha	Obec

Tabulka č. 1 – Přístupové pozemky

<sup>1</sup> Zuzaňáková Petra, Ing. – pracovník pro oceňování majetku, Československá obchodní banka, a.s., Jindřišská 16, 111 50 Praha 1, tel.: +420 261 357 007, e-mail: zuzanakova@email.cz

Z kopie katastrální mapy však bylo zjištěno, že do přístupových pozemků náleží i další parcely (viz Obrázek č. 1), jejichž vlastníky jsou jiné fyzické osoby (viz Tabulka č. 1). Z pohledu zjištěného stavu vlastnického práva by se jednalo o nevhodnou zástavu resp. by mělo být k pozemkům p.č. 1350/3 a p.č. 1351/3 zřízeno věcné břemeno, uzavřena nájemní smlouva nebo pozemky předány do vlastnictví obce.

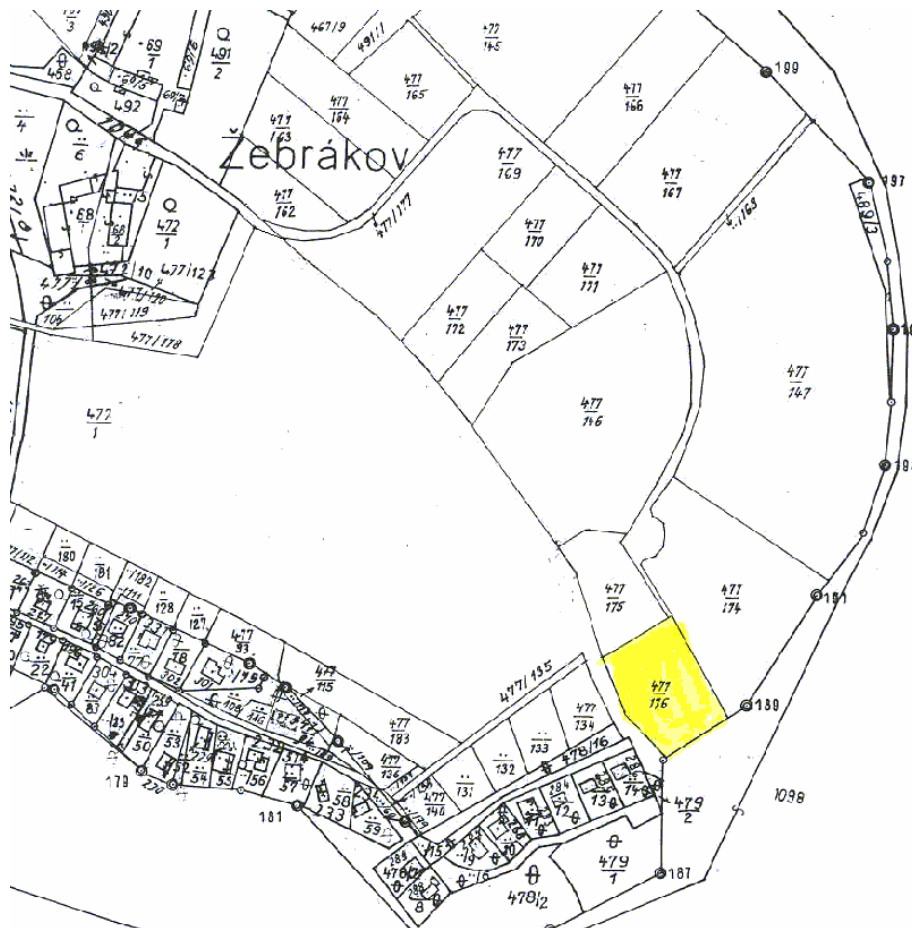


**Obrázek č. 1 – Kopie katastrální mapy**

Předmětné pozemky jsou však v katastru nemovitostí vedeny z hlediska využití pozemku jako ostatní komunikace. Ostatní komunikaci definuje vyhláška č. 190/1996 Sb. pro účely katastru jako místní nebo účelovou komunikaci. Pojem a vznik účelové komunikace lze dovodit z rozsudku Nejvyššího soudu: „Účelovou komunikací je pozemní komunikace, která splňuje znaky uvedené v § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a to i v případě, že o charakteru této pozemní komunikace nebylo vydáno správní rozhodnutí. Veřejnou cestou – účelovou komunikací – se pozemek v soukromém vlastnictví stává

