



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ EVIDENCE NEMOVITOSTÍ V ETAPÁCH JEJÍHO VÝVOJE

COMPARISON OF THE REAL ESTATE REGISTRATION IN THE PERIODS OF ITS
DEVELOPMENT

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MARTINA NEDOMOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

prof. JUDr. IVO TELEC, CSc.

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/10

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Nedomová Martina, Bc.

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Srovnání evidence nemovitostí v etapách jejího vývoje

v anglickém jazyce:

Comparison of the Real Estate Registration in the Periods of its Development

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem (diplomovou problematikou) je postihnout katastr nemovitostí z hlediska právní úpravy a předmětu evidence v něm zanesené, a to vše z hlediska historického porování, zejména s zemskými deskami, pozemkovými knihami, železničními knihami, evidencí nemovitostí a dalšími institucemi se zaměřením na výhody nebo nevýhody jednotlivých historických i současných institucí.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení optimální varianty evidence nemovitostí z hlediska právní jistoty a dobré víry veřejnosti. A to na podkladě srovnávací analýzy evidence nemovitostí v českých zemích s přihlédnutím k jejich mezinárodnímu a zahraničnímu kontextu.

Závěrečným cílem mají být i doporučení pro praxi.

Seznam odborné literatury:

Bradáč, J. Fiala, V. Hlavinková, Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, Linde, Praha 2007

J. Fiala, M. Holub, J. Bičovský, Občanský zákoník, poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, Linde, Praha 2006

M. Holub, J. Vaněk, M. Škárová, J. Tuláček a kol., Vzory smluv a podání, Linde, Praha 2006

A. Bradáč, J. Fiala a kol., Rádce majitele nemovitostí, Linde, Praha 2006

M. Janků, Nemovitosti – koupě a prodej - zákon, komentáře, vzory a judikatura, Computer press, Brno 2003


K. Adámková, L. Jeřábková, F. Melzer, Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt, Era, Brno 2003

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/10.

V Brně, dne 30.10.2009




prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
ředitel vysokoškolského ústavu

ABSTRAKT

Diplomová práce se věnuje tématu katastru nemovitosti, jeho historickému vývoji od nedokonalých soupisů půdy přes první evidence nemovitostí a pozemkové katastry až k dnešnímu katastru nemovitostí – informačnímu systému, který obsahuje data o nemovitostech na celém území České republiky. Dále práce zachycuje současný stav katastru nemovitostí, právní předpisy, které jsou jeho podkladem, strukturu a zápisy do katastru. V závěru práce je zmíněn také katastr nemovitostí Slovenské republiky a některé katastrální systémy v zahraničí.

ABSTRACT

This dissertation thesis deals with a Cadaster theme and its historical development starting from defective land inventories, first real estate records and land registers up to the contemporary Cadaster – information system that involves all the property details of the Czech Republic area. Furthermore, the thesis describes the present Cadaster state, regulations on which is the Cadaster based on, its structure and written records. Finally, the thesis also mentions the Slovak Republic Cadaster and other cadastral systems in foreign countries.

KLÍČOVÁ SLOVA

Veřejné knihy, pozemkové knihy, pozemkový katastr, evidence nemovitostí, katastr nemovitostí, vlastnické právo, nemovitost, katastrální systém

KEY WORDS

Public Books, Land Books, Land Register, Real Estate Record, Cadaster, Real Estate, Property, Ownership, The Cadastral System

Bibliografická citace

NEDOMOVÁ, M. *Srovnání evidence nemovitostí v etapách jejího vývoje.*

Brno : Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. 122 s.

Vedoucí diplomové práce prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

Prohlášení

Prohlašuji tímto, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 22. září 2010

.....
podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych především ráda poděkovala panu prof. JUDr. Ivo Telcovi, CSc. za ochotné a profesionální vedení, které mi pomohlo při zpracování této diplomové práce.

OBSAH

1 ÚVOD	- 13 -
2 ZÁKLADNÍ POJMY	- 15 -
KATASTR	- 15 -
NEMOVITOST	- 16 -
3 VÝVOJ EVIDENCE NEMOVITOSTÍ PO LINII MAJETKOPRÁVNÍ	- 18 -
3.1 VEŘEJNÉ KNIHY	- 18 -
3.1 ZEMSKÉ DESKY	- 19 -
3.2 POZEMKOVÉ KNIHY	- 21 -
3.3 ŽELEZNIČNÍ KNIHY	- 24 -
3.4 HORNÍ KNIHY	- 25 -
3.4 OSTATNÍ VEŘEJNÉ KNIHY	- 25 -
Shrnutí	- 27 -
4 VÝVOJ POZEMKOVÝCH KATASTRŮ DO ROKU 1860	- 28 -
4.1 POČÁTKY ČESKÝCH KATASTRŮ – PRVNÍ SOUPISY PŮDY	- 28 -
4.2.1 První berní rula	- 29 -
4.2.2 Druhá berní rula	- 30 -
4.3 TEREZIÁNSKÉ KATASTR	- 30 -
4.3.1 První tereziánský katastr rustikální	- 31 -
4.3.2 Druhý tereziánský katastr rustikální	- 31 -
4.4.3 Panský katastr (exaequatorium dominicale)	- 32 -
4.4.4 Katastr tereziánský	- 32 -
4.4 JOSEFSKÝ KATASTR	- 33 -
4.4.1 Tereziánsko-josefský katastr	- 34 -
Shrnutí	- 35 -
5 VÝVOJ POZEMKOVÝCH KATASTRŮ PO ROCE 1860	- 36 -
5.1 STABILNÍ KATASTR	- 36 -
5.1.1 Katastrální vyměřování	- 37 -
5.1.2 Organizace prací	- 40 -
5.1.3 Budování katastru	- 41 -
5.2 REAMBULOVANÝ KATASTR	- 42 -
5.3 EVIDOVANÝ KATASTR	- 43 -
Shrnutí	- 44 -
6 VÝVOJ V 1. POLOVINĚ 20. STOLETÍ	- 46 -
6.1 POZEMKOVÝ KATASTR	- 47 -
6.2 SCELOVACÍ ŘÍZENÍ, POZEMKOVÉ REFORMY, PŘÍDĚLOVÉ ŘÍZENÍ, HOSPODÁŘSKO-TECHNICKÉ ÚPRAVY POZEMKŮ, POZEMKOVÉ ÚPRAVY	- 49 -
Scelování půdy (komasace)	- 49 -
První pozemková reforma	- 49 -
Druhá pozemková reforma	- 50 -
Hospodářsko-technické úpravy pozemků (HTÚP)	- 51 -
Komplexní pozemkové úpravy	- 51 -
Shrnutí	- 51 -

7 VÝVOJ PO DRUHÉ SVĚTOVÉ VÁLCE	- 52 -
7.1 PŘECHODNÁ ETAPA.....	- 52 -
7.2 JEDNOTNÁ EVIDENCE PŮDY.....	- 53 -
7.3 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ	- 54 -
Shrnutí.....	- 57 -
8 KATASTR NEMOVITOSTÍ PO ROCE 1993.....	- 58 -
8.1 ZEMĚMĚŘIČSKÉ A KATASTRÁLNÍ ORGÁNY.....	- 58 -
8.2 POJEM KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	- 59 -
8.3 PŘEMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	- 60 -
8. 4 OBSAH KATASTRU NEMOVITOSTÍ	- 61 -
8. 5 ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	- 61 -
8. 6 ZÁPISY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ	- 63 -
8.7 VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ	- 64 -
8.8 ZÁZNAM DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	- 65 -
8.9 POZNÁMKA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	- 66 -
8.10 OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU	- 67 -
8.11 REVIZE KATASTRU	- 68 -
8.12 OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU	- 69 -
8.13 POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	- 71 -
8.14 POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRAVNĚNÝCH, OBCÍ A STÁTNÍCH ÚŘADŮ.....	- 72 -
8.15 PORUŠENÍ POŘÁDKU NA ÚSEKU KATASTRU NEMOVITOSTÍ A ZEMĚMĚŘIČSTVÍ.....	- 72 -
10 KATASTRÁLNÍ SYSTÉMY VE VYBRANÝCH ZEMÍCH.....	- 76 -
RAKOUSKO	- 76 -
NĚMECKO	- 77 -
POLSKO	- 78 -
ŠPANĚLSKO.....	- 79 -
ŘECKO	- 80 -
11 PRÁVNÍ VZTAHY K NEMOVITOSTEM.....	- 83 -
11.1 VĚCNÁ PRÁVA	- 83 -
11.2 VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM DO ROKU 1989.....	- 84 -
11.2.1 Knihovní zákon a obecný občanský zákoník	- 84 -
11.2.2 Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.	- 85 -
11.2.3 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.	- 86 -
11.2.4 Zákon o evidenci nemovitostí (zák. č. 22/1964 Sb.) a prováděcí vyhláška č. 23/1964 Sb.....	- 87 -
11.2.5 Hospodářský zákoník – zákon č. 109/1964 Sb.	- 87 -
11.2.6 Novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb.....	- 88 -
11.2.7 Novela zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, novela vyhl. č. 23/1964	- 89 -
11.3 ZMĚNY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ PO ROCE 1989.....	- 89 -
11.3.1 Novela hospodářského zákoníku zákonem č. 103/1990 Sb.	- 90 -
11.3.2 Novela občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb.	- 90 -
11.3.3 Obchodní zákoník (zákon č. 513/1991 Sb.)	- 90 -
11.3.4 Novelu obchodního a občanského zákoníku.....	- 91 -
Novela obchodního zákoníku zákonem č. 370/2000 Sb.	- 91 -
Novela občanského zákoníku zákonem č. 264/1992 Sb.	- 91 -

Úplné znění občanského zákoníku bylo vyhlášeno zákonem č. 47/1992 Sb.	- 92 -
ZÁVĚR	- 93 -
LITERATURA	- 97 -
<i>Tištěné zdroje</i>	- 97 -
<i>Elektronické zdroje</i>	- 99 -
<i>Právní předpisy</i>	- 102 -
SEZNAM PŘÍLOH	- 107 -
PŘÍLOHY	- 109 -

1 ÚVOD

Pro svoji diplomovou práci jsem si vybrala téma Srovnání evidence nemovitostí v etapách jejího vývoje. S evidencí nemovitostí nebo také katastrem nemovitostí se můžeme setkat v různých odvětvích práva, např. v občanském právu jsou to různá vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem (mj. prodej, darování, převod nemovitostí, zřizování věcných břemen a další), oceňování nemovitostí, ve stavebním právu při stavebním řízení, ve správním řízení, územním řízení, různá odvětví pozemkového práva, zeměměřičského práva atd.

V současné době je katastr nemovitostí informační systém, který zahrnuje údaje o nemovitostech na území celé České republiky. Je veden nejmodernějšími technickými prostředky a technologiemi, v oboru katastru nemovitostí i ve spřízněných oborech působí odborníci, kteří se dále vzdělávají, organizační struktura je propracovaná. Než však získal současnou podobu, musel ujit dlouhou cestu, na které získával řadu negativních i pozitivních zkušeností, které se odrazily v jeho různých formách během jeho vývoje.

Cílem mé práce je postihnout evidenci nemovitostí v různých etapách jejího vývoje, od počátků, které spadají někam do 11.–12. století, do současnosti, a to hlediska jeho vzniku, obsahu či právní úpravy věcných práv. V druhé části práce jsem se zaměřila blíže na současný katastr nemovitostí a katastr nemovitostí Slovenské republiky a dotkla jsem se některých katastrálních systémů v zahraničí.

První část práce tvoří vývoj evidence nemovitostí po linii majetkoprávní, kam spadají veřejné knihy (jako byly zemské desky, pozemkové knihy, železniční knihy, horní knihy), kde se evidovaly vlastnické vztahy jednotlivců a byly vedeny dlouhou dobu vedle pozemkových katastrů, které vznikly pro potřeby daňové a poplatkové. K jejich spojení došlo na základě zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a zůstalo zachováno dodnes.

Další část práce zahrnuje vývoj pozemkových katastrů jako berní ruly, tereziánské katastry, josefské katastry, stabilní katastr, práce na katastrálním vyměřování a jeho následná reambulace, evidovaný katastr, pozemkový katastr. V této části práce je zachycen také vývoj katastrální a zeměměřičské služby v 1. polovině 20. století, je zde zmíněno ve zkratce období scelování půdy, pozemkových reforem, hospodářsko-technických úprav pozemků, komplexních pozemkových úprav.

Následuje období po 2. světové válce, ve kterém došlo k vytvoření jednotné evidence půdy a evidence nemovitostí platné až do roku 1993. Po tomto roce vešel v platnost zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), který byl

několikrát novelizován a platí dodnes. Spolu s dalšími právními předpisy tvoří právní podklad pro současný katastr nemovitostí. Tento katastr nemovitostí je popsán z hlediska jeho struktury, zásad, revize, poskytování informací, zápisu práv k nemovitostem (jako je vklad, záznam, poznámka) či porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí.

Spolu s českým katastrem nemovitostí se po dlouhou dobu vyvíjel také slovenský katastr nemovitostí, který se existuje samostatně až po oddělení našich zemí v 90. letech 20. století. Tento katastr našich sousedů a některé katastrální systémy evropských zemí jsou zmíněny v posledních kapitolách.

Pro doplnění představy o historickém vývoji evidencí nemovitostí je práce doplněna přílohami.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

KATASTR

Název pochází ze středolatinšského slova **capitastrum** (*caput* = hlava, *tastrum* = listina). Pokud se slovo volně přeloží, dostaneme listinu uspořádanou podle hlav (v literárním smyslu kapitulu nebo soubor kapitol v literárním díle) nebo jiných jednotek. Zjednodušením vzniklo slovo „**katastr**“ (někde kadastr, kadaster, kadastěr). Obecně býval slovem „katastr“ označován správní nástroj, který stručně a přehledně vyznačoval soupis a popis vlastností osob, věcí nebo práv. Přesným vymezením lze určit konkrétní katastr (např. katastr voličů, katastr podzemních sítí, katastr vodstva apod.). *„Katastr lze chápat jako veřejnoprávní zařízení, které shromažďuje, třídí, eviduje a aktualizuje údaje o jevech, které jsou jeho obsahem a poskytuje o těchto jevech informace. Je uspořádán v logických souborech, umožňuje spolehlivou orientaci v jeho obsahu a solidní kvalitu informací.“¹*

Společnou charakteristikou všech katastrů je:

- **úplnost** (obsahuje data o všech svých předmětech),
- **stejnorodost** (data podává ze stejných hledisek pro všechny předměty),
- **přehlednost** (správná a snadná orientace),
- **aktualizace** (lze jej snadno a přesně udržovat v souladu se skutečností bez porušení předchozích charakteristik).

