

Evidence nemovitostí – význam historických evidenčních nástrojů a jejich vztah ke katastru nemovitostí

Teze přednášky rok 2006/2007
přednášející Ivana Průchová

Vztah předchozích evidencí nemovitostí k současnému katastru nemovitostí (KN)

• Vývoj evidence právních vztahů k pozemkům

- veřejné knihy
 - zemské desky – vznik 2.pol.13.st.
 - gruntovní vesnické knihy
 - pozemkové knihy (knihovní zákon č. 95/1871 ř.z., výslovně zrušen až OZ z roku 1964)
 - konstitutivní účinky zápisu zrušeny stř.OZ, před tím již ale výjimky z tohoto principu, do roku 1964 nedůsledné zápisy s deklaratorními účinky (okresní soudy), zák.č.65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech lesní a zemědělské půdy – souhlas ONV (ne – jakoby smlouva nevznikla), povinnost poplatkové registrace
 - železniční knihy
 - horní knihy
 - vodní knihy
- veřejné knihy vedeny soudy (venkovské gruntovní knihy až od 18.st., předtím vrchnostenské úřady)
- **význam zemských desk a pozemkových knih pro transformaci pozemkového vlastnictví po roce 1989**

• Vývoj evidence pro fiskální (daňové a poplatkové účely)

- berní rula (Caatastrum rollare) – poddanské usedlosti - 1654
- pozemkové katastry
 - I.tereziánský katastr- 1748
 - poddanská půda
 - II. Tereziánský katastr – 1757
 - poddanská půda
 - panský katastr – 1757
 - panské pozemky
 - nový josefský katastr – 1785 – 1889
 - První případ společné evidence vrchnostenské a selské půdy, parcely číslovány, nebyly mapy
 - stabilní katastr –1817 – i mapy
 - pozemkový katastr – zák.č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru (KZ), výslovně zrušen až zák.č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii
 - vedeny po linii vrchnostenských, později správních úřadů (poz.K. – katastrální měřičské úřady)

Ad vztah předchozích evidencí k současnému KN

- **jednotná evidence půdy(JEP) – 1956 – 1964 – usnesení vlády o založení JEP a související interní předpisy**
 - písemná, mapová část
 - důraz na evidenci uživatelských vztahů
 - Vedení částečně tehdejší NV a částečně okresní střediska geodézie, od roku 1962 celá agenda JEP na okresní střediska geodézie
- **evidence nemovitostí v letech 1964 – 1992**
 - Zák.č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, prov. vyhl.č. 23/1964 Sb.
 - Střediska geodézie a kartografie
 - písemná a mapová část
 - evidence právních vztahů – věcná, užívací
 - specifika evidence právních vztahů k pozemkům v užívání tehdejších soc.org.(tzv. „závorkové parcely v části D LV)
 - deklaratorní povaha zápisů, absence sankcí za neplnění povinností
 - postupný převod informací z dosavadních pozemkových knih do EN
 - správa dosavadních veřejných knih – státní notářství
- další podrobnosti k vývoji a struktuře evidence nemovitostí viz skript

Ad vztah předchozích evidencí k současnému KN

- důsledky přijetí zák.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem pro informace o evidovaných nemovitostech:
 - § 16 zák.č. 265/1992 Sb.: *„Zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak“*
 - § 4 odst. 4 písm. d) zák.č. 265/1992 Sb. – příloha návrhu na vklad:
 - *„listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1.1.1993 Sb., nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny“*
 - *postup při nedoložení*
 -

Registrace smluv

- OZ, notářský řád
 - Smlouvy podléhají registraci
 - Význam registrace
- Vznik KÚ
 - § 15 zák.č. 265/1992 Sb.
 - Katastrální úřady na základě něho převzaly VŠECHNY věci státního notářství, ve kterých probíhalo řízení o registraci smluv a do úč.zák.265/1992Sb. V nich nebylo vydáno rozhodnutí nebo rozhodnutí nebylo doručené – řízení se dokončilo podle „zápisového zákona“.
 - Do rozhodnutí o reg.podáno odvolání – řešení po 1.1.1993 opravným prostředkem podle ! 250m o.s.ř.
 - Tam, kde nebylo zahájeno reg. Řízení – postup dle zápisové zákona