věnováním. Je-li cesta věnována obecnému užívání, nemůže mu být odňata soukromoprávní dispozicí vlastníkovou. Byla-li cesta vedoucí přes pozemek v soukromém vlastnictví od nepaměti veřejně užívána z naléhavé komunikační potřeby, jde o účelovou komunikaci.“ Na základě výše uvedeného se tedy jedná o přístup k nemovitosti bez závad.

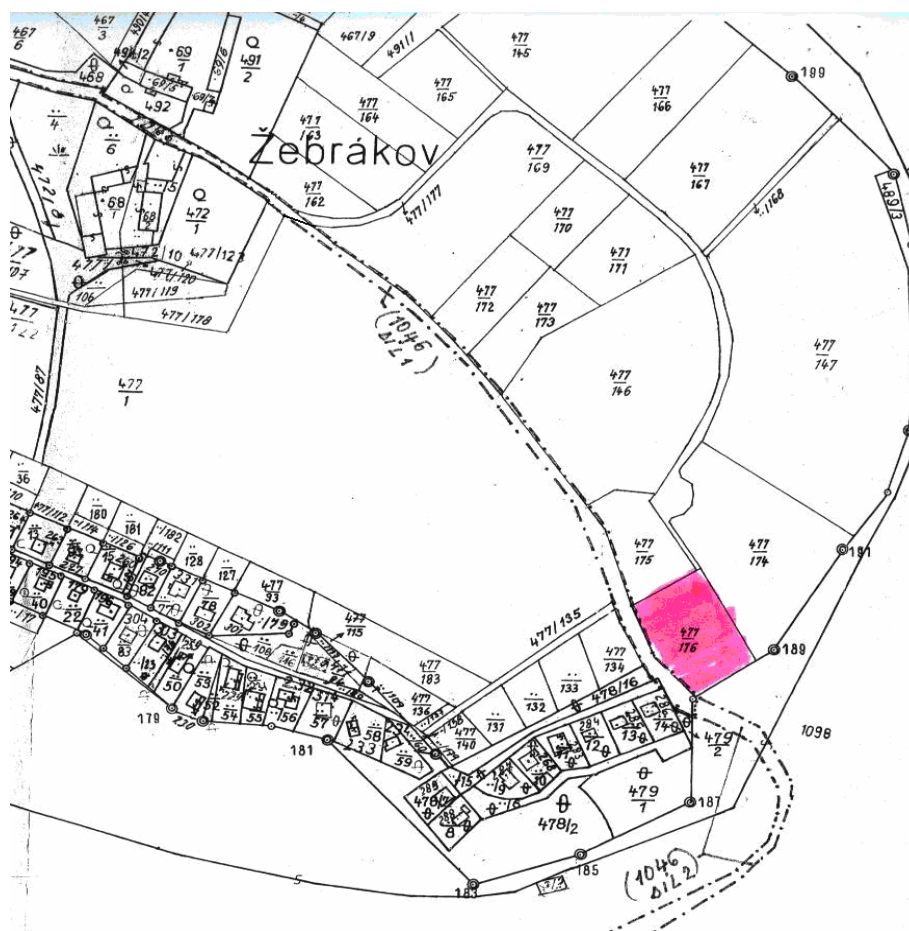
V druhém případě jde o výstavbu rekreačního objektu na pozemku p.č. 477/176 – orná půda. Obvyklá cena nemovitosti – budoucího rekreačního objektu a pozemku p.č. 477/176 byla stanovena za předpokladu zajištění přístupu přes pozemek p.č. 477/177 – pozemek ve vlastnictví jiných fyzických osob (viz Obrázek č. 2 a Tabulka č. 2).