Nejznámější a nejvýznamnější jsou katastry zabývající se **evidováním nemovitostí** (pozemků a staveb a věcných práv k nim). Původně sloužily k účelům *fiskálním* (berní, daňové), v dalších letech rozšířily svou působnost také na oblast *hospodářskou a technickou*. Historický vývoj katastru jako podkladu pro daňový systém tvoří:

- první soupisy jako počátky berních evidencí,
- rustikální katastry (1., 2. berní rula),
- tereziánské katastry (3., 4. berní rula),
- josefský katastr,
- tereziánsko-josefský katastr,
- stabilní katastr (včetně reambulovaného katastru a katastru evidence daně pozemkové),
- pozemkový katastr,
- jednotná evidence půdy,
- evidence nemovitostí,

¹ Bumba, Jan. České katastry od 11. do 21. století, s. 11.

- katastr nemovitostí.

Katastry mají v českých zemích dlouhou tradici – bezmála tisíc let. Prošly řadou změn a omylů, ale vyvíjely se směrem k multidisciplinárnímu nástroji, který slouží k potřebám individuálním i skupinovým. Jde o rozsáhlé dílo, které navazuje na předchozí výsledky a vyvíjí se zároveň s potřebami společnosti. Svým rozsahem patří katastr mezi nejrozsáhlejší informační systémy, klade důraz na přesnost a spolehlivost svých dat.

Vývoj českých katastrů lze rozdělit do dvou etap:

- **katastry pouze popisné s odhadovanými technickými údaji bez mapové složky** (polovina 11. století až 2. polovina 18. století),
- **katastry s exaktním mapovým podkladem** (od konce 18. století dodnes).

Všechny české katastry vznikaly na podkladě právních předpisů (královský nebo císařský patent, rozkaz, zákon), byly veřejnoprávním institutem spravovaným stanoveným státním orgánem.

NEMOVITOST

Rozdíl mezi movitými a nemovitými věcmi vznikl v římském právu a odtud se dostal do práv moderních. Slované dělili věci na zcizitelné a nezcizitelné, kam patřily také nemovitosti.²

Podle Ottova slovníku naučného jsou věci nemovité takové věci, které nelze přenášet vůbec, nebo je lze přenášet bez porušení, anebo jim fiktivně takovou povahu přisuzuje zákon. Patří mezi ně pozemky, omezené části zemského povrchu se vším, co je s nimi pevně spojeno (stavby, věci upevněné ve zdi, věci vedlejší spojené s věcí hlavní). Nemovitostmi mohou být také některá práva následkem povahy nemovitého předmětu, k němuž se tato práva vztahují – reální břemena, reální živnosti, věcná práva k nemovitým věcem (služebnosti a hypotéky), práva horní.³

Obecný občanský zákoník z roku 1811 dělí věci na movité a nemovité, ale definuje pouze věci movité („*věci, které lze bez porušení jejich podstaty z místa na místo přenášeti*“),⁴ ostatní věci jsou považovány za nemovitosti.

²Srov. Ottův slovník naučný, s. 534.

³Srov. Ottův slovník naučný, s. 534.

⁴Podle § 293 zákona č. 946/1811 Sb. z. s., obecný občanský zákoník.

Do roku 1950 platila zásada pocházející z římského práva „superficies solo cedit“ (překlad z latiny znamená doslova „povrch ustupuje půdě“), kdy stavba nacházející se na pozemku spojená pevně se zemí patří neoddělitelně k pozemku a vlastník je vždy vlastníkem všech staveb na pozemku.

Podle středního občanského zákoníku zahrnoval pojem nemovitost pozemky a stavby, kromě staveb dočasných (§ 26 zákona). Stavby nebyly součástí pozemku (§ 25 zákona).⁵

Nemovitost podle současného občanského zákoníku je pozemek nebo stavba spojená se zemí nebo pevným základem.⁶ Dále se nemovitosti dělí na ty, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí a na ty, které předmětem nejsou. V katastru nemovitostí se podle katastrálního zákona evidují pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy a byty a nebytové prostory a stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.⁷

⁵ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

⁶ Podle § 119 odst. 2 zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník.

⁷ Srov. § 2 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

3 VÝVOJ EVIDENCE NEMOVITOSTÍ PO LINII MAJETKOPRÁVNÍ

Počátky evidence nemovitostí v našich zemích sahají až do 12. století. Pod tímto pojmem působilo vedle sebe několik evidenčních nástrojů a střídaly se podle měnících se společenských požadavků na evidenci nemovitostí, na její funkci a na technické prostředky, pomocí nichž byla vedena. Převážnou dobu své existence byla evidence nemovitostí vedena po dvou liniích – **katastrální linii a linii veřejných knih**. Lišily se funkcí, kterou ve své době plnily. Veřejné knihy (časově starší evidence) sloužily k *majetkoprávním účelům* – evidovaly vlastnické vztahy jednotlivců, sloužily jako písemný doklad o vzniku, změně a zániku majetkových práv a oprávnění či omezení vztahujících se k nemovitostem; kdežto pozemkové katastry (pozdější linie) vznikly pro *potřeby daňové a poplatkové*, popřípadě pro získání *údajů o charakteristice nemovitosti*. Obě linie existovaly vedle sebe odděleně do roku 1964, kdy došlo k jejich spojení na základě právní úpravy obsažené v zákoně č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí a toto spojení zůstalo zachováno i v současném platném systému evidenci nemovitostí.

3.1 VEŘEJNÉ KNIHY

Veřejné knihy byly úřední seznamy, do nichž se zapisovaly pod dozorem soudů nemovitosti a určitá práva s nimi spojená. Až do poloviny 19. století se týkaly pouze majetku dominikálního (šlechtického a církevního), kdežto pozemkové katastry se do konce 18. století zabývaly majetkem rustikálním (selským, nesvobodným). Jejich hlavní funkcí byla evidence a ochrana vlastnických a dalších majetkových práv k zapsaným nemovitostem. Tyto knihy byly veřejně přístupné a údaje v nich byly považovány za správné a úplné. Při provádění zápisů do nich bylo třeba dodržovat důsledně předepsané formality.

Pod společným označením veřejné knihy můžeme podle *knihovního zákona č. 95/1871 Ř. z.* najít: **zemské desky, pozemkové knihy, železniční knihy, horní knihy**. Další evidenční nástroje zařazené mezi veřejné knihy jsou například gruntovní knihy, vodní knihy, dvorské (manské desky), dvorní knihy, lenní knihy, městské knihy, podnikové rejstříky. Podle výše zmíněného knihovního zákona však mezi veřejné knihy nepatří, byly vedeny pouze u správních úřadů a neplatil u nich intabulační princip (viz dále).

3.1 ZEMSKÉ DESKY

Zemské desky (*registra regalia*) „jsou prvním doloženým druhem veřejných knih o nemovitostech na našem území.“⁸ Jsou předchůdcem pozemkových knih, což byl rejstřík a doklad o vlastnictví půdy a jiných nemovitostí. Ke vzniku zemských desek v Čechách dochází přibližně ve 2. polovině 13. století,⁹ kdy sloužily jako úřední knihy zemských soudů. Zemský soud řešil majetkové spory šlechtického stavu (tedy panské půdy) a také rozhodoval o majetkových věcech královských měst a církevních institucí. Nejprve se v zemských deskách zaznamenával průběh celého soudního líčení, později vklady privilegií, majetkových práv a další okolnosti. Vzniklo několik řad zemských desek:

- **desky půhonné**¹⁰ - nejstarší zemské desky (*libri citationum, quaterni citationum* - soudní procesy – žaloby a obesílání obžalovaných pro trestné provinění),
- **desky trhové** (*libri contractuum, quaterni contractuum* - zápisy majetkoprávní povahy – např. koupě, prodeje svobodných šlechtických statků, převody nemovitého majetku),
- **desky zápisné** (*libri obligationum, quaterni obligationum* - zápisy dluhů a pohledávek) – menší a větší podle výše dluhu,
- **desky památné** (*libri memoriarum, quaterni memoriarum* - zapisovala se privilegia šlechty, rozsudky zemského soudu, sněmovní usnesení apod.).

Vedle hlavních knih existovaly knihy související s procesní činností, kvaterny obesílání, knihy úroční, registra svědomí aj. Ve 14. a 15. století stačil zápis v deskách jako právní důkaz. Jednotlivé svazky zemských desek se nazývaly *kvaterny*. Byly to pergamenové složky po čtyřech dvojlistech (*quator* = čtyři), které byly po sepsání svázané v knihu (kvatern).

Zemské desky byly uloženy ve sklepě Pražského hradu, kde v červnu 1541 podlehly požáru a zachránila se pouze jediná kniha. V červenci téhož roku usnesením zemského sněmu byla činnost zemských desek obnovena, údaje v původních deskách se začaly rekonstruovat z platných listin, podle výpovědí očitých svědků či individuálních přihlášek a nové desky byly vytvářeny v duplikátech, které se uchovávaly jak na Pražském hradě, tak na hradě Karlštejně (pouze do roku 1565).

V roce 1348 vznikly také zemské desky na Moravě (byly vedeny na dvou místech současně – u zemských soudů v Brně a v Olomouci, 1648 dochází ke sloučení obou soudů

⁸ Průchová, I.; Pekárek, M. Pozemkové právo, s. 196.

⁹ Historicky první doložený zápis pochází z roku 1278.

¹⁰ Půhon = pohnání, předvolání před soud.

a k zápisům dochází pouze v Brně) ve dvou řadách půhonných a trhových. Byly kompletně uchovány a nyní jsou uloženy v Moravském zemském archivu v Brně.

Ve Slezsku by zemské desky založeny ve 14. století v knížectví opavském a krnovském. Vedeny byly u soudu v Opavě. V 15. století dochází k rozdělení zemských desek na tzv. desky zadní a přední (v Čechách desky trhové a půhonné). Dnes jsou slezské zemské desky uloženy v Zemském archivu v Opavě.

Zápis do zemských desek podléhal několika právním principům.

Princip formální publicity znamenal možnost volně nahlížet do zemských desek a pořizovat z nich výpisy.

Princip materiální publicity podle kterého platila fikce, že právně existuje pouze to, co je v deskách zapsáno, a co není zapsáno, může být bráno v pochybnost.

Intabulační princip – k platnému nabytí nemovitosti potřeboval vlastník vklad do desek, avšak k zápisu nemohl být nikdo nucen (zásada volnosti).

Až do 18. století trpěly zemské desky nepřehledností, neboť zápisy byly pořizovány v časové posloupnosti bez ohledu na členění věcné či územní. *Patent císaře Josefa II. z roku 1783* rozdělil dosavadní kvaterny na **desky zemské menší** (zápisy trestněprávní problematiky; přestaly být aktuální), **desky zemské stavovské** (kvaterny se zápisy stavovských výsad a sněmovních usnesení; pouze do r. 1870) a **desky zemské větší** (kvaterny evidující majetková práva k dominikálnímu nemovitému majetku včetně dluhů a pohledávek). Další josefský patent z roku 1794 o deskách zemských zavedl tzv. **hlavní knihy**, ve kterých byly sledovány vlastnické poměry a stav zadlužení, tzv. rubriky. Opisy listin byly zaznamenávány v tzv. **knize instrumentální**, která byla po roce 1849 nahrazena sbírkou listin. Po přijetí nového *knihovního zákona č. 95/1871 Ř. z.* došlo ke sjednocení obsahu všech veřejných knih.

K postupnému zániku zemských desek se začalo schylovat po vzniku Československé republiky roku 1918 se zánikem českého zemského sněmu, přesto se ve vedení zápisů pokračovalo. K ukončování vedení začalo docházet od přijetí občanského zákoníku z roku 1950 (*zákon č. 141/1950 Sb.*), který zrušil konstitutivnost zápisů. Definitivně byly zemské desky uzavřeny 1. dubna 1964 přijetím nového občanského zákoníku a zákona o evidenci nemovitostí.¹¹

K obnovení významu zemských desek došlo po roce 1989 v souvislosti s restitucemi, kdy bylo potřeba prokazovat původní vlastnictví pomocí výpisů ze zemských

¹¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

desek. Roku 1989 byl prohlášený národní kulturní památkou. Zemské desky pro území historické Země české obsahují 1714 knih, pro území historické Země moravské 488 knih, historické Země slezské 13 knih zemských desek.

3.2 POZEMKOVÉ KNIHY

Pozemková kniha je systém evidence vlastnictví, který v českých zemích došel rozšířeného a uznávaného použití. Zavedena byla *obecným knihovním zákonem č. 95/1871 Ř. z.* a následnými podrobnými předpisy, kterými bylo upraveno řízení o založení, doplnění a obnově pozemkových knih za účelem zjednotění knihovního pořádku. Tak jako se v zemských deskách evidoval dominikální majetek, pozemkové knihy sloužily k zápisu majetku rustikálního (poddanského). Vyvinuly se z **urbářů**¹². Nestarší známé exempláře pochází z poslední třetiny 15. století. V 16. století jejich výskyt ještě více stoupl. Mezi nejstarší české pozemkové knihy patří kniha žitenického panství na Litoměřicku ze 70. let 15. století nebo pozemková kniha pardubická z roku 1508.

Tento typ historického pramenu je se v jiných evropských zemích nevyskytuje, převody majetku se realizují formou listin. V Rakousku se našim pozemkovým knihám mohou přiblížit pozemkové knihy z Mödlingu z počátku 15. století nebo pozemkové knihy pro Perchtoldsdorf (1453), které však byly založeny z podnětu panovníka. Z 18. století můžeme v Polsku zaznamenat vesnické knihy, které na rozdíl od českých pozemkových knih mají povahu knih soudních, ve Francii jsou vedeny inskripční rejstříky pro hypotéky a transkripční převody nemovitostí a ve Švýcarsku jde o náhodné knihy protokolární.

