



Historický vývoj evidence nemovitostí na území ČR

JUDr. Jana Tkáčiková, PhD.

Veřejné knihy a pozemkové katastry

- Zemské desky
- Gruntovní knihy
- Pozemkové knihy
- Železniční knihy
- Horní knihy
- Berní rula
- Lánová vizitace
- I. Tereziánský katastr
- II. Tereziánský katastr
- Josefský katastr
- Stabilní katastr
- Pozemkový katastr

[Zemské desky]

- 2. polovina 13.století – obnova činnosti zemského soudu v Praze, na Moravě a ve Slezsku později
- záznamy o soudních řízeních, později o převodech a zatěžování **šlechtického majetku**
- forma:
 - ❖ jediná kniha (zázpisy dle časové posloupnosti)
 - ❖ později
 - hlavní knihy
 - rubriky (pro jednotlivé statky)
- princip formální publicity
- princip materiální publicity
- princip intabulační
- princip volnosti

[Gruntovní knihy]

- 16. století
- evidence o **poddanských nemovitostech** (celé poddanské usedlosti)
- vedení v rukou vrchnostenských úřadů, později u obecných soudů
- ! princip konsensuální !
- ! princip obligatornosti zápisu !

[Pozemkové knihy]

- **Knihovní zákon č. 95/1871 ř.z.**
 - zrušen zákonem č. 22/1964 Sb.
 - fakticky pozbyl významu přijetím občanského zákoníku č. 141/1950 Sb.
- zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem + pacht
- VÝJIMKA - nemovitosti zapsané v jiných veřejných knihách
 - veřejné statky (v rámci pomocného seznamu)
- vedeny okresními soudy
- skladba:
 - ❖ hlavní kniha – knihovní vložky – knihovní těleso
 - list A statkové podstaty
 - list B vlastnický
 - list C závad
 - ❖ sbírka listin – ověřené kopie písemností
 - ❖ pozemkové mapy – kopie katastrální mapy

[Pozemkové knihy - druhy zápisů]

- Vklad (intabulace)
 - vznik, změna a zánik věcného práva
 - konstitutivní účinek
- Záznam (prenotace)
 - podmíněné založení věcného práva
 - musel následovat řádný vklad
- Poznámka (adnotace)
 - evidenční charakter
 - osobní poměry vlastníků nebo omezení jejich práv

[Pozemkové knihy - principy]

- Intabulační – konstitutivní účinky vkladu
- Legality – zápisy v souladu se zákonem
- Volnosti – zápis na návrh účastníka
- Priority – dodržování časového pořadí zápisů
- Přehlednosti – stanovení formy, způsobu i místa zápisu v knize ⇒ určitost a nespornost zápisu
- Materiální publicity – ochrany dobré víry ve správnost zápisů
- Formální publicity – obecný přístup k knihách
- Souladnosti s pozemkovým katastrem

[Železniční a horní knihy]

- z. č. 70/1874 ř.z.
- z. č. 132/1930 Sb.
- nemovitosti určené k provozu drah pro veřejnou dopravu
- vedeny u vybraných soudů
- zápisy dle knihovního zákona
- z. č. 146/1854 ř.z.
- zápis horních oprávnění – nemovitosti de iure
- vedeny u krajských soudů
- faktická ztráta významu v roce 1945
- právní zánik zákonem č. 41/1957 Sb.

[Pozemkové katastry - vývoj]

- fiskální účel
- **Berní rula** v Čechách
 - přehled o poddanském majetku
 - evidence celých usedlostí, jen orná půda
- **Lánová vizitace a lánské rejstříky** na Moravě
 - soupis poddanské půdy dle lánů
- **I. tereziánský katastr a II. tereziánský katastr**
 - soupis poddanské půdy podle obcí
 - prověřování ohlášených údajů
 - zachycení větších parcel, včetně místních názvů a bonity
- **Panský katastr**
 - údaje o rozloze a výnosnosti panské půdy

[Pozemkové katastry - vývoj]

■ **Nový josefský katastr**

- společná evidence panské a poddanské půdy podle tzv. katastrálních obcí
- údaje o parcele (výměra, druh, místní název, výnos, topografické číslo)

■ **Stabilní katastr**

- evidence parcel podle katastrálních obcí
- část popisná (nově parcelní čísla) i mapová
- aktualizace, soulad se skutečným stavem i pozemkovými knihami, ohlašovací povinnost
- veden speciálními katastrálními měřičskými úřady

[Pozemkový katastr]

- **zákon č. 177/1927 Sb., katastrální zákon**
 - po roce 1950 nový daňový systém
 - zrušeno zákonem č. 46/1971 Sb.
- **= geometrické zobrazení, soupis a popis všech pozemků na území ČR, včetně staveb**
- vedeny katastrálními měřičskými úřady → zeměměřičskými odděleními ONV → okresními měřičskými středisky → středisky geodézie
- údaje podle katastrálních území – parcelní číslo, druh, výměra, výtěžek
- skladba:
 - operát měřičský
 - operát písemný
 - sbírka listin
 - úhrnné výkazy

[Pozemkový katastr - principy]

- **Legality** – právní základ (listina) pro zápis
- **Úplnosti** – obsažení všech sledovaných údajů v souladu se skutečností
- **Jednotnosti** – jednotný základ pro vyměřování daní na území ČR
- **Účelnosti** – plnění dalších funkcí
- **Veřejnosti**
- **Veřejné víry** – správnost zapsaných údajů
- **Souladu s veřejnými knihami**
- **Pravdivosti** – zápis pouze doložených a prověřených údajů

[Vývoj po roce 1950]

- přijetí občanského zákoníku č. 141/1950 Sb.
- princip postupného zespolečenšťování půdy
- konsensuální princip pro nabytí vlastnictví
- princip „stavba není součástí pozemku“
- potlačení principu materiální publicity – deklaratorní povaha zápisů