**Obrázek č. 2 – Kopie katastrální mapy**

Pro odsouhlasení přístupu k nemovitosti bez závad se vlastníci pozemku p.č. 477/176 nejprve snažili převést pozornost na jinou přístupovou komunikaci a předložili „opravenou katastrální mapu, kde byla katastrem vyznačena přístupová cesta přes parcelu č. 1046“ (viz Obrázek č. 3). Přístup však tímto způsobem nebylo možné zajistit z několika důvodů, a to:

- jednalo se o kopii katastrální mapy se schematickým zobrazením parcel ve zjednodušené evidenci, tedy o stav podle předchozí evidence
- pozemek p.č. 477/1 je v katastru nemovitostí veden z hlediska druhu pozemku jako orná půda (viz první případ)
- přístup neodpovídal předložené projektové dokumentaci – orientaci budoucího objektu, vjezdu do garáže apod.



Obrázek č. 3 – Kopie katastrální mapy se schematickým zobrazením parcel ve zjednodušené evidenci

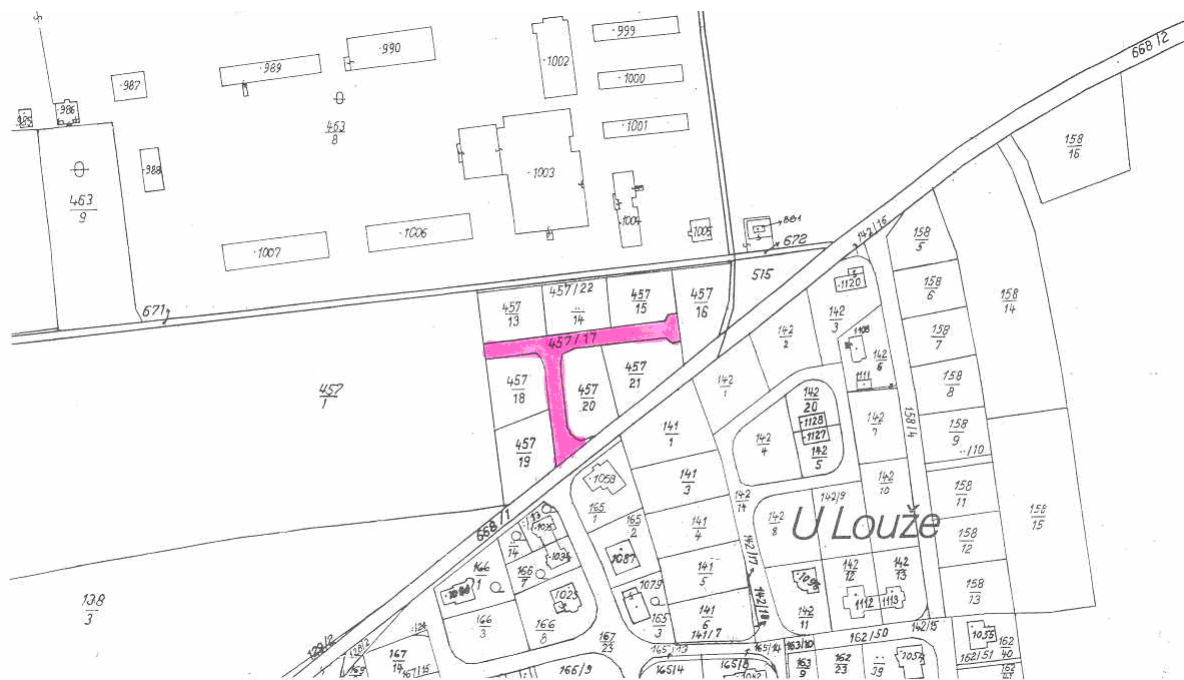
Pro splnění zajištění přístupu vlastníci pozemku p.č. 477/176 zvolili variantu odkoupení spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. 477/177, na který bylo rovněž vloženo zástavní právo.

PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY			
p.č.	využití pozemku	druh pozemku	vlastnické právo (spol. podíl)
477/177		orná půda	FO (1/32)
1046	ostatní komunikace	ostatní plocha	Obec
477/1		orná půda	není zapsána na LV

Tabulka č. 2 – Přístupové pozemky

## DEVELOPERSKÉ PROJEKTY

V řadě developerských projektů dochází k obdobné situaci ohledně nezajištění přístupu a příjezdu k nemovitosti. Developerská firma původní pozemek – převážně ornou půdu – rozdělí na části pozemku, které splňují podmínky dané obce na výstavbu rodinných domů (např. minimální výměra), a na část určenou pro stavbu komunikace (viz Obrázek č. 4) a vše si ponechá ve vlastnictví (viz Tabulka č. 3).



Obrázek č. 4 – Kopie katastrální mapy

Z pohledu banky (financování nákupu jednotlivých parcel formou úvěru) se jedná o nezajištěný přístup, pokud:

- není součástí kupní smlouvy ujednání o věcném břemeni přístupu a příjezdu ve prospěch vlastníka předmětné části pozemku, povinnost k pozemku p.č. 457/17
- není součástí kupní smlouvy prodej spoluvlastnického podílu k pozemku p.č. 457/17 (viz druhý případ)
- neexistuje dohoda s obcí o předání pozemku p.č. 457/17 do jejího vlastnictví
- neexistuje nájemní smlouva na užívání pozemku p.č. 457/17

PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY			
p.č.	využití pozemku	druh pozemku	vlastnické právo
457/17		orná půda	developerská firma
668/1	silnice	ostatní plocha	Obec
668/2	silnice	ostatní plocha	Obec

Tabulka č. 3 – Přístupové pozemky

## ČÁSTI AREÁLŮ

U uzavřených areálů, kdy předmětem ocenění má být pouze část areálu, se lze setkat se situací, že přístupové pozemky k předmětu ocenění nejsou vyčleněny (viz Obrázek č. 5). Předmětem ocenění byl v tomto případě průmyslový objekt bez čp/če na pozemku p.č. 585/2 a pozemek p.č. 585/2 – zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek p.č. 585/1 nebyl součástí ocenění, i když byl ve vlastnictví právnické osoby – vlastníka areálu (viz Tabulka č. 4). Ocenění bylo provedeno za předpokladu zajištění přístupu a příjezdu k předmětným nemovitostem vč. manipulačního prostoru (jedná se o sklad). Pokud nebude výše uvedená podmínka splněna, bude se jednat o nevhodnou zástavu.

PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY			
p.č.	využití pozemku	druh pozemku	vlastnické právo
584/1	manipulační plocha	ostatní plocha	PO
585/1	manipulační plocha	ostatní plocha	PO
958	ostatní komunikace	ostatní plocha	Obec

Tabulka č. 4 – Přístupové pozemky

Vlastník areálu má jedinou možnost, jak zajistit přístup a příjezd – musí nechat vyhotovit geometrický plán na rozdělení pozemku p.č. 585/1 a příslušnou část pozemku dát rovněž do zástavy. Vzhledem ke skutečnosti, že je vlastníkem celého areálu nemůže situaci řešit zřízením věcného břemene – nelze zřídit věcné břemeno sám sobě.



Obrázek č. 5 – Kopie katastrální mapy

## LITERATURA

[1] Katastr nemovitostí, Zeměměřičtví: *Úplné znění: Katastr nemovitostí, Zeměměřičtví k 1.1.2003*. Sagit, 2003, Ostrava. ISBN 80-7208-274-4.