V pozemkových knihách se zapisovaly vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem podle obecného občanského zákoníku z roku 1811 pokud nebyly zapsány v zemských deskách, v horních nebo železničních knihách nebo pokud nemovitosti netvořily tzv. **veřejný statek**.¹³ Nemovitosti, které nebyly do pozemkových knih zapisovány (přespolní pozemky, nemovitosti v jiném katastrálním území), byly vedeny v seznamech s údaji, podle kterých bylo možno zápisy takových nemovitostí vyhledat.

K vlastnickým převodům nemovitostí byl potřeba nejen nabývací důvod (smlouva), ale také byl nutný vklad do pozemkových desek tvořící právotvorný charakter zápisů.

¹² Soupis povinností poddaných vůči vrchnosti. Wikipedia : otevřená encyklopedie [online]. Dostupné z WWW: < <http://cs.wikipedia.org> >.

¹³ Podle § 287 a 288 obecného zákoníku občanského z roku 1811 šlo o pozemky sloužící ke společné potřebě občanů jako silnice, ostatní veřejné cesty, ulice, náměstí, řeky atd.

Pozemkovou knihu tvořilo několik částí:

Kniha hlavní byla vedena pro každé katastrální území zvlášť, mohla mít více svazků, skládala se z jednotlivých **knihovních vložek**, do kterých se zapisovala tzv. *knihovní tělesa* (jednotlivé nemovitosti, ucelené hospodářské soubory patřící jednomu vlastníkovi nebo spoluvlastníkům, právní vztahy spojené s nemovitostmi).

Knihovní vložka se dělila na tři části – **listy A, B, C**. V záhlaví bylo uvedeno pořadové číslo knihovní vložky, název katastrálního území, soudního okresu, označení nemovitosti.

List A (list statkové podstaty) se dělil na dva oddíly: v prvním bylo zapsány všechny nemovitosti tvořící knihovní těleso (pozemky byly označeny parcelními čísly a kulturou pozemku, stavby domovními či popisnými čísly nebo verbálním označením), ve druhém oddílu byly uvedeny různé služebnosti a věcná břemena svědčící ve prospěch právního subjektu – oprávnění spojená s vlastnictvím nemovitostí).

List B (list vlastnictví) uvádí vlastníka z listu A (spoluvlastníky a jejich ideální spoluvlastnický podíl), způsob nabytí a změny vlastnictví, osobní omezení vlastníka (nezletilost, nesvéprávnost apod.).

List C (list závad) obsahoval věcná práva váznoucí na knihovním tělese (výměnky, služebnosti, věcná břemena, zástavní práva apod.).

Sbírka listin obsahovala ověřené kopie písemností, na jejichž podkladě došlo ke knihovním zápisům. Byla vedena u jednoho knihovního soudu společně pro všechny hlavní knihy.

Mapa pozemkové knihy (knihovní mapa, soudní mapa, pozemkoknižní mapa) se stala součástí až od roku 1883, byla důležitá při lokalizaci a individualizaci vedených nemovitostí. Šlo o kopii mapy katastrální, aktualizace zajišťovaly katastrální úřady.

Pomocné rejstříky usnadňovaly vyhledávání informací v pozemkových knihách. *Ve věcném rejstříku* byla uvedena čísla stavebních a pozemkových parcel s uvedeným druhem pozemku a číslo knihovní vložky, kde je parcela zapsána. *V osobním rejstříku* byl uveden seznam jmen vlastníků k listu B a seznam jmen věřitelů nebo oprávněných k listu C.

Konstitutivní charakter měl pouze zápis do knihy hlavní, mapy pozemkových knih neměly rozhodující vliv.

Spolehlivost a průkaznost zapisovaných údajů o nemovitostech zaručovalo dodržování přísných formálních pravidel při vedení knih. Existovaly následující *druhy knihovních zápisů*:
- **vklady (intabulace)**, kterými se práva k nemovitostem získávala, měnila nebo rušila – měly konstitutivní účinek;

- ***záznamy (prenotace)*** zakládající věcná práva podmíněně s tím, že dojde k následnému napravení;
- ***poznámky (adnotace)*** sloužící k evidenčnímu zachycení některých osobních údajů o vlastnících (např. nezletilost) nebo omezení jejich práv (např. zbavení svéprávnosti) – neměly konstitutivní účinek.

Pozemkové knihy byly vedeny u *okresních nebo vybraných krajských soudů* (Praha, Brno, Olomouc).

Hlavním úkolem pozemkových knih byla garance vlastnických a jiných věcných práv, proto bylo potřeba dodržovat přísná **právní pravidla** (principy) neboli zásady. Patřily sem:

Zásada intabulace (vkládání) znamenala, že vlastnické vztahy vznikaly či zanikaly zápisem do pozemkových knih.

Zásada volnosti ponechávala volbu zápisu do pozemkové knihy na účastnících právního vztahu – zápis nebyl prováděn z úřední povinnosti.

Zásada priority (přednosti) vyžadovala dodržení časového pořadí zápisu, v jakém návrhy k němu došly k soudu – nikdo nebyl upřednostňován.

Zásada legality (platnosti) dovolovala pouze zápisy v pozemkových knihách v souladu s právním stavem a se zákonnými podmínkami a řádně doložené listinami.

Zásada speciality (přehlednosti, přesnosti) zajišťovala určitost a nespornost knihovního zápisu, po technické stránce určovala formu, místo a způsob zápisu v pozemkové knize.

Zásada materiální publicity (důvěry ve veřejné knihy) chránila práva osob, které jednaly v dobré víře ve správnost zápisu v pozemkové knize.

Zásada formální publicity (veřejnosti) umožňovala přístup k pozemkovým knihám, nahlížení do nich a pořizování výpisů jejich výpisů.

Zásada souladu s pozemkovým katastrem znamenala shodné údaje v obou evidenčních nástrojích.

Veřejné knihy a pozemkový katastr fungovaly do roku 1883 odděleně, změna nastala až zákonem č. 83/1883 Ř. z., *o evidenci katastru daně pozemkové*, kdy se musely veškeré změny ohlašovat do obou evidencí. *Katastrálním zákonem č. 177/1927 Sb. z. a n.* se stal pozemkový katastr právním nástupcem předchozích katastrů a převzal všechna užitečná ustanovení včetně předávání informací. Oba evidenční nástroje fungovaly ve vzájemném propojení až do vydání občanského zákoníku roku 1950, který tento fungující systém zlikvidoval. Zápisy do pozemkových knih pozbyly konstitutivního charakteru, vlastnického práva k nemovitostem se nabývalo listinami které do těchto knih mohly být zapsány, ale

nemusely. Šlo pouze o evidenční zápisy. Zápisy z období, kdy byly nepovinné, lidé nedodržovali, proto když došlo ke ztrátě listiny, která zakládala jejich vlastnické právo (kupní smlouva, darovací smlouva), neměli důkaz o svém vlastnickém právu (pokud listina nebyla sepsána na základě notářského zápisu a bylo možno vyhotovit stejnopis.

Nová evidence zavedená *zákonem č. 22/1964 Sb.* převzala některé zásady pozemkových knih (zásadu legality, speciality, formální publicity), od některých upustila (zásady intabulace – neměla pro ni právní legitimitu, zásady priority, zásady materiální publicity). Ale účinností tohoto zákona se bylo ukončeno provádění zápisů do pozemkových a jiných veřejných knih. Až do roku 1989 byly pozemkové knihy archiváliemi.

Po revoluci se nabyly pozemkové knihy opět na významu. Výpisy z pozemkových knih se začaly používat jako průkaz o věcných právech k nemovitému majetku, pokud po roce 1950 do dnešní doby nedošlo k legální změně těchto práv. Jde o oblast při řešení restitučních požadavků, projednávání dědictví, zpracovávání komplexních pozemkových úprav, poskytování informací podnikatelským zeměměřičským subjektům, při správě katastru nemovitostí zajišťované katastrálními úřady.

3.3 ŽELEZNIČNÍ KNIHY

Železniční knihy představovaly speciální druh veřejných knih, k jejichž založení došlo *zákonem č. 70/1874 Ř. z.*, ke sjednocení vedení železničních knih pak došlo po vzniku ČSR *zákonem č. 132/1930 Sb., o železničních knihách. Zapisovaly se do nich nemovitosti určené k provozu drah pro veřejnou dopravu.* Vlastník musel získat pro dotyčnou dráhu řádnou koncesi a bylo mu přiznáno vyvlastňovací právo ve veřejném zájmu ke zřízení dráhy. Oproti jiným veřejným knihám se každá trať nebo její ucelená část zaznamenávala jako samostatné knihovní těleso v jedné vložce bez ohledu na to, kolik katastrálních území protínala. Jinak se strukturou železniční kniha podobala knize pozemkové.

Železniční kniha se dělila na knihu hlavní, sbírku listin (ověřené kopie písemností, na základě kterých došlo k zápisu do knihy), mapy (geometrické a polohové určení nemovitostí vedených v listu A, kopie katastrální mapy) a pomocné rejstříky (věcný a osobní rejstřík k usnadňování vyhledávání v železničních knihách).

Kniha hlavní se skládala z jednotlivých **knihovních vložek**, kterou tvořily tři listy A, B, C. **List „A“** (list železniční podstaty) obsahoval zápisy všech nemovitostí tvořící knihovní těleso;

list „B“ (vlastnický list) obsahoval uváděl vlastnictví, spoluvlastnictví či dispoziční omezení vlastníků; **list „C“** (list závad) obsahoval práva zatěžující nemovitost zapsanou v listu „A“.

Železniční knihy byly vedeny u vybraných soudů (Brno, Praha, Bratislava), po účinnosti katastrálních zákonů byly svěřeny do péče orgánům zeměměřičství a katastru.

K ukončení zápisů do železničních knih došlo *zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí* a nyní jsou uschovány u katastrálních úřadů.

3.4 HORNÍ KNIHY

Tyto veřejné knihy byly zavedeny *zákonem č. 146/1854 Ř. z., obecný horní zákon*, kde bylo upraveno vedení horních knih. Právo dobývat a těžit nerosty bylo prohlášeno za samostatné majetkové právo. Předmětem zápisu se stalo **vlastnictví horních oprávnění**, kterým horní zákon přiznával charakter nemovitostí v právním smyslu. Patřily sem dolové míry, přebytky, pomocná díla a denní míry. Nemovitosti na zemském povrchu sloužící k důlnímu provozu se zapisovaly do horních knih pouze na návrhy vlastníků.

Horní knihy byly složeny z **hlavní knihy a sbírky listin** (ověřené kopie písemností, na jejichž základě došlo ke knihovním zápisům). Hlavní knihu tvořily vložky s **listy „A“** (zápis horních oprávnění), **„B“** (vlastnický list), a **„C“** (list závad).

Vedením knih byla pověřena pracoviště *krajských soudů* (horní soudy) v Chebu, Plzni, Kutné Hoře a Olomouci.

Horní knihy byly zrušeny zákonem č. 44/1957 Sb., o využití nerostného bohatství.

3.4 OSTATNÍ VEŘEJNÉ KNIHY¹⁴

Dvorské desky se týkaly na rozdíl od desek zemských osob v lenní závislosti. Jejich stavba byla podobná, avšak krom **desek půhonných** (zápisy o převodech nemovitého majetku svobodných šlechticů), **trhových** (žaloby a obsílky) a **zápisných** (zápisy dluhů) obsahovaly ještě dvorské **desky provolací**, které souvisely s královským právem odúmrtí (v případě úmrtí poddaného, který neměl dědice, připadl majetek králi). Roku 1497 se však král tohoto práva vzdal, a desky provolací tak ztratily smysl. Ostatní knihy byly pak vedeny do 1. poloviny 19. stol.

¹⁴ Wikipedia : otevřená encyklopedie [online]. Dostupné z WWW: < <http://cs.wikipedia.org>>.

Městské knihy vznikly původně jako pamětní knihy (zápis do nich byl dobrovolný). Měšťané tak činili zejména proto, aby pojistili svá práva. Později knihy začaly nahrazovat vydávání listin. Městské knihy můžeme rozdělit na: **knihy pamětní** (knihy menších měst se zápisy všeho druhu), **knihy městské správy** (knihy finanční - berní a účetní knihy, kancelářské knihy, knihy privilegií, knihy korespondence, apod.), **knihy městského soudnictví** (agenda civilní - sporná i nesporná, a trestní), **veřejnoprávní knihy** (knihy sirotčí - ochrana práv sirotků, špitální knihy, knihy kostelních záduší).

Urbáře (lat. *urbarium*, zast. *urbár*) – byly soupisy povinností poddaných vůči vrchnosti. Používaly se také pro ně dobové termíny **knihy purkrechtní, registra ložní, registra komorních platů, rejstříky úroční**. Urbáře vznikly z iniciativy majitelů panství a evidovaly se v nich platy a dávky plynoucí z poddanských usedlostí. Povinnosti poddaných tvořily peněžní platy, naturální dávky nebo robota. Urbáře byly dvojího druhu: *urbář - soupis* (předpisy dávek poddaných pro každou ves či rychtu), *urbář - účet* (podrobnější – konkrétní poddaní s konkrétními dávkami), účetní rejstříky (reálné příjmy a výdaje). Každá poddanská usedlost se vedla samostatně s jejími změnami ve vlastnictví i povinnostech. Urbáře se vytvářely pro jednotlivá panství, výměra dominikální půdy zde nebyla uváděna. Z dochovaných urbářů lze jmenovat například urbář pražského biskupství z konce 13. století, urbář kláštera břevnovského z roku 1406 nebo urbář panství pardubického z roku 1680.

Lenní knihy (trhové, půhonné) byly správní písemností úřední správy stejně jako **vesnické gruntovní knihy**, které zaznamenávaly právní poměry vesnických poddanských nemovitostí. Vrchnost byla zároveň odvolací institucí a vykonavatelem trestu - z toho byly samozřejmě pořizovány zápisy.