Ad vztah předchozích evidencí nemovitostí k dnešnímu KN

- Důsledky přijetí zák.č. 334/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (KZ):
 - **§ 29 odst. 1 KZ – „ od účinnosti tohoto zákona se operát EN považuje za katastrální operát“**
 - **§ 29 odst. 3 KZ –zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, „ nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav, zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence nemovitostí se považují za součást katastru nemovitostí“ – mj.má význam pro obsah smluv co do jejich určitosti (označení, že se jedná o pozemek podle dřívějších evidencí)**
 - **§ 29 odst. 4 – „ katastrální úřady mají v úschově pozemkové a železniční knihy a operát pozemkového katastru. Z těchto dokumentů vyhotoví katastrální úřad na požádání výpisy, opisy nebo kopie, za které se vybírají správní poplatky“ .**

Ad zjednodušená evidence pozemků

- Prováděcí úprava – do konce února – vyhl.č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů
 - § 84 – zjednodušený způsob evidence zemědělských a lesních pozemků
 - - pouze v souboru PIK s využitím geometrického a polohového určení a popisných informací obsažených v operátech bývalého pozemkového katastru a v navazujících operátech přidělového a scelovacího řízení (dále jen „dřívější pozemková evidence“), a to alespoň těmito údaji:
 - a) parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence
 - b) původní nebo zbytkovou výměrou (po majetkoprávně provedených změnách)
 - c) Údaji o vlastníkov
 - d) údaji o BPEJ

Ad zjednodušená evidence vyhl.č. 26/2007 Sb.- úč.1.3.2007

- § 8 odst. 2: údaje o parcele zjednodušené evidence
 - a) příslušnost do katastrálního území
 - b) rozlišení a druh číslování parcel a jejich původ (bod 7 přílohy k vyhlášce)
 - c) parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence
 - d) údaj o původním katastrálním území u pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem dotčených změnou hranice katastrálního území
 - e) původní nebo zbytková výměra po majetkoprávně provedených změnách
 - f) číslo listu vlastnictví
 - Právní vztahy a další práva
 - h) další údaje – podle § 12 cit. vyhlášky (plomba, upozornění na probíhající obnovu, probíhající řízení o opravě chyby, na výzvu zapsanou v záznamu, na podanou žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad a další upozornění, pokud zvláštní právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru, údaje o BPEJ)

Postupné doplňování pozemků dosud evidovaných zjednodušeným způsobem do katastrální mapy

- § 90 vyhl.č. 26/2007 Sb.

Náležitosti listin – určitost – ve vztahu k údajům ze zjednodušené evidence pozemků

- § 5 odst. 1 písm. b) KZ :
 - v listinách, které jsou podkladem pro zápis do KN, musejí být označeny pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem (§ 29 odst. 3 KZ) parcelním číslem dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží.
- Související judikatura – viz semináře

Duplicitní zápis vlastnictví (i triplicity....)

- Pluralita vlastníků: podílové spoluvlastnictví, SJ
- „duplicitní vlastnictví“- specifická situace – vztahuje se na kolize vyvolané v návaznosti na předchozí evidence, ale i na kolize k nimž došlo po 1.1.1993!!!!!!!!!!
 - do konce února 2007 - § 37 odst. 3 vyhl.č. 190/1996 Sb.
- je-li KÚ postupně doručeno postupně více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je KÚ vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří KÚ v katastru tuto okolnost duplicitním zápis vlastnictví.
- Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny ze vlastníky nemovitosti.
- Obdobně postupuje KÚ i při zápisu jiných než vlastnických práv k nemovitostem.
- Spory z duplicit řeší soud, vazba na poznámku do KN
- specifika ve vazbě na pozemkové úpravy – zákon o pozemkových úpravách – přednáška o pozemkových úpravách – spec.oprávnění pozemkového úřadu rozhodnout o duplicitách .

Duplicitní zápisy – od 1.3.2007

- § 45 odst. 3 vyh.č. 26/2007 Sb.
 - Je-li KÚ POSTUPNĚ doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je KÚ vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří KÚ v katastru tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví.
 - Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky, s tím, že duplicitní zápis bude odstraněn na základě
 - pravomocného rozhodnutí soudu
 - V případě shody o vlastnictví na základě uznání provedeného souhlasným prohlášením podle § 40 odst. 3
 - Jednostranným prohlášením, že vlastnické právo druhé osoby není zpochybňováno
 - Duplicitní zápis nelze provést na základě rozhodnutí st.orgánu o určení vlastnického práva v případě, že dotčené osoby byly účastníky daného řízení nebo se jedná o takové rozhodnutí, které je podle zákona závazné pro každého.
 - Obdobně postupuje KÚ i při zápisu jiných než vlastnických práv k nemovitostem