[Jednotná evidence půdy]

- absence právního základu (usnesení vlády, směrnice), pouze dílčí otázky v zákonech o ochraně ŽPF a o lesích
- Skladba:
 - ❖ měřičský operát – pozemkové, pracovní a evidenční mapy
 - ❖ písemný operát – evidenční list (faktický uživatelský vztah, parcelní číslo, výměra, druh) a další části
- Ústřední správa geodézie a kartografie – okresní střediska geodézie a MNV

[Evidence nemovitostí]

- Z. č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí (zrušeno zákonem č. 344/1992 Sb.)
- Evidence dle katastrálních území
 - pozemků (parcelní číslo, výměra, druh, způsob užívání),
 - stavebních nemovitostí (čísla popisná nebo evidenční),
- Skladba:
 - ❖ Měřičský operát – mapa pozemková, pracovní a evidenční
 - ❖ Písemný operát – soupis parcel, výkaz změn, evidenční listy, listy vlastnictví, seznam a rejstřík uživatelů a vlastníků
 - ❖ Sbíрка listin
- Dvojkolejnost:
 - faktické uživatelské vztahy k nemovitostem
 - právní vztahy k nemovitostem

Písemný operát evidence nemovitostí

- Výkaz změn – průběžné zachycení změn, podklad pro následující zápis
- Evidenční list – podle uživatele nemovitostí v dané obci, identifikační údaje nemovitosti
- List vlastnictví
 - podle jednotlivých nemovitostí v dané obci
 - čtyři listy: A – údaje o vlastníkově, B – údaje o nemovitostech, C – údaje o omezeních, D – další důležité údaje
 - zjednodušená evidence zemědělských a lesních pozemků ve společném užívání JZD a jiných, pouze odkaz v části D

[Evidence nemovitostí]

- pod správou středisek geodézie – součinnost MNV, soudů a státních notářství
- ohlašovací povinnost uživatelů a vlastníků a povinnost spolupracovat
- registrace smluv o převodech nemovitostí v osobním vlastnictví u státního notářství
- institut přivolení ONV pro převody nemovitostí v soukromém vlastnictví a pronájem zemědělské a lesní půdy

[Evidence nemovitostí - principy]

- Legality – zápis údajů stanovených zákonem
- Speciality – provádění zápisů předepsaným způsobem ⇒ přehlednost
- Jednotnosti – vedeno pro celé území ČSR
- Univerzálnosti – úplné mapové i písemné zachycení faktických užívacích i právních vztahů o všech nemovitostech
- Veřejnosti – právo každého nahlížet a činit výpisy a opisy, ALE po prokázání oprávněného zájmu
- Závaznosti – pouze údaje stanovené, pro dané účely
- Oficiality – provádění zápisů z úřední povinnosti
- Bezplatnosti zápisů

[Katastr nemovitostí]

- **Důsledky přijetí z. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí**
- ❖ *Od účinnosti tohoto zákona se operát EN považuje za katastrální operát (§ 29 odst. 1 KZ)*
- ❖ *Nemovitosti jsou v katastru evidovány podle dosavadních předpisů, pokud nebyly dotčeny změnou za účinnosti tohoto zákona (§ 29 odst. 2 KZ)*
- ❖ *Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle zvláštního předpisu, zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přídělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu (§ 29 odst. 3 KZ)*
- ❖ *Katastrální úřady mají v úschově pozemkové a železniční knihy a operát bývalého pozemkového katastru (§ 29 odst. 4 KZ)*

[Katastr nemovitostí]

- Novela občanského zákoníku
- **Důsledky přijetí z. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**
- ❖ Obnova principu intabulačního a materiální jistoty (od 1. 1. 1993)
- ❖ *Zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak (§ 16 odst. 1 ZZ)*
- ❖ Povinná příloha návrhu na vklad (§ 4 písm. d) ZZ): *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*
- ❖ Převzetí všech věcí státního notářství, ve kterých probíhalo řízení o registraci smluv a dosud nebylo vydáno rozhodnutí nebo rozhodnutí nebylo doručeno, katastrálními úřady, které tyto věci dokončily podle tohoto zákona.

[Katastr nemovitostí - duplicita]

- Duplicitní zápis vlastnictví X pluralita vlastníků
- Do 28. 2. 2007 § 37 odst. 3 vyhlášky č. 190/1996
- ❖ *Je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří katastrální úřad v katastru tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví.*
- ❖ *Zároveň o tom vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky nemovitosti.*
- ❖ *Obdobně postupuje katastrální úřad i při zápisu jiných než vlastnických práv k nemovitostem.*
- Spory z duplicit řeší civilní soud (žaloba na určení)
- Řešení pozemkovým úřadem v rámci provádění pozemkových úprav
- ❖ *Pozemkový úřad na základě posouzení listin osvědčujících vlastnictví k pozemku navrhne dotčeným osobám způsob řešení stávajícího duplicitního vlastnictví **dohodou**.*
- ❖ Jinak rozhodne o této otázce z úřední povinnosti.

[Katastr nemovitostí - duplicita]

- Po 1. 3. 2007 § 45 odst. 3 vyh.č. 26/2007 Sb.
- ❖ *Je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří katastrální úřad 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*
 - *v případě sporu o vlastnictví na podkladě **pravomocného rozhodnutí soudu,***
 - *v případě shody o vlastnictví na základě uznání provedeného **souhlasným prohlášením,***
 - ***jednostranným prohlášením,** že vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti prohlašující osobou není zpochybňováno.*
- ❖ *Duplicitní zápis vlastnictví nelze provést na základě rozhodnutí státního 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.*