Vodní knihy – druh veřejných knih, do kterých byla zapisována práva na užívání vody, jejich změny a ustanovení o výši cejchů. „Předmětem zápisu byla např. vodní díla (energetická aj.) s uvedením normálního a maximálního množství vody, výškové kvóty normální a maximální hladiny, spotřeba vody pro závlahy a zavodňování, postup a doba závlah.“¹⁵

Lánový rejstřík (někdy nazýván také **druhá lánová vizitace**, v mn. č. **lánové, lánské rejstříky**) nejstarší moravský katastr poddanských usedlostí a pozemků, z nichž se platila berně nebo kontribuce. Jeho obdobou pro území je berní rula. Byl rozdělen na jednotlivé

¹⁵ Bruk, D. Z historie evidence nemovitostí : pozemková kniha a zápis věcných práv k nemovitostem na základě tzv. knihovního zákona z r. 1871. *Právní rádce*, 1994, roč. 2, č. 1, s. 37.

svazky podle panství a statků. Celkově bylo inventarizováno 372 knih, z nichž některé chybí. Celá sbírka lánových rejstříků je uložena v Moravském zemském archivu v Brně.

Shrnutí

Veřejné knihy, zvláště knihy pozemkové, jsou ojedinělým historickým pramenem v celé Evropě. Jejich počátky sahají do 12. století, tedy do hlouběji do historie, než pozemkové katastry a jejich funkcí bylo zachytit vlastnické vztahy jednotlivců, jejich majetkových práv a oprávnění či omezení vztahujících se k nemovitostem na rozdíl od katastrů (funkce daňová a poplatková). Jejich zásady a druhy zápisů, jakož i jednotlivé části knih se objevují v pozdějších pozemkových katastrech.

4 VÝVOJ POZEMKOVÝCH KATASTRŮ DO ROKU 1860

Ve feudálním období byla půda a zemědělská výroba jedním z hlavních pravidelných příjmů panovníka a šlechty. Výše těchto příjmů byla ovlivněna předpisem daní, proto jim byla věnována pozornost a katastr vznikl původně jako berní instrument. Do 13. století fungovalo české lenní zřízení (poddaný – vazal = výběrčí – lenní pán). Až do 18. století se daň vybírala pouze z rustikální (selské, nesvobodné půdy), ne z dominikální (panské, šlechtické a církevní půdy).

4.1 POČÁTKY ČESKÝCH KATASTRŮ – PRVNÍ SOUPISY PŮDY

Za vlády knížete Oldřicha z rodu Přemyslovců (1012–1034) dochází k prvním historicky doloženým zmínkám o sjednocení daňové politiky. Kníže začal roku 1022 vybírat daně z polností – *araturu*, technickou jednotkou stanovující velikost plochy, která byla daněna, byl jeden lán (dnes asi 18 ha). Velikost usedlostí se vyjadřoval v lánech a jeho zlomcích, ale počet lánů vycházel z přiznaných odhadů, takže výsledky byly značně nepřesné a nevyrovnané. Rok 1022 můžeme považovat za *začátek vývoje katastru* jako berního nástroje, i když se tento název pro tyto soupisy ještě nepoužíval. Způsob vybírání daní zavedený na počátku 11. století se používal i po vzniku českého království, i když se měnila částka stanovená na jeden lán.¹⁶

4.2 RUSTIKÁLNÍ KATASTR

V době třicetileté války doplatili na vybírání daní ti nejchudší. V té době odevzdávali sedláci až 74 % svého hrubého výnosu na daních a rentách a jen 24 % jim zbývalo na obživu a k reprodukci výroby, k tomu asi 150 dnů bezplatné robotní práce. Vrchnost přispívala do státního rozpočtu daněmi z extraordinaria dle svého uvážení. Na konci války zůstalo v Čechách, na Moravě a ve Slezsku velké množství opuštěných usedlostí s lesními a zemědělskými pozemky, které si šlechta zapojila do svých panství. Navíc šlo o šlechtu cizí, která majetek získala na základě konfiskace majetku české šlechty po Bitvě na Bílé hoře, tedy darem. Král Ferdinand III. zasáhl do daňové problematiky tím, že začal znovu ukládat daně bez sněmu.

¹⁶ Velikost jednoho lánů nebyla ve všech dobách a na všech místech stejná. Čím větší byla velikost lánů, tím menší počet lánů na jednu usedlost a tím menší daň. Existoval např. královský dobrý orný lán (asi 17,5 ha), kněžský lán (asi 16 ha), panský, zemanský a svobodný lán (asi 14,5 ha), selský lán (asi 11,5 ha). Na různých místech království se velikost lánů lišila, např. lán míry chrudimské, lán míry svitavské, lán míry čáslavské. Bumba, J. České katastry od 11. století do 21. století, s. 14.

4.2.1 První berní rula

Roku 1652 byly sněmem zvoleny hlavní a stavovské vizitační komise, které měly přezkoumat seznamy poplatníků podle nových příznávacích listů při tzv. „*jeneralní vizitaci*“ (při úplné přehlídce). Měli zjišťovat na statcích a panstvích počet poddaných, platební schopnost, kolik korců rolí¹⁷ je poddanými osíváno na jaře a na podzim, shlédnout pole a přepočítat dobytek „na vlastní oči“. Berní jednotka osedlost“ byly lány orné půdy různě rozsáhlé, daňový základ závisel na jejich výměře a na pracovní kapacitě hospodáře. Dílo by trátilo na hodnotě jednak z nedostatku času (údaje se často přebírali z urbářů nebo od vrchnostenských úředníků), jednak z nedostatku kvalifikovaných osob (v komisích působili lidé nerozumějící hospodářství). Výsledky práce byly sestaveny podle statků, panství, královských měst do dílčích přehledů (katastrů) a podle krajů do hlavního a generálního extraktu.

Roku 1654 tak vznikla **První berní rula** nebo také **První berní katastr** (*Catastrum rollare, Militare ordinarum, Steuerrrolle 1650, Rustical-grundsteuer*). Poprvé zde byl použitý pojem **katastr**, a to ve spojení **katastr rustikální**. Dani byly podrobeny pozemky poddaných sedláků, obyčejných poplatníků jako byli faráři, měšťané, svobodníci, mlynáři apod. Půda byla rozdělena na ornou a neobdělávanou, jakost půdy měla tři třídy (dobrou, prostřední, špatnou), výměra se udávala ve strychách. Půda zapsaná v berní rule (či v jejím nástupci) byla nadále trvale nesvobodná a zdanitelná, nemohla být z evidence vyjmuta jiným způsobem než koupí s daňovým odvodem státu (právní charakter půdy).

Na Moravě byla roku 1655 zavedena berní jednotka „*lán*“ pro přiznání rolí a vinohradů. Měl různou výměru podle třech bonitních tříd, asi 70, 100 a 142 korců. Komise měly „na vlastní oči“ shlédnout pozemky a panství, určit bonitní třídu, v každé vsi vyměřit pole. Výsledek se nazývá „*lánová vizitace*“ a pozdější lánové rejstříky jsou prvním *rustikálním katastrem moravským*.

Proti zápisům v berní rule se objevovaly stížnosti, zejména na zvýšení počtu „osedlých“ (hospodář na gruntu osedlého), proto se povolily výtahy z ruly. V roce 1666 byla schválena revize berní ruly („*jeneralní revizitace*“), která byla po třech letech pro nákladnost a nejistotu výsledku zastavena. Na Moravě se postupovalo podobně, roku 1669 byla zahájena generální revizitace, která trvala 10 let. Výsledkem měl být daňový systém „bohulibé

¹⁷ Přibližná plocha, na níž se vysel korec žita.

rovnosti“ se správními podklady pod názvem „**lánské (lánové)“ rejstříky**, oproti první vizitaci však velký rozdíl nebyl zaznamenán.

4.2.2 Druhá berní rula

Přes mnohé stížnosti nedocházelo v Čechách k nápravě a veškerá daňová zatížení nesli poddaní. Ke zlepšení daňové situace došlo až dvěma daňovými reformami z let 1683 a 1684, které prosadil hrabě Kinský. V první berní reformě upravil základní berní jednotky (osedlosti) s přihlédnutím k výnosnosti, zavedl limity – divizor zemský a divizor krajský, kterými odstranil rozdíly v přetížení i v neoprávněné mírnosti ocenění osedlosti. Druhá berní reforma spočívala v započítávání pustých rolí jen poloviční výměrou.

Tato upravená berní rula z roku 1684 byla vydána jako **Druhá berní rula** nebo **Druhý rustikální katastr**. Stížností sice ubylo, ale daně stále rostly. Vysoké a nespravedlivě rozložené daně vedly často k projevům nepokoje poddaných.

Roku 1704 byla zřízena „*vysoká deputace*“, která měla prozkoumat přiznání vrchnostenské a poddanské půdy. Šlo o snahu napravit podklady pro vybírání daní z pozemků. Deputace připravila jenerální vizitaci, která byla se souhlasem krále Josefa I. (1657–1705) odložena a provedla se pouze rektifikace (oprava) dosavadního katastru. Nutnost zmapování země byla jasná, byť byly předchozí snahy neúspěšné nebo se odsunuly na pozdější dobu. Vrchnost mohla vidět v soustavném zaměření nebezpečí, že by se půda panská mohla posuzovat stejně jako půda poddanská, a to jak z hlediska daňového, tak z hlediska právního. Kromě toho nejasnosti v daňových podkladech sice ztěžovaly situaci berním úředníkům, ale zase přišly vhod rozhodujícím poplatníkům, byť na úkor poddaných.

4.3 TEREZIÁNSKÉ KATASTR

Marie Terezie musela po nástupu na trůn roku 1740 řešit množství záležitostí, četné vojenské konflikty, personální otázky (výměna obsazení říšské rady za mladší a odborně kvalifikované členy), vydala řadu reforem, např. tereziánskou správní reformu (centralizace a byrokratizace správy země, zvýšení efektivity veřejné správy - došlo k oddělení politické správy od soudnictví a zemské a krajské úřady byly obsazeny vzdělanými a odpovědnými úředníky), zavedla povinnou školní docházku.

4.3.1 První tereziánský katastr rustikální

Katastrální problematika byla na počátku vlády Marie Terezie odsunuta do pozadí. Již za panování jejího otce Karla VI. (1685–1740) začala probíhat práce na katastrálních reformách. Panovnice roku 1747 podepsala výsledky třetí berní ruly a operát byl na její počest nazván **První tereziánský katastr rustikální** (někdy *rekalkulovaná rula*). V platnost vstoupil o dva roky později a nahradil předchozí berní rulu a moravské lánové rejstříky. Šlo o soupis poddanské půdy podle jednotlivých obcí, který byl prováděn v letech 1713–1748. Zahrnoval především selskou (rustikální) půdu, zejména jednotlivé větší parcely a jejich bližší určení místními názvy, usedlosti jsou vedeny pod jménem svých majitelů. Pozemky jsou děleny do tří bonitních tříd. Speciální komise prověřovaly tyto soupisy založené na hlášeních vrchnosti a pozemky byly zčásti přeměřovány (lesy, orná půda).

Zásadní principy nové evidence:

- pozemek zapsaný v předchozích rulách („in ordinario“) je poplatný nadále a do rukou vrchnosti může přejít pouze směnou nebo za úplatu s daňovým odvodem státu,
- operát přestal být státním tajemstvím, proti jeho obsahu mohou strany podávat námítky a připomínky,
- poprvé se projevila zásada publicity (veřejnosti operátu) – držitelé půdy obdrželi výtahy z nové ruly.

4.3.2 Druhý tereziánský katastr rustikální

Nahradil předchozí tereziánský katastr, ale po obsahové stránce to bylo pouze jeho přepracování, které si vynutily stížnosti vznášené proti zařazení pozemků do bonitních tříd a výnosnosti usedlostí. Byly vytvořeny komise, které měly znovu zrevidovat všechna panství a vytvořily podklady pro nové vyměření daní. Tato revizitace byla mnohem povrchnější než předchozí, zaměřila se na půdní výnosnost, ale údaje o pozemku byly skoro nedotčeny.

Nový katastr byl dokončen v roce 1755 a nazývá se **Druhý tereziánský katastr rustikální** nebo **Čtvrtá berní rula** (úřední název zní *Revisitationslanderscatastrum de Anno 1757*). Tento katastr evidoval:

- pozemky vůbec a půdu užitečnou (zahrady role, úhory, pastviny, vinice, louky, lesy, rybníky),
- adminicula = prostředky pomocné každého statku (chmelařství, pěstování prosa a jáhel, plavba dřeva, chov dobytka, lnářství a výroba příze, potahy jako tržební živnosti),
- mlýny na mouku a jiné mlýny, domy městské a venkovské, pivovary městské, různá řemesla.

Celkový výnos z rustikálního katastru za království české činil tehdy 7 533 100 zlatých. Odvod činil 33,3 % hrubého výnosu rustikálního statku.

4.4.3 Panský katastr (*exaequatorium dominicale*)

Latinský název vyjadřuje v českém překladu „vyrovnání panské“, neboť šlechtě bylo proti mysli nazývat novou panskou evidenci katastrem (znělo to pro ni příliš sprostě). Práce na tomto **panském** (nebo také **dominikálním katastru**) probíhaly souběžně s tvorbou rustikálních katastrů. O panský katastr se usilovalo asi půl století. Systematickým patentem z roku 1748 bylo zavedeno *nové rozřídění pozemkové daně* v českém království - daň byla nestejněměrná a nespravedlivě rozdělená. Proto došlo roku 1749 k zavedení nových příznávacích listů pro dominikální statky s cílem vyrovnání (*exaequace*) pozemkové daně podle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností. Nedošlo ke zdanění svobodné půdy a dominikál měl výhodu nižšího zdanění – z rustikálu 33,3 % z hrubého výnosu, z dominikálu pouze 25 %. Platnost panského katastru byla vyhlášena v roce 1757.

Předmětem katastru byly:

- všechna plodná a užitek nesoucí půda dominikální (stejně členění jako v rustikálním katastru),
- panské lihovary a pivovary,
- přiznané stálé příjmy,
- stoupající nebo klesající příjmy,
- roboty poddaných,
- v zemských deskách zapsané panské domy a svobodné městské domy.

Důchod z těchto statků byl podroben dani 25 %, později 29 %, daň z panských a svobodných domů ve městech se snížila na 5% z odhadnuté ceny za dům. Tento katastr již rozlišoval zahrady, role, úhory, vinice, chmelnice, pastviny a lesy. A jedna poznámka nakonec – pouze půda zapsaná v panském katastru se mohla se svými věcnými právy zapisovat do zemských desek.

4.4.4 Katastr tereziánský

Druhý tereziánský katastr rustikální a dominikální katastr tvořily úplný katastr všech pozemků a statků. Někdy se nazývá **katastrem tereziánským** či **tereziánskou rektifikací katastru** a jde o první v českých zemích, který zahrnoval půdu poddanskou i panskou, šlo o velký katastr pozemkové daně. Vytvořil základ ostatních novějších katastrů popisnými údaji, jeho nevýhodou bylo, že neobsahoval mapy zobrazující uceleně zemi nebo části říše.

Katastry nemohly přinést poddaným očekávanou daňovou úlevu, neboť šlechta byla příliš zvyklá na vysoké příjmy a úplnou daňovou rovnost mezi poddanými a vrchností by nikdy nepřipustila. Došlo pouze k rovnoměrnějšímu rozložení zdanění na jednotlivce u poddaných. Efekt tereziánských reforem spočíval v podstatném narušení privilegií šlechty.

4. 4 JOSEFSKÝ KATASTR

Po smrti Marie Terezie se ujal vlády její syn Josef II. Byl to osvícený panovník, který vydal přes 6000 reformních nařízení, patentů, výnosů a nařízení během deseti let panování. Pro nás je nejznámější toleranční patent a patent o zrušení nevolnictví (1781), kterým padl i daňový systém fungující za Marie Terezie.

Císař chtěl opravu katastru na základě vyměření půdy a rovnosti v jejím právním postavení bez ohledu na vlastníka, což neslo výhrady zejména ze strany šlechty. Právním podkladem tohoto katastru *byl patent Josefa II. z 20. dubna 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy*, který stanovil:

- **rovnost v právním postavení půdy** bez ohledu na to, zda je panská či poddanská;
- za základ vyměrování daní (základní správní jednotku) stanovil **katastrální obec** (dříve to bylo panství);
- uložil **katastrální mapování** (vyměření půdy) jako základ berní politiky poprvé v historii;
- částečnou **veřejnost operátu** rozšířil na **úplnou**.

Josefský katastr vznikal v letech 1785–1789 a byl to první případ společné *evidence vrchnostenské a poddanské půdy*. Byl založen na výsledcích skutečného měření, nikoli na základě daňových přiznání. Základní jednotkou byl pozemek, jehož výměra byla v terénu změřena. Práce na tomto katastru byly dobře organizovány pomocí zemských, krajských a místních komisí, které se skládaly z odborníků (ekonomů, inženýrů, měřičů). Jednotlivé pozemky se zjišťovaly na základě přiznání (fasí) a zapisovaly se do knihy fasí. Přiznání se prováděla před obecním výborem.

Významnou osobností v té době byl profesor pražské inženýrské školy František Linhart Herget, který zastával funkci ve vrchní komisi jako zeměměřičský odborník. Jedním z důležitých úkolů bylo zajištění vzorových měřicích pomůcek pro inženýry krajských komisí. Mapování pak probíhalo podle zvláštního návodu, který se v českém jazyce jmenoval *Naučení, jak se měření pozemků obcemi prakticky provádět má*.

Předmětem měření byly pouze plodné pozemky jako louky, role, vinice, chmelnice, lesy. Ostatní druhy pozemků se přiřazovaly k uvedeným kulturám podle příbuznosti. Výpočet výměr pozemků prováděl zeměměřič. Plocha pozemků byla vyjadřována v jitrech a čtverečných sázích (1 jitro = 1600 čtverečných sáhů).

Josefský katastr byl vyhotoven podle zásad stejně jako pozdější katastry. Výsledkem bylo zjištění, že v Čechách je o 60 % berní půdy více, než vykazoval předchozí katastr. To se projevilo na dani, kdy část daňového břemene poddaných musela převzít vrchnost, protože svoboda jejich půdy zanikla.

Pro mapování měly z operátu josefského katastru největší význam polní náčrty (brouillon), knihy fasí (přiznání), pozemkové topografické archy (fasní archy), úhrnné sestavení druhů pozemků (kultur) a kontrolování ročního výtěžku, jejichž pozůstatky jsou uchovávány ve státních archivech.

Vzhledem k tomu, že byl katastr vyhotoven během čtyř let, odrazilo se to na kvalitě celého díla. Především primitivní, ukvapené a nepřesné měření bez geodetických základů nemohlo dosáhnout spolehlivých výsledků. Přesto šlo o první cílené a katastrální mapování a dodnes jsou využívány pomístní názvy nebo hranice katastrálních obcí, dnešních katastrálních území.

4.4.1 Tereziánsko-josefský katastr

Po smrti Josefa II. nastoupil na trůn jeho bratr Leopold II., který se snažil o smířlivou politiku jak zahraniční, tak domácí. Jakmile to šlechta zjistila, snažila se o zrušení různých nařízení, které vzešly od předchozího panovníka. Patentem z 30. června 1793 Leopold II. zrušil josefský katastr a zavedl tzv. **Tereziánsko-josefský katastr daně pozemkové** (*Theresianisch-Josephinisches Grundsteuersystem* – 1. srpna 1793), což je kombinace katastru tereziánského (založena na jeho principech a berní politice) a josefského (převzaty jeho výměry). Převzal oba katastry s jejich chybami a nevyužil jejich klady.

Nevýhodou tohoto nového katastru bylo rozdílné zdaňování dominikální a rustikální půdy, i když využíval výměry zjištěných vyměření pozemků v přírodě. S úpravami platil tereziánsko-josefský katastr až do roku 1846 do vyhlášení stabilního katastru.

Shrnutí

První tereziánský katastr rustikální byl soupis poddanské půdy podle obcí. Byly zde zavedeny nové principy evidence jako veřejnost operátu, vznášení námitek a připomínek proti operátu.

Druhý tereziánský katastr rustikální byl pouhým přepracováním prvního tereziánského katastru rustikálního.

Panský katastr zavedl příznávací listy pro dominikální statky s cílem vyrovnání pozemkové daně, nedošlo ke zdanění svobodné půdy, dominikál měl výhodu nižšího zdanění.

Katastr tereziánský je spojení druhého tereziánského katastru rustikálních a dominikálních, zahrnoval poddanskou a panskou půdu, dal základ pro nové katastry popisnými údaji. Nevýhodou bylo, že neobsahoval mapy zobrazující uceleně zemi nebo části říše.

Josefský katastr byl založen na výsledcích skutečného měření, vyhotoven odborníky, avšak ve spěchu a bez geodetických základů. Přesto šlo o první cílené a katastrální mapování a dodnes jsou využívány pomístní názvy nebo hranice katastrálních obcí, dnešních katastrálních území.

Tereziánsko-josefský převzal z tereziánského katastru principy a berní politiku, z josefského jeho výměry. Jeho nevýhodou bylo rozdílné zdaňování dominikální a rustikální půdy.

5 VÝVOJ POZEMKOVÝCH KATASTRŮ PO ROCE 1860

5.1 STABILNÍ KATASTR

Nástupcem Leopolda II. byl jeho syn František II., který měl odpor k novotám a za jehož konzervativní vlády došlo v říši k průmyslové revoluci. Dosavadní mnohonárodnostní římskou říši vyhlásil za Rakouskou říši a stal se jejím císařem. Důsledkem byly ztráty v jižních a v jihoslovanských částech říše, v alpských zemích a Haliči.

Nutnost řádného měření pozemků byla zřejmá již dlouhou dobu, ale první měřičské pokusy spadají až do poloviny 18. století, kdy Marie Terezie dala příkaz k měřičské zkoušce v některé menší zemi její říše. To mohlo být považováno za myšlenku založit katastr na podkladě mapy, i když k založení souvislé mapy alespoň na části území nedošlo. Většinou všechny snahy ztroskotaly na nedostatku času a snaze, aby dílo stálo co nejméně peněz.

V důsledku hospodářského vyčerpání a bankrotu z roku 1811 existovaly snahy na vypracování nového rakouského daňového mechanismu, včetně systému pro pozemkovou daň. Tento úkol byl svěřen **Dvorské komisi pro úpravu daně pozemkové**, která byla vybavena nebývalými pravomocemi. Chtěla využít triangulace a mapování pro vojenské účely, ale musela kromě odbornosti disponovat také diplomacií. V rámci přípravných prací provedla srovnání předchozích zkušeností s jak dosavadními, tak se zahraničními měřeními. Nakonec komise převzala zásady josefského katastru.

Předmětem zdanění byl **pozemek**, pro který byl určen čistý výnos, země byla rozdělena na **katastrální obce**, zobrazené pozemky nazvané parcelami a označené parcelním číslem, pozemkové a stavební parcely byly číslovány ve dvou samostatných číselných řadách. Mezi pozemky, které byly dani podrobené, patřily půda plodná (zahrady, vinice, louky, pastviny, lesy) a tzv. parifikáty (pozemky využívané k jiným účelům než zemědělským nebo lesnickým a zdaněny měly být podle pozemků sousedících porovnáním s nimi – parifikací; byly to např. zastavěné plochy domů, stavební místa, soukromé cesty, dráhy). K pozemkům osvobozeným od daně patřila neplodná půda, rybníky, půda bez užitku, náměstí, návsi, veřejné cesty, kostely, kaple, hřbitovy, budovy sloužící státu apod.

Před podáním konečného návrhu na postup při katastrálním mapování komise své navržené zásady prakticky ověřila dokonalým průzkumem při praktickém mapování. A nakonec byl císařem tento návrh na katastrální vyměřování počátkem roku 1817 schválen.

5.1.1 Katastrální vyměřování

Trigonometrická síť

Katastrální vyměřování mělo spočívat na vědeckém základě s připojením na vybudovanou **trigonometrickou síť**. Pro potřeby mapování se použila **trigonometrická síť I. a II. řádu**, která byla vybudována pro vojenské mapování.

První fází bylo budování katastrální **triangulace**.¹⁸ Jednotlivé body katastrální triangulace se dělily na body velké sítě, malé sítě, body III. řádu a body grafické triangulace. Nejdříve byla vybudována hlavní síť (velká trigonometrická síť) v letech 1824–1840. Strany trojúhelníků této sítě měly průměrnou délku asi 30 km a síť se budovala vždy v ucelených prostorech. V dalších etapách se vybuďovaly sítě II. a III. řádu zhuštěním dalšími trigonometrickými body. V poslední etapě byly určeny poslední výchozí body tzv. **grafickou triangulací**, která se později ukázala jako nevyhovující (došlo zde k porušení zásady „z velkého do malého“), neboť byly zjišťovány chyby v určení souřadnic. V měřičských instrukcích z roku 1865 a 1907 se používala číselná triangulace až do IV. řádu. Určením všech výchozích bodů pro podrobné měření skončila první část katastrálního díla, kterou se vybuďoval podklad pro zajištění správného umístění obrazu všech pozemků a pro kontrolu dalšího měření. Podklad pro daňové účely se zatím získán nebyl.

„Geometrickým základem map stabilního katastru byla trigonometrická síť a bezprojekční souřadnicová soustava Cassini-Soldnerova. Sférické excesy byly zanedbány a souřadnice byly počítány jako rovinné, byla rovněž zanedbána konvergence. Značné zkreslení úhlů, délek i ploch, narůstající se vzdáleností od počátku soustavy, vyžadovalo zvolení více souřadnicových soustav. Rozhraní mezi soustavami nemohlo být vymezeno poledníky a rovnoběžkami, jejichž obrazy si neodpovídaly, a v terénu muselo být stanoveno pevně a trvale zemskými hranicemi. Pro Čechy bylo použito soustavy se středem na bodu Gusterberg, pro Moravu a Slezsko soustavy se středem věže kostela sv. Štěpána ve Vídni. Stabilizace bodů byla provedena se značným zpožděním, až po dokončení podrobného měření. V Čechách byly triangulační práce provedeny v letech 1824 až 1840, stabilizace probíhala od roku 1845 do 1862. Na Moravě a Slezsku skončila triangulace v roce 1829, se stabilizací bodů se započalo teprve roku 1850.“¹⁹

¹⁸ Pro správné umístění každého pozemku je třeba mít dostatečně hustou síť přesně umístitelných bodů ve čtvercích čtvercové mapy (nejlépe bodů daných pravoúhlými souřadnicemi, které jsou rovnoběžné s obrazy poledníků a hlavních kružnic). Takové body se určí triangulační metodou rozvinutím tzv. základnové sítě přímo z měřených základů a napojováním trojúhelníků – trigonometrická síť katastrální.

¹⁹ Pešl, Ivan. Katastr nemovitosti po kapkách II.[online]. Zeměměřič. 1998, č. 3+4.

Dále katastrální mapování vyžadovalo na každou rakouskou čtverečnou míli (čtverec o straně 4000 sáhů) 3 body určené početně po zaměření úhlů a 57 bodů určených měřičským stolem (graficky). Měřítka budoucích map mělo být 1 : 2880 (kdy 1 vídeňský palec odpovídá 40 vídeňským sáhům, 1 čtvereční palec pak 1 dolnorakouskému jitrů = 1 600 čtverečních sáhů). Teprve po skončení triangulace se mělo začít s podrobným zaměřováním pozemků a s vyznačováním parcel podle požadavků pro katastr.

Po sedmi letech práce byl podepsán *císařský patent o pozemkové dani z 23. prosince 1817*. Zmizely nejasnosti týkající se pozemkové daně, katastrální mapy se začaly využívat i k jinému účelu než pro daňový katastr. Vzniklý katastr byl v době svého vzniku předmětem obdivu odborníků i laiků, měl pomoci ke spravedlivému vyměřování pozemkové daně. Katastr měl být založen ve většině provincií říše (výjimkou byly Uhry, Sedmihradsko, Chorvatsko, Slavonie, Vojvodina, Banát). Do vyhlášení stabilního katastru platilo obecné provizorium pozemkové založené na josefském katastru.

Dílo mělo od začátku dokonale propracovanou organizaci, která se zdokonalovala. Při dvorské komisi byl zřízen měřičský odbor (oddělení pro triangulaci, oddělení pro podrobné mapování). Byla zveřejněna prozatímní měřičská instrukce ze dne 28. března 1818 a po získání zkušeností definitivní měřičská instrukce ze dne 28. února 1824 *Instruction zur Ausführung der zum Behufe des 8-ten und 9-ten Paragraphes des Allerhöchsten Patentes von 23. December 1817 angeordneten Landes-Vermessung*.²⁰

Vlastní vyměřovací práce

První etapou měření bylo **původní vyměřování**. Byla vydána *Instrukce k provádění zemského vyměřování z roku 1824*, kterou bylo potvrzeno jednotné měřítka 1 : 2880 (pro rozsáhlé lesy a pastviny, horská území 1 : 5760). Rozdíl délky zaměřené v terénu a odměřené na mapě nesměl překročit 1/200 délky, u pozemků malé ceny 1/100 délky. Doporučená instrukce byla na základě zkušeností doplněna a přepracována a jako definitivní vydaná roku 1865. Platila pro celé Rakousko-Uhersko a umožňovala použít pro města a cennou půdu menší měřítka (1 : 1440, 1 : 720). Principy kontrolních postupů se používají dodnes.

V první fázi bylo potřeba zjistit **předmět měření** – tedy označit a popsat hranice katastrální obce, což byla jednotka, která byla berní obcí (dnes je tato jednotka katastrální území a jedna obec má více katastrálních území). Popis hranic prováděl zeměměřič za

¹⁹ *Instrukce k provádění zemského vyměřování nařízeného podle nejvyššího patentu ze dne 23. prosince 1817.*

přítomnosti zástupců okresu nebo kraje, starosty a zástupců obce přímo na místě. K protokolu v jazyce místního obyvatelstva byla připojena skica průběhu hranic a podpisy zúčastněných. Kde chyběly stabilizační znaky, byly doplněny novými (opracované kameny na trojmezí a v některých vyznačených lomových bodech hranice, vytesán letopočet a písmena K. V. = katastrální vyměřování).

Druhou fází bylo zjišťování průběhu **držebnostních hranic uvnitř katastrálních obcí**. Před měřením musely být dány do pořádku jak hranice, tak případné spory o ně (označení lomy hranic kolíky nebo mezníky). Obec si musela určit znalce místních poměrů, tzv. indikátory, kteří pomáhali svými místními znalostmi zeměměřičům při měření hranic pozemků. Při kolíkování pozemku pak byl přizván také držitel pozemku. U každého pozemku se zjišťovalo kromě držitele také domovní číslo, kultura, název trati, místní názvy, zákonné vlastnictví pozemku.

Další fází bylo detailní měření jednotlivých pozemků a předmětů na nich²¹ metodou měřičského stolu (grafické protínání nejméně dvou stanovisek), měřením po obvodě nebo tzv. rajonem (jedna záměra, na níž se nesla délka měřená přímo řetězcem) s kontrolními křížovými mírami, výjimečně měřením busolou.

V zimním období následovaly **kancelářské práce** – mapa se doplnila dorýsováním hranic, vypočetly se výměry parcel, vykoloroval se a popsal se originál mapy. Výměry se počítaly před kolorováním mapy, používala se metoda „z velkého do malého“, rozdělení mapového listu na skupiny parcel a jednotlivé pozemky.

Parcelní čísla se zapisovala ve dvojí číselné řadě – černě čísla stavebních parcel, červeně čísla pozemkových parcel. V novém mapování se používá jedna číselná řada. Číslování postupovalo z místní trati spirálovitě do polních tratí, zakazovalo se znovupoužití jednou zrušených parcelních čísel. Při sloučení více parcel zůstalo nové parcele jedno z dosavadních parcelních čísel. Při nové parcelaci obdržela nová parcela nové číslo následující po posledním použitém čísle číselné řady v katastrální obci nebo se použilo číslo větší parcely. Po zapsání parcelních čísel následovalo označení jednotlivých kultur (dnes druhů pozemků) a zapsání různých předmětů do mapy pomocí tzv. konvenčních značek (většina těchto značek je ve zjednodušené podobě zachována dodnes, neboť měly velkou

²¹ Podle občanského zákoníku z roku 1811 věci na pozemku jednoho vlastníka jako obytné budovy, hospodářské budovy apod. náležely témuž vlastníkovi.

vypovídací schopnost). Kopie originálu mapy byly vyhotoveny propícháním na zajištěný papír a vybarveny jako originály (označeny “císařské povinné exempláře“).²²

5.1.2 Organizace prací

Celá kvalita díla byla ovlivněna výbornou organizací, spoluprací zúčastněného obyvatelstva, personálním zabezpečením a následnou kontrolou.

Vrchní administrativní řízení bylo svěřeno do rukou **Dvorské komisi pro úpravu pozemkové daně**, kde byl dále zřízen měřičský odbor (později Ředitelství katastrální triangulace a početní kanceláře), který obstarával triangulační práce a technické řízení. Mapování měly na starosti oddělení při zemských a krajských komisích.

Zemská komise existovala v každém hlavním zemském městě, v čele měla zemského prezidenta a součástí bylo oddělení pro katastrální vyměřování, které vedl měřičský referent (zemský ředitel mapování).

Krajská komise v každém kraji měla v čele krajského hetmana, mapovací věci řídil náměstek ředitele mapování a odhadní věci (vceňování) hospodářský inspektor. Mimořádnou úlohu zastával inspektor, který kontroloval činnosti zeměměřiče.

Vlastní měření prováděl za dohledu zeměměřiče také měřičský adjunkt. Všechny chyby zjištěné při reklamaci odstraňovali na svůj náklad zeměměřič (2/3) a inspektor (1/3). Inspektor spadal pod krajského náměstka ředitele, který jeho práci kontroloval nejméně třikrát za letní období, a všechny práce nakonec kontroloval zemský ředitel mapování.

Všichni zainteresovaní pracovníci – od zeměměřiče až po ředitele mapování – měli odborný výcvik a před ustanovením do funkce se museli osvědčit výtečně, nebo alespoň dobře nebo byly vybírání podle zvláštních schopností (adjunkti a měřičtí pomocníci) či dobré kondice (figuranti).

Všechny inspektoráty shromažďovaly velké množství nových map, proto byly v každé zemi zřízeny **zemské mapové archivy**, ve kterých se uchovávaly všechny originální mapy a součástí operátu.

Kromě *mapového operátu* vznikal souběžně také *písemný operát*, který obsahoval parcelní protokol pozemkových parcel, parcelní protokol stavebních parcel, obecní výkaz druhů kultur, rejstřík držitelů a výkaz parcel, u kterých nebyl držitel znám. Po roce 1865

²² Dnes uchovány v dokumentaci Ústředního archivu zeměměřičství a katastru Zeměměřičského úřadu v Praze.

přibyly další části: **okresní a krajský výkaz hlavních kultur**, výtah z písemného operátu pro jednotlivé držitele – pozemnostní arch a úhrnné hodnoty jednotlivých držitelů.

5.1.3 Budování katastru

Prvním krokem v budování katastru bylo jednoznačné **stanovení polohy parcel** na zemském povrchu (dnes geometrické a polohové určení nemovitosti). To bylo dáno zaměřením lomových bodů v průsečíku nejméně dvou záměr nebo jedné záměry a změření vzdálenosti. Bylo nutné správně zjistit horizontální rozměry a sklon terénu.

Druhým krokem pro spravedlivé určování daní bylo **stanovení výnosnosti jednotlivých pozemků**, kde výsledky závisely nikoli na exaktní vědě, ale na nejistém lidském faktoru. Ačkoli pro tuto práci existovala instrukce z roku 1830 a 1840, určení hranic bonitních tříd bylo prováděno odhadem a neodpovídalo obsahu katastrálních map. Výnos určovali kvalifikovaní odhadní komisaři. Srovnávali pozemky přímo v terénu v rámci jedné kultury, třídili dle jakosti, převáděli na peníze a zároveň uvažovali příznivé i nepříznivé okolnosti. Dále existovala **odhadní komise** (řadila pozemky dle kultur, bonitních tříd, zanášela vzorkové pozemky do map atd.) pro obvod 12 -15 čtverečních mil. Práci řídil **odhadní inspektorát**. Pro zjednání nápravy by se muselo vceňovat v kratších intervalech, např. po jednom roce. Po ukončení vceňování v obvodu inspektorátu se elaborát měření a vceňování zaslal odhadujícímu komisaři, který měl na starosti zajištění možnost reklamace. Postup byl stanoven úředními návody a byl to způsob, jak se na tvorbě katastru podílelo obyvatelstvo. Existovala reklamace všeobecná (týkající se stížností obecních) a reklamace soukromých zájemců. Mapy a protokoly byly k nahlédnutí u starosty.

Vzhledem k tomu, že mezi vceňování v jednotlivých zemích uplynula dlouhá doba, deformovala snahu po spravedlivém ohodnocení pozemků pro daňové účely (např. Dolní Rakousy vceňeny 1835, Čechy 1860). Později vceňované země měly vyšší odhady čistého výnosu než země vceňované nejdříve, proto jako obvykle měly Čechy a Morava jednu z nejvyšších daňových zátěží.

Právní účinnosti nabyl stabilní katastr v Čechách roku 1860, na Moravě a ve Slezsku již roku 1851. Nařízením císaře Františka Josefa I. (1848–1916) ze dne 9. února 1849 byla zrušena povinnost udržování tereziánsko-josefského katastru v souladu se skutečností a stabilní katastr se tak stal jedinou platnou úřední evidencí pozemkové daně.

Původně byl katastr budován pro daleko jednodušší podmínky držby a změny vlastnických vztahů a konfigurace pozemků. Časem začalo docházet k zastarávání evidence,

neboť nebyla schopna držet krok se změnami jak v přírodě, tak ve společnosti. Začalo docházet ke změnám v občanských právech rolníků (zrušení poddanství), nastal prudký nárůst výroby, rozvoj železniční sítě, rozšiřování měst a obcí o nové továrny a sídliště, rozvoj silniční sítě. Organizace údržby katastrálních map byla nedostatečná (došlo k nárůstu změn a měření, které bylo potřeba zaznamenat), neboť nebyl dostatek kvalifikovaných osob, a dílo tak zastarávalo a chátralo. Bylo rozhodnuto o rychlé reambulaci.

Stabilní katastr je rozsáhlé a dokonale zpracované dílo, které fungovalo i nadále, měnil se pouze jeho název podle jednotlivých etap vývoje a jeho kvalita podle toho, s čím přišel konkrétní právní předpis.

5. 2 REAMBULOVANÝ KATASTR

Vzhledem k tomu, že vznikaly pochybnosti o rozsahu knihovního tělesa a scházely podrobnosti o právech v pozemkových knihách, v katastru čistý výnos neodpovídal novému způsobu hospodaření (vycházel z cen plodin v roce 1842), stav se neshodoval se skutečností, nebyla doplňována katastrální mapa, byla nařízena **reambulace katastru** a jeho následné revize (*zákon č. 88/1869 Ř. z., o revizi katastru daně pozemkové*). Úkolem reambulace bylo v místě změn doplnění písemného i měřičského operátu nastalými změnami od posledního měření (v Čechách mezi léty 1826–1843, na Moravě a ve Slezsku 1824–1836), podle výsledků byla upravena pozemková daň. Výkon byl charakteristický opětovnými pochůzkami spojenými s jednorázovým zaměřováním v místě změn. Další prací byla stabilizace dosud nestabilizovaných trigonometrických bodů podzemním znakem (sklo, střešina) a povrchovým znakem (opracovaný či neopracovaný kmen, kámen), oprava nebo doplnění místopisu všech trigonometrických bodů, kontrola výměr parcel odhadem pro podchycení hrubých chyb.

Dani podléhaly veškeré pozemky užívané zemědělsky a lesnicky nebo které byly umožňovaly zemědělské zpracování (zastavěné plochy a nádvoří byly nově zařazeny mezi plochy nepodléhající zemědělské dani). Existovalo devět druhů pozemků (kultur) podléhajících dani a šest druhů pozemků nezdaňovaných. Nově upravenými kulturami byly role, louky, zahrady (chmelnice), vinice, pastviny, alpy, lesy, jezera (rybníky, močály), parifikáty a neplodná půda. Základem daně byl čistý výnos v závislosti na druhu obdělávání (kultury) a bonitě pozemků (bonita pozemků byla vyjadřována 6 až 8 třídami).

Reambulaci vykonávali kromě zeměměřičů také nekvalifikovaní lidé, kontrolovali je inspektoři. Dovolena byla odchylka 1/80 z určené délky. Výsledky byly zapisovány

do revizního deníku, který byl předkládán ministerstvu financí. Nad pracemi dohlížely různé komise - ústřední komise, zemská komise (pro jednotlivé země), okresní komise (pro okresy).

Pro nové oceňování se země rozdělily na *odhadní obvody* a *odhadní okresy*. Země pak byla rozdělena dle kultur a jakosti zemědělské a lesní půdy v obvodech. Okres byl pak dle hodnotících parametrů dělen na *vceňovací okrsky*. Následovalo vřídování jednotlivých pozemků. Vceňování bylo věnováno málo času, neboť šest let zabraly přípravné práce. V porovnání s jinými zeměmi říše byly české země daňově přetíženy (oproti Dalmácii, Haliči), na druhé straně zemědělství u nás dosáhlo srovnatelné úrovně s nejvyspělejšími zeměmi v Evropě.

K dokončení reambulace došlo v roce 1880, následující rok byla zavedená provizorní nová pozemková daň. Katastrální elaboráty byly vyloženy na obecních úřadech a obyvatelstvo bylo poučeno o právu na připomínky a stížnosti týkající se spolupráce na katastrálním díle. Reklamační lhůta byla 6 týdnů, námítky shromažďoval starosta a rozhodovala o nich s konečnou platností okresní komise. Bylo přijato přes 9 milionů námitek, které se týkaly zejména vceňování, neboť drobné odchylky v měření neměly na určení výše daně velký vliv. Reklamační řízení bylo ukončeno v roce 1882.

Na nedostatečné kvalitě reambulace se projevil spěch a naléhání na dokončení díla (měla se zavést nová pozemková daň a nové pozemkové knihy), malý počet kvalifikovaných pracovníků, snížení požadavků na kontrolu a benevolence v přístupu.

5.3 EVIDOVANÝ KATASTR

Již tři roky po ukončení reambulace byl vydán nový zákon o evidenci katastru daně pozemkové č. 83/1883 Ř. z. Tento zákon zkvalitnil obsah katastru na dlouhou dobu a od účinnosti zákonem jej nazýváme **evidovaným katastrem**. Pro vedení katastru stanovil zákon určité *povinnosti* nebo *zásady*, které v modernější podobě platí dodnes. Patří mezi ně:

- udržování katastrálního operátu v souladu se skutečným a právním stavem,
- oznamování každé změny skutečností vedených v katastru vlastníky nemovitostí - držitelům nemovitostí byla uložena povinnost oznamovat změny pod sankcí daňového znevýhodnění, s předpisem pozemkové daně dostávali opis pozemnostních archů – jak je majetek zapsán v reambulovaném katastru,
- souladnost katastru s obsahem veřejných knih - zajišťována zasíláním tzv. ohlašovacích archů knihovnímu soudu a tabulárních sdělení evidenčnímu orgánu,

- pravidelná revize údajů katastru - stanovena každé tři roky, změny měly hlásit také ostatní úřady, jejichž činností ke změnám došlo, např. soudy; docházelo k řízení o vyšetřování změn na místě a k zaměřování geometry a oprávněnými techniky, kteří vyhotovovali geometrické (situační) plány; změny zapisovali do výkazů změn.

„Vedení evidence katastru se vztahovalo na změny hranice obce, držitelovy osoby, předmětu daně, způsobu užívání (kultury), změny způsobené chybami v psaní a počítání. Do katastru byly prováděny jen změny trvalého charakteru, změny způsobu užívání pozemku (pachtu, nájmu) neměly vliv na předpis pozemkové daně.“²³ Zákonem byly zavedeni evidenční geometři (okresy) a evidenční inspektoři (zemské finanční správy) jako základ budoucí organizace výkonné správy (53 evidenčních okresů v Čechách a 30 na Moravě).

V rámci veřejnosti katastru do něj mohl každý nahlížet, činit z něj kopie a výpisy za úplatu mohli pouze katastrální úředníci.

V oblasti vyhotovování map byla zavedena tzv. **trigonometricko-polygonální metoda** (číselné měření), dosavadní grafická stolová metoda (využívající průsečíků záměr) se nahradila metodou používající naměřené hodnoty úhloměrným přístrojem (teodolitem) a měřičským pásmem. Způsob měření stanovila instrukce z roku 1887 *Instruktion zur Ausführung der trigonometrischen und polygonometrischen Vermessungen. Behufs Herstellung neuer Pläne für die Zwecke des Grundsteuer-Katasters*. Zavedla číselné měření v metrické míře připojované na body III. řádu v Rakousku přijaté v roce 1876, stanovila nové metrické odchylky a dekadická měřítka 1 : 2500, 1 : 1250, 1 : 625, upravila klad mapových listů. Tato velmi podrobná instrukce byla i vzorem pro Instrukci A pozemkového katastru.

Zákon o evidenci katastru s prováděcími předpisy stanovil a upřesnil metody a postupy vedení katastru v souladu s pozemkovou knihou i se skutečným stavem. Zavedl některé postupy a zásady, které byly převzaty i do pozdějších předpisů a jsou používány v upravené formě dodnes. Propracované a podrobné technické návody se staly základem měřických návodů pro dalších sto let.

Shrnutí

Stabilní katastr byl rozsáhlé a dokonale zpracované dílo, které fungovalo v dalších etapách vývoje, měnilo se podle aktuálně platného předpisu. Měl dokonale propracovanou organizaci, pečlivě zpracovanou stránku katastrálního vyměřování a mapování, bohužel se

²³ Bumba, Jan. České katastry od 11. do 21. století, s. 76.

vyvíjel příliš dlouho, nebyl schopný držet krok se změnami jak v přírodě, tak ve společnosti. Docházelo k zastarávání evidence, včlenění pozemků se stávalo brzy neaktuálním, údržba katastrálních map nebyla obnovována.

Reambulovaný katastr byl revidovaný stabilní katastr, neboť stav evidence neodpovídal skutečnému stavu. Opět šlo o uspěchané dílo, které prováděli nekvalifikovaní lidé, došlo ke snížení požadavků na kontrolu a k velkému daňovému zatížení českých zemí při oceňování pozemků.

Evidovaný katastr zavedl některé zásady a postupy používané v upravené podobě dodnes (soulad katastru s obsahem veřejnými knihami, udržování shoda skutečného stavu s právním stavem, revize katastrálního operátu), propracované technické návody se staly základem měřických návodů pro další léta.

6 VÝVOJ V 1. POLOVINĚ 20. STOLETÍ

Civilní zeměměřičská služba spadala pod pět ministerstev a několik dalších ústředních resortů, pozemkový katastr, polohopisné práce, triangulace, reprodukční práce, dokumentace a archivy fungovaly pod ministerstvem financí. Vojenská zeměměřičská služba měla vlastní zeměpisný ústav.

Vrcholnými dohlédacími orgány ministerstva financí byly: Zemské finanční ředitelství v Praze, Zemské finanční ředitelství v Brně, Generální finanční ředitelství v Bratislavě, Hlavní finanční ředitelství v Užhorodě.

Výkonnými katastrálními orgány byly:

- **katastrální měřičské orgány** se sídly v měřičských okresech (obvody se shodovaly s politickými okresy) a obsahovaly jeden nebo více soudních či berních okresů,
- **archivy katastrálních map** se sídly v Praze, Brně, Bratislavě a Užhorodu,
- **inspektoráty katastrálního vyměřování** se sídly v oblastech, kde se provádělo zakládání pozemkového katastru.

Katastrální služba prováděla úkoly stanovené katastrálním *zákonem č. 177/1927 Sb. z. a n.* jeho prováděcími předpisy, což bylo zejména:

- zakládání pozemkového katastru v katastrálních územích, kde nebylo provedeno řádné katastrální mapování,
- obnova pozemkového katastru tam, kde dosavadní katastrální mapa ztratila stanovenou přesnost nebo byl ztracen či zničen měřičský operát,
- vedení pozemkového katastru – shoda skutečného stavu se stavem právním.

Ve 40. letech dochází ke včlenění Vojenského zeměpisného ústavu pod Ministerstvo vnitra a dále při stejném ministerstvu vzniká Zeměměřičský úřad. Právní a technické předpisy platí nadále a pokračuje se ve vedení pozemkového katastru a jeho obnově, neboť po zabrání republiky v roce 1938 došlo ke ztrátám a zničení katastrálního operátu na území, které připadlo velkoněmecké říši.

6.1 POZEMKOVÝ KATASTR

V 80. a 90. letech 19. století bylo vydáno mnoho právních předpisů. Jedním z nejvýznamnějších byl zákon č. 83/1883 Ř. z., o udržování evidence katastru daně pozemkové. Stanovil řadu *zásad*, které byly pak převzaty pozdějšími katastrálními předpisy.

V zákoně byly tyto hlavní podmínky:

- udržování katastrálního operátu v souladu se skutečným a právním stavem,
- oznamování každé změny skutečností vedených v katastru vlastníky nemovitostí,
- souladnost katastru s obsahem pozemkové knihy,
- pravidelná revize údajů katastru,
- úprava vztahů úřadů mezi sebou a mezi úřady a veřejností,
- úprava technického vedení katastru.

„Vedení evidence katastru se vztahovalo na změny hranic obce, držitelovy osoby, předmětu daně, způsobu užívání (kultur) a změny způsobené chybami v psaní a počítání. Do katastru byly prováděny jen změny trvalého rázu, změny způsobu užívání pozemku neměly vliv na pozemkovou daň. Zákon stanovil povinnost permanentního zaznamenávání změn, a tím udržování obsahu katastru v souladu se skutečným stavem a obsahem pozemkové knihy.“²⁴

Držitelé nemovitostí měli povinnost ohlašovat změny skutečností vedených v katastru pod hrozbou sankce, obdobně stanovil zákon tuto ohlašovací povinnost soudům a ostatním úřadům.

Zákon dále stanovil:

- pravidelnou revizi katastru z úřední povinnosti v intervalu tří let,
 - obcím povinnost v souvislosti s vyšetřováním změn,
 - veřejnost katastru byla upravena – nahlížet do něj mohl každý, kopie a opisy vyhotovovali pouze katastrální úředníci za úplatu,
 - nařízením č. 40497 ministerstva financí ze 14. ledna 1893 byla *působnost evidenčních (státních) geometrů rozšířena* – mohli vykonávat také měření pro potřebu a na náklad stran.
- Z organizačního hlediska zákon zřídil evidenční geometry (v okresech) a evidenční inspektory (zemská finanční správa), čímž dal *základ budoucí výkonné službě* (53 evidenčních okresů v Čechách, 30 na Moravě; později upraveno v zákoně č. 84/1883 Ř. z.).

Po technické stránce se zákon zabýval rozpracování řízení o vyšetřování změn včetně zaměřování změn evidenčními geometry a vyhotovování geometrických (situačních) plánů oprávněnými (soukromými) techniky (zjištěné změny se zapisovaly do výkazů změn). Bylo

²⁴ Bumba, Jan. České katastry od 11. do 21. století, s. 87.

umožněno číselné měření a v důsledku toho vznikla *první měřičská instrukce roku 1887*, která zavedla číselné měření v metrické míře.

Zákon o evidenci daně pozemkové a další prováděcí předpisy měl významný vliv na tvorbu pozdějších předpisů, také na katastrální zákon moderní doby č. 177/1927 Sb. z. a n., *o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon)*.

„Po vzniku samostatné Československé republiky v roce 1918 byl evidovaný katastr převzat v nezměněné formě.“²⁵ Ke změnám dochází až po roce 1928 po vydání zákona č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon) a dalších vládních nařízeních č. 205/1928 S. z. n. a č. 64/1930 S. z. n. Tímto zákonem byly zrušeny všechny předchozí předpisy týkající se katastru jeho vedení. Pozemkový katastr převzal výsledky evidovaného katastru daně pozemkové včetně platných operátů, zavedenou organizaci katastrálních služeb a postupů technických činností.

Pozemkový katastr byl definován „jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Účel katastru byl rozšířen z dosavadního fiskálního (základ pro vyměřování daní) také na účel kartografický, výškopisný, statistický, hospodářský, pro technické podnikání, vědecké bádání, pro jiné účely státní správy a občanského života.“²⁶ Pozemkový katastr obsahoval součásti podstatné, vedlejší a pomocné. Podstatnými součástmi byl **měřičský operát** (katastrální mapa, příruční katastrální mapa), **písemný operát** (rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů, záznam změn), **sbírka listin a úhrnné výkazy**. Podrobnější obsah jednotlivých součástí katastru stanovilo vládní nařízení č. 64/1930 Sb. z. a n. V zákoně jsou též definovány pojmy **pozemek a parcela**. Veřejnosti byl přístupný pouze měřičský a písemný operát a každý si mohl pořizovat výpisy nebo náčrtky.

Bylo sjednoceno vykonávání katastrálních prací na celém území státu, byly vydávány nové a podrobné předpisy pro jednotlivé úseky katastrálních služeb (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*, které se do jisté míry používají dodnes).

Katastrální zákon zavedl novou zobrazovací soustavu platnou pro veškeré prováděné měřické práce, odstraňující nedostatky předchozí triangulace a zobrazení – Jednotnou

²⁵ Pešl, Ivan. Katastr nemovitosti po kapkách IV.[online]. Zeměměřič. 1998, č. 7+8.

²⁶ Bumba, Jan. České katastry od 11. do 21. století, s. 89.

trigonometrickou sít' katastrální (JTSK). *Nové mapování podle Instrukce A se provádělo číselně, převážně v měřítkách 1:1000 nebo 1:2000. Mapy byly zobrazeny na zajištěném papíře, převážně na hliníkových deskách. Podle Instrukce A se zmapovalo 7 354 mapových listů (téměř 5 % území), převážně měst.*²⁷

Vedením katastru byly pověřeny katastrální měřičské úřady a odpovědnost za správnost a přesnost prováděných prací nesli také úředníci katastrální služby (*nařízení č. 205/1928 Sb. z. a n.*). Rozvoj pozemkového katastru narušily válečné události a politický vývoj po roce 1848, používal se až do roku 1956, kdy byl zrušen *zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii*.

Zákon č. 177/1927 Sb. je velmi obsáhlá norma a svou precizností a systémovostí ovlivnil pozdější evidence nemovitostí.

6.2 SCELOVACÍ ŘÍZENÍ, POZEMKOVÉ REFORMY, PŘÍDĚLOVÉ ŘÍZENÍ, HOSPODÁŘSKO-TECHNICKÉ ÚPRAVY POZEMKŮ, POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Scelování půdy (komasace)

Scelování půdy je výsledkem scelovacího řízení, které proběhlo v letech 1883–1939, kdy šlo o nápravu následků rozdrobené zemědělské držby. Scelování proběhlo na základě několika zákonů :

- *zákon č. 92/1883 Sb. Ř. z. (říšského zákoníku), o scelování pozemků,*
- *zákon č. 93/1883 Sb. Ř. z., o společné dělbě pozemků,*
- *zákon č. 94/1883 Sb. Ř. z., o zaokrouhlování hranic.*

Druhá etapa proběhla v letech 1940–1954 na základě *vládního nařízení č. 171/1940 Sb. z. a n.* V roce 1948 byl vydán scelovací zákon (zákon č. 47/1948 Sb.) s působností pro celou Československou republiku, který platil do roku 1955 a specifikoval některé okolnosti scelování pozemků.

První pozemková reforma

První pozemková reforma byla důsledkem konfiskace a přerozdělení šlechtického majetku a začala probíhat po vzniku Československé republiky.

²⁷ Pešl, Ivan. Katastr nemovitosti po kapkách IV.[online]. Zeměměřič. 1998, č. 7+8.

Právní podklad má v zákonech:

- zákon č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabrání velkého majetku (zákon záborový),
- zákon č. 81/1920 Sb. z. a n., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní (zákon přidělový),
- zákon č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (zákon náhradový),
- zákon č. 77/1922 Sb. z. a n., kterým se vydávají přechodná ustanovení k zákonu č. 329/1920 Sb. z. a n., pokud jde o jednotlivé parcely nebo části parcel ze zabraného majetku pozemkového (zákon drobnopřídělový).

Druhá pozemková reforma

Druhá pozemková reforma probíhala v letech 1945–1954. Šlo o změny v organizaci zemědělského půdního fondu a lesní půdy a jejím důsledkem bylo *přídělové řízení*. Právním podkladem byly dekrety prezidenta republiky, které byly následně doplněny zákony. Jednalo se o:

- dekret prezidenta republiky č. 5/1945 Sb., o národních správách,
- dekret prezidenta republiky č. 15/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců a Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa,
- dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel českého státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci,
- dekret prezidenta republiky č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.
- zákon č. 31/1947 Sb., o některých zásadách při rozdělování nepřátelského majetku konfiskovaného podle dekretu č. 108/1945 Sb.,
- zákon č. 47/1947 Sb., o hospodářsko-technických úpravách pozemků (HTÚP),
- zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek,
- zákon č. 139/1947 Sb., o zamezení drobení půdy,
- zákon č. 142/1947 Sb., o revizi I. pozemkové metody, ve znění zákona č. 44/1948 Sb.,
- zákon č. 48/1947 Sb., o trvalé úpravě pozemkového vlastnictví.

Operát přídělového řízení se skládal z grafické části a písemné části. Přestože byl knihovní pořádek ukládán *zákonem č. 90/1947 Sb.*, docházelo k chybám, devastacím a ztrátám některých částí přídělového elaborátu.

Hospodářsko-technické úpravy pozemků (HTÚP)

Hospodářsko-technické úpravy pozemků (HTÚP) se uskutečnily v letech 1955–1990. Vznikly na podkladě racionálního uspořádání půdního fondu a zvýšení produkční schopnosti půdy. Právním podkladem bylo *vládní nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav*. Podle tohoto opatření šlo o scelování nesouvislých a rozptýlených zemědělských pozemků, vytvářených velkých celků zemědělské organizace (státního statku a jednotného zemědělského družstva). Účelem byla likvidace soukromého zemědělského stavu, nikoli efektivnější využívání zemědělské půdy. Drobní vlastníci darovali pod nátlakem státu velké množství půdy, k jehož zaknihování nikdy nedošlo. Tento projekt realizovala okresní měřicí střediska. Jeho hlavním nedostatkem bylo, že řešil hlavně užívací vztahy, nikoli vlastnické vztahy k pozemkům.

Komplexní pozemkové úpravy

Komplexní pozemkové úpravy byly poslední fází úprav v organizaci zemědělského půdního fondu v českých zemích. Probíhají od roku 1991 dosud a právním podkladem byl *zákon č. 284/1991 Sb.*, který byl zrušen a nahrazen *zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku*, ve znění pozdějších předpisů. Prováděcím předpisem je *vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitosti návrhu pozemkových úprav*. Smysl pozemkových úprav definuje § 2 zákona č. 139/2002 Sb. Pozemkové úpravy mohou být buď komplexní v rozsahu jednoho či několika katastrálních území, nebo jednoduché. Řízení o pozemkových úpravách či postup při provádění a další činnosti jsou upraveny ve výše uvedených předpisech. Důležitou skutečností je důraz na součinnost s orgány zeměměřičství a katastru a výsledky v souladu obsahovými charakteristikami katastrálními a se zeměměřičskými předpisy.

Shrnutí

Pozemkový katastr stanovil řadu zásad požívaných v pozdějších katastrálních předpisech (pravidelná revize katastrálních údajů, soulad katastru s obsahem pozemkových knih, oznamování změn vlastníky katastrálním úřadům apod.), dal základ budoucí výkonné službě, definoval pozemek a parcelu, sjednotil katastrální práce, zavedl novou zobrazovací soustavu.

7 VÝVOJ PO DRUHÉ SVĚTOVÉ VÁLCE

7.1 PŘECHODNÁ ETAPA

V období existence Protektorátu Čechy a Morava byl dodržován katastrální *zákon* č. 177/1927 Sb. Písemný i mapový operát z té doby byl na většině území zachován s výjimkou pohraničních oblastí, které byly součástí velkoněmecké říše (operát zničen). Po válce byla snaha obnovit jak písemný, tak mapový operát. Vedení katastru bylo náročné kvůli různým změnám (realizace II. pozemkové reformy, zásah do vedení pozemkových knih, tzv. veřejný statek se začal zapisovat do zvláštního seznamu), avšak fungovalo až do roku 1950, kdy byl vydán *nový občanský zákoník* č. 141/1950.

Tzv. *střední občanský zákoník* přinesl změny pro evidování nemovitostí a vedení pozemkových knih. Především stavba byla povýšena na samostatnou věc²⁸ (mimo dočasné stavby), a vlastníkem pozemku tedy mohla být jiná osoba než vlastníkem stavby. Dále bylo upuštěno od konstitutivnosti zápisu do pozemkových knih – okamžik nabytí vlastnictví byl totožný s okamžikem jeho veřejné publicity (původně intabulační princip). Nabytí vlastnictví bylo též možné ze zákona, výrokem soudu, úřadu, veřejného orgánu. Knihovní zákon nebyl novelizován, pouze změny v zápisu právních vztahů k nemovitostem do pozemkových knih jsou uvedeny ve *výnosu ministerstva spravedlnosti* č. 16 z 31. 12. 1950. Pozemkový katastr spolu s pozemkovými knihami sloužil také ochraně soukromého vlastnictví a po přebudování daňové soustavy ztratil katastr svůj původní význam. Jeho vedení v roce 1954 úplně ustalo a katastr byl zařazen mezi archiválie.

V socialistickém hospodářství upadl zájem o evidenci soukromých práv k nemovitostem a prioritou byla potřeba znát, jaká půda je obhospodařována jednotlivými zemědělskými, lesnickými a zahradnickými závody. Na základě *vládního nařízení* č. 55/1951 Sb. začaly místní výbory pořizovat ve svém obvodu pro každý závod tzv. *závodový list*, ve kterém byly uvedeny pozemky patřící k závodu a způsob hospodaření na těchto pozemcích (výměry byly odhadnuty). V únoru 1952 proběhla tzv. **štítková akce**, která měla zjistit co nejrychleji a nejspolehlivěji výměry orné a jiné půdy. Akci prováděly neodborníci najatí národními výbory. Ani závodové listy ani štítková akce se neosvědčily, neboť jim chyběla technická přesnost a ustálené formální zásady.

²⁸ Podle § 25 občanského zákoníku stavba není součástí pozemku (zákona č. 141/1950 Sb.).

Co se týče správy katastrálních úřadů, po roce 1950 přešly z ministerstva financí pod ministerstvo techniky a u krajských a okresních úřadů byla zřízena zeměměřičská oddělení. *Vládním nařízením č. 1/1954 Sb., o zřízení Ústřední správy geodézie a kartografie* došlo ke sjednocení civilní geodetické a kartografické služby. Orgány byly celostátní nebo oblastní ústavy (součástí byla okresní měřicí střediska, po roce 1960 střediska geodézie) zřízené pro jeden nebo více krajů.

7.2 JEDNOTNÁ EVIDENCE PŮDY

K vytvoření **Jednotné evidence půdy (JEP)** došlo urychleně v letech 1956–1960.²⁹ Počítalo se u ní s pravidelným vedením a udržováním v souladu se skutečným stavem v přírodě. Ve skutečnosti se evidovaly pouze *faktické užívací vztahy k pozemkům* na rozdíl od předchozích evidencí. JEP měla být založena ve všech obcích, vedena místními národními výbory a technické podklady měly být v souladu se skutečným stavem. Byly vydány základní směrnice pro vyhotovení, udržování a vyhodnocení operátů a označování druhů kultur a jejich charakteristiky pro účely jednotné evidence půdy (nikoli ve formě zákonů).

JEP stavěla na základě vyšetření skutečného stavu užívání půdy a jejích kultur s využitím dostupných podkladů jednak z pozemkového katastru, dále ze zastavovacích plánů, grafických přidělových plánů a výsledků pozemkových úprav. Pracovalo se s otisky katastrální mapy na nezajištěném papíře, měření bylo maximálně zjednodušeno a omezeno (směrnice vysvětlovala pojem účelnosti a úspornosti), bez stabilizace a bez kontrol. "Pronikavé úlevy" byly povoleny i pro přesnost zákresů do map, pro které byly schváleny i zcela netechnické a přibližné postupy. Byly dovoleny trojnásobné, výjimečně vícenásobné odchylky. Nezaměřené novostavby bylo přípustné doplnit „přibližnou lokalizací a přibližným půdorysem“ (pro odlišení čárkovaně). Úlevy byly i při výpočtu ploch, kde přesnost nebyla vůbec jednoznačně stanovena a kde nejpoužívanější metodou bylo sčítání a odčítání odhadnutých výměr částí parcel pozemkového katastru.

Založením a další údržbou JEP byla pověřena tehdejší Ústřední správa geodézie a kartografie a její okresní složky, kterými byla tehdejší okresní měřická střediska.

Operát Jednotné evidence půdy tvořila:

- **písemná část** (soupis parcel podle obcí a v nich podle katastrálních území, evidenční listy, které poskytovaly přehled o skutečném rozsahu užívání půdy, seznam evidenčních listů, seznam domů, rejstřík vlastníků, výkaz změn),

²⁹ Usnesení vlády č. 192 z 25. ledna 1956.

- **měřičská část** (pozemková mapa – většinou kopie katastrální mapy, pracovní mapa, evidenční mapa pro zakreslování změn).

Přínosné věci, které převzala JEP od svých evidenčních předchůdců, jsou například ohlašovací povinnost změn evidovaných v JEP ve lhůtě do 30 dnů od jejich zjištění, pravidelné prohlídky pozemků z hlediska jejich užívání, zasílání rozhodnutí soudů týkající se převodů a změn v držbě nemovitostí na střediska geodézie.

V závěru období vedení JEP došlo ke změnám v mapovém operátu – stávající ostrovní pozemková mapa („kerná mapa“) byla nahrazena pozemkovou mapou v souvislém zobrazení. Pro jedno katastrální území byl zpracován původně jednotlivý list (ostrov, kra). Tvorba map v souvislém zobrazení neznamena nové mapování, ale vytvoření mapového operátu přetvořením dosavadních map.

Od roku 1956 dochází také ke změnám v písemném operátu, je zavedena děrnoštítková technika, nosičem informací se stal děrný štítek, dochází k mechanizovanému zpracování dat.

Vzhledem k rozsahu díla a krátkosti času byly opět využity nezpracované a neodborné síly.³⁰ Stručně řečeno JEP trpěla řadou nedostatků, a to: povolením výraznějších odchylek proti dřívějším normám, nízkou technickou úrovní a personálem s nedostatečnou kvalifikací a někdy i s nedostatečným smyslem pro odpovědnost.

7.3 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Vydáním nového občanského zákoníku (*zákon č. 40/1964 Sb.*) a následně *zákonů č. 22/1964 Sb.* a jeho prováděcí *vyhlášky č. 23/1964 Sb.* dochází k legislativním změnám týkajícím se evidování nemovitostí. Byly upraveny pojmy nemovitost³¹ a nabývání osobního vlastnictví (občanský zákoník).³² Na základě zákona č. 22/1964 Sb. a jeho vyhlášky je zřízena evidence nemovitostí (EN), která je existuje v letech 1964–1992. Dochází k opětovnému evidování vlastnických a jiných majetkových práv k nemovitostem podle posledních dvou výše jmenovaných zákonů, existuje povinnost okresních soudů zasílat příslušná usnesení na střediska geodézie. Evidence nemovitostí vycházela z předchozí jednotné evidence půdy, navíc měla být doplněna o nově zavedené právní užívací vztahy a vlastnictví.

³⁰ Pešl, Ivan. Katastr nemovitosti po kapkách V.[online]. Zeměměřič. 1998, č. 9+10.

³¹ Paragraf 119 odst. 2 občanského zákoníku.

³² Smlouvu o převodu nemovitosti je potřeba registrovat státním notářstvím, vlastnictví přecházelo registrací. Mimo knihovní princip nabývání vlastnictví zůstává zachován.

Také struktura evidence nemovitostí byla shodná s JEP:

- **měřičský operát,**
- **písemný operát,**
- **úhrnné a sumarizační výkazy,**
- **sbírka listin.**

Existovala ještě tzv. **pomocná část operátu evidence nemovitostí**, kterou tvořily: záznam změn, záznam pro další řízení a seznam nepovolených změn kultur. Při údržbě a využívání evidence nemovitosti se používaly další pomocné části jako výkazy záhumenek, seznamy pozemků dočasně vyňatých ze zemědělského půdního fondu a další. Písemný operát byl rozšířen o listy vlastnictví, které měly strukturu podobnou bývalé pozemkové knize. Zde se evidovaly právní vztahy na základě ověřených kopií nebo originálních listin předkládaných k zápisu.

Zakládání, vedení a udržování evidence nemovitosti v souladu jak se skutečným stavem, tak s právními předpisy, měly na starosti orgány bývalé **Ústřední správy geodézie a kartografie** (od roku 1968 bývalého Českého úřadu geodetického a kartografického).

V letech 1964–1966 bylo možné vyznačit právní vztahy v evidenci nemovitostí pouze na podkladě právních aktů či listin, od roku 1967 pak také na podkladě místního šetření v obci, které sloužilo k objasnění právního stavu s využitím pozemkového katastru, pozemkové knihy či nezaknihované listiny.

Zda právní listina je či není schopna zápisu do EN, rozhodovalo Středisko geodézie pouze po technické a formální stránce (posuzování listiny po právní stránce – zda je právní úkon platný či jiné právní skutečnosti - nebylo v jeho pravomoci). Pokud byla listina vadná pro formální nebo technické vady, byla vrácena vyhotoviteli.

Oproti předchozí jednotné evidenci půdy znamenala tato