



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV GEODÉZIE

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF GEODESY

POZEMKOVÁ KNIHA A VYUŽITÍ V DNEŠNÍM KATASTRU

THE LAND REGISTRY BOOK AND ITS USE IN CURRENT CADASTRE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. LUKÁŠ NETOLICKÝ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. TOMÁŠ ŠVÁB, Ph.D.

BRNO 2014




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

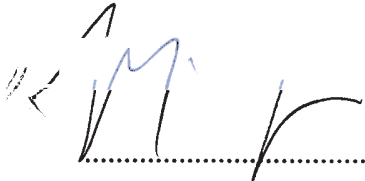
Studijní program N3646 Geodézie a kartografie
Typ studijního programu Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor 3646T003 Geodézie a kartografie
Pracoviště Ústav geodézie

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant Netolický Lukáš
Název Pozemková kniha a využití v dnešním katastru
Vedoucí diplomové práce Ing. Tomáš Šváb, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce 30. 11. 2013
Datum odevzdání diplomové práce 30. 5. 2014

V Brně dne 30. 11. 2013


.....
doc. Ing. Josef Weigel, CSc.
Vedoucí ústavu


.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Vyhláška č. 26/2007 Sb. Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Návod pro obnovu katastrálního operátu a převod

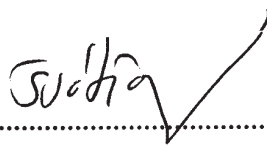
Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Nastudujte potřebnou literaturu a dřívější legislativní normy. Proved'te přehled dřívějších předpisů od začátku do konce zápisů do pozemkových knih. Získané znalosti aplikujte na čtyřech praktických příkladech.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



.....
Ing. Tomáš Šváb, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Tato diplomová práce nastiňuje problémy s vedením pozemkové evidence, které nastaly především po roce 1945. Jsou v ní rozebrány čtyři příklady, které vznikly vlivem různých problémů. První problém byl způsoben především současným vedením dvou pozemkových evidencí a to Pozemkové knihy a Zemské desky. Druhý problém pak byl způsoben především situací po roce 1948 a prováděním druhé pozemkové reformy, kdy v některých katastrálních územích proběhlo přidělové řízení, které však již nebylo zaknihováno do příslušných Pozemkových knih ani Zemských desek. Třetí příklad pak ukazoval na situaci v roce 1964 při komplexním zakládání evidence nemovitostí a poté také vývoj po roce 1990. Poslední příklad pak ukazuje na problémy při změně státní hranice a následné nedůkladnosti v evidenci vlastnických práv. Celá práce je koncipována tak, aby byly jednotlivé problémy dostatečně popsány a bylo nastíněno jeho možné řešení.

Klíčová slova

Pozemková kniha, Zemské desky, Stabilní katastr, komplexní zakládání evidence nemovitostí, neznámý vlastník, nedostatečně identifikovaný vlastník, duplicitní zápis vlastnictví, nemovitosti nezapsané na listu vlastnictví

Abstract

This Thesis deal with problems in Czech land registry, which started after year 1945. In thesis are described four examples, which are formed by many reasons. First example deal with problems of dual registration in Land books and Land tables. Second example is focused on situation after 1948 and subsequent changes in the ownership of land. Third example deal with problems which are formed in 1964 when had founded new property registry. The last example deal with problems which are formed in changes of state boundary. And differences between states land registry. Thesis is focused on description of problems and outline solutions.

Keywords

Czech land registry books, Czech land registry tables, Stable land registry, comprehensive foundation of real estate registry, unknown owner, inadequately identified owner, dual ownership, unregistered real estate

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Lukáš Netolický *Pozemková kniha a využití v dnešním katastru*. Brno, 2014. 86 s. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav geodézie. Vedoucí práce Ing. Tomáš Šváb, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26.5.2014

.....
podpis autora
Bc. Lukáš Netolický

Poděkování:

Rád bych poděkoval především Ing. Tomáši Švábovi za odbornou pomoc a rady při vytváření této práce a jeho ochotu při konzultacích. Dále bych chtěl poděkovat všem ostatním, kteří mi pomohli s obstaráním potřebných dokumentů.

V Brně dne 26.5.2014

Obsah

1	Úvod	8
2	První pozemkové evidence	9
2.1	První pozemkové evidence ve světě	9
2.2	První pozemkové evidence na našem území	9
3	Zemské desky	10
3.1	Zemské desky v Čechách	10
3.2	Zemské desky na Moravě	12
3.3	Zemské desky ve Slezsku	13
3.4	Zemské desky po roce 1783	13
3.5	Zemské desky po roce 1848	14
4	Vznik pozemkové knihy	15
4.1	Urbáře, Gruntovní a Městské knihy	15
4.2	Vznik prvních katastrů pro účely výměru daní	16
4.2.1	Rustikální katastr	16
4.2.2	Tereziánský katastr	16
4.2.3	Josefský katastr	17
4.2.4	Tereziánsko-Josefský katastr	18
4.2.5	Stabilní katastr	18
4.3	Zřízení nové pozemkové knihy	23
4.3.1	Členění pozemkových knih podle nařízení č.103/1874 Ř.z.	25
4.4	Další nově vedené pozemkové evidence	29
4.4.1	Horní knihy	29
4.4.2	Drážní knihy	29
5	Vývoj katastru po roce 1918	31
5.1	Pozemkový katastr	31
5.2	Jednotná evidence půdy	31
5.3	Evidence nemovitostí	32
5.4	Katastr po roce 1993	32
6	Změny v držení majetku po únoru 1948	34
7	Nedostatky dnešního katastru vzniklé v minulosti	36
7.1	Duplicitní zápis vlastnictví	36

7.2	Vznik duplicitního zápisu vlastnictví.....	36
7.2.1	Právní úprava duplicitního zápisu vlastnictví.....	37
7.2.2	Způsoby možného odstranění duplicitního vlastnictví.....	37
7.3	Institut neznámého vlastníka a vlastníci nedostatečně identifikovaní.....	37
7.3.1	Nedostatečně identifikovaní vlastníci.....	38
7.3.2	Neznámý vlastník.....	39
7.4	Nemovitost nezapsaná na LV.....	39
8	Majetek církví, řádů a kongregací.....	41
8.1	Církevní majetek na našem území.....	41
9	Příklady vzniklých situací.....	45
9.1	Stodola v k.ú. Počaply u Terezína.....	45
9.1.1	Lokalizace obce.....	45
9.1.2	Dnešní stav v katastru nemovitostí.....	46
9.1.3	Popis stavby.....	47
9.1.4	Postup řešení daného problému.....	48
9.2	Statek v k.ú. Čeňovice (okres Benešov).....	56
9.2.1	Lokalizace obce.....	56
9.2.2	Dnešní stav v katastru nemovitostí.....	56
9.2.3	Popis stavby.....	57
9.2.4	Řešení daného problému.....	64
9.3	Triplicitní zápis vlastnictví v k.ú. Březiněves.....	71
9.3.1	Lokalizace obce.....	71
9.3.2	Dnešní stav.....	71
9.3.3	Popis pozemku.....	72
9.3.4	Řešení problému.....	73
9.4	Neznámý vlastník v k.ú. Oldřišov.....	77
9.4.1	Lokalizace obce.....	77
9.4.2	Dnešní stav.....	77
9.4.3	Popis pozemků.....	78
9.4.4	Řešení problému.....	80
10	Závěr.....	83
11	Použitá literatura.....	84
12	Seznam obrázků.....	85

1 Úvod

Vývoj pozemkových evidencí má v našich krajích dlouhou historii. A ve světě ještě o dost delší. Různé formy jsou známy snad ve všech starověkých civilizacích po celém světě. Ať už se jedná o staré hliněné destičky s klínovým písmem či pergameny z papíru s hieroglyfy. Základní účel, který vedl k jejich zakládání, byl všude stejný. Bylo potřeba ochránit nemovitosti vlastníků před zcizením a možná ještě důležitější byla evidence pozemků a vlastníků pro vládců jakožto potenciální majetek, ze kterého bude možné odvádět taxy. Na našem území se objevují první zmínky jakési evidence již v 11. století a od té doby se začíná tato myšlenka postupně rozvíjet. Během let se postupně střídaly doby velmi kvalitních děl a navracení se k době „temna“. To mělo vždy určitou souvislost s pozicí panovníka. V dobách, kdy měl panovník silnou pozici, vznikaly i poměrně dobře propracovaná díla. Vývoj se samozřejmě nezastavil ani v dobách vzniku první republiky. Zato jako dobu novodobého temna lze označit éru nedávno minulou. Již první pozemková reforma prováděná ještě za první republiky svým objemem dat, které bylo potřeba zaevidovat, vnesla do pozemkové evidence určité potíže. A ty samozřejmě narůstali s časem. Další problémy pak přinesla válka. Kdy začala konfiskace majetku a jeho následné přerozdělování. A víceméně to následovalo i po ní. Velmi problematickým pak byla hlavně platnost nového občanského zákoníku v roce 1950. Kdy právo užívací mělo větší váhu než vlastnické. Po roce 1964 byla ještě drobná snaha o změnu. Která však nepřinesla potřebné změny. Samostatnou kapitolou jsou pak ještě nedokončené scelovací a přidělové operáty a změna průběhu hranic státu. To vše vedlo k nevyhnutelnosti po roce 1989 zavést nový systém, který ale musel vycházet ze stávajících právních vztahů. A ty rozhodně nebyly v dobrém stavu, proto bylo rozhodnuto neexistující údaje doplnit z údajů, které v tu dobu již byly minimálně čtvrt století staré a tak také nemohly být dokonalé. Ale hlavním problémem bylo období let 1950-1964, kdy evidence nebyla dostatečná. A tak se v dnešním katastru nachází řada nedostatků. Proto jsem si tuto problematiku vybral a na několika případech se budu snažit nastínit danou problematiku.

2 První pozemkové evidence

V dalším textu jsou popsány důvody vedoucí ke vzniku prvních pozemkových evidencí. A to jak na území našeho státu pak především i prvních evidencí ve světě. V textu je také zmíněno v jaké formě první evidence vznikaly.

2.1 První pozemkové evidence ve světě

První pozemkové evidence začaly vznikat již s nástupem starověkých kultur. Se změnou poměrů v nově zakládaných státních zřízeních, kde bylo potřeba zajistit stálý přísun financí do rozpočtů tak, aby mohly být financovány základní potřeby. Jedny z prvních prokázaných soupisů pozemků pochází ze starověkého Řecka v období Helénské kultury. Z tohoto jazyku se nám také dostal název samostatného vědního oboru Katastr. První pozemkové evidence byly samozřejmě dosti nedokonalé, neboť tehdy byl především problém popisu pozemků v terénu, který se musel spokojit s různými popisy dle fyzikálních vlastností terénu. Velký přínos v tomto směru mělo pak zavedení map s vyznačenými hranicemi a především pak zavedení souřadnicových systémů a zobrazení v rovině mapy. Paradoxem je, že v dnešní době patří katastr v Řecku k jednomu z nejméně dokonalých z celé Evropy.

2.2 První pozemkové evidence na našem území

Ani naše území se proto nemohlo vyhnout, někdy bouřlivému vývoji a někdy spíše úpadku starých hodnot. První jednoznačně prokázané soupisy majetkových držav pocházejí již z doby vlády knížete Oldřicha [1]. Ten vládl v letech 1012-1034 a nechal zřídit institut přísežného knížecího měřiče. Velký rozdíl však byl mezi Zeměmi království Českého. V Čechách byly zlomem ve vývoji 40. léta 13. století, kdy se objevil nový titul zemského sudího a s tímto se začal utvářet královský později zemský soud. Pro Moravu a Slezsko bylo zpočátku problematické založit obdobné instituce, protože jejich správní zřízení bylo složitější.

3 Zemské desky

Dalo by se říci, že Zemské desky byly spjaty převážně s evidencí majetku panského tedy vrchnostenského. Tak tomu bylo alespoň po většinu času jejich existence. První zápisy do listin byly samozřejmě realizovány ihned po založení zemského soudu. Soud se ovšem nezabýval pouze majetkovou evidencí jednotlivých šlechtických rodů, ale řešil i různé trestně právní spory mezi jednotlivými šlechtickými rody a do roku 1402 se zde objevovaly dokonce i spory mezi šlechtou a poddanými. Tyto listiny byly postupně vázány do knih. S postupně vzrůstajícím počtem knih je bylo potřeba nějak odlišit. Což bylo dosaženo poměrně zvláštním způsobem a to tak, že hřbety knih byly vyhotoveny v obrazové grafice s určitými barvami, dle kterých se dalo jednotlivé knihy od sebe odlišit. Ale s narůstajícím počtem knih se jejich označení stávalo čím dál méně přehledným, proto se později přistoupilo k číselnému označení.

Po celou dobu své existence zemské desky procházeli určitým vývojem. Až došlo k postupnému utlumení jejich významu v rámci trestněprávních sporů. Další vývoj po roce 1783 vedl k tomu, že desky začali sloužit výhradně k účelům pozemkové evidence. Kdy se v rámci jednotlivých desek evidovali tzv. Statky. Další změna přichází v 70. letech 19. století se založením nové pozemkové knihy. Od této chvíle se stává evidence v Zemských deskách spíše prestižní záležitostí a zvláště se vznikem republiky v roce 1918 se postupně uvažuje o jejich úplném zrušení. Neboť byly zbytečně souběžně vedeny dvě pozemkové evidence. Nakonec Zemské desky vydrželi až do roku 1964, kdy byly zrušeny spolu s Pozemkovými knihami a završila se tak jejich 7. století trvající existence.

3.1 Zemské desky v Čechách

Jak již bylo řečeno, ve 40. letech 13. století se v Čechách objevuje nový titul zemského sudího spolu s institutem Zemského soudu a právě tehdy se v Čechách postupně utváří první Zemské desky. Původní podoba Zemských desek se však nedochovala, proto není možné dnes říct, jak přesně vypadala. Z historických materiálů se zachoval pouze pozdější výpis z roku 1278. Z pozdějších zdrojů víme, že se Zemské desky postupně vyvinuly ve dvě řady a to Zemské desky větší a Zemské desky malé. Kde se v Zemských deskách větších řešily případy větší vážnosti, tedy spory týkající se vyšší šlechty. Do těch malých byly pak zaznamenávány případy s nižší prioritou. Zajímavé je, že do roku 1402

mohly být v deskách zaznamenány i žaloby poddaných na šlechtu po tomto roce však již vedena pouze agenda žalob mezi šlechtou. Úředním jazykem byla v Zemských deskách zpočátku latina. Ta byla postupně nahrazována češtinou, až roku 1495 měly být zápisy nadále prováděny češtinou. Platila tu však výjimka pro celozemská privilegia, ty měly být vkládány v jazyce originálu. Jako forma zápisu nejdříve sloužil zápis přímo do knih, později se vyvinul praktičtější zápis na dvojlisty, kdy čtyři dvojlisty tvořili takzvaný kvatern. Zemskému soudu předsedal král, častěji však předsedal pouze jeho zástupce a 8 zástupců panského stavu a 12 zástupců stavu rytířského. Být členem soudu byla vždy velmi prestižní záležitost. Už jen proto, že proti rozhodnutí soudu nebylo odvolání. Dokonce soud od 16. Století působil jako odvolací instancí pro soud komorní a dvorský. Zemský soud zasedal z počátku pouze čtyřikrát do roka, později v roce 1543 počet zasedání klesl pouze na 3 ročně. Vzhledem ke složitosti kauz a malému počtu zasedání se také jednotlivé případy často protáhly a výjimkou není ani 50 let trvajících řízení.

Zemské desky byly po celou svou existenci velmi důležité, a proto je bylo potřeba velmi bedlivě opatrovat. Nejprve tedy byly uloženy v sakristii chrámu svatého Víta. Poté bylo rozhodnuto o přemístění do sklepení Starého paláce Pražského hradu. V roce 1541 však postihl Malou Stranu a Hradčany mohutný požár a uchráněny nezůstaly ani zemské desky. To byl však velký problém, proto se ještě téhož roku rozhodlo o znovuoživení. To bylo provedeno na základě dochovaných výpisů a svědeckých výpovědí. Zajímavé je, že ačkoliv měli být originály desek pouze na jednom místě a neměly být odnášeny. Přesto se dochoval jeden kvatern z let 1316-1325, který se zrovna nacházel na jiném místě.

Tak jako celé království ani Zemský soud nebyl ušetřen změn po porážce stavovského povstání v roce 1620. Hlavními změnami bylo, přidělení rozhodující soudní pravomoci panovníkovi, zneplatnění veškerých zápisů z let vlády Fridricha Falckého a pod vlivem rakouského práva nutnost nadále písemně zaznamenávat i řízení vedoucí k zápisu do desek. Tím bylo upuštěno od tradičního českého způsobu nalézání práva. Jako další nutná změna se jevila i možnost intabulace i pro cizozemce. To bylo učiněno především z důvodu přerozdělení zkonfiskovaného majetku loajálnějšími spojenci panovníka. Další podstatná změna nastala až s příchodem panovníka Josefa II. Který v roce 1783 vyčlenil ze zemského soudu soud civilní a trestní a desky tak začali sloužit výhradně k evidenci pozemkových držav. Od roku 1794 došlo také ke grafické změně vyhotovení desek, z původně velmi pestrých se stali strohé vazby v černé kůži s průběžným číslováním a nadále byl podstatný zápis v tzv. hlavní knize. [2]



Obr. 1 Zemské desky vzniklé po roce 1541 uložené na Pražském hradě (Zdroj: <http://commons.wikimedia.org>)

3.2 Zemské desky na Moravě

Vznik Moravských zemských desek byl z historických hledisek odlišný od těch českých. Hlavním důvodem bylo historické správní rozdělení Moravy na jednotlivá knížectví. Z hlediska rozdělení právní moci také nebylo členění jednoduché. Na celém území existovaly krajské soudy, které byly na sobě nezávislé. Z tohoto důvodu bylo obtížné zavést jednotnou judikaturu. Až Karel IV. v roce 1348 provedl reformu, díky níž se Morava stala lénem českých králů. Tato reforma měla také vliv na správní zřízení. Od tohoto roku je také ustanoven pouze jeden Zemský soud, ten však střídavě zasedal v Brně a Olomouci. Soudu předsedal hejtman, pro každé z měst však byl rozdílný komorník a sudí, pouze písař zůstal stejný. Počet přisedících členů z vyšší a nižší šlechty nebyl zpočátku pevně stanoven. Hlavní agendou Moravského zemského soudu bylo zajištění práv všech svobodných statků a záležitosti odúmrtí. Zlomovým rokem ve vývoji Moravských zemských desek pak byl rok 1641. V tomto roce došlo ke konečnému přemístění Olomouckých řad desek do Brna a následnému spojení v jednu řadu Brněnskou vedenou pro celou Moravu. Další změnou bylo také jednotlivé členění agend. Z počátku byly knihy vedené pouze jako pŕuhonné a trhové, po tomto roce došlo k obdobnému rozdělení jako

v Čechách na knihy větší a malé. Zajímavostí je i vyčlenění zvláštních knih pro evidenci židovského majetku. [2]

3.3 Zemské desky ve Slezsku

Ve Slezsku byla situace z pohledu správního zřízení nejsložitější. Slezsko se po celou dobu dělilo na řadu knížectví. Jejichž hranice se také časem dosti měnily. K Zemím Koruny české se části Slezska dostávali postupným přičleňováním již za vlády Václava II. A pokračoval v něm i Jan Lucemburský v letech 1327 až 1335, kdy docílil konečné svrchovanosti českých králů nad Slezskem. A tato situace trvala až do porážky vojsk Marie Terezie Pruskou armádou. V roce 1742 byla na základě Vratislavského míru přičleněna naprostá většina Slezska k Prusku. A českým zemím zůstala pouze část Opavského knížectví, Krnovského knížectví a Těšínského knížectví. Proto bude další text věnován především problematice těchto třech knížectví.

První Zemské desky na území Opavského knížectví vznikly již ve 14. století spolu se zřízením Zemského soudu. Bohužel se první výtisky nedochovaly, neboť v roce 1431 došlo k velkému požáru Opavy a původní desky byly zničeny. Slezské zemské desky byly opět členěny na púhonné a trhové.

Obdobná situace je i v knížectví Krnovském, kde první Zemské desky vznikly v roce 1377. Původně měli obě knížectví Opavské i Krnovské svoje Zemské soudy, to se změnilo až v roce 1743, kdy začal soudní agendu spravovat soud jediný se sídlem v Opavě. Slezské Zemské desky však byly pro obě knížectví vedeny zvlášť až do roku 1802.

Jiná situace byla v knížectví Těšínském. To mělo z historických důvodů velmi odlišnou judikaturu. A proto zde k založení Zemských desek došlo až v roce 1592, jejich členění bylo obdobné jako u ostatních. [2]

3.4 Zemské desky po roce 1783

Rok 1783 se stal velkým milníkem v historii Zemských desek. Po osvíceneckých reformách Josefa II. došlo k zásadní reformě českého soudnictví a desky postupně ztrácejí na svém významu. Jak již bylo řečeno, došlo k vyčlenění trestního a civilního práva a desky začaly sloužit pouze k účelům pozemkové evidence. Vzhledem k uzavření deskového úřadu došlo i ke zrušení větších a menších desek a nadále byly vedeny pouze desky stavovské. V roce 1794 došlo ke konečnému přerodu, neboť rozhodujícím se stal

zápis do hlavní knihy deskové, což byla evidence deskových majetků a od té doby desky slouží pouze pro majetkovou evidenci.

3.5 Zemské desky po roce 1848

V roce 1848 došlo ke zrušení poddanství a k určitému zrovnoprávnění poddanských a stavovských majetkových držav. Majetek zapsaný v Zemských deskách se stává výhradně mocenskou a prestižní záležitostí, protože se na něj váže volební právo v Zemském sněmu. Postupně však dochází k jednotlivým reformám a postupným omezením volebního práva. Až do roku 1918 kdy je Zemský sněm zrušen. Od této doby se zápis v Zemských deskách stává výhradně prestižní záležitostí. Ze správního hlediska je důležitým milníkem rok 1871 a zákon č. 95/1871 Ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách spolu s na něj dále navazujícími vyhláškami a zákony, které stanovují další náležitosti formy a vedení Zemských desek a nejen těch, ale především nově zřízené Pozemkové knihy. Zásadní zlom ve využití Zemských desek nastává v poválečném období po roce 1945. Tak jako u Pozemkových knih je tato doba poznamenána rozsáhlými změnami ve vlastnictví nemovitostí, což bylo ještě dále umocněno po roce 1948. Kdy již nedocházelo pouze k problémům s vedením pozemkové agendy pouze z důvodu její obsáhlosti, ale také z důvodu nasazení ne zcela proškolených úředníků. Veškerou problematiku pak ještě podtrhlo přijetí tzv. „středního občanského zákoníku“ č. 141/1950 Sb., který opouští intabulační princip zápisu jak v Pozemkových knihách, tak v Zemských deskách a k převodu vlastnictví dochází pouze na základě smlouvy, rozhodnutím soudu, orgánem veřejné správy nebo přímo ze zákona. A zároveň již dále není povinnost zaznamenávat přechody vlastnictví do Pozemkových knih ani Zemských desek. Konečným obdobím pro vedení Zemských desek a Pozemkových knih byl příchod nového občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1.4.1964. To znamenalo uzavření jak Pozemkových knih, tak Zemských desek pro další zápisy. Jejich existenci pak měl nahradit nově vzniklý List vlastnictví.

4 Vznik pozemkové knihy

Vznik nové Pozemkové knihy byl velkým mezníkem pro další vývoj pozemkové evidence. Především z hlediska právní judikatury, která zajistila vedení Pozemkové knihy se stejnými náležitostmi pro celé území tehdejší Rakousko-Uherské monarchie. Ke vzniku nové knihy však vedl dlouhý vývoj jednotlivých podob dřívějších pozemkových knih. V následujícím textu bude tedy popsáno vše týkající se vývoje a vzniku nové Pozemkové knihy.

4.1 Urbáře, Gruntovní a Městské knihy

Tak jako pro vrchnostenskou půdu byly k evidenci držav a vymahatelnosti práva využity Zemské desky, také pro půdu poddanskou (rustikální) a vymahatelnost práva bylo potřeba učinit soupisy tak, aby bylo možné evidovat daňovou a robotní povinnost poddaných vůči panstvu a vůči králi. Problémem pro utváření poddanských evidencí však bylo členění poddaných do více stavů. Proto bylo přistoupeno k dělení evidence podle měšťanské a poddanské (venkovské) agendy. Tak začaly pro venkov, který spadal výhradně pod panská privilegia, již ve 13. století vznikat urbáře. První z těchto urbářů byly spjaty především s panstvími ve vlastnictví církevních subjektů. Urbář se vyhotovoval vždy v rámci jednoho panství a sloužil nejen k evidenci poddanské půdy, ale také k ostatním závazkům poddaných vůči vrchnosti. V polovině 16. století pak začali vznikat takzvané Gruntovní knihy, které sloužili výhradně k evidenci poddanské půdy v rámci panství. Ve městech byly obdobou Městské knihy, které byly vyhotovovány v rámci městské agendy. Tu zpočátku spravoval dosazený rychtář. Poté agenda přešla do rukou samotných měst, které za tímto účelem zřizovaly příslušné úřady. Po stavovském povstání byla však městům odňata jejich historická práva a správa přešla opět do rukou dosazených rychtářů. Městské knihy samozřejmě nebyly stejně jako Zemské desky pouhou evidenční knihou pro majtkové držby, ale sloužili také pro potřeby správní agendy měst. Zajímavostí je, že agenda Městských knih byla zrušena až zákonem č. 95/1871 Ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách a byly tak přímo nahrazeny novou Pozemkovou knihou.

4.2 Vznik prvních katastrů pro účely výměru daní

První pokusy o soupis pozemků podléhajících dani začaly vznikat již v roce 1571 a opakovaně pak 1573. Tyto pokusy se však nepodařilo realizovat, neboť pozemkové dani měla být podrobena jak půda rustikální tak dominikální [1]. Bylo to způsobeno především neochotou stavů platit jakoukoliv daň, proto tento návrh neprošel. V rámci rustikálního soupisu mělo dojít pouze k upřesnění obhospodařované výměry, což by v té době pravděpodobně znamenalo zvětšení její výměry.

4.2.1 Rustikální katastr

Vlivem stavovského povstání a následně třicet let trvající válkou došlo k poklesu populace. Na našem území zhruba o 30 procent. Největší úbytek byl zaznamenán hlavně u mužů, tam činil až 50 procent populace. Pro panovníka a nově příchozí panské stavy to mělo hlavně neblahý vliv na výběr daní. Z tohoto důvodu vyvstala nutnost opětovného soupisu veškerého poddanského majetku. Jedním z hlavních výstupů bylo také zjištění opuštěných a neobdělávaných usedlostí. Na které pak byli zváni osadníci z okolních zemí. Tak bylo v roce 1650 přijato usnesení sněmu království Českého o novém spravedlivějším vyměření daně na věcnějším základě. Na základě tohoto usnesení byl mezi roky 1653 až 1656 vyhotoven elaborát nazvaný První berní rula, ten platil v letech 1656 až 1684. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo dokonale sepsat rustikální majetek, byla první berní rula revidována mezi roky 1674 a 1683. A na základě revize byla pak roku 1684 vydána druhá berní rula. Na Moravě samozřejmě vznik stejný problém jako v Čechách, proto zde došlo k založení lánových rejstříků nejprve na základě první lánové vizitace v letech 1656 až 1658 a následně druhá mezi léty 1669 až 1697. Rozdíl mezi Čechami a Moravou tkvěl především v rozdílu měr, ze kterých se vycházelo při výpočtu daně. [3]

4.2.2 Tereziánský katastr

S nástupem Marie Terezie na trůn došlo k nesvárům ohledně dědického práva. A následným válkám mezi Rakouskou monarchií a Pruskem. To mělo za následek velký nedostatek veřejných financí. Proto panovnice přistoupila k reformě katastru. Ve svých návrzích využila předchozích snah Josefa I. z roku 1711, aby daň byla placena i z dominikální půdy. A tak došlo v roce 1748 k vytvoření třetí berní ruly, někdy též první Tereziánský katastr. Ten nahradil druhou berní rulu v Čechách a druhý lánový rejstřík na Moravě a byl zaměřený opět pouze na rustikální půdu. V rámci prací však byl pořízen i

soupis dominikální půdy. Vzhledem k četným námitkám nařídila panovnice roku 1751 generální revizi, na základě níž v roce 1757 vznikla čtvrtá berní rula, někdy též Druhý Tereziánský katastr. Hlavním rozdílem bylo, že daně měly být nadále vypočtené na základě čistého výnosu z usedlosti. Tento katastr však obsahoval i základ pro zdanění dominikální půdy. Vrchnost při tom měla sama určit obhospodařovanou půdu a z ní odvést tzv. mimořádný příspěvek stavovské obce. [3]



Obr. 2 Soupis majetku v obci Hostivice pro Tereziánský katastr (zdroj: <http://www.hostivickahistorie.cz>)

4.2.3 Josefský katastr

Dalším pokusem o reformu katastru a podrobení dani i na dominikální půdu byl patent o reformě daně pozemkové s vyměření půdy, jež nařídil 20. dubna 1785 císař Josef II. Hlavní změnou oproti předchozím katastrům bylo zaměření veškeré úrodné půdy a to jak dominikální, tak rustikální a stanovení hrubého výnosu podle získané výměry a úrodnosti. Nadále se upustilo od výpočtu daní z usedlosti a zavedl se nový daňový prvek pozemek. Výměra pak byla stanovena k jednotlivým pozemkům. Výsledné elaborát je pak znám jako Josefský katastr. Tento nový katastr vyvolal velkou nespokojenost z řad stavů. Proto byl ihned po smrti Josefa II. zrušen a došlo k opětovnému zavedení Tereziánského katastru. [3]



Obr. 3 Soupis majetku v obci Hostivice pro Josefský katastr (zdroj: <http://www.hostivickahistorie.cz>)

4.2.4 Tereziánsko-Josefský katastr

Ač trvala platnost Josefského katastru pouze jeden rok. Při jeho budování byly zjištěny velké rozdíly od výměry uváděné u rustikálních pozemků v Tereziánském katastru. Proto bylo jasné, že Tereziánský katastr nebude mít dlouhou účinnost a musí být nahrazen katastrem novým. Tím se stal v roce 1792 Tereziánsko-Josefský katastr. Ten byl vlastním skloubením obou předchozích katastrů, kdy u rustikální půdy se využil princip Josefského katastru a u dominikální půdy princip z Tereziánského katastru. [3]

4.2.5 Stabilní katastr

Vzhledem k problémům veřejných financí v monarchii František I. přistupuje k další vlně reforem. A tak i výběr pozemkové daně je podroben novému zhodnocení a je postupně na základě praktických zkoušek vypracován a uveden v platnost císařský patent ze dne 23. prosince 1817. Hlavním cílem založení nového katastru bylo vyhotovení kvalitních mapových podkladů pro určení výměr jednotlivých pozemků, zdanění dominikální půdy a nastolené všeobecného pořádku. Nadále měla být pozemková daň odváděna z plodné půdy a z tzv. parifikátů a naopak osvobozena od daně měla být neplodná půda. Plodná půda byla rozčleněna podle kultur na zahrady, vinice, role, louky,

pastviny a lesy. Jako tzv. parifikáty byla stanovena půda, která přímo nesouvisela se zemědělskou produkcí jako zastavěné plochy, plochy lomů a soukromé cesty. Vzhledem k náročnosti a důkladnosti prací bylo uvažováno, že nově vyhotovený katastr bude již časem neměnný, proto byl nazván Stablní. To se také ukázalo jako problematické, neboť pozemky byly postupem času nadále děleny a měnili vlastníky. Dalším problémem byla i dlouhá doba zpracování výměru daně. A daň tak nebyla zpracována jednotně podle stejné zásady na celém území. Přes tyto problémy byl Stablní katastr uveden v platnost a to roku 1851 pro Moravu a Slezsko a roku 1860 pro Čechy. Pro evidenci konkrétních právních vztahů byly využity do té doby využívané prostředky pozemkové evidence. [4]

Mapy stablního katastru

Jedním ze základních pilířů nového katastru měly být vhodné mapové podklady, které by vedly k objektivnímu stanovení výměr a majetkových držav. Nejprve bylo potřeba stanovit členění map tak, aby mohlo být mapové dílo vytvářeno průběžně. Nakonec bylo využito členění zavedené již u Josefského katastru tedy na katastrální obce. Císařský patent ze dne 23. prosince stanovil základní principy jako, že mapa má být vyhotovena pro každou obec zvlášť podle instrukce, která bude vyhotovena později. Dále jednotlivé pozemky měly být od sebe odděleny v rovině mapy buď podle vlastnických hranic, nebo podle druhu pozemku. Zobrazení, geometrie a velikosti budou odpovídat skutečnosti s převedením do příslušného měřítka. Pro zabezpečení lepších výsledků bylo stanoveno, že měřické práce mohou vykonávat pouze geometři a to buď civilní, nebo vojenští. Pro označení jednotlivých pozemků bylo v rovině mapy využito dvou číselných řad a to zvlášť pro stavby a zvlášť pro zemědělské pozemky. Tímto získal každý pozemek unikátní číslo v celém katastrálním území.

Dne 28. května 1818 byla vydána první měřická instrukce a nejprve zaměřena jedna vídeňská čtvereční míle, na které mělo být dokázána využitelnost stanovených postupů. Na základě tohoto měření byla den 28. února 1824 vyhotovena definitivní měřická instrukce. Ta dále stanovila, že jako geometrický základ nově budovaných souřadnicových systémů poslouží trigonometrická síť a jako zobrazení bylo zvoleno Cassini-Soldnerovo nekonformní transverzální válcové. Jako pomocný elipsoid byl zvolen Zachův. Dále bylo využito předchozí triangulace a z ní byly použity body I., II. a III. řádu. Body I. řádu byly částečně opraveny a nově byly vypočteny souřadnice bodů II. a III. řádu. Protože došlo k zanedbání sférických excesů a souřadnice byly počítané jako rovinné a zároveň došlo

k zanedbání meridiánové konvergence, došlo by k velkému zkreslení na okrajích při použití jednoho souřadnicového systému. Z tohoto důvodu bylo pro území celé monarchie voleno 11 souřadnicových systémů pojmenovaných podle počátečního bodu. Pro Čechy tak byl volen souřadnicový systém Gusterberg a pro Moravu a Slezsko systém sv. Štěpán. Rozměr sítě pak byl určen z přímo měřených základů. Dále byla potřeba zhuštit celou trigonometrickou síť, proto byla stolovou metodou do mapy doplněna IV. řád. K stabilizaci bodů v terénu však došlo s velkým časovým odstupem, což se neblaze projevilo na zhoršení přesnosti. Vlastní měřické práce na trigonometrické síti započaly v Čechách v roce 1824 a pokračovaly až do roku 1840, stabilizace bodů však proběhla až mezi roky 1845 a 1862. Na Moravě a ve Slezsku proběhly měřické práce mezi léty 1824 a 1829 a se stabilizací bodů se započalo až po roce 1850. Vlastní mapovací práce probíhaly v Čechách od roku 1826 do roku 1843 s přestávkou mezi léty 1830 až 1837. Na Moravě a Slezsku pak mezi roky 1826 až 1836 a přestávkou mezi roky 1833 až 1836. Vlastní podrobné mapování probíhalo takzvanou metodou měřického stolu a mapa tak vznikala přímo v terénu. Délky byly měřeny latí nebo řetězci a hlavním kritériem pak bylo porovnání délky odsunuté z mapy s délkou měřenou v terénu. Tyto dvě délky se nesměly lišit více než o 1/200, případně v území bez užitku pak bylo kritérium zmenšeno na 1/100. Takto vyhotovená mapa byla doplněna o parcelní čísla a s tím zároveň došlo k vyhotovení parcelních protokolů. Pro další šetření byly vyhotoveny pracovní kopie katastrálních map, ty se nazývali skici. Do těch byly posléze doplněny další podrobnosti jako čísla popisná jednotlivých domů a jména vlastníků jednotlivých pozemků (zajímavostí je využití slučky pro určení různých na sebe navazujících parcel ve vlastnictví jednoho majitele, tedy odlišnost od dalších katastrálních map). Jako měřítko pro vyhotovení map bylo použito 1:2880, v oblastech se sníženou potřebou detailního zakreslení pak bylo povoleno použít měřítko poloviční 1:5760.

S dalším vývojem pak došlo k vydání nové doplněné měřické instrukce v roce 1856 jako prozatímní a v roce 1865 jako definitivní. Hlavní změnou je umožnění použití větších měřítek a to 1:720 a 1:1440 tam kde by mohlo dojít k nečitelnosti kresby vlivem velké náročnosti, tedy především ve velkých městech. Jak už bylo napsáno další vývoj v pozemkových državách a dělení parcel, které nebylo průběžně zaznamenáno v katastrálním operátu, vedlo k velkému zneřehlednění. Proto v roce 1869 došlo k započatí reambulace stabilního katastru.



Obr. 4 Výřez Císařského otisku mapy Stablního katastru pro k.ú. Přehořov z roku 1828 (zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>)

Reambulace Stablního katastru

Podle zjištěných rozporů ve vyměření daně (výpočet z výnosů stanovených roku 1824) a změnách v držení půdy bylo stanoveno, že vést katastr nadále tímto způsobem není vhodné. Proto bylo roku 1869 rozhodnuto o reambulaci Stablního katastru. Konkrétním předpisem pro provedení reambulace byl zákon č. 88/1869 Ř.z., o upravení daně pozemkové. Tento zákon předpisoval založení nových komisí za účelem vyměření nové daně pozemkové, předpisoval druhy pozemků a určoval, které pozemky měly být dani podrobené. Mělo se jednat o jednorázové doplnění nastalých změn o nové spravedlivější vyměření pozemkové daně. Nadále měla být daň odváděna pouze z pozemků schopných zemědělského obdělávání, tedy zastavěná plocha byla od daně oproštěna. Katastr se měl nadále doplňovat průběžně o nastalé změny. Při provádění reambulace však bylo hleděno především na včasné provedení veškerých prací. Proto byly jednotlivé práce odváděny poměrně nekvalitně a celkově došlo ke zhoršení kvality oproti původnímu Stablnímu katastru.

Při zpracování nových podkladů, byl však zjištěn poměrně velký problém v písemné formě evidence práv osob k jednotlivým pozemkům. Proto došlo v roce 1871 k vytvoření nové pozemkové knihy a úpravě struktury Zemských desek. Vzhledem k nastalým nejasnostem zákona č. 88/1869 Ř.z. vyšel dále zákon č. 54/1879 Ř.z., který dále upravoval postup při vyměřování daně a průběh reklamačního řízení. Ale ani ten neposkytoval

veškeré potřebné informace k daňovému vyměření a tak byl přijat další zákon č. 34/1880 Ř.z.. Práce na vyměření nové daně byly dokončeny v roce 1880 a v roce 1881 bylo nové vyměření daně uvedeno v platnost v doplňkovém řízení. Doplňkové řízení skončilo o rok později a tak roku 1882 vstoupilo v platnost nové vyměření daně [4]. Zákon č. 88/1869 Ř.z., nadále předepisoval provádět údržbu map i písemných operátů jednou za 15 let. To se však již při ukončení veškerých prací na reambulaci ukázalo jako velmi nevhodné. Zvláště ve větších městech docházelo k velkému stavebnímu rozmachu a tak katastrální mapa a písemný operát velmi rychle zastarávaly. Proto byl přijat zákon č. 83/1883 Ř.z., aby zachován byl přehled katastru o dani pozemkové. Ten nadále stanovil provádět celkovou revizi jednou za 3 roky. Dále uložil povinnost všem majitelům hlásit nastalé změny bernímu úřadu a měřickému úředníku. Dále definoval druhy změn a předepisoval pravidla při řízeních o změnách.

Vývoj map při reambulaci katastru

Také mapové dílo vlivem vývoje značně zastaralo a bylo potřeba ho uvést v soulad se skutečností. Proto byla roku 1869 vydána nová měřická instrukce. Postup měření se nadále měl vykonávat podle předchozí instrukce z roku 1865. Nově vyhotovované dílo bylo značeno do nově pořízených litografických otisků původních map a do indikačních skic. Nastalé změny byly vyznačovány rumělkou, zrušená hranice se označila dvojitým škrtnutím a zrušená parcelní čísla se také škrtila. V případě velkých změn, které by velmi ztížily orientaci v mapě, mohl geometr přistoupit k novému mapování. Dále instrukce upravovala číslování nově oddělených částí parcel, kdy původní číslování bylo pro nový díl podlomeno a vyznačeno číslo dílu. Také došlo k stabilizaci původních trigonometrických bodů. Při všech pracích bylo především dbáno na rychlost provedení. A tak byla zmenšena i mezní hodnota při kontrolním zaměření délek na 1/80 délky z mapy. Vývoj však požadoval dalších změn, tak byl přijat zákon č. 83/1883, který pro údržbu map nadále nařizoval provádět geometrické plány při změnách průběhu hranic jednotlivých parcel. Nastalé změny pak byly do mapy vyznačovány jednou za 3 roky. Při vyhotovení nových geometrických plánů a jejich zanesení do map se však začaly plně projevovat nepřesnosti původní grafické stolové metody. Především v intravilánu obcí. Neboť zákon č. 88/1869 Ř.z. stanovil, že dani nebudou podrobeny zastavěné plochy, proto i jejich zákres v mapách byl značně nepřesný (například stáje se často pouze krokovali). Proto byla roku 1887 vydána doplňující měřická instrukce, která zavedla novou vyměřovací metodu

založenou na číselném měření nazvanou trigonometricko polygonální vyměření při navazování na body III. řádu. Tato měřická instrukce byla dále doplněna a znovu vydána roku 1904. Nově zde byla pro nové mapování zavedena dekadická měřítka 1:2500 1:1250 a 1:625. Potřeba zavedení dekadických měřítok vyvstala již z nařízení č. 20/1875 Ř.z., jímž se celá monarchie zavázala k využití nové mezinárodní jednotky metr. Roku 1907 pak byla novým návodem pro stolovou metodu zrušena původní instrukce z roku 1865.



Obr 5 Výřez z revidované Indikační skici Stabilního katastru pro k.ú. Přehořov z roku 1882 (zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>)

4.3 Zřízení nové pozemkové knihy

Při provádění reambulace katastru bylo shledáno, že dosavadní písemný operát k vedení přehledu o majetkových državách nadále nevyhovuje potřebám nového zřízení. Proto byl vydán zákon č. 95/1871 Ř.z. Obecný zákon o knihách pozemkových. V něm bylo nastoleno sjednocení všech zápisů do dosavadních knih pozemkových. Byl členěn na předmluvu a tři kapitoly. V předmluvě se stanovuje, že vklady do knih mají být nadále povoleny pouze na základě listin s notářsky ověřenými podpisy. První kapitola pojednávala o obecných zásadách struktury pozemkových knih a o tom, že každá kniha se má skládat z takzvané hlavní knihy a sbírky listin. Druhá kapitola určuje náležitosti zápisu do knih. Je

strukturována do 5 částí, které postupně popisují náležitosti vkladu, záznamu, poznamenání a oddělování částí knihovních těl. Kapitola třetí pak pojednává o řízení ve věcech knihovních. Je rozdělena do osmi částí. Části postupně pojednávají o obecných ustanoveních, o žádostech a postupu při vyřizování žádostí, o zápisech a o podmínkách zápisu a úpisu dluhů. Hlavní myšlenkou tohoto zákona je, že změna vlastnictví nastane až vyznačením vkladu do knihovní vložky na základě listiny. S tímto zákonem souvisel ještě zákon č. 96/1871 Ř.z., o řízení, ježto se má zavést pro upravení knih pozemkových nebo horních, když tyto knihy se zřizují, doplňují, obnovují neb mění. Ten konkrétně určoval, jak se má dále postupovati při vedení původních pozemkových knih. K zákonu č. 95/1871 Ř.z. pak v roce 1872 vyšlo ještě konkrétní prováděcí instrukce č. 5/1872 Ř.z. s názvem, jak se má ve skutek uvést obecný zákon o knihách pozemkových. Pro konkrétní úpravu nových pozemkových knih bylo potřeba dále přijmout závaznou právní úpravu. Proto byl nejprve vydán zákon č. 92/1874 z.z. o založení nové Pozemkové knihy pro království České a následovali zákony č. 97/1874 Ř.z. o založení nové Pozemkové knihy pro markrabství Moravské a zákon č. 98/1874 Ř.z. o založení nové Pozemkové knihy pro vojvodství Horní a Dolní Slezské. Zákony musely vyjít pro jednotlivé země zvlášť, protože existovaly jednotlivé zemské sněmy, které museli zákony schválit. Právní úprava v nich je však pro všechny země stejná.

Novou změnou bylo, že do pozemkových knih měly být zapsány veškeré nemovitosti podle jednotlivých katastrálních území. To by však znamenalo zbytečné zdvojení zápisů s ostatními evidencemi. Proto pro potřeby zápisů pozemků vedených v Drážních knihách, Horních knihách a Zemských deskách byly zřízeny takzvané seznamy. Ty byly vedeny při hlavní knize a byly jednotlivě číslovány římskými číslicemi. Dalším vyjmutým majetkem pak byly pozemky vedené pro Veřejný statek jako cesty, náměstí a návsi ty byly také evidovány pouze na seznamu (veřejný statek však byl samostatným institutem a neměl nic společného s vlastnictvím obcí, to se uvádělo také v příslušných knihovních vložkách). Příslušná sbírka listin se pak vedla přidružená k původní evidenci. Dále zákon stanovoval, že jeden majitel může vlastnit více knihovních vložek (knihovních těl), to však pouze za předpokladu zachování přehlednosti pro daňové účely. Dále zákony určovaly, že hlavní kniha měla být členěna na tři části. První část byla tvořena listem majetku, další část byla tvořena listem o vlastnictví a poslední částí pak byl list závad. Pro snadnější orientaci bylo nařízeno vést rejstříky reální a rejstřík jmenný. V reálním rejstříku byla vypsána všechna použitá parcelní čísla a ke každému zaznamenan konkrétní číselný odkaz na knihovní

vložku (knihovní vklad). Rejstřík jmenný pak byl veden podle abecedního přehledu jmen vlastníků nemovitostí opět s konkrétním odkazem na číslo knihovního vkladu. V rejstříku byly zaznamenány i jména osob, v jejichž prospěch byly v konkrétních knihovních vkladech vedeny závazky. Dále zákony předepisovaly náležitosti vkladů do knihovních vloček. Ty měly být nadále realizovány pouze na základě notářsky potvrzených listin. Pro zápis vlastnictví realizovaný před založením nové pozemkové knihy byly přijaty i listiny, které nesplňovali nově požadované nároky, pokud se obě zmiňované strany dohodly. Pokud nebylo možné dohledat konkrétní listiny, musel být vyhotoven protokol o nabytí do vlastnictví. Vzhledem k přetrvávajícím nejasnostem bylo dále vydáno nařízení č. 3 z roku 1874 Ř.z., to upravovalo pořizování výpisů z knihovních vloček. Dalším velmi důležitým předpisem se stalo nařízení č. 103/1874 Ř.z.. Toto nařízení stanovilo, že nové katastrální mapy mají být odvozeny z revidovaných indikačních skic. Před založením nové pozemkové knihy došlo k místnímu šetření. Které mělo postihnout další změny oproti revidovaným skicám a získat komplexní informaci o vlastnictví nemovitostí v příslušné katastrální obci. Nařízení také upravovalo, jak se má postupovat při dělení parcel. Nové díly měly být podlomené a číslované v pořadí od jedné případně od posledně použitého. Při místním šetření měly také vznikat archy držebností. Při jejich vyhotovení se nejprve vycházelo z revidovaných indikačních skic a místním šetřením byly prověřovány změny. Po ukončení práce byly archy předány na příslušný knihovní soud. Dále nařízení upravovalo konkrétní grafickou podobu jednotlivých částí knihovních vloček, které měly být zapsány na příslušných formulářích.

S postupem času také docházelo postupně ke zdokonalování vedení knih a tak například roku 1883 vyšel zákon č. 82 Ř.z., jenž upravoval poměry při rozdělení parcel. Nadále musel býti při dělení vyhotoven geometrický plán, který umožňoval zakres změny do mapy. I ten připouštěl výjimku, kdy plánu potřeba nebylo, pak muselo být vše zevrubně popsáno v příslušné listině.

4.3.1 Členění pozemkových knih podle nařízení č.103/1874 Ř.z.

První částí knihovního vkladu byl list majetku. Ten byl označen písmenem A a strukturován na tři části. V první části bylo záhlaví, ve kterém bylo vyznačeno číslo knihovního vkladu, katastrální obec a příslušný soudní okres. Dále se zde často nacházel název držebnosti (usedlost č.p. 3, hospoda č.p. 4, Podskalní mlýn č.p. 5) případně název pozemku podle příslušné trati (Ku Sklípkům). Další část pak byla orámována a vyznačeno

v ní konkrétní průběžné číslo položky, dále parcelní číslo a název kultury. Nejprve se vyznačovaly parcely stavební poté pozemkové (pokud to bylo možné). Další část je často označována AII. V této části se zapisují jednotlivé změny týkající se jednotlivých parcel v listě majetku.

370 Číska XXXVI. — 103. Nařízení, vydané od ministerium práv dne 10. července 1874.

Formulář IV. k §. 30.

A.

Číslo vkladu knihovního **) Katastrální obec *)

(N á p i s).

Číslo položky	Číslo katastrální	Poznačení parcely (Číslo domu, druh kulturní)	Číslo položky	Číslo katastrální	Poznačení parcely (Číslo domu, druh kulturní)

*) Ve vkladu desk zemských pojmenován buď kromě obce katastrální také okres soudní.
 **) Uklíje-li se formuláře tohoto za arch držitelský, položeno buď číslo jeho, příloží písmena A. Č. (Arch držitelský číslo), pod to místo, kde se klade číslo vkladu knihovního.

Obr. 6 Příklad formuláře pro oddíl A dle nařízení č. 103/1874 Ř.z.

Druhá část se nazývala list vlastnictví a byla označována písmenem B. Na té se pak vyznačovali změny vlastníků týkající se celého knihovního vkladu. Jednotlivé zápisy se pak průběžně číslovaly. Také se zde vyznačovali poznámky zcizení (obdoba dnešního zaplombování). Na návrh zcizitele zde byla vyznačena poznámka zamýšleného zcizení ve prospěch konkrétní osoby, především nového nabyvatele. Ta pak byla vymazána, až když došlo ke vkladu na zmiňovaného zcizitele. Pokud však z prodeje nějakým způsobem sešlo, mohl původní vlastník zažádat o vymazání poznámky.

Formulář VII. k §. 37.**B.**

Číslo položky	Z á p i s

Obr. 7 Příklad formuláře pro oddíl B dle nařízení č. 103/1874 Ř.z.

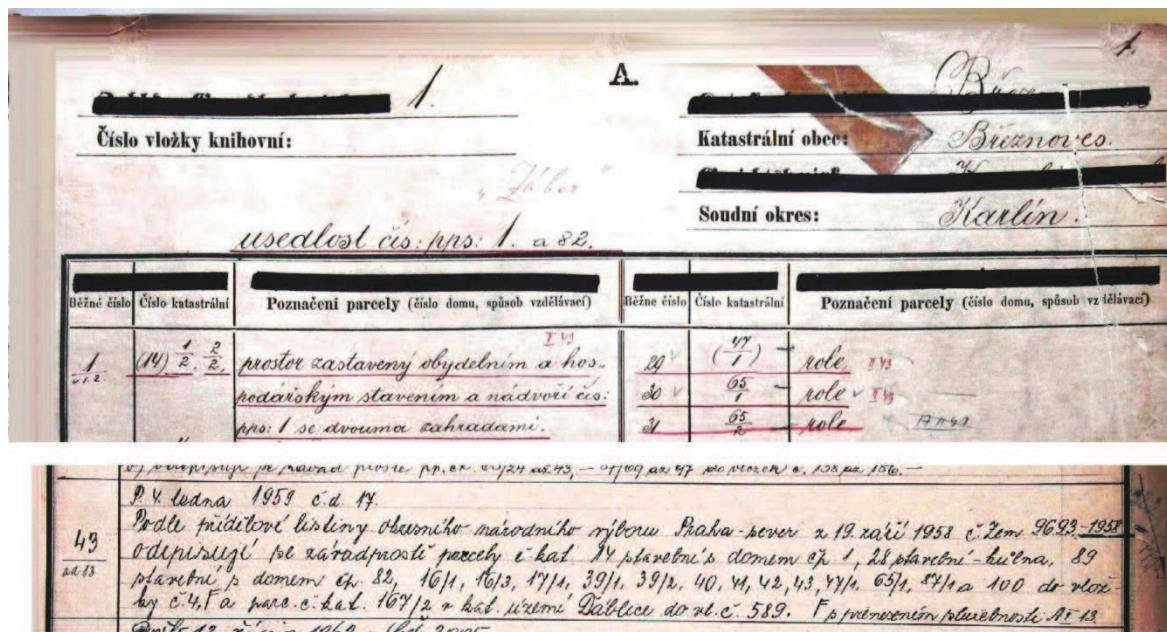
Poslední třetí částí byl list závad. Ten byl označen písmenem C a obsahoval především věcná břemena ve prospěch ostatních osob, dále zde byly vyznačovány dluhy, jejich výše s odkazem na konkrétní listinu.

Formulář VIII. k §. 38.**C.**

Číslo položky	Z á p i s	zl.	kr.

Obr. 8 Příklad formuláře pro oddíl C dle nařízení č. 103/1874 Ř.z.

Při celém průběhu prací byl dbán důraz na právní publicitu. Proto veškeré údaje, které se staly neplatnými, byly pouze červeně podtrženy tak, aby byla zachována čitelnost. Pro lepší orientaci ve velmi obsáhlých knihovních vložkách a zpravidla v zemských deskách, si zapisovatelé vedle parcel často vyznačovali (tužkou černě) vedle konkrétních parcel pořadová čísla položek bezprostředně se týkající se dané parcely.



Obr. 9 Knihovní vložka č. 1 v k.ú. Březiněves s vyznačenými odkazy na ods. 43 listu AII

Konec vedení pozemkových knih nastal až v roce 1964 s přijetím vyhlášky č. 22/1964 Sb. Problémy v evidenci však započali již s rokem 1946. V rámci poválečného vývoje nastaly konfiskace německého majetku, což znamenalo i velké navýšení objemu práce při vedení pozemkových knih. V rámci poválečných změn byly na soudních okresech prováděny také zaměstnanecké čistky a na místo zběhlých pracovníků přijímány nové ne příliš kvalifikované síly především v oblasti Sudet. Tato nastalá situace se pak znásobila ještě po únoru 1948, který vedl ještě k daleko větším změnám. Od roku 1948 do roku 1950 docházelo k další vlně nově konfiskovaných nemovitostí, vznikly přidělové operáty. Hlavním problémem bylo, že některé změny se nestihly do roku 1950 zapsat do pozemkových knih a zůstali pouze ve formě platných schválených návrhů, tak se v dnešním katastru vyskytují problémy s tzv. neknihovanými přiděly. K dalším problémům pak dochází především na jižní Moravě, kde v určitých katastrech došlo k rozpracování scelovacího řízení. To bylo často schváleno a mělo dojít ke změně vlastnických práv a novému mapování. Často se však tyto velmi náročné práce nestihly vykonat do roku 1950 a poté se již nikdy nedokončily. Zlomovým rokem pro vedení pozemkových knih pak byl rok 1950. S nastupujícím tlakem na zavedení zemědělských družstev po vzoru sovětského svazu přestal být brán zřetel na to kdo pozemky vlastní, ale důležitějším se stalo, kdo pozemky užívá. S příchodem nového občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. došlo k úpravě

nabývání vlastnictví k pozemkům. Za rozhodující se již nepovažovalo vyznačení vkladu v knize, ale sepsání notářsky ověřené listiny. Ta pak měla být předána k zaknihování. Z praxe jsou však známy případy, kdy k zapsání do pozemkové knihy už nedošlo. Vlivem poválečných událostí se tedy pozemková kniha stala v určité míře ne příliš spolehlivou. Poslední etapou ve vedení knih se stal rok 1964, kdy s příchodem nového občanského zákoníku se dále změnila poměry. Konečně pak 31. ledna 1964 vyšla vyhláška č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí, která zrušila s konečnou platností obecný knihovní zákon č. 95/1871 Ř.z. a zákon č. 92/1974 z.z., a tím došlo i k uzavření pozemkových knih.

4.4 Další nově vedené pozemkové evidence

Zákon o zřízení nové Pozemkové knihy však nepopisoval pouze vznik Pozemkové knihy jako takové, ale určoval i vznik Horních a Drážních knihy. Ty se měly od Pozemkové knihy odlišovat neboť struktura majetku, který se nevztahoval pouze k jednomu katastrálnímu území byla odlišná a vyhotovení jiné úpravy proto bylo výhodné.

4.4.1 Horní knihy

Potřebu nové právní úpravy stanovil již zákon č. 146/1854 Ř.z., podle kterého bylo odděleno od vlastnictví pozemku právo dobývat tzv. vyhrazené nerosty. A právo dolování bylo dále potřeba evidovat zvláštním způsobem. Tento zákon stanovil pouze obecný předpis a bylo v něm zmíněno, že pro konkrétní podobu evidence bude vydán zvláštní právní předpis jakožto obecná právní úprava, to se také stalo. Se zakládáním nové pozemkové knihy se pak měnili i předpisy týkající se horních knih. Konkrétně šlo o zákon č. 96/1874 Ř.z., o řízení ježto se má zavést pro upravení knih pozemkových nebo horních, když tyto knihy se zřizují, doplňují, obnovují nebo mění. Tento předpis pak platil až do 1.1.1958, kdy nabyl účinnosti nový horní zákon č. 44/1957 Sb.

4.4.2 Drážní knihy

Drážní knihy byly zřízeny samostatnou právní úpravou konkrétně zákonem č. 70/1874 Ř.z., o zakládání knih železničních, o účinku práv hypotečních na některé železnici povolených a o knihovním zajištění zástavních práv majetníků prioritních obligací železničních. Tento zákon si vyžádalo především problematické vedení nemovitostí tratě v rámci jednotlivých katastrálních území. Proto zákon stanovil, že

jednotlivé tratě budou vedeny v drážních knihách, jež budou obsahovat veškerý majetek nemovitý majetek v rámci tratě. Takže například parcely se označovaly čísly v rámci číselné řady parcel katastrální mapy v katastrálním území. Zato stavby se označovaly čísly popisnými v rámci tratě a tato čísla neměla nic společného s čísly popisnými v rámci katastrální obce. Dále zákon řešil hlavně knihovní pohledávky, které uplatňovali jednotliví koncesionáři, neboť při stavbě drah bylo povoleno financování ze soukromých zdrojů. Tento zákon platil až do roku 1930, kdy byl nahrazen zákonem č. 132/1930 Sb. O železničních knihách a právech zástavních nabytých na železnicích. Ten platil až do roku 1964, kdy ho nahradila vyhláška č. 22/1964 Sb. a tím byly železniční knihy uzavřeny.

5 Vývoj katastru po roce 1918

Rok 1918 se stal zlomovým rokem ve vývoji katastru nemovitostí. Nově vznikající katastr stanovil mnoho nových postupů jak ve vedení souboru geodetických informací, tak v souboru informací popisných a celá řada z nich se používá i v dnešním katastru. V následujícím je tedy stručně popsán vývoj katastru do dnešních dnů.

5.1 Pozemkový katastr

Se zřízením republiky v roce 1918 dochází k dalším velkým změnám v rámci právního systému. A tak vyvstává i další potřeba změn dosavadních katastrálních předpisů. Potřebu změn dále usplnila největší dosud učiněná pozemková reforma v rámci našich zemí. Ta probíhala v letech 1919 až 1938. A touto reformou prošlo asi 4 mil. hektarů půdy. První obecnou právní úpravou byl zákon č. 177/1927 S.z.n.. Dále pak byly vydány dvě instrukce a to Instrukce A z roku 1932 - Návod jak vykonávati katastrální měřické práce pro založení nového katastru původním katastrálním řízením a Instrukce B z roku 1933 - Návod jak vykonávati katastrální měřické práce pro vedení pozemkového katastru. Hlavní změnou oproti předchozímu stabilnímu katastru bylo zavedení nových metod pro měření, nový souřadnicový systém, nový referenční elipsoid, nové zobrazení (Křovákovo) a nová měřítko. Vzhledem k obrovskému objemu dat, které by bylo potřeba zpracovat při novém mapování, byly pro účely katastru převzaty původní mapy stabilního katastru a nové mapování bylo provedeno především ve velkých městech. V rámci pozemkové evidence pak byly využity předchozí evidence tedy pozemkové knihy, zemské desky, drážní knihy a horní knihy.

5.2 Jednotná evidence půdy

Po rozsáhlých politických a právních změnách po roce 1948 a zejména pak po kolektivizaci zemědělství v letech padesátých došlo k problémům s vedením katastrálního operátu. Pro jeho další vedení již nadále nebylo podstatné kdo pozemky vlastní, ale kdo je užívá. K tomu bylo potřeba přizpůsobit obsah katastrálních map. Proto bylo narychlo 25. ledna 1956 vydáno usnesení vlády o založení Jednotné evidenci půdy (JEP). Nové mapové podklady se nadále měly vyhotovovat na základě původních mapových děl všeho druhu. Pro testování dosažených hodnot však byly sníženy původní mezní odchylky a tak vznikalo dosti nekvalitní mapové dílo. Podstatné změny byly zavedeny především

v extravilánu obcí. Kde původní malé parcely byly spojeny do velkých půdních celků. Původně měly nové mapy vzniknout především pro doplnění skutečných hranic kultur pozemků. Ale posléze posloužili i k zákresům nových staveb v intravilánech. Z důvodu četných chyb a velkých nepřesností pak bylo roku 1964 rozhodnuto o nutnosti nového díla.

5.3 Evidence nemovitostí

Z důvodu nekorektnosti map JEP a také nutnosti vést nadále jak vztahy vlastnické tak užívací vzniklo nové katastrální dílo s názvem evidence nemovitostí. Ta byla založena na základě zákona č. 22/1964 Sb. Projektové práce však měly vycházet z map JEP takže i tato evidence přebrala nastřádané chyby v této evidenci. Novým prvkem pro zápis vlastnictví se stala listina, která měla být potvrzena a založena na státním notářství. Tímto zákonem také došlo k nahrazení pozemkových knih zcela novým listem vlastnictví. Mělo se jednat o zjednodušení a zpřehlednění zápisů evidence. Praxe však ukázala, že především na listech vlastnictví s velkým počtem parcel došlo spíše k zneřehlednění a to zejména při dohledávání konkrétních nabývacích titulů. Také z katastru vymizela jistá forma okamžité právní publicity. Evidence nemovitostí vydržela v platnosti až do roku 1993, kdy vstoupil v platnost nový katastrální zákon.

5.4 Katastr po roce 1993

Ihned po nastalých politických změnách v roce 1989 bylo jasné, že musí být vybudován kompletně nový katastrální operát a bude potřeba rozsáhlých změn v právní judikatuře. Bohužel však téměř 50 let nedostatečné evidence tento obor velmi poznamenalo. Hlavními problémy, které vyvstaly, byl nesoulad map a evidence vlastnictví, nepřehlednost v nabývacích listinách a jejich existence a řada dalších dílčích nedostatků. Bohužel však přijetí nové judikatury byl neodkladný úkol. A tak muselo dojít ke skloubení mnoha parametrů. Pro evidenci vlastnictví musely být podrobně vyšetřeny stávající listy vlastnictví a tam kde nemohly být nalezeny doklady k veškerým parcelám, muselo dále přijít prošetření starších podkladů jako Pozemkové knihy a Zemských desek. Problémem při prošetřování vlastnictví z těchto již historických padesát let neudržovaných podkladů bylo především to, že řada osob zde zapsaných již nebylo živých a pokud nebyla vhodně založena příslušná dědická rozhodnutí, nemohl katastr jednat jinak než zapsat zpátky původní vlastníky i když již nežili. Další velký nesoulad tkvěl v mapovém díle. Najednou existovala katastrální mapa evidence nemovitostí, ve které nebyly podchycené vlastnické

vztahy. Proto se muselo přistoupit k využití i předchozích mapových děl a byla založena takzvaná zjednodušená evidence. Veškeré nedostatky výchozích podkladů se však plně projevíly i v nově budovaném operátu. A tak po postupném odstraňování zřejmých nesouladů, dochází k postupnému vývoji dnešního katastru.

6 Změny v držení majetku po únoru 1948

Vlivem politických změn po puči 25. února 1948 a upevnění komunistické strany v čele vlády došlo postupně k další vlně konfiskací movitého majetku. V dalším textu budeme na příkladech probírat převážně nemovitý majetek patřící jednotlivým církevním subjektů. Proto v této kapitole bude probrána pouze judikatura týkající se tohoto majetku.

Ještě před únorovým pučem v roce 1948 byl roku 1947 vydán zákon č. 142/1947 Sb. o revizi první pozemkové reformy. Podle tohoto zákona bylo přistoupeno k revizi majetku, který spadal pod působnost zákona č. 215/1919 Sb. o zabránění velkého majetku pozemkového. Revize započala v druhé polovině roku 1947. Určitá forma revize byla jistě potřebná, protože na části nemovitého majetku zůstal veden zábor a nedošlo ani k přidělovému řízení ani k propuštění ze záboru. Vzhledem k velkému rozsahu prací na podrobné revizi pak došlo k překročení data 25. února 1948 a po tomto datu už není možno uvažovat o spravedlivém postupu při provádění revize. A po tomto datu byla právě většina nemovitého majetku velkostatků konfiskována na základě tohoto zákona.

Dalším způsobem, jak mohly církve pozbyť svůj majetek, byl postup podle zákona č. 46/1948 Sb. o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě). Tento zákon již plně zapadal do nového státního zřízení. Zajímavé je, že podle něj měla být poskytnuta náhrada za vykoupenou půdu. Ocenění vykoupené půdy však mělo být provedeno podle zvláštní vyhlášky, která již nebyla uvedena v platnost a tak se obecně soudí, že žádná náhrada vyplacena nebyla.

V roce 1948 pak došlo k vydání celé řady dílčích znárodnujících zákonů, ty byly uvedeny v účinnost především vůči velkým podnikům, ale byly zde i výjimky především u strategických objektů. Na církevní majetek dále dopadly především zákony č. 185/1948 Sb. o zestátnění léčebných a ošetrovacích ústavů a o organizaci státní ústavní léčebné péče dále zákona č. 125/1948 Sb., o znárodnění přírodních léčivých zdrojů a lázní a o začlenění a správě konfiskovaného lázeňského majetku dále zákona č. 124/1948 Sb., o znárodnění některých hostinských a výčepnických podniků a ubytovacích zařízení. Vzhledem k tomu, že existovaly také církevní školy, pak se na církevní majetek vztahoval i zákon č. 98/1948 Sb. o základní úpravě jednotného školství (školský zákon). Další zákon, kterým došlo ke konfiskaci velkého objemu majetku, byl zákon č. 169/1949 Sb. o vojenských újezdech. Tímto zákonem došlo k zestátnění velkého množství převážně lesního majetku v řádu

desetitísiců hektarů. Vztahovalo se především na vojenské újezdy Libavá, Březina a Brdy. Ale ani další dva újezdy Hradiště a Boletice nebyly od církevního majetku plně oproštěny. Nacházel se zde v menších výměrách a byl ve vlastnictví především místních far a kostelů.

S postupujícím časem a stále větším upevňování moci již další příslušné zákony vydávány nebyly. A celý proces zestátnění se přenesl do jiné úrovně. Především v roce 1950 došlo k rozprášení církevních řádů a kongregací (právně nebyly nikdy zrušeny). Na základě tohoto byla převedena správa majetku na Náboženskou matici (ta vznikla již za vlády císaře Josefa II. a měla sloužit především k nakládání s majetky zrušených klášterů), ale ta majetek řádů a kongregací nikdy nevlastnila, pouze ho měla spravovat. Při těchto převodech se postupovalo především podle vyhlášky č. 351/1950 Ú. I. o převzetí správy některých majetkových podstat náboženských fondem. Rok 1950 byl, ale opravdu zlomový z více hledisek, především přestaly být respektovány zaběhlé právní normy, takže často docházelo i k dalším způsobům odnětí majetku. V roce 1964 při komplexním zakládání evidence nemovitostí pak při přepisování majetku z pozemkových knih a zemských desek na listy vlastnictví byl v praxi převáděn veškerý majetek, u kterého byla vyznačena poznámka převzetí podle zákona č. 142/1947 Sb. automaticky na LV č. 2 což byl list vlastnictví převážně pro majitele Československá republika s právem užívání pro Místní národní výbor. A to i v těch případech, kdy k těmto převodům neexistoval relevantní právní úkon ani listina.

7 Nedostatky dnešního katastru vzniklé v minulosti

Nedostatky v předchozích pozemkových evidencích měly negativní vliv i na dnešní katastr a bohužel se je dodnes nepodařilo zcela odstranit. Je tedy úkolem současných úřadů, aby se nedostatky pokusily postupně odstraňovat. V dalším textu jsou tedy zmíněny jednotlivé problémy, které je třeba odstranit.

7.1 Duplicitní zápis vlastnictví

Je to stav kdy k jedné nebo více parcelám existuje více nabývacích titulů, které splňují právní náležitosti a svědčí ve prospěch vlastnictví více různým osobám a nejedná se o spoluvlastnictví nebo společné jmění manželů. Pokud dojde k zjištění více nabývacích titulů, které splňují všechny právní aspekty, na stejnou nemovitost, příslušné katastrální pracoviště vytvoří nový list vlastnictví, který bude upraven tak, aby bylo jasné, že jde o duplicitní zápis.

7.2 Vznik duplicitního zápisu vlastnictví

Důvody vzniku duplicitního zápisu vlastnictví vychází především z nedokonalého systému evidence nemovitostí. Nejčastěji se vyskytují u pozemků, jež byly v trvalém užívání socialistickými organizacemi, a zároveň vlastnické právo z pozemkových knih svědčilo pro fyzickou osobu. Hlavním problémem bylo, že operát evidence nemovitostí vůbec nepočítal s vedením těchto pozemků v písemném operátu a ani v rovině mapy. Tyto pozemky však mohly být předmětem převodů. Praxe si proto vyžádala evidování těchto pozemků alespoň ve výkazech změn jako parcely v závorkách, u kterých bylo označení původu parcely, výměra a příslušný list vlastnictví, na kterém byla uvedena. Tato forma evidence však nebyla dokonalá a to i vlivem nedokončených přidělových a scelovacích operátů. Proto se stávalo, že tyto parcely nebyly dobře označovány v nabývacích listinách. V listinách často nebylo nerozlišeno, zda jde o parcely Grafického přidělu nebo parcely původního Pozemkového katastru. A často byly stejné pozemky v jednotlivých listinách označovány různě. Pokud pak docházelo ke změně zápisu pouze na výkazech změn, nebylo možné vznikající duplicity odhalit. Při budování nového katastru v roce 1992 muselo být přihlédnuto ke všem dostupným nabývacím listinám, a proto se postupně začínaly objevovat první duplicity. Původně bylo uvažováno, že duplicity budou vznikat

pouze na základě postupně dokládaných listin. Praxe však ukázala, že duplicity jsou nejčastěji odhalovány při obnově a údržbě katastrálního operátu.

7.2.1 Právní úprava duplicitního zápisu vlastnictví

Zajímavostí je, že pro stav duplicitního vlastnictví z počátku neexistovala právní úprava. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ani zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky žádnou úpravu nepřinesly. A duplicitní zápisy byly zpočátku uváděny pouze na základě vnitřního nařízení vydaného ČUZK konkrétně v interním předpisu k vyhlášce č. 126/1993 Sb. ten uvádí, že pokud právoplatné listiny svědčí o vlastnictví ve prospěch různých osob, zapíše se předmětná parcela na společný list vlastnictví. Poprvé se pojem duplicitního zápisu vlastnictví objevuje ve vyhlášce č. 190/1996 Sb. ve znění vyhlášky č. 179/1998 Sb. ta upravuje, že pokud je katastrálnímu úřadu postupně doručeno více právoplatných listin, které svědčí o vlastnictví pro různé osoby je katastrální úřad povinen tyto skutečnost vyznačit duplicitním zápisem vlastnictví. Dále je pak pojem duplicitní vlastnictví zmíněno ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., kterou se mění vyhlášky předchozí. V poslední platné vyhlášce č. 357/2013 Sb. je pak pouze uvedeno, že pro duplicitní zápis vlastnictví se vyhotovuje samostatný list vlastnictví.

7.2.2 Způsoby možného odstranění duplicitního vlastnictví

V dnešním právním systému existují pouze dvě možnosti jak napravit vzniklé duplicity. První možností je dohoda obou zúčastněných stran případně jednostranné uznání vlastnického práva druhé osoby. Poté musí obě strany sepsat dohodu o uznání vlastnického práva respektive dohodu o narovnání. Pokud se však strany nedohodnou, musí přistoupit k žalobě na určení vlastnického práva. Takovéto žaloby jsou většinou velmi složité a často se u soudů táhnou řadu let. A právoplatný vlastník je určen až na základě rozhodnutí soudu.

7.3 Institut neznámého vlastníka a vlastníci nedostatečně identifikovaní

Jedná se v zásadě o dva různé případy. Prvním je institut neznámého vlastníka, který je ve většině případů uveden na LV 11000 (někdy též LV 11001). Druhým případem pak je

vlastník, o němž nejsou známy veškeré potřebné údaje ve smyslu zákona 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

7.3.1 Nedostatečně identifikovaní vlastníci

Podle zákona č. 256/2013 Sb. se jako nedostatečně identifikovaná fyzická osoba považuje taková, u které není známa jedna z povinných údajů. Konkrétně se jedná o jméno (jména) a příjmení, rodné číslo (pokud osoba r. č. nemá, použije se datum narození) a adresa trvalého bydliště (pokud nemá, použije se adresa bydliště). Se jménem a příjmením většinou problémy nebývají (i když pro rozlišení generací se v Pozemkových knihách často uvádělo starší a mladší a i to bylo v některých případech do dnešního katastru přepsáno, ač tyto přízviska by být neměly). Větším problémem bývá adresa trvalého bydliště. Především z listin pocházejících z pozemkové knihy je problém stanovit konkrétní podobu adresy. Ve velmi starých listinách se u osob často uvádělo pouze název obce a ne vždy zde bylo uvedeno i konkrétní číslo popisné domu, v případě pak dvou obcí se stejným názvem také velký problém. Dále především v dobách po druhé světové válce v probíhajících dědických řízeních byl majetek zapsán i na osoby, jejichž místo bydliště nebylo známo. Jednalo se především o domnělé dědice, za něž dědickou přihlášku podali příbuzní. Dále se předpokládalo, že se takový dědic objeví, nebo bude prohlášen za mrtvého a jeho podíl bude dále předmětem dědického řízení. Často je na dnešní list vlastnictví uvedena adresa neznámá, neúplná adresa, nebo zůstalo pole adresy nevyplněné. Dalším závažným problémem a zároveň nejčastějším je neuvedené rodné číslo. To bylo způsobeno především na základě přepisu nabývacích titulů z pozemkových knih, kde rodná čísla uváděna nebyla. To bylo způsobeno především tím, že rodné číslo jako identifikátor zavedeno až roku 1949 a v dnešní podobě dokonce až roku 1953. Proto původní nabývací tituly rodná čísla vůbec neobsahovaly. To však začal být problém převážně v roce 1993 při založení zjednodušené evidence, protože rodné číslo se stalo povinnou součástí souboru popisných informací (SPI). Proto byla reálná rodná čísla v souboru popisných informací nahrazována počítačem automaticky generovaným desetimístným číslem začínajícím devítkou. V roce 1994 činil počet takto uvedených čísel zhruba 25 % celé evidence. Především vzhledem pro doplnění souboru popisných informací se od roku 1994 katastrální úřad snaží všechny tyto údaje zjistit. Především z tohoto důvodu navázal ČUZK spolupráci s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM). Kdy pokud může katastr s pouhým nahlédnutím do centrální evidence osob zjistit a doplnit potřebné údaje učiní tak. Pokud je však zjištěno,

že potřebné údaje není možno zjistit nebo zjistí, že jsou v katastru uvedeny osoby, které již nejsou živé, předá tuto agendu k vyřízení ÚZSVM. Ten buď dohledá vlastníky, nebo případné dědice je-li to možné, pokud je však zjištění takovýchto informací velmi obtížné nebo nemožné, podá návrh na podání dědické přihlášky na soud, ten vydá vyhlášku k přihlášení se o vlastnictví/dědictví, ta je platná šest měsíců a pokud se do té doby nikdo nepřihlásí, majetek připadne jako odúmrt' státu.

7.3.2 Neznámý vlastník

Institut neznámého vlastníka je zcela nejproblematictější. V rámci této agendy spolupracuje ČUZK výhradně s ÚZSVM. Tento majetek je většinou zapsán na LV 11000 (případně LV 11001), pokud nejde pouze o spoluvlastnický podíl. Jedná se o majetek, ke kterému nejsou katastru známy žádné nabývací tituly. Tento majetek se musí zkoumat velmi komplexně. Zejména je nejprve potřeba zjistit kde byl majetek zapsán původně. Často se jedná o části původních nepodlomených parcel, ke kterým chybí nabývací tituly. ÚZSVM tuto agentu vykonával pouze na základě dohody s ČUZK, až nový katastrální zákon č. 256/2013 Sb. mu tuto činnost ukládá. Konkrétně se jedná o §64 a §65. Zároveň nebylo přesně určeno jak má ÚZSVM s tímto majetkem nakládat, to vyřešil až nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který stanovuje, že na tento majetek má být pohlíženo jako na majetek opuštěný.

7.4 Nemovitost nezapsaná na LV

Nemovitost nezapsaná na LV je dalším z nedostatků současného katastru. Tento nedostatek může mít jednoduché řešení v podobě porovnání s nemovitostmi zapsanými ve zjednodušené evidenci. Problém však nastává, když nemovitost opravdu není na žádném listu vlastnictví zapsána ani zjednodušeným způsobem. Základem tohoto problému je, že katastrální úřad nemá k dispozici žádné tituly týkající se daných nemovitostí. Nejčastěji je tento problém spojen s evidencí budov postavených po účinnosti zákona č. 141/1950 Sb. Občanského zákonu, který umožňoval odlišného vlastníka pro pozemek a stavbu na něm. Po roce 1950 tedy docházelo k situacím, kdy katastrálnímu úřadu nebyly předány potřebné listiny pro zápis stavby a jejího vlastníka do katastru. Hlavní problém nastal u staveb v socialistickém vlastnictví, ale nejen těch. Po roce 1992 se tedy v katastru objevilo mnoho staveb, které však doposud v katastru nebyly evidovány. K tomuto problému však nedošlo

pouze v roce 1992. I v dnešní době se často při obnově katastrálního operátu nově zaměřují stavby, které doposud v katastru nebyly vedeny, ale povinná evidence se na ně vztahovala. Často se jedná o tzv. nepovolené stavby. V těchto případech je vždy nejprve potřeba zajistit legalizaci u příslušného stavebního úřadu. A na základě jeho rozhodnutí pak dodatečně stavbu zapsat. U starých staveb je pak možné učinit prohlášení vlastníka pozemku pod stavbou, že se jedná o jeho majetek, a na základě této listiny je vlastník ke stavbě v katastru zapsán. Problém nastává u starých staveb vzniklých po roce 1950, které vznikly na pozemcích jiného vlastníka než stavby. Často se jednalo o stavby ve vlastnictví socialistických organizací. Naprostá většina těchto staveb nebyla v katastru do roku 1992 zapsána. Jedinou možností jak tuto stavbu legalizovat je notářský zápis sepsaný mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby. Pokud se však tyto strany nedohodnou, musí se věc řešit soudně.

8 Majetek církví, řádů a kongregací

První zmínky o majetcích různých církevních subjektů se začínají objevovat již s počátky prvních civilizací. Šlo o přirozenou věc, neboť církevní subjekty měli za úkol vždy pečovat o duchovní správu panovnického dvoru a poddaných. Duchovní správa však byla často nákladná a nebylo jí možno financovat pouze z příspěvků věřících. Proto často docházelo ke svěření určitého majetku, jehož výnosy pak měly být využity pro financování. V naprosté většině případů se jednalo o poměrně velký majetek, neboť náklady na financování duchovní správy byly také nemalé. Především stavby vznikající k duchovním účelům vždy musely působit fascinujícím dojmem, aby dokázali ohromit věřící a ti se pak cítili blíže bohu.

8.1 Církevní majetek na našem území

Samozřejmě i na našem území existoval majetek sloužící k církevním účelům odpradáвна. Jeho hlavní kapitola se však začíná psát v 9. století našeho letopočtu s příchodem křesťanství na Velkou Moravu. V 10. století pak z rozhodnutí prvních panovníků vznikají první diecéze na našem území a začínají zde působit první řády. Spolu s působením prvních řádů pak dochází i k zakládáním prvních klášterů. Se vznikem těchto subjektů se pak do jejich držav dostává od panovníka určitá majetková podstata, která má sloužit k financování jejich provozu. Zajímavostí při budování klášterů je pak především to, že s jejich založením dochází i ke stanovení povinností, které musí zajistit. Tedy jejich úkolem nebyla pouze duchovní správa, ale také další povinnosti. Často se jednalo o provoz špitálů, chudobinců, hospiců, ale nejen tyto povinnosti. Například Rajhradský klášter byl pověřen rozvojem písemnictví na Moravě. A řada klášterů také vznikala za účelem správních úkonů. Postupem času tak dochází k postupnému narůstání majetku v rukou církevních subjektů. A ty z jeho výnosů pak financovali výstavbu duchovních domů. Velikost majetku nabytého církví je pak přímo úměrná jejímu vlivu na celou společnost. Zároveň je potřeba přiznat, že tento majetek je již od počátku svou povahou velmi zajímavý. Výnosy z něj měli sloužit církvi, ale panovník se ho fyzicky nikdy nevzdal a považoval ho za majetek svůj, neboť docházelo i k různým zástavám takového majetku různým věřitelům. Panovník si také nadále vymínil další podmínky. Především pak pokud mělo dojít ke zcizení takového majetku ve prospěch jiné osoby, bylo potřeba k tomuto kroku jeho souhlasu. Ale i tento přístup se časem změnil.

Prvním velkým zlomem v majetkových državách církví nastává v 15. století. V období husitských válek dochází k vyplenění značné části, nejen církevního, majetku a jeho následné přerozdělování. Až pak koncem 15. století je část tohoto majetku z rozhodnutí panovníka navrácena zpět původním vlastníkům. Samotnou kapitolou je pak nástup Habsburků na Český trůn. Ti vždy podporovali pouze katolickou církev a proto je také většina i dnešního církevního majetku v jejím vlastnictví.

Dalším zlomem bylo také stavovské povstání ve století 17. Církev katolická se tehdy přiklonila na stranu panující strany. Další okolnosti pak vedly k vypuknutí třicetileté válce, ve které pak velký vliv sehrálo i postavení protestantů a katolické církve. Po třicetileté válce pak dochází k uznání pouze katolické církve na území celé monarchie a tak jí byl často svěřen i majetek ostatních církevních subjektů, které byly zakázány. To, že se vliv katolické církve po třicetileté válce narostl, dokládají i velmi nákladné stavby vznikající po tomto období. Dalším zlomem pak byly reformy učiněné císařem Josefem II., ten vydal patent, který povoloval svobodu vyznání a zároveň povoloval založení nových církevních subjektů na našem území. Zároveň v této době dochází k rušení klášterů a převod jejich majetků na nově vzniklou Náboženskou matici, která s jejich majetkem dále nakládala.

Dalším velkým zlomem je pak rok 1848, který vedl ke zrušení nevolnictví a řízenému převodu části půdy do vlastnictví obyčejných lidí. Vzhledem k tomu, že se jednalo vlastně o řízený prodej. Dostávají se do rukou církevních subjektů i určité finanční prostředky. Církev se je samozřejmě snažili účelně využít a tak došlo k založení nových podniků, které se přidali spolu s ostatními starými podniky jako pivovary, přádelny, pily a mlýny do jejich portfolia. Zajímavostí je, že určité církevní subjekty držely i podíly ve velkých průmyslových podnicích, jako byly Vítkovické železárny. Často se však církve chovali také jako developeři a nechávali stavět celé bloky domů (např. Rajhradský klášter nechal postavit blok domů v dnešní Starobrněnské ulici).

Další zlom nastává po konci první světové války. Nejprve jsou církve vlivem válečných škod nuceny prodat část majetku, aby ze získaných peněz bylo možno opravit poničené duchovní budovy. A posléze se založením nového státního zřízení je rozhodnuto o první pozemkové reformě. Ta se církevního majetku dotýká ve stejné formě jako majetku ostatních velkých vlastníků půdy. A od té doby jsou církvím ponechány především budovy sloužící k duchovním účelům a velké lesní pozemky. Zemědělská půda je pak většinou rozdělena novým vlastníkům. Za prodanou půdu však mají všichni dostat alespoň částečnou finanční kompenzaci stanovenou tehdejším Pozemkovým úřadem. A tak

z utržených finančních rezerv dochází často k budování dalších projektů (např. klášter v Pražských Emauzích rozhodne o vybudování velkého parkovacího domu). Problémem při první pozemkové reformě je především rozmanitost církevních právních subjektů. V pozemkových knihách a zemských deskách se často objevují různé zápisy vlastnictví. Často se objevují zápisy svědčící pro vlastnictví konkrétní diecéze, kláštera, řádu, konventu, prelatury, děkanství, fary, inkorporované fary, záduší kostela a kostela. Tyto vlastnické struktury vycházející z kanovníckého práva a museli být objektivně posouzeny a vydány příslušné výměry. Po provedení reformy nastala snaha o sjednocení zápisů v Pozemkových knihách a Zemských deskách, která byla částečně realizována.

Další zlom nastává po vypuknutí druhé světové válce a především po jejím ukončení v roce 1945 a letech následujících. Na základě zákona o revizi první pozemkové reformy z roku 1947. Je všechn velký majetek podroben revizi a nevyhnul se jí i majetek církevní. Po tomto roce nastává snaha opětovného zabavení tohoto majetku pro potřeby státu. Zajímavostí je i snaha přidělení části zabaveného majetku konkrétním farním obročím, které byly postižené první pozemkovou reformou a následným prodejem nemovitostí, který velmi snížil výnosy z majetku a tak často nezbyvalo peněz ani na údržbu duchovních budov. To je zajímavé především v situaci kdy klášterům a řádům je majetek hromadně zabavován. V roce 1950 se pak zákonem č. 218/1949 Sb. stát zavázal k převzetí veškerého nemovitého majetku, jako kompenzace měly být platy duchovních nadále vypláceny přímo ze státního rozpočtu a stát na sebe měl převzít i údržbu převzatého majetku. Ještě v roce 1950 pak došlo k rozpuštění všech řádů a kongregací a tak se objem vyplácených peněz velmi snížil.

Nová situace však nastává po roce 1989, kdy se začne uvažovat o navrácení majetků jejich původním vlastníkům. Součástí „narovnání“ právních vztahů mělo být i navrácení majetku církevním subjektům. K první narychlo připravené kompenzaci dochází roku 1990 na základě zákona č. 298/1990 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací a arcibiskupství olomouckého a následnou jeho změnou a doplněním zákonem č. 338/1991 Sb. Na základě těchto zákonů byla církevním subjektům vydána část nemovitého majetku především toho, který do té doby užívaly. Jako budovy kostelů, chrámů a far. Ale tímto zákonem došlo i k vydání budov původních rozpuštěných klášterů, které tak mohly obnovit svou činnost na našem území. Částečně také došlo k vydání části budov hospiců. O každém tomto objektu se však rozhodovalo zvlášť a muselo být patrné, že ho stát nebo státní instituce nepotřebují pro svou činnost. Schválená podoba vydávaného

majetku pak byla realizována výčtem, proto se někdy tyto zákony označují též jako výčtový zákon. Tyto zákony také stanovily, že je potřeba dále přijmout obecnou právní formu.

Od roku 1990 začali být utvářeny postupné soupisy majetku v původním vlastnictví církevních subjektů, kde každý subjekt musel předložit svůj návrh a ministerstvo kultury se mělo postarat o jeho prověření a schválení. Obecná právní forma se však od roku 1990 dlouho odkládala. Bylo to způsobeno především celkovým objemem vydávaného majetku a postavení veřejnosti k dané problematice. Především po roce 2000, začali církve vidět bezvýhodnou situaci a tak začali na stát podávat určovací žaloby. Argumentovali především tím, že na velkou část majetku nemá stát legitimní nabývací tituly (po roce 1964, kdy došlo k zakládání evidence nemovitostí, byl majetek s vyznačenou poznámkou převzetí podle zákona č. 142/1947 Sb. automaticky zapsán na LV 2 ve vlastnictví ČR právo hospodaření MNV). Většina těchto žalob neuspěla s vyrozuměním, že je potřeba vyčkat na obecnou právní formu, ale nijak nebyl zpochybněn majetkový nárok. Především obce a města na, jejichž území se církevní majetek nacházel, byly velmi dotčeny. Neboť veškerý tento majetek byl dále podle zákona č. 229/1991 Sb. blokován. A týkalo se to také pozemků, které měly obce již převedeny do svého vlastnictví, což způsobovalo velkou překážku v dalším rozvoji, neboť s tímto majetkem nemohlo být dále nakládáno. Proto byl dne 8. listopadu 2012 přijat zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů. Bohužel však tento zákon byl přijat ve spěchu, nebyl bezchybný (především s ohledem na jeho dvacetiletou přípravu) a v očích většiny veřejnosti vzbudil velkou kontroverzi, neboť nebyl s veřejností dostatečně konzultovaný.

9 Příklady vzniklých situací

Pro ukázkou jednotlivých nedostatků jsem vybral čtyři vhodné příklady, na kterých se v následujícím textu budu snažit ukázat, jak došlo k chybám a budu se snažit nastínit jejich možné odstranění.

9.1 Stodola v k.ú. Počaply u Terezína

Jako první příklad poslouží zemědělský objekt (stodola) v katastrálním území Počaply u Terezína. V textu postupně rozeberu současnou situaci a její možné řešení.



Obr. 10 Dnešní podoba předmětné budovy (foto autor)

9.1.1 Lokalizace obce

Obec Počaply se nachází v Ústeckém kraji 6 kilometrů jihovýchodním směrem od bývalého okresního města Litoměřice. A je součástí tři kilometry vzdáleného města Terezín. Obec má 79 obytných domů. Historie obce je úzce spjata s historií nedaleké obce Hrdly a tamním velkostatkem, pod který po celou dobu správně spadala. Území okolo dnešní obce Hrdly byly přiděleny Břevnovskému benediktinskému klášteru pravděpodobně již nadáním z roku 993 n. l., které učinil Boleslav II. Od té doby vlastnil Břevnovský klášter tamní území až do roku 1950 se dvěma přestávkami. K první změně vlastníka došlo za husitských válek a klášteru je majetek navrácen až roku 1525. K další změně vlastníka

dochází při stavovském povstání roku 1620, ale již roku 1621 je velkostatek opět v držení Kláštera. První písemná zmínka o vlastnictví obce Počaply pochází z urbáře Břevnovského kláštera z roku 1406.

9.1.2 Dnešní stav v katastru nemovitostí

Jedná se o stavební parcelu č. 34 o výměře 126 m², jejíž součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního způsobu využití zemědělská stavba. Tato parcela je zapsaná na listu vlastnictví č. 11000 pro neznámého vlastníka. Stavba pak není zapsána na žádném listu vlastnictví.

Okres: CZ0423 Litoměřice		Obec: 565717 Terežín	
Kat.území: 622591 Počaply u Terežína		List vlastnictví: 11000	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Neznámý vlastník, adresa neznámá		-001	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
St. 34	126	zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez LV

Obr. 11 Výřez z listu vlastnictví č. 11000 pro k.ú. Počaply u Terežína

Dnes je tato stavba využívána vlastníkem vedlejších nemovitostí pravděpodobně bez právního titulu. Což je patrné i z níže přiložených fotografií.



Obr. 12 Pohled na stodolu ze sousedního dvora s viditelným vstupem (foto autor)

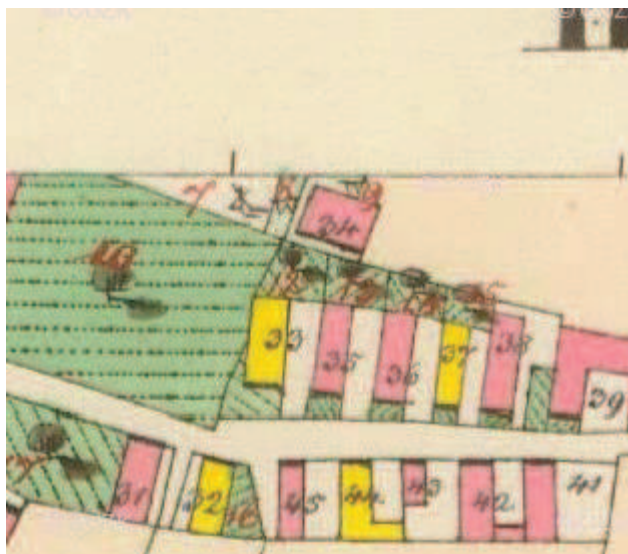
V katastrálním území Počaply u Terezína proběhla na části území komplexní pozemková úprava se vznikem Digitální katastrální mapy. To se však netýká zastavěné části obce. V té je doposud platná katastrální mapa Stabilního katastru se souřadnicovým systémem Gusterberg vzniklá v roce 1843. Mapa byla do současné podoby vedena pouze potřebou údržbou. Problém v čitelnosti katastrální mapy je způsoben především rozhraním dvou mapových listů, které na sebe v rastrové podobě přesně nenavazují. To dokazuje i soutisk dnešní mapy KN a mapy původní viz. níže.



Obr. 13 Dnešní katastrální mapa s rastrovými mapy PK (zdroj: <http://cirkevni-restituce.cuzk.cz>)

9.1.3 Popis stavby

Jedná se o jednopatrový objekt převážně z opukového zdiva se sedlovým krovem doplněným o polovalbu. Zastřešení objektu je z pálených střešních tašek stáří cca 70 let. Z předchozích údajů vyplývá, že se jedná o starou stavbu, což dokazuje i její zakres v původní mapě stabilního katastru z roku 1843. Stavba tedy musí pocházet z doby ještě dřívější pravděpodobně z přelomu 18. a 19. století.



Obr. 14 Výřez z Císařského otisku mapy Stablního katastru z roku 1843 (zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>)

9.1.4 *Postup řešení daného problému*

V takovýchto situacích jsou možné především dva hlavní směry řešení dané problematiky. První je postup od současnosti do minulosti a druhý postup je opačný tedy z minulosti do současnosti. Výběr z obou způsobů musí být proveden především s přihlédnutím ke konkrétnímu katastrálnímu území a všech aspektech, které se k němu vztahují. Především je potřeba zjistit jaká katastrální mapa je v území platná, zda proběhly komplexní pozemkové úpravy s výměnou vlastnických práv a podle odhadovaného stáří stavby.

V tomto případě jsem nejprve odhadnul stáří stavby přes sto let. To mně přesvědčilo, že by se stavba měla nacházet již na mapách stablního katastru. A vzhledem k tomu, že stavební parcela je zapsaná právě na LV 11000 nemohl jsem očekávat, že v současném souboru popisných informací najdu jakékoliv tituly. Proto jsem přistoupil k postupu z minulosti do současnosti. Nejprve jsem se na stránkách **nahlizenidokn.cuzk.cz** přesvědčil, zda má stavební parcela stejné číslo jako v mapách pozemkového katastru. To se potvrdilo, číslo parcely zůstalo neměnné. Z informací o katastrálním území na webu jsem dále zjistil, že je zde stále platná mapa stablního katastru. Tedy se dalo předpokládat, že parcela měla stejné číslo i ve stablním katastru. Pro ověření této domněnky jsem prohlédl původní otisk mapy stablního katastru na stránkách **archivnimapy.cuzk.cz**. Z této mapy bylo zjištěno, že zde byla stavební parcela vedena také pod stejným parcelním číslem. Proto jsem přistoupil dále k prověření

indikační skici. Ta je pro toto katastrální území také přístupná na webu archivnimapy.cuzk.cz.



Obr. 15 Výřez z Indikační skici mapy Stablního katastru z roku 1843 (zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>)

Z indikační skici jsem zjistil, že předmětná parcela byla vlastnickou slůčkou sloučena s parcelou číslo 121 (a nejen s ní), která patřila do vlastnictví Benediktinského kláštera sv. Markéty, jedná se tedy o dnešní Klášter sv. Markéty a sv. Vojtěcha v Praze Břevnově. Dále jsem se snažil zjistit, kde byla předmětná parcela evidována. Nejprve jsem nahlédl do jmenného rejstříku vedeného k pozemkové knize. A hledal subjekt kláštera se všemi obměnami tohoto jména (ze zkušenosti vím, že nebyl používán jednotný název). Ve jmenném rejstříku jsem však žádný takový subjekt nenašel. To mě navedlo na tři možné scénáře. První byl, že klášter vše prodal, před zápisem do Pozemkové knihy což bylo nepravděpodobné, nebo není v seznamu zapsán vlivem pisatelské chyby (není neobvyklé, k této situaci dochází často) a poslední možností bylo, že parcela byla evidována v jiné evidenci, než pozemkové knize. Poslední scénář byl asi nejpravděpodobnější. I tak jsem byl překvapen, že se to neobjevilo ve jmenném rejstříku se zmínkou na konkrétní seznam vedený k pozemkové knize (to je asi způsobeno nejednotným postupem v zápisech do jmenného rejstříku). Proto jsem dále přistoupil do rejstříku reálií. Z něj jsem zjistil, že předmětná stavební parcela číslo 34 byla evidována na seznamu I vedeném k pozemkové knize. Proto jsem přistoupil k nahlédnutí do tohoto seznamu.

217

Číslo seznamu: *I.*

Katastrální obec: *Počápy*

patřící ku knihovnímu tělu: *Hrdly.*

v knihovní vložce: *625 - 6 - 50m 511 100 30*

katastrální obce:

soudního okresu: *v. R. zemský soud v Praze*

Běžné číslo	Číslo katastrální	Poznačení parcely (číslo domu, způsob vzdělávání)	Běžné číslo katastrální	Poznačení parcely (číslo domu, způsob vzdělávání)
<i>1</i>	<i>3</i>	<i>parcela stavební stím čpřst</i>	<i>1</i>	
<i>2</i>	<i>34</i>	<i>parcela stavební stodola.</i>		
<i>3</i>	<i>1</i>	<i>hřbitov</i>		
<i>4</i>	<i>124</i>	<i>pastvíska.</i>		

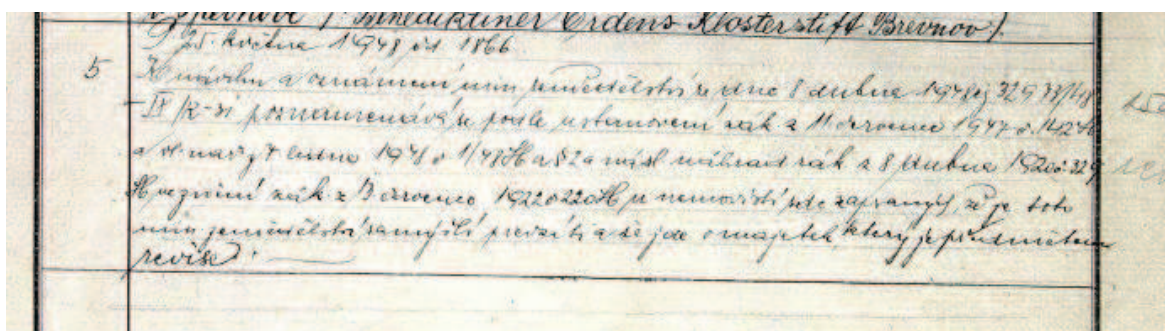
Obr. 16 Seznam I. vedený k Pozemkové knize pro k.ú. Počápy

Z předmětného seznamu jsem zjistil, že zde byla parcela opravdu zapsána, dále že je seznam veden k Zemské desce číslo vkladu 625 Statek Hrdly, která byla vedena u zemského soudu v Praze a to nejpodstatnější parcela zde nebyla podtržena. Originály posledních platných vyhotovení českých Zemských desek jsou uloženy v archivu Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu v Praze - Kobylisích. Proto jsem požádal tento katastr o kopii Zemské desky č. 625. Ze které jsem zjistil, že ani tam není parcela podtržena a musela zde zůstat zapsaná do uzavření Zemských desek vůči zápisům v roce 1964.

Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob vzdělávání)	Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob vzdělávání)
		<i>Katastralgemeinde: Sedeč u Pl. I. 23 Starobní parcel Bauparzellen:</i>			
1	3	<i>Haus N. 24</i>			
2	3/4	<i>Schauer</i>			
		<i>Pfzemk. parcel Grundparzellen:</i>			
3	1	<i>Grundhof</i>			
4	1/4	<i>Grundwiese</i>			

Obr. 17 Kopie Zemské desky č. 625 Statek Hrdly

Další majetkový vývoj byl následující. V roce 1964 při komplexním zakládání evidence nemovitostí měly být veškeré parcely z pozemkových knih přepsány na nově vzniklé listy vlastnictví. Pro církevní majetek pak platilo, že pokud zde byla vyznačena poznámka převzetí, byl takovýto majetek automaticky přepisován na list vlastnictví číslo 2, který vlastnila Československá republika s právem hospodaření pro Místní národní výbor.



Obr. 18 Kopie listu B Zemské desky č. 625 Statek Hrdly s vyznačenou poznámkou zamýšleného převzetí

K tomuto kroku však již pravděpodobně nedošlo, protože předmětná parcela dále nebyla vedena na žádném listu vlastnictví. A tak při zakládání nového katastru nemovitostí v roce 1992 nebylo možné podle žádného listu vlastnictví stanovit vlastníka dané nemovitosti. Zbyla zde však stále ještě možnost zapsat původního vlastníka ze Zemské desky, příslušný

katastr však tuto činnost již neprovedl a ponechal vše zapsáno na LV 11000 pro neznámého vlastníka.

Tímto jsem však hledání zadaného problému neukončil, neboť stále zůstával problém s využíváním stavby vlastníkem staveb vedlejších. Byla zde otázka, zda mohl existovat nabývací titul svědčící tomuto vlastníkovi, který by nebyl evidován v katastru. Tedy pravděpodobně nezaknihovaný příděl. Nejprve jsem vzal v potaz přidělové řízení, které probíhalo při První pozemkové reformě mezi léty 1919 až 1938. Toto přidělové řízení se nevyhnulo ani Statku Hrdly a potažmo ani Počaplům. Podle zemské desky je vidět jako by zde byl majetek Kláštera pouze nahodile uspořádán. Ale klášter v tomto katastru vlastnil ještě další pozemky zapsané v knihovní vložce číslo 1 Pozemkové knihy pro Počaply. Tento majetek byl napsán na vlastníka římskokatolický kostel sv. Vojtěcha v Počaplech. A pozemková reforma se týkala především nemovitostí v této knihovní vložce. Správu dokumentů k první pozemkové reformě vykonává archiv Ministerstva Zemědělství, proto je dobré v těchto případech se obracet přímo na tento archiv. První pozemková reforma však byla prováděna velmi zodpovědně a chyby neknihovaných přídělů se zde vyskytují pouze zřídka. Proto jsem přistoupil především k postupu až po roce 1947 tedy revizi první pozemkové reformy a druhou pozemkovou reformou. Postup revize První pozemkové reformy byl následující. Nejprve musel vlastník sám provést soupis majetku, který měl být předmětem revize, v tomto případě se jedná o soupis ze dne 14. 1. 1948. Poté byl dne 9. 3. 1948 vydán výměr o revizi zbytkového statku Hrdly. Dále byl dne 1. 10. 1948 vydán výměr o přidělu Čs. Státu správě státních lesů a statků s tím, že konkrétní seznam nemovitostí bude předmětem sepsaného protokolu při místním šetření. Tento proces se značně protáhl a až 29. dubna 1960 byl učiněn konkrétní zápis o převzetí nemovitého majetku. Ten se však zmiňoval pouze o nemovitostech v katastrálním území Hrdly. Z těchto všech titulů plyne, že neexistuje listina, na základě které by parcela st. p. č. 34 se stavbou bez ČP/ČE přešla na Československý stát. Další možností byl příděl fyzické osobě. Částečně o to naznačuje i přidělení pozemkové parcely číslo 9, která obklopuje celou stodolu, vlastníku sousední nemovitosti na základě přidělové listiny z roku 1949. Ale konkrétní titul o přidělení stodoly nalezen nebyl. Mohlo se tak jednat o neknihovaný příděl, ale pravděpodobně žádná listina neexistuje. Na základě výše uvedených údajů se domnívám, že předmětný majetek by měl být připsán na list vlastnictví původního vlastníka Kláštera na Břevnově, protože pro prokázání vlastnictví jiné osoby neexistují žádné právní listiny.

Soupis

pozemkového majetku podléhajícího revizi podle zákona ze dne 11. července 1947, č. 142 Sb.
o revizi první pozemkové reformy.

B

Seznam parcel v kat. území: Ročaply.

meno a bydliště vlastníka: Klášter řádu B nediktinů v Břevnově a jiní uživatelé
dle přílohy k tiskopisu A.

Druh objektů a jejich názvy: Kostel v Ročaplích.

Číslo knih. výšky	Číslo poz. archu	Číslo parcelní	Druh vzdělá- vání (kultura) pozemku	Jakost- ní třída	Výměra půdy						Kata- strální výmětek	Zákonný titul uvolnění ze záboru § 3a z. z., § 11 z. z., § 20 př. z. přídel, koupě, směna	Poznámka (nesouhlas s kat. stavem a pod.)		
					zemědělské (role, louky, zahrady, vinice, chmelnice)			jiné						Kčs	h
					ha	a	m ²	ha	a	m ²					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
625	36	1712	role	5	1313					226					
"	"	sjp.34						176							

Obr. 19 Soupis majetku podléhajícího revizi

MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ

9. března 6.

Číslo: 6227/48-IX/R-12

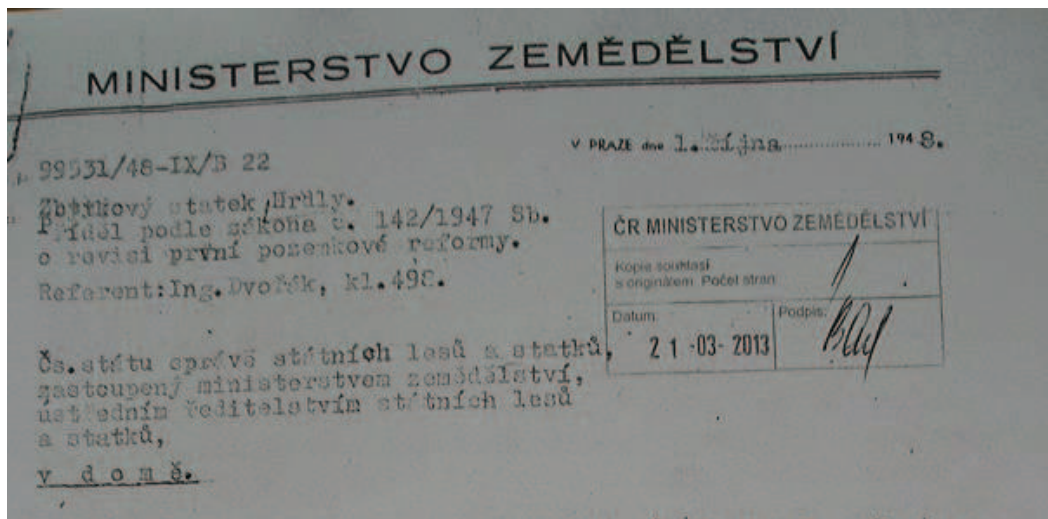
V PRAZE dne 194...

V ý m ě r : Velkostatek: Břevnov, Kladno, Mirešice, Hrdly a Sloupno
Vlastník: Klášter řádu Benediktinů v Břevnově
Revize první pozemkové reformy.

P. T.
Klášteřu řádu Benediktinů
v P r a z e - Břevnově.

MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR	
Kopie souhlasí s originálem. Počet stran: /	
Datum: - 3 - 02 - 2012	Podpis: /

Obr. 20 Výměr o revizi první pozemkové reformy



Obr. 21 Kopie přidělové listiny Čs. státu

Z Á P I S

Čís. 36761

Seznam

přidělených parcel v obci Hrdly, okres litoměřice,
zapsaných ve vložce č. 625 zemských desk českých v Praze-
dřívejší vlastník Klášter řádu Bonodiktinů v Břevnově.

Číslo parcely	Způsob obdělávání	Výměra ha a m	Číslo parcely	Způsob obdělávání	Výměra ha a m
✓ 1	st.p.-dům č.1	9 28	✓ 589	cesta	41 09
2	st.p.-dům č.40	12 08	✓ 591/2	role	10 74
3	st.p.-dům čp.11	95 28	56	st.p.kůlna	6 81
✓ 4/2	st.p.-dům čp.3	23 13	322	les u včelína	26 97
✓ 5	st.p.-dům čp.2	1 98	323	les	62 76
✓ 6/1	zahradá	1 62	✓ 549/1	pastvina	7 23
✓ 7	zahradá	24 28	✓ 549/2	pastvina	1 69
✓ 8	pastvina	3 42	✓ 550/1	role	14 05 02
✓ 6	zahradá	1 62	✓ 550/2	role	13 91
✓ 7	zahradá	4 14	135/5	les	61 08
✓ 9	pastvina	31 54	✓ 321	role	37 94
✓ 15/1	pastvina	6 58	✓ 403/1	les	1 00 58
✓ 15/2	pastvina	1 26	403/2	role	17 21
✓ 74	role	8 85	324/1	role	71 68
✓ 74	role	5 64 46	✓ 373/30	role	34 39
✓ 130/2	role	2 04	312/01	role	7 2 39 90
✓ 130/1	role	5 38 85	✓ 548/20	role	2 77 64
✓ 130	role	13 49	✓ 538	cesta	27 44
✓ 137	role	57 55	137	les	12 98 30
✓ 138	role	3 96	✓ 534	pastvina	4 57

Obr. 22 Zápis o převzetí majetku s přiloženým parcelním seznamem



Obr. 23 Mapa EN s přibližným vyznačením parcely pozemkové č. 9 z roku 1965

9.2 Statek v k.ú. Čeňovice (okres Benešov)

Jako druhý příklad poslouží bývalý panský dvůr v katastrálním území Čeňovice. V textu postupně rozeberu současnou situaci a její možné řešení.



Obr. 24 Letecký snímek statku v Čeňovicích z roku 2011 (zdroj: <http://geoportal.cuzk.cz>)

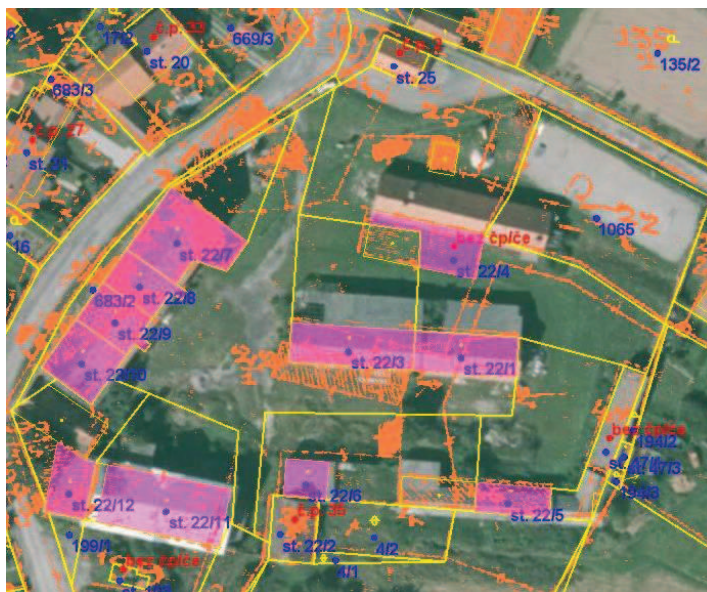
9.2.1 Lokalizace obce

Obec Čeňovice se nachází ve Středočeském kraji v bývalém okrese Benešov. Od města Benešov je vzdálena 6 km východním směrem. Klášter v Praze Emauzích tuto ves získal spolu s ostatními statky Třebešice a Vysoká Lhota v roce 1762 kupní smlouvou od hraběte Šternberka. Od té doby se začala psát jejich historie pevně spjatá s Benediktinským řádem až do roku 1950, kdy přešel veškerý majetek do užívání Československému státu.

9.2.2 Dnešní stav v katastru nemovitostí

Dnešní stav v katastru nemovitostí je velmi problematický, původní parcely PK st. 22/1, st. 22/2 a st. 25 byly časem rozděleny na 13 dílů označených v rovině mapy samostatnými parcelními čísly. Na těchto parcelách se nachází budova bez ČP/ČE, která

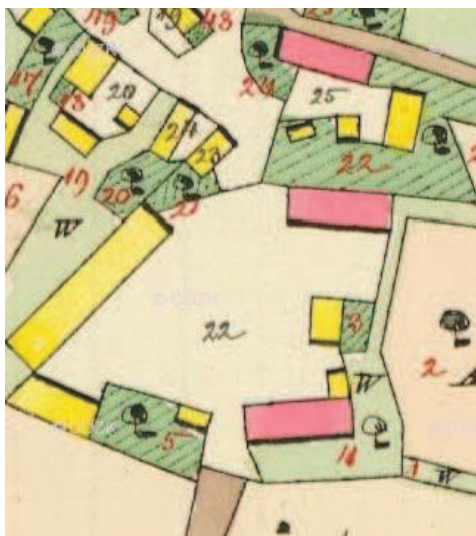
není zapsána na listu vlastnictví a dále dvě budovy ve vlastnictví obce (č.p. 2) a fyzické osoby (č.p. 35). Příklad situace je zřetelný z výřezu přiložené mapy.



Obr. 25 Výřez z katastrální mapy s podkladem mapy PK a def. Body budov a parcel (zdroj: <http://nahliznidokn.cuzk.cz>)

9.2.3 Popis stavby

Jedná se o rozsáhlý objekt bývalého panského dvora, jenž je připomínán již v roce 1406. Současné budovy jsou však daleko mladší. Celý objekt se skládá z šesti samostatných budov. V dalším textu budu popisovat jednotlivé budovy. Pro jejich snadnější definici jsem provedl jejich označení dle přiloženého obrázku.



Obr. 26 Výřez z Císařského otisku mapy Stabilního katastru z roku 1824 (zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>)



Obr. 27 Výřez katastrální mapy s označením budov

Budova A byla postavena pravděpodobně před rokem 1871. Podle mapy stabilního katastru vznikla na místě původně dřevěné stavby. Jedná se o stavbu ze smíšeného zdiva se sedlovým krovem a zastřešením pálenými taškami. Dle původního zápisu v Zemských deskách se nacházela na parcele st. 22/1 a měla přidělené číslo popisné 1 pro obec Čeňovice. Dnes se stavba rozkládá na parcelách KN st. 22/7, 22/8, 22/9, 22/10. Tyto parcely vznikly v roce 2010 při obnově katastrálního operátu doplněním parcel GP do roviny nově vzniklé mapy KMD. Konkrétně se jednalo o parcely GP st. 22/4, 22/5, 22/6, 22/7 v uvedeném pořadí. Tato budova je dnes evidována jako stavba bez ČP/ČE a není zapsána na žádném listu vlastnictví. Stavba s č.p. 1 dnes neexistuje.

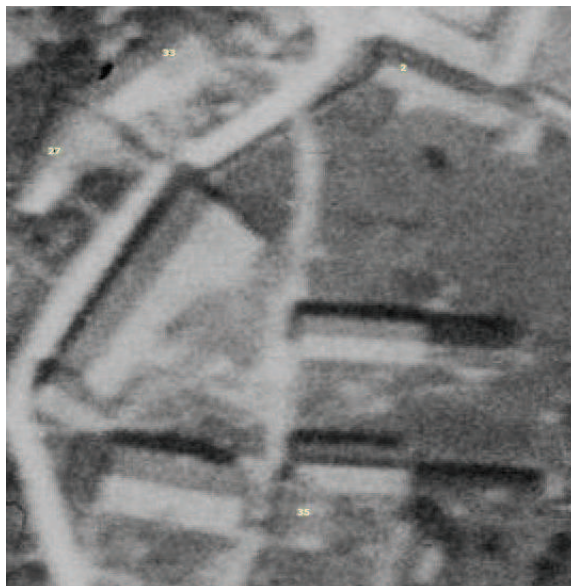


Obr. 28 Foto budovy A (zdroj: <http://maps.google.com>)

Budova B byla vybudovaná místním zemědělským družstvem po roce 1953, což dokládá i letecký snímek z roku 1953. Stavba v katastru není evidovaná žádným způsobem. Budova stojí na parcelách KN st. 22/4 a část zasahuje i do parcely pozemkové KN 1065 se způsobem využití ostatní plocha. Parcela KN st. 22/4 vznikla v roce 2010 při obnově katastrálního operátu doplněním parcel GP do roviny nově vzniklé mapy KMD z části původní parcely GP st. 25. Tato budova je dnes evidována jako stavba bez ČP/ČE a není zapsána na žádném listu vlastnictví.



Obr. 29 Foto budovy B (zdroj: <http://maps.google.com>)



Obr. 30 Letecký snímek z roku 1953 (zdroj: <http://kontaminace.cenia.cz>)

Budova C byla nově vystavěna roku 1907 jako kolna, tomu odpovídá i zápis v pozemkové knize. Je postavena z pálených cihel, krov je sedlový krytý pálenými taškami. Po roce 1953 byl ke kolně přistavěn přístřešek s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Což je patrné i z leteckého snímku z roku 1953, na kterém se předmětný přístřešek ještě nenachází. Budova se dnes nachází na dvou parcelách KN st. 22/1 a st. 22/3, ty vznikly v roce 2010 při obnově katastrálního operátu doplněním parcel GP do roviny nově vzniklé mapy KMD. Konkrétně se jednalo o parcely GP st. 22/1 a st. 22/3 v uvedeném pořadí. Tato budova je dnes evidována jako stavba bez ČP/ČE a není zapsána na žádném listu vlastnictví.



Obr. 31 Foto budovy C (zdroj: <http://maps.google.com>)

Budova D byla postavena před rokem 1871. Podle mapy stabilního katastru vznikla z části na místě původně dřevěné stavby. Jedná se o stavbu ze smíšeného zdiva se sedlovým krovem a zastřešením pálenými taškami. Dle původního zápisu v Zemských deskách se nacházela na parcele st. 22/1 a měla přidělené číslo popisné 1 pro obec Čeňovice. Dnes se stavba nachází na parcelách KN st. 22/11 a st. 22/12, parcely vznikly v roce 2010 při obnově katastrálního operátu doplněním parcel GP do roviny nově vzniklé KMD. Konkrétně se jednalo o parcely GP st. 22/9 a st. 22/8 v uvedeném pořadí. Tato budova je dnes evidována jako stavba bez ČP/ČE a není zapsána na žádném listu vlastnictví. Stavba s č.p. 1 dnes neexistuje.



Obr. 32 Foto budovy D (zdroj: <http://maps.google.com>)

Budova E byla postavena pravděpodobně okolo roku 1904 a roku 1905 byla oddělena od stavební parcely st. 22. Po oddělení jí bylo přiděleno číslo parcelní st. 22/2 a stavba byla nově označena číslem popisným 35, zbytku parcely bylo přiděleno číslo st 22/1. Parcela je z plných pálených cihel, krov je sedlový s polovalbou krytý pálenými taškami. Dnes je budova č.p. 35 součástí pozemku KN st. 22/2. Vše je dnes ve vlastnictví fyzické osoby.



Obr. 33 Foto budovy E (zdroj: <http://www.mmreality.cz>)

Budova F byla postavena roku 1911 na nově vzniklé stavební parcele st. 44, která vznikla částečně z pozemkových parcel s čísly 2 a 4 a bylo jí přiděleno čp. 37. Stavba je z plných pálených cihel se sedlovým krovem krytým pálenými taškami. Dnes se stavba nachází částečně na parcelách KN st. 22/5 a st. 22/6, parcely vznikly v roce 2010 při obnově katastrálního operátu doplněním parcel GP do roviny nově vzniklé KMD. Konkrétně se jednalo o parcely GP st. 46 a st. 22/2 v uvedeném pořadí. Tato budova je dnes evidována jako stavba bez ČP/ČE a není zapsána na žádném listu vlastnictví. Stavba pod č.p. 37 dnes neexistuje. Ke stavbě byl po roce 1953 ze severní strany přistavěn malý přístavek (cca 50 m²). Parcely jsou dnes ve vlastnictví obce a fyzické osoby.



Obr. 34 Foto budovy F (zdroj: <http://www.mmreality.cz>)

Budova G byla postavena pravděpodobně již před rokem 1824, neboť je zobrazena již na původní mapě stabilního katastru, která v daném území nabyла platnosti 28. 2. 1824. Budova byla součástí původní parcely stabilního katastru číslo 22, která byla roku 1905 rozdělena na st. 22/1 a st. 22/2. Dnes je tato parcela součástí parcely KN st. 22/6 vzniklé v roce 2010 z původní parcely GP st. 22/2. Původní budova byla pravděpodobně po roce 1953 zbourána a na jejím místě postavena jiná stavba s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem zhruba v polovičním rozsahu stavby původní. Původní budova byla pravděpodobně součástí starší tvrže poprvé připomínané roku 1592. Dnes je stavební parcela ve vlastnictví fyzické osoby a stavba není zapsána na LV.



Obr. 35 Foto budovy G (zdroj: <http://www.mmreality.cz>)

Budova H je pravděpodobně přestavěnou částí původní stavby č.p. 2 na parcele PK st 25. Část této původní stavby byla zbourána a zbytek byl přestavěn pro účely hasičské zbrojnice. Původní stavba č.p. 2 vznikla pravděpodobně již před rokem 1826, neboť je zobrazena v mapě stabilního katastru, jež pochází právě z roku 1826. Dnešní parcela KN st 25 je pouze částí původní PK st. 25 a je spolu se stavbou č.p. 2 ve vlastnictví Obce Teplýšovice. Zbytek původní parcely PK st. 25, původně psané v Pozemkové knize číslo knihovní vložky 2, je součástí dnešní KN st. 22/4.



Obr. 36 Foto budovy H (zdroj: <http://maps.google.com>)

9.2.4 Řešení daného problému

Při řešení tohoto problému jsem nejprve zjišťoval, kdo byl původním vlastníkem předmětných nemovitostí, opět jsem postupoval z minulosti do současnosti. Dle indikační skici bylo patrné, že původním vlastníkem byl Benediktinský klášter v Praze Emauzích jako vlastník statku Třebešice. Z tohoto zápisu jsem usoudil, že by se mohlo jednat opět o majetek zapsaný v Zemských deskách.



Obr. 37 Výřez z Indikační skici Stabilního katastru z roku 1843

Ale potřebné bylo prověřit i jmenný rejstřík k pozemkové knize, kde jsem zápis vedený pro klášter našel. V něm bylo uvedeno, že klášter je majitelem nemovitostí zapsaných v knihovních vložkách čísla 2, 51, 91 a 102. Dále pak je vlastníkem nemovitostí vedených na seznamu I. vedený k majetku zapsaný v Zemské desce č. 1434 vedené u Zemského soudu v Praze.

Osobní rejstřík majitelů		
knihy pozemkové katastrální úhrer <i>Čerčovice</i>		
Jméno a jiné k označení osoby služební známky	Číslo vložky katastrální	Poznámka
<i>Benediktinini klášter v Emausích u sv. Souda</i>	<i>6 94, 205, 102 I 51, 2, 36, 11</i>	

Obr. 38 Osobní rejstřík majitelů vedený k Pozemkové knize

Zajímavostí je pak přeškrtnutí čísel 4, 6, 9, 25, 26 jedná se tedy o čísla vložek zde zapsaných omylem. Pokud by došlo pouze ke změně vlastníka, byla by čísla pouze podtržena.

Poté jsem přistoupil k prohlédnutí vložky Zemských desek č. 1434 Statek Třebesice a Lhota Vysoká, z nich je patrné, že klášter nabyl vlastnictví k předmětným nemovitostem kupní smlouvou z roku 1752. Dále jsem prostudoval opět zápisy týkající se první pozemkové reformy probíhající v letech 1919-1938. Z té vyplívá, že klášter přišel o velkou

část zemědělské půdy, statek Třebešice byl rozdělen téměř celý, v zemské desce zůstaly v tomto katastrálním území zapsány pouze dvě lesní parcely. Také v katastrálním území Čeňovice byla rozdělena asi třetina tam zapsané zemědělské půdy. Poznámka záboru celého majetku státem byla vyznačena roku 1920. V roce 1927 pak došlo k propuštění nemovitostí ze záboru, což se týkalo i zde zkoumaných st. 22/1, st. 22/2 a st. 46. Stejná situace proběhla i v Pozemkové knize číslo 2 pro k.ú. Čeňovice, ve které byl krom ostatních zapsán pozemek st 25. Tuto nemovitost koupil klášter roku 1909 od fyzických osob a vše bylo zapsáno v roce následujícím.

Další vyznačení změny v držení majetku proběhla roku 1941, kdy byl veškerý majetek kláštera v Emauzích zabaven Německou státní policií ve prospěch Německé říše. Události předcházelo zatčení představeného opata kláštera a jeho transport do koncentračního tábora v Dachau, kde opat také zemřel. Po roce 1945 byl pak tento stav napraven a rozhodnutím ze dne 17. 10. 1945 a roku 1946 byla poznámka záboru vymazána.

Následující vývoj je stejný jako vývoj ostatního církevního majetku. 1. dubna 1948 je vyznačena poznámka zamýšleného převzetí podle § 3 zákona č. 329/1920 Sb. ve znění zákona č. 220/1920 Sb. a §17 zákona č. 142/1947 a že jde o majetek podrobený revizi podle § 7 zákona č. 193/1947 sb. Dne 16. 1. 1948 je vlastník donucen podat úřadům soupis veškerého majetku, který má být podroben revizi. A dne 5. 5. 1950 je vydán výměr k určení zabaveného nemovitého majetku v k.ú. Čeňovice. Jak praxe ukázala, již jen vyznačení poznámky zamýšleného převzetí byla později v roce 1964 při zakládání evidence nemovitostí považována za přechod vlastnického práva a takovýto majetek byl automaticky přepisován na nově vzniklý list vlastnictví č. 2 pro ČS stát s právem hospodaření pro místní národní výbor. To však nemělo oporu ani v tehdejší judikatuře a tyto zápisy by měly být neplatné.

Soupis
pozemkového majetku podléhajícího revizi podle zákona ze dne 11. července 1947, č. 142 Sb.
o revizi první pozemkové reformy.

B

ČR MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ	
Kopie souhlasí s originálem. Počet stran:	11
Datum:	21-03-2013
Podpis:	<i>[Podpis]</i>

Seznam parcel v kat. území: Čeňovice

Jméno a bydliště vlastníka: Klášter řádu Benediktinů v Praze II., Emmauzích

Druh objektů a jejich názvy: Velkostatek Třebešice - Čeňovice Budy; polní Loubky a dvůr Čeňovice.

Celková výměra uvnitř uvedených nemovitostí:

půdy zemědělské	117 ha 01 a 47 m ²
půdy jiné	64 ha 77 a 15 m ²
půdy veškeré	181 ha 78 a 62 m ²

v Praze dne 16. ledna 1948.

Obr. 39 Soupis majetku podrobeného revizi pro k.ú. Čeňovice

MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ

Číslo: 24.450/50-IX/A-21. v PRAZE dne 5. května 1948.

Velkostatek Třebešice - Čeňovice.
Vlastník: Klášter řádu Benediktinů v Praze II., Emmauzích.

Revize podle zákona č. 142/1947 Sb. ve smění zákona č. 44/1948 Sb. Určení parcel vyvlastněných z půdy propuštěné při první pozemkové reformě ze záboru podle první věty § 11 z.z. č. 215/1919 Sb./§ 1, odst. 3. rev.zák./ pro ocenění podle ustanovení § 7 odst.2 rev.zákona č. 142/1947 Sb.

Velmi nutná..

Číslo vložky	Kat. území	Číslo parcelní	kultura	Výměra ha a m ²
1434 d.z.	Čeňovice	st.22/1	stavební	04 15
		st.22/2	"	1 64
		st.46	"	2 17

Obr. 40 Výměr s určením zabaveného majetku

Před samotným převodem na listy vlastnictví však došlo ještě k přepsání veškerých nemovitostí v k.ú. Čeňovice do knihovní vložky č. 257 pro k.ú. Čeňovice s ponecháním původních zápisů vedených v Zemské desce, tedy majetek zůstal zapsán na klášter a zůstala zde vyznačena poznámka zamýšleného převzetí a revize. Zajímavá situace pak nastala v knihovní vložce č. 2, kde nebyla vyznačena ani poznámka zamýšleného převzetí ani revize a nemovitosti zde zůstaly zapsány až do roku 1964 beze změn.

vložky knihovní: 2. A. Katastrální obec: Čeňovice.

Sedlost č. 257 pro k.ú. Čeňovice Soudní okres: Benešov

Číslo katastrální	Poznačení parcely (číslo domu, způsob využití)	Běžné číslo	Číslo katastrální	Poznačení parcely (číslo domu, způsob využití)
25	stavební parcela číslo domu 7.	39	292	role 0 76 626/1 role 0
23/4	nehrušťa 157/2 role	40	293	role 0 77 627/1 role 0
24	nehrušťa 157/3 role	41	294	role 0 78 628/1 role 0

Obr. 41 Výřez z knihovní vložky č. 2 k.ú. Čeňovice

Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob využití)	Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob využití)
20	210/1	Janův chov Benešov	20	210/1	Voda
20	221	Jerichovská	20	221	Voda
20	222	Benešská	20	222	Voda
21	223	Katolická ul. ob. Benešov	21	223	Voda
22	224	Čeňovská ul. ob. Benešov	22	224	Voda
23	225	Čeňovská ul. ob. Benešov	23	225	Voda
24	226	Čeňovská ul. ob. Benešov	24	226	Voda
25	227	Čeňovská ul. ob. Benešov	25	227	Voda
26	228	Čeňovská ul. ob. Benešov	26	228	Voda
27	229	Čeňovská ul. ob. Benešov	27	229	Voda
28	230	Čeňovská ul. ob. Benešov	28	230	Voda
29	231	Čeňovská ul. ob. Benešov	29	231	Voda
30	232	Čeňovská ul. ob. Benešov	30	232	Voda
31	233	Čeňovská ul. ob. Benešov	31	233	Voda
32	234	Čeňovská ul. ob. Benešov	32	234	Voda
33	235	Čeňovská ul. ob. Benešov	33	235	Voda
34	236	Čeňovská ul. ob. Benešov	34	236	Voda
35	237	Čeňovská ul. ob. Benešov	35	237	Voda
36	238	Čeňovská ul. ob. Benešov	36	238	Voda
37	239	Čeňovská ul. ob. Benešov	37	239	Voda
38	240	Čeňovská ul. ob. Benešov	38	240	Voda
39	241	Čeňovská ul. ob. Benešov	39	241	Voda
40	242	Čeňovská ul. ob. Benešov	40	242	Voda
41	243	Čeňovská ul. ob. Benešov	41	243	Voda
42	244	Čeňovská ul. ob. Benešov	42	244	Voda
43	245	Čeňovská ul. ob. Benešov	43	245	Voda
44	246	Čeňovská ul. ob. Benešov	44	246	Voda
45	247	Čeňovská ul. ob. Benešov	45	247	Voda
46	248	Čeňovská ul. ob. Benešov	46	248	Voda
47	249	Čeňovská ul. ob. Benešov	47	249	Voda
48	250	Čeňovská ul. ob. Benešov	48	250	Voda
49	251	Čeňovská ul. ob. Benešov	49	251	Voda
50	252	Čeňovská ul. ob. Benešov	50	252	Voda
51	253	Čeňovská ul. ob. Benešov	51	253	Voda
52	254	Čeňovská ul. ob. Benešov	52	254	Voda
53	255	Čeňovská ul. ob. Benešov	53	255	Voda
54	256	Čeňovská ul. ob. Benešov	54	256	Voda
55	257	Čeňovská ul. ob. Benešov	55	257	Voda
56	258	Čeňovská ul. ob. Benešov	56	258	Voda
57	259	Čeňovská ul. ob. Benešov	57	259	Voda
58	260	Čeňovská ul. ob. Benešov	58	260	Voda
59	261	Čeňovská ul. ob. Benešov	59	261	Voda
60	262	Čeňovská ul. ob. Benešov	60	262	Voda
61	263	Čeňovská ul. ob. Benešov	61	263	Voda
62	264	Čeňovská ul. ob. Benešov	62	264	Voda
63	265	Čeňovská ul. ob. Benešov	63	265	Voda
64	266	Čeňovská ul. ob. Benešov	64	266	Voda
65	267	Čeňovská ul. ob. Benešov	65	267	Voda
66	268	Čeňovská ul. ob. Benešov	66	268	Voda
67	269	Čeňovská ul. ob. Benešov	67	269	Voda
68	270	Čeňovská ul. ob. Benešov	68	270	Voda
69	271	Čeňovská ul. ob. Benešov	69	271	Voda
70	272	Čeňovská ul. ob. Benešov	70	272	Voda
71	273	Čeňovská ul. ob. Benešov	71	273	Voda
72	274	Čeňovská ul. ob. Benešov	72	274	Voda
73	275	Čeňovská ul. ob. Benešov	73	275	Voda
74	276	Čeňovská ul. ob. Benešov	74	276	Voda
75	277	Čeňovská ul. ob. Benešov	75	277	Voda
76	278	Čeňovská ul. ob. Benešov	76	278	Voda
77	279	Čeňovská ul. ob. Benešov	77	279	Voda
78	280	Čeňovská ul. ob. Benešov	78	280	Voda
79	281	Čeňovská ul. ob. Benešov	79	281	Voda
80	282	Čeňovská ul. ob. Benešov	80	282	Voda
81	283	Čeňovská ul. ob. Benešov	81	283	Voda
82	284	Čeňovská ul. ob. Benešov	82	284	Voda
83	285	Čeňovská ul. ob. Benešov	83	285	Voda
84	286	Čeňovská ul. ob. Benešov	84	286	Voda
85	287	Čeňovská ul. ob. Benešov	85	287	Voda
86	288	Čeňovská ul. ob. Benešov	86	288	Voda
87	289	Čeňovská ul. ob. Benešov	87	289	Voda
88	290	Čeňovská ul. ob. Benešov	88	290	Voda
89	291	Čeňovská ul. ob. Benešov	89	291	Voda
90	292	Čeňovská ul. ob. Benešov	90	292	Voda
91	293	Čeňovská ul. ob. Benešov	91	293	Voda
92	294	Čeňovská ul. ob. Benešov	92	294	Voda
93	295	Čeňovská ul. ob. Benešov	93	295	Voda
94	296	Čeňovská ul. ob. Benešov	94	296	Voda
95	297	Čeňovská ul. ob. Benešov	95	297	Voda
96	298	Čeňovská ul. ob. Benešov	96	298	Voda
97	299	Čeňovská ul. ob. Benešov	97	299	Voda
98	300	Čeňovská ul. ob. Benešov	98	300	Voda
99	301	Čeňovská ul. ob. Benešov	99	301	Voda
100	302	Čeňovská ul. ob. Benešov	100	302	Voda

Obr. 42 Výřez z vložky Zemských desk č. 1434 statek Třeběšice

ČÍSLO KNÍHOVNI VLOŽKY 257 A

SOUBUH ÚRČES: *Souost n. Mrahj*

dvůr č. 1 v Čeňovicích

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ČEŇOVICE

Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob obdělávání)	Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob obdělávání)
1	22/1	stp. domek č. 1	20	214	role
2	22/2	stp. dům č. 35	21	217	pastva
3	46	stp. dům č. 37	22	218	role
4	47	stp. domek č. 38	23	219/1	pastva

Obr. 43 Výřez z knihovni vložky č. 257 k.ú. Čeňovice

Nejzajímavější a také nejvíce problematická situace však nastala roku 1950, kdy došlo k přidělovému řízení, a část nemovitostí byla rozdělena přidělem fyzickým osobám. Toto přidělové řízení však již nebylo zapsáno do pozemkových knih ani Zemských desek. Tedy se jedná o neknihovaný příděl. Příslušný katastrální úřad má k dispozici pouze přidělový plán, který se týká rozdělení předmětného dvora. Přídělové listiny zde založeny nejsou a nejsou ani v archivu Ministerstva zemědělství. Část těchto neknihovaných přídělů byla vyřešena v letech 1968 a 1976, kdy probíhala dědická řízení po dvou fyzických osobách a pravděpodobně došlo k vydání dodatečných přidělových listin. Zbytek přídělů nebyl pravděpodobně neochotou osob, kterým byly nemovitosti přiděleny řešit situaci nikdy dokončen. Svou roli tak asi sehrálo i založení Zemědělského družstva Čeňovice, které se později sloučilo se Zemědělským družstvem Petroupim. To dodnes v okolí obce vlastní několik budov zapsaných na LV 9 pro katastrální území Čeňovice. Velmi zajímavé je, že jako vlastník je zde zapsán ZD Petroupim, adresa neznámá a dle obchodního rejstříku nikdy společnost pod tímto názvem neexistovala, máme tu tedy další nedorozumění problém, stavby pravděpodobně měly přijít na nástupnickou společnost nebo na stát. Zajímavý je pak i vývoj po roce 1989. V roce 1998 vydá obec vlastnické prohlášení na základě zákona č. 172/1991 Sb., zákon o obcích. A tak nabyla vlastnictví k části předmětných pozemků. Toto prohlášení je však v rozporu s judikaturou. Nejprve je v rozporu právě se samotným zákonem č. 172/1991 Sb., který stanovil, že obce na sebe mohou převést majetek z dosavadního LV č. 2, pouze pokud se jedná o jejich historický majetek a to v tomto případě nemůže být pravda, dále pak mají nabýt pouze nezemědělský majetek, ten zemědělský má zůstat napsán na stát. Tedy i podle této podmínky je vše protiprávní neboť se jedná o parcely bývalého dvora, který je bezesporu zemědělský majetek. Dále je vše v rozporu se zákonem č. 229/1991 Sb., o půdě, protože podle tohoto

zákona sem mělo jednat o nemovitosti blokované pro pozdější obecný předpis k církevním nemovitostem. Zajímavostí pak je že obec se prohlásila vlastníkem pouze stavební parcely a nikoli stavby na ní. Pouze v případě stavby č.p. 2 na parcele KN st. 25 dodala obec v roce 2007 notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově. Je otázkou jestli obec tuto nemovitost mohla opravdu nabýt touto cestou, patrně argumentovala, že původní stavba byla přestavěna na její náklady.

Celý tento případ je velmi komplikovaný a musí být tedy řešen pro jednotlivé budovy zvlášť. Nejprve pro budovy č.p. 2 a č.p. 35 (**budovy H a E**) a pozemky pod nimi. Tyto jsou dnes již ve vlastnictví fyzické osoby a obce. Fyzická osoba má k budově i pozemku jasný nabývací titul tedy je vše v pořádku. Obec nabytí nemovitosti pravděpodobně v rozporu se zákonem, a to je potřeba dále řešit.

Budova F, která není zapsána na LV, by měla být připsána státu, pokud přihlídneme k poznámce zamýšleného převzetí (je to však obecná praxe bez právního opodstatnění), ale oprávněný nárok by na ní měl získat původní vlastník dle Zemské desky potažmo Pozemkové knihy, v tomto případě však bude potřeba podat určovací žalobu, pokud by však katastr přihlédl k zákonu č. 428/2012 Sb. o církevních restitucích, měl by vlastnictví zapsat na jeho základě. Parcely pod touto budovou pak z části (KN st. 22/6) právoplatně patří fyzické osobě (byla předmětem dodatečné přidělové listiny) a z části (KN st. 22/5) nabytí obec pravděpodobně v rozporu s judikaturou.

Budova G, vznikla nově po roce 1953 potřeba dořešit, kdy vznikla konkrétně a kdo ji postavil. Pravděpodobně je řešení v Prohlášení vlastníka pozemku (KN st. 22/6), kterým je fyzická osoba.

Budovy A,C a D budovy nejsou zapsány na LV jako stavba bez ČP/ČE prokazatelně se jedná o části budov původního dvora č.p. 1 část pozemků pod nimi vlastní obec (KN st. 22/1, 22/3, 22/4 a 22/11) pravděpodobně opět v rozporu s judikaturou a část vlastní česká republika s právem hospodaření pro Státní pozemkový úřad (KN st. 22/7, 22/8, 22/9, 22/10 a 22/12). Jediný právoplatný nabývací titul na tyto stavby by měl svědčit ve prospěch původního vlastníka ze Zemské desky potažmo Pozemkové knihy. Opět však bude potřeba podat určovací žalobu. Je zde však ještě možnost, pokud by katastr přihlédl k zákonu č. 428/2012 Sb. o církevních restitucích, měl by vlastnictví zapsat na jeho základě.

Budova B, vznikla nově po roce 1953 potřeba dořešit, kdy vznikla konkrétně a kdo ji postavil (pravděpodobně ZD Čeňovice nebo Petroupim). Nejprve je potřeba nahlásit

existenci stavby na stavebním úřadu. Nabývací titul by pak měl být ve prospěch nástupnických organizací po původních Zemědělských družstvech.

9.3 Triplicitní zápis vlastnictví v k.ú. Březiněves

Tento způsob zápisu na listu vlastnictví je velmi specifický

9.3.1 Lokalizace obce

Obec se nachází 12 km severně od historického centra Prahy a dnes je spolu ostatními částmi součástí Hlavního města Prahy. Dnes tedy vystupuje jako městská část Praha-Březiněves. Tato ves byla historicky velmi spjata s působením řádu Maltézských rytířů. První zmínka o vsi je z 12. století a ves je zmíněná jako majetek komendy křižovníků sv. Jana s bílou hvězdou v Praze též klášter Johanita u Matky Boží, konec mostu na Malé Straně (od působení řádu na Maltě v 16 století si řád říká Maltézský). Tento řád uvedl do českých zemí český král Vladislav II roku 1159. A ves Březiněves mu byla nadána již v počátcích působení. Od té doby změnila Březiněves svého majitele pouze dvakrát, nejprve v období husitských válek roku 1420 a řádem byla opět zakoupena až roku 1455. Poté změnila majitele roku 1620 po stavovském povstání a až roku 1691 byla opět řádu vrácena. Od té doby již řád tuto ves spolu s dvorem vlastnil nepřetržitě až do počátku druhé světové války. Nejprve byla roku 1939 zakázána činnost řádu a veškerý jeho majetek přešel do rukou nuceného správce, který vše roku 1942 prodal protektorátu. Po válce se řád o tento majetek úspěšně soudila a roku 1947 mu bylo vše rozhodnutím soudu navráceno vše bylo zaknihováno až 22.3.1948. Další vývoj pak byl stejný jako u ostatních řádu a kongregací.

9.3.2 Dnešní stav

Dnešní stav v katastru je poměrně složitý. Jedná se o parcelu KN 441/13 v katastrálním území Třeboradice (původní část PK 57 v katastrálním území Březiněves) zapsané na LV 494 v katastrálním území Třeboradice. Na tomto listu vlastnictví je pak uveden triplicitní zápis vlastnictví pro Hlavní město Prahu, Českou Republiku a Konvent suverénního rytířského Maltézského řádu v Praze.

9.3.4 Řešení problému

Řešení tohoto problému není jednoduché, proto jsem opět začal z řešením daného problému z minulosti do současnosti. Nejprve jsem tedy přistoupil k přihlédnutí do Indikačních skic. Z těch se podařilo zjistit, že nemovitosti měly být ve vlastnictví fyzické osoby.



Obr. 46 Výřez z Indikační skici mapy Stabilního katastru z roku 1842(zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>)

Ve jmenných rejstřících vedených k Pozemkové knize však žádná takováto osoba vedena nebyla, proto jsem přistoupil ještě k šetření v reálním rejstříku, kde jsem zjistil, že předmětná parcela byla zapsána v knihovně vložce číslo 9 pro katastrální území Březiněves. Z této knihovny vložky jsem pak zjistil, že zde byla parcela zapsána již roku 1871 při zakládání nové Pozemkové knihy a vlastníkem byl pražský konvent suverénního rytířského Maltéžského řádu. Z této knihovny vložky jsem se dále zaměřil na období po roce 1918 a na dokumenty související s První pozemkovou reformou. Z těch je patrné, že při jejím provádění byla nejprve roku 1921 vyznačena poznámka záboru předmětných nemovitostí Čs. státem, v roce 1926 pak došlo k odepsání části majetku na základě přidělových listin (jednalo se o parcely stabilního katastru s označením 86 a 87 parcely

byly rozděleny na díly a postupně odepsány). Ještě tohoto roku pak došlo k propuštění zbývajících parcel ze záboru ve prospěch původního vlastníka.

Handwritten cadastral document (list A) for parcel 9 in the municipality of Březiněves. The document includes a table of parcels with their respective descriptions and a circular stamp from the court office.

Číslo vložky knihovní: 4. PL 1227/97
 Katastrální obec: Březiněves
 Soudní okres: Karlin
 usedlost čis. pns. 10.

Běžné číslo	Číslo katastrální	Poznačení parcely (číslo domu, způsob rozdělení)	Běžné číslo	Číslo katastrální	Poznačení parcely (číslo domu, způsob rozdělení)
1	24, 26, 27	prostor zastavěný hospodářským a obytným stavením a nádvoří čis. pns. 10 se dvěma zahradami			
2	57	role.			
3	65/1	role.			
4	67/1	role.			
5	86	role.			

Obr. 47 Kopie listu A knihovní vložky číslo 9 pro k.ú. Březiněves

Následně řád majetek v této knihovní vložce vlastnil až do roku 1942, kdy byly nuceným správcem prodány Protektorátu Čechy a Morava. Po válce se řád snažil tento převod prokázat za neplatný, což se mu povedlo a dne 22. března 1948 byl obnoven zápis do knihovní vložky pro původního vlastníka. Hned 26. dubna 1948 je pak vyznačena poznámka zamýšleného převzetí a revize. Zajímavé je, že dne 24. února 1948 došlo k sepsání výměru Ministerstva zemědělství o vyvlastnění části nemovitostí v majetku Řádu v katastrálním území Březiněves. Seznam předmětných parcel pak měl být navrhnout později. Mělo se jednat o půdu převyšující výměru 50 ha, zbytek měl být vlastníku ponechán.



MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ

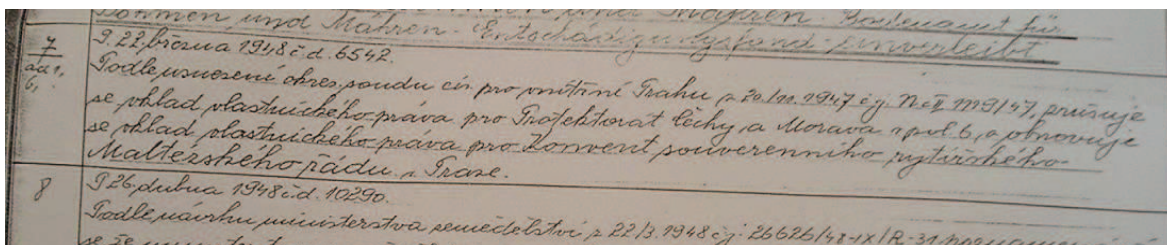
Čís. j. 6266/48-IX/R-12

V PRAZE dne 24. února 1948

Věc: Velkostatek Březíněves.
Vlastník: Konvent kněží řádu Maltézských rytířů.
Revize první pozemkové reformy podle zák. č. 142/1947 Sb.
Provedení.

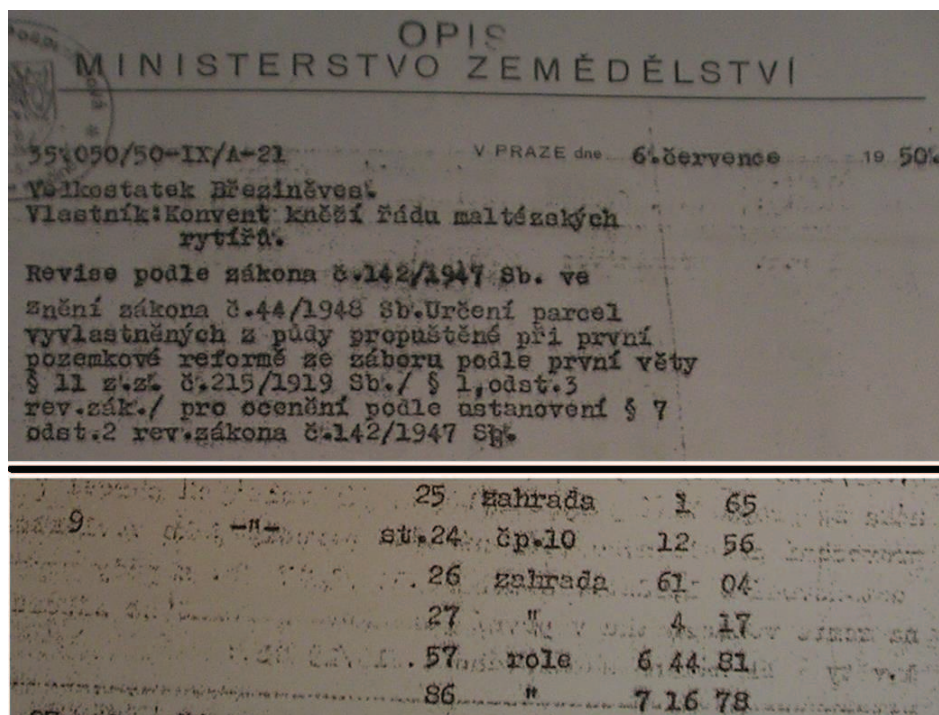
Obr. 48 Kopie výměru Ministerstva zemědělství (zdroj: <http://www.brezineves.cz>)

Zajímavé je, že výměr je datován dnem 24. února 1948 a k fyzickému znovunabytí vlastnictví řádu došlo až zápisem do pozemkové knihy dne 22. března 1948 na základě rozhodnutí soudu z 20. listopadu 1948. Mělo tedy dojít k vyvlastnění majetku, který ještě vlastníku nebyl právně navrácen. Dále je datum 24. února 1948 zajímavé také z pohledu kontextu k zákonu č. 428/2012 Sb. (církvní restituce) ten stanovuje datum k vydání nemovitostí zabavených až po 25. únoru 1948. Vydání tohoto majetku však není v rozporu s tímto zákonem, neboť předmětný výměr byl vlastníku doručen až 4. března 1948 (ale ani do té doby se řád nestal knihovním vlastníkem, k tomu došlo až 22. března 1948).



Obr. 49 Kopie listu B knihovní vložky číslo 9 pro k.ú. Březíněves

Stále však nebylo stanoveno, kterých nemovitostí se měl výměr týkat. Proto došlo 6. července 1950 k vydání výměru, jenž stanovoval konkrétní soupis parcel, které stanovovali půdu nad 50 ha. Ta měla být vlastníku vyvlastněna.



Obr. 50 Výměr Ministerstva zemědělství ze dne 6.7.1950

K fyzickému odepsání PK parcely č. 57 z knihovní vložky však již nedošlo a zůstala zde zapsaná až do uzavření Pozemkových knih a zakládání evidence nemovitostí roku 1964. Svou roli na tom mělo určitě i násilné přerušování činnosti řádů a kongregací v roce 1950. V roce 1964 pak došlo ke komplexnímu zakládání evidence nemovitostí, kde veškerý majetek s vyznačenou poznámkou zamýšleného převzetí byl automaticky bez jakýchkoliv listin přepisován na list vlastnictví č. 2 ve vlastnictví ČR právo hospodařit pro MNV. Velmi zajímavá situace však nastala po roce 1989. Kdy nazpět začal usilovat původní vlastník, který však musel počkat do roku 2012 na obecnou právní úpravu k církevním restitucím. Mezi tím však nastal zajímavý vývoj. V roce 1991 vyšel zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Na základě tohoto zákona se mělo jednat o blokovaný majetek pro účely pozdějšího majetkového vyrovnání s církvemi. Již v roce 1998 však podává Hlavní město Praha souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví, což umožnil zákon č. 172/1991 Sb. o obcích. Na základě tohoto zákona však mělo dojít k převodu pouze historického majetku obcí, což v případě této parcely nebylo pravdivé. V roce 2006 se však o předmětný majetek začala zajímat ČR zastoupená Pozemkovým fondem a podala žalobu na určení vlastnictví, neboť zde byla domněnka, že Hlavní město nabylo vlastnictví k daným nemovitostem neoprávněně. Spor se však do

dnešní doby nepodařilo dořešit a v jeho průběhu pak vyšlo najevo, že existuje další právoplatný zápis vlastnictví pro řád Maltézských rytířů s odkazem na knihovní vložku č. 9. Částečný vliv na dnešní stav měla určitě i změna průběhu katastrální hranice neboť parcela měla být součástí PK 57 v k.ú. Březiněves, ale současně se stala součástí i parcely EN 441/1. Jediným dnešním možným řešením je proto soudní cesta. ČR musí určovací žalobou dokázat, že vlastnictví dané nemovitosti svědčí v jeho prospěch, což nebude jednoduché. Dále je zde i nárok původního vlastníka, kterému svědčí jak původní právoplatné zápisy v Pozemkové knize, tak i zákon č. 428/2012 Sb.

9.4 Neznámý vlastník v k.ú. Oldřišov

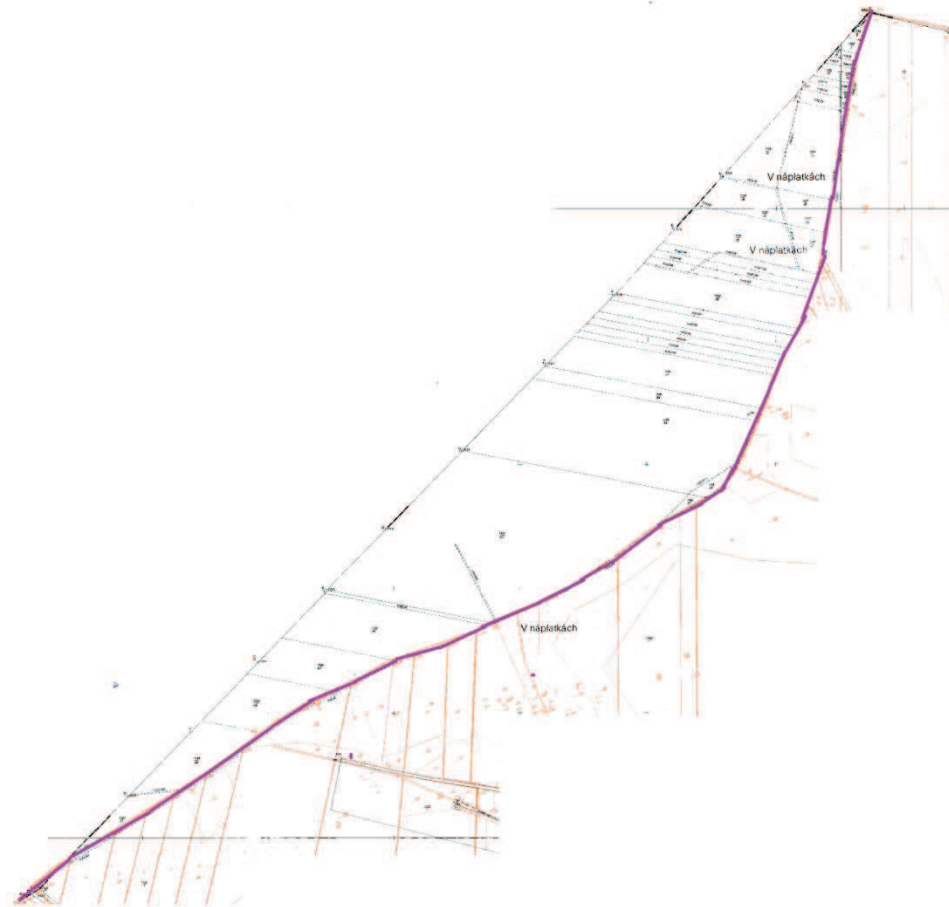
Jako poslední z řešených příkladů jsem vybral velmi zajímavou situaci, ke které došlo vlivem změny státní hranice mezi Českou republikou a Polskou republikou. Konkrétně jsem si vybral katastrální území Oldřišov, v bývalém Opavském okrese. Ale podobná situace je i v řadě dalších katastrálních území.

9.4.1 Lokalizace obce

Obec Oldřišov se nachází v Moravskoslezském kraji asi 8 km severovýchodně od centra bývalého okresního města Opavy. První zmínky o obci pocházejí z roku 1234, kdy je připomínána jako majetek hradištského kláštera. Po té ves často střídala majitele, posledním majitelem zdejšího statku pak byl Max Pinkus, kterému byl statek roku 1945 zabaven na základě Benešových dekretů.

9.4.2 Dnešní stav

Jedná se o velký blok půdy, který přešel na území České republiky při změně průběhu státní hranice. Část z těchto pozemků je dnes vedena na LV 11000 pro neznámého vlastníka, konkrétně se jedná o 23 parcel v celkové výměře 198 738 m². Dále se zde nachází ještě dalších 19 parcel v celkové výměře 84 209 m², u kterých nejsou vlastníci dostatečně identifikováni.



Obr. 51 Výřez z katastrální mapy s rastrem mapy PK ke dni 6.11.2013 s vyznačením původní státní hranice

9.4.3 Popis pozemků

Jedná se o pozemky severozápadně od obce Oldřišov. Pozemky původně tvořily součást území Polské lidové republiky. Toto území však mělo i širší historický vývoj. Původně patřilo k Zemím koruny České a až roku 1742 po prohrané Rakousko Pruské válce bylo území přiřčeno k Prusku.



Obr. 52 Výřez Mapy Prvního vojenského mapování s přibližným vyznačením Oldřišova (zdroj: <http://oldmaps.geolab.cz>)

Území patřilo k Pruskému království až do jeho rozpadu v roce 1918. Po roce 1918 byla snaha o připojení tohoto území k nově vzniklé Československé republice, což se povedlo již v roce 1918. Oficiálně se však území připojilo k ČSR až roku 1919 na základě Versailleské mírové smlouvy. Tato smlouva se však netýkala předmětného části území. Poté docházelo ještě k řadě dalších dohod. Konkrétně roku 1927 smlouvou mezi ČSR a Německem o úpravě pohraničních poměrů na státní hranici na Hlučínsku, Berlín. Dále pak Smlouvou mezi ČSR a Německem o výměně části území v pruském dílu společných státních hranic, Berlín, 1930; zrušena Bonnskou smlouvou; menší změny hranice. Po roce 1945 se však změnila hranice bývalého Německa a s předmětným územím již přímo sousedila Polská lidová republika. S touto zemí také existovalo několik dohod o změně průběhu státní hranice. V této části se to týkalo především pak:

- Smlouva mezi ČSR a Polskem o úpravě otázek vyplývajících ze stanovení společné hranice (hraniční statut), Gdyně, 1931 (neratifikována);
- Smlouva mezi ČSR a Polskem o konečném vytyčení státních hranic, Varšava 1958; provedeny menší změny státní hranice;

- Smlouva mezi ČSSR a Polskem o právních vztazích na společných státních hranicích, Praha, 1967; týká se mj. průběhu státních hranic, dnes již pro ČR zrušena;
- Smlouva mezi ČSSR a Polskem o změně průběhu státních hranic v souvislosti s výstavbou polské přehrady na Dunajci, Varšava, 1975; provádí menší změnu hranic;
- Smlouva mezi ČSSR a Polskem o průběhu státních hranic v souvislosti s přezkoušením průběhu hranic na vodních tocích, Varšava, 1986; provedeny menší změny hranice;
- Smlouva mezi ČR a Polskem o společných státních hranicích, Praha, 1995; tzv. Pražská smlouva;

9.4.4 Řešení problému

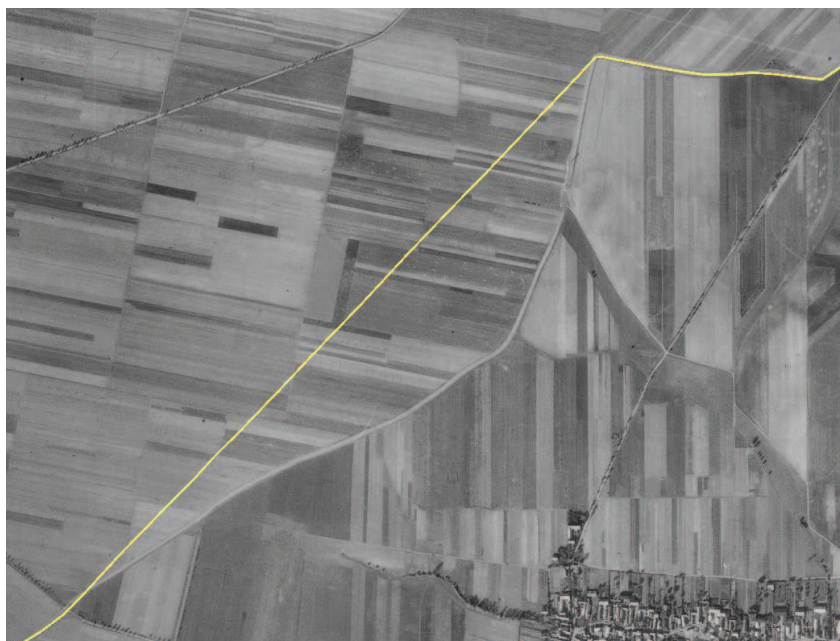
Při řešení tohoto problému jsem začal postupovat následovně. Nejprve jsem potřeboval zjistit, které dohody konkrétně se změna státní hranice týká. Nejprve jsem přistoupil k zjištění stavu a vývoji katastrální mapy. Původní katastrální mapa v tomto území byla mapa Pruského katastru v měřítku 1:2500. Ta byla platná od 31.12.1882 do roku 1.1.1966 tu pak převzal i operát Pozemkového katastru v této mapě území zakresleno není. Následovala mapa THM-V v měřítku 1:2000, která byla platná od 1.1.1966 do 18.12.2013 v této mapě se již území nalézalo nebylo však patrné kdy byly do katastrální mapy jednotlivé parcely zakresleny. Dnes je od 18.12.2013 v katastrálním území platná mapa DKM. Z těchto poznatků bylo jasné, že území se přidalo k ČSR po roce 1945. Proto jsem přistoupil k šetření v ostatních mapových podkladech, abych zjistil, kdy mohlo dojít k změně průběhu hranice. Cennou informaci mi pak poskytla Vojenská topografická mapa v souřadnicovém systému S-52 a měřítku 1:25 000. Území bylo rozděleno mezi dva mapové listy a již na první pohled bylo patrné, že na sebe listy v místě státní hranice nenavazují. Proto jsem přistoupil ke studii rozdílů ve vyhotovení mapových listů. List M-33-84-B-b byl vytištěn roku 1957 na základě mapování z roku 1955. List M-33-72-D-d pak byl vytištěn roku 1959 na základě mapování z roku 1955 ovšem byla zde ještě poznámka, že území Polské lidové republiky bylo zpracováno na základě topografické mapy 1:25 000 z roku 1958. A to byl podstatný rozdíl. Na základě této skutečnosti jsem usoudil, že předmětné území bylo součástí smlouvy mezi ČSR a PLR z roku 1957 o změně katastrální

hranice. Na základě této dohody pak byl vydán ústavní zákon č. 62/1958 Sb., o konečném vytyčení státních hranic s Polskou lidovou republikou.



Obr. 53 Výřez Vojenské topografické mapy 1:25 000 (zdroj: <http://archivnimapy.cz>)

To je však zásadní zlom v dané situaci protože je jasné proč se rozdíl neprojevil již v mapě Pozemkového katastru, protože do té byly zakreslovány změny zhruba do roku 1956 a od té doby se veškeré změny zakreslovaly do nově vzniklých map Evidence nemovitostí. Parcely však měly být zapsány do jediné tehdy platné dokumentace prokazující vlastnictví nemovitostí, což byla Pozemková kniha. Část z těchto parcel pak skutečně do Pozemkových knih zapsána byla (dnes nedostatečně identifikovaní vlastníci). Ale většina těchto parcel pak již nikde vedena nebyla a proto je dnes vedena na LV 11000. S největší pravděpodobností se jedná o majetek polských obyvatel a jejich dědiců (čemuž nasvědčují i jména nedostatečně identifikovaných vlastníků), bohužel však katastr nemůže další údaje o těchto vlastnících zapsat. Začátek tohoto problému patrně nastal již v roce 1957, kdy z polské strany nebyly straně české předány potřebné dokumenty prokazující vlastnictví k předmětným nemovitostem. Tento problém se tak táhne již přes 50 let. V dnešní době je pak snaha po účinnosti nového občanského zákoníku těmto nemovitostem dohledat původního vlastníka, pokud se to nepovede do 10 let, bude se na majetek pohlížet jako na majetek opuštěný a případně ČR. Tuto situaci již dnes řeší Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Podle mého je však jedinou korektní možností řešení této situace mezinárodní dohoda s polskou stranou a došetření vlastnictví občanů Polska. Další zajímavou otázkou je kdo v dnešní době pozemky užívá a na základě jakého titulu. Z leteckých snímků je patrné, že pozemky jsou obhospodařovány z české strany.



Obr. 54 Letecký snímek z roku 1954 s viditelnými pův. pozemky a záznamem dnešní státní hranice (zdroj: <http://kontaminace.cenia.cz>)



Obr. 55 Letecký snímek z roku 2010 s viditelným dnešním stavem (zdroj: <http://www.mapy.cz>)

10 Závěr

V této práci jsem se snažil nastínit problémy s vedením pozemkové evidence, které nastaly především po roce 1945 a které mají vliv i na dnešní katastr nemovitostí. V rámci této práce jsem vybral čtyři vhodné příklady a postupně jsem rozebral jejich vznik a možné řešení.

Prvním popsáním příkladem je stodola v Počaplech u Terezína. Předmětná stavba není zapsána na listu vlastnictví a stavební parcela pod ní je dnes zapsána na listu vlastnictví pro neznámého vlastníka. Stáří stavby je odhadováno přes 150 let. V textu jsem dále rozebral, jak k tomuto stavu zápisu došlo, a nastínil jsem způsob možného řešení. Jako pravděpodobná chyba se ukázal přepis nemovitostí ze Zemských desek na listy vlastnictví při komplexním zakládání evidence nemovitostí. Dnešní stav v katastru nemovitostí je z právního hlediska velmi nevhodný. Neboť je zde právní nejistota ve vlastnickém vztahu, což vede k řadě dalších problémů.

Jako druhý příklad jsem vybral budovy bývalého statku v Čeňovicích. Vzhledem k tomu, že v areálu statku se nachází více samostatných budov, musel jsem jednotlivé budovy posoudit i z hlediska pravděpodobného vzniku, neboť v areálu se nachází budovy přes 100 let staré spolu s budovami vzniklými po roce 1948. Jako problém vedoucí k dnešnímu stavu, kdy žádná z budov není zapsána na listu vlastnictví, jsem shledal především situaci s neknihovaným přidělovým řízením. U staveb vystavěných po roce 1948 pak problémy s evidencí nemovitostí v socialistickém vlastnictví.

Na třetím příkladu jsem pak chtěl poukázat na problém s duplicitními zápisy vlastnictví v dnešním katastru nemovitostí. Daný problém jsem popsal na příkladu triplicitního zápisu v katastrálním území Třeboradice. V tomto případě se jako problém ukázalo nejen komplexní zakládání evidence nemovitostí v roce 1964, ale i situace a právní předpisy po roce 1989, které umožnily znovunabytí nemovitostí obcím.

Jako poslední příklad jsem vybral několik parcel v katastrálním území Oldřišov. Částečně se jednalo o parcely zapsané na listu vlastnictví pro neznámého vlastníka a částečně o parcely, jejichž vlastníci nejsou dostatečně identifikováni. Jako problém se v tomto případě ukázalo nedostatečné řešení vlastnických vztahů k pozemkům při změně státní hranice. Tento problém je však shodný pro více katastrálních území, jejichž hranice je tvořena zároveň hranicí státní s Polskou republikou.

11 Použitá literatura

- [1] Doc. Ing. Václav Čada Csc., Měřiči a první pozemkové evidence na území našeho státu, [Online]. 2011 [cit. 5.11.2013]
Dostupné z: <http://www.gis.zcu.cz/projekty/Geomatika_multimedialne/MAP/Merici%20a%20prvni%20pozemkove%20evidence.pdf>
- [2] Desky zemské, Vydała: Katedra pomocných věd historických a archivního studia při Filozofické fakultě Univerzity Karlovy v Praze [Online]. 2013 [cit. 17.11.2013]
Dostupné z: <<http://www.paleografie.org/UK/index.php?target=gallery243>>
- [3] Stručná historie pozemkových evidencí, Vydał: Český úřad zeměměřický a katastrální v Praze [Online]. 2013 [cit. 20.11.2013]
Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>
- [4] Kutálek S., *Katastr nemovitostí I, modul 01 Vývoj katastru nemovitostí*, Vydało: *Vysoké učení technické v Brně*, 2005, s. 9-13

12 Seznam obrázků

OBR. 1 ZEMSKÉ DESKY VZNIKLÉ PO ROCE 1541 ULOŽENÉ NA PRAŽSKÉM HRADĚ (ZDROJ: HTTP://COMMONS.WIKIMEDIA.ORG)... 12	12
OBR. 2 SOUPIS MAJETKU V OBCI HOSTIVICE PRO TEREZIÁNSKÝ KATASTR (ZDROJ: HTTP://WWW.HOSTIVICKAHISTORIE.CZ) 17	17
OBR. 3 SOUPIS MAJETKU V OBCI HOSTIVICE PRO JOSEFSKÝ KATASTR (ZDROJ: HTTP://WWW.HOSTIVICKAHISTORIE.CZ)..... 18	18
OBR. 4 VÝŘEZ CÍSAŘSKÉHO OTISKU MAPY STABILNÍHO KATASTRU PRO K.Ú. PŘEHOŘOV Z ROKU 1828 (ZDROJ: HTTP://ARCHIVNIMAPY.CUZK.CZ) 21	21
OBR. 5 VÝŘEZ Z REVIDOVANÉ INDIKAČNÍ SKICI STABILNÍHO KATASTRU PRO K.Ú. PŘEHOŘOV Z ROKU 1882 (ZDROJ: HTTP://ARCHIVNIMAPY.CUZK.CZ) 23	23
OBR. 6 PŘÍKLAD FORMULÁŘE PRO ODDÍL A DLE NAŘÍZENÍ Č. 103/1874 Ř.Z. 26	26
OBR. 7 PŘÍKLAD FORMULÁŘE PRO ODDÍL B DLE NAŘÍZENÍ Č. 103/1874 Ř.Z. 27	27
OBR. 8 PŘÍKLAD FORMULÁŘE PRO ODDÍL C DLE NAŘÍZENÍ Č. 103/1874 Ř.Z. 27	27
OBR. 9 KNIHOVNÍ VLOŽKA Č. 1 V K.Ú. BŘEZINĚVES S VYZNAČENÝMI ODKAZY NA ODS. 43 LISTU AII 28	28
OBR. 10 DNEŠNÍ PODOBA PŘEDMĚTNÉ BUDOVY (FOTO AUTOR) 45	45
OBR. 11 VÝŘEZ Z LISTU VLASTNICTVÍ Č. 11000 PRO K.Ú. POČAPLY U TEREZIÁNA 46	46
OBR. 12 POHLED NA STODOLU ZE SOUSEDNÍHO DVORA S VIDITELNÝM VSTUPEM (FOTO AUTOR) 46	46
OBR. 13 DNEŠNÍ KATASTRÁLNÍ MAPA S RASTREM MAPY PK (ZDROJ: HTTP://CIRKEVNI-RESTITUCE.CUZK.CZ) 47	47
OBR. 14 VÝŘEZ Z CÍSAŘSKÉHO OTISKU MAPY STABILNÍHO KATASTRU Z ROKU 1843 (ZDROJ: HTTP://ARCHIVNIMAPY.CUZK.CZ) ... 48	48
OBR. 15 VÝŘEZ Z INDIKAČNÍ SKICI MAPY STABILNÍHO KATASTRU Z ROKU 1843 (ZDROJ: HTTP://ARCHIVNIMAPY.CUZK.CZ) 49	49
OBR. 16 SEZNAM I. VEDENÝ K POZEMKOVÉ KNIZE PRO K.Ú. POČAPLY 50	50
OBR. 17 KOPIE ZEMSKÉ DESKY Č. 625 STATEK HRDLY..... 51	51
OBR. 18 KOPIE LISTU B ZEMSKÉ DESKY Č. 625 STATEK HRDLY S VYZNAČENOU POZNÁMKOU ZAMÝŠLENÉHO PŘEVZETÍ 51	51
OBR. 19 SOUPIS MAJETKU PODLÉHAJÍCÍHO REVIZI..... 53	53
OBR. 20 VÝMĚR O REVIZI PRVNÍ POZEMKOVÉ REFORMY..... 53	53
OBR. 21 KOPIE PŘÍDĚLOVÉ LISTINY ČS. STÁTU 54	54
OBR. 22 ZÁPIS O PŘEVZETÍ MAJETKU S PŘILOŽENÝM PARCELNÍM SEZNAMEM 54	54
OBR. 23 MAPA EN S PŘIBLIŽNÝM VYZNAČENÍM PARCELY POZEMKOVÉ Č. 9 Z ROKU 1965 55	55
OBR. 24 LETECKÝ SNÍMEK STATKU V ČEŇOVICÍCH Z ROKU 2011 (ZDROJ: HTTP://GEOPORTAL.CUZK.CZ)..... 56	56
OBR. 25 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY S PODKLADEM MAPY PK A DEF. BODY BUDOV A PARCEL (ZDROJ: HTTP://NAHLIZENIDOKN.CUZK.CZ) 57	57
OBR. 26 VÝŘEZ Z CÍSAŘSKÉHO OTISKU MAPY STABILNÍHO KATASTRU Z ROKU 1824 (ZDROJ: HTTP://ARCHIVNIMAPY.CUZK.CZ) ... 57	57
OBR. 27 VÝŘEZ KATASTRÁLNÍ MAPY S OZNAČENÍM BUDOV..... 58	58
OBR. 28 FOTO BUDOVY A (ZDROJ: HTTP://MAPS.GOOGLE.COM) 59	59
OBR. 29 FOTO BUDOVY B (ZDROJ: HTTP://MAPS.GOOGLE.COM) 59	59
OBR. 30 LETECKÝ SNÍMEK Z ROKU 1953 (ZDROJ: HTTP://KONTAMINACE.CENIA.CZ) 60	60
OBR. 31 FOTO BUDOVY C (ZDROJ: HTTP://MAPS.GOOGLE.COM) 61	61
OBR. 32 FOTO BUDOVY D (ZDROJ: HTTP://MAPS.GOOGLE.COM) 61	61
OBR. 33 FOTO BUDOVY E (ZDROJ: HTTP://WWW.MMREALITY.CZ) 62	62
OBR. 34 FOTO BUDOVY F (ZDROJ: HTTP://WWW.MMREALITY.CZ) 63	63
OBR. 35 FOTO BUDOVY G (ZDROJ: HTTP://WWW.MMREALITY.CZ)..... 63	63
OBR. 36 FOTO BUDOVY H (ZDROJ: HTTP://MAPS.GOOGLE.COM) 64	64
OBR. 37 VÝŘEZ Z INDIKAČNÍ SKICI STABILNÍHO KATASTRU Z ROKU 1843 65	65
OBR. 38 OSOBNÍ REJSTŘÍK MAJITELŮ VEDENÝ K POZEMKOVÉ KNIZE..... 65	65
OBR. 39 SOUPIS MAJETKU PODROBENÉHO REVIZI PRO K.Ú. ČEŇOVICE 67	67
OBR. 40 VÝMĚR S URČENÍM ZABAVENÉHO MAJETKU..... 67	67
OBR. 41 VÝŘEZ Z KNIHOVNÍ VLOŽKY Č. 2 K.Ú. ČEŇOVICE 68	68
OBR. 42 VÝŘEZ Z VLOŽKY ZEMSKÝCH DESK Č. 1434 STATEK TŘEBĚŠICE..... 68	68
OBR. 43 VÝŘEZ Z KNIHOVNÍ VLOŽKY Č. 257 K.Ú. ČEŇOVICE 69	69

OBR. 44 UKÁZKA LV Č. 494 PRO K.Ú. TŘEBORADICE	72
OBR. 45 VÝŘEZ Z MAPY KN S RASTREM MAPY PK A ZÁKRESEM DOTČENÉ PARCELY STAV 17.4.2014 (ZDROJ: HTTP://CIRKEVNI- RESTITUCE.CUZK.CZ).....	72
OBR. 46 VÝŘEZ Z INDIKAČNÍ SKICI MAPY STABILNÍHO KATASTRU Z ROKU 1842(ZDROJ: HTTP://ARCHIVNIMAPY.CUZK.CZ).....	73
OBR. 47 KOPIE LISTU A KNIHOVNÍ VLOŽKY ČÍSLO 9 PRO K.Ú. BŘEZINĚVES	74
OBR. 48 KOPIE VÝMĚRU MINISTERSTVA ZEMĚDĚLSTVÍ (ZDROJ: HTTP://WWW.BREZINEVES.CZ)	75
OBR. 49 KOPIE LISTU B KNIHOVNÍ VLOŽKY ČÍSLO 9 PRO K.Ú. BŘEZINĚVES	75
OBR. 50 VÝMĚR MINISTERSTVA ZEMĚDĚLSTVÍ ZE DNE 6.7.1950	76
OBR. 51 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY S RASTREM MAPY PK KE DNI 6.11.2013 S VYZNAČENÍM PŮVODNÍ STÁTNÍ HRANICE	78
OBR. 52 VÝŘEZ MAPY PRVNÍHO VOJENSKÉHO MAPOVÁNÍ S PŘIBLIŽNÝM VYZNAČENÍM OLDŘIŠOVA (ZDROJ: HTTP://OLDMAPS.GEOLAB.CZ)	79
OBR. 53 VÝŘEZ VOJENSKÉ TOPOGRAFICKÉ MAPY 1:25 000 (ZDROJ: HTTP://ARCHIVNIMAPY.CUZK.CZ).....	81
OBR. 54 LETECKÝ SNÍMEK Z ROKU 1954 S VIDITELNÝMI PŮV. POZEMKY A ZÁKRESEM DNEŠNÍ STÁTNÍ HRANICE (ZDROJ: HTTP://KONTAMINACE.CENIA.CZ)	82
OBR. 55 LETECKÝ SNÍMEK Z ROKU 2010 S VIDITELNÝM DNEŠNÍM STAVEM (ZDROJ: HTTP://WWW.MAPY.CZ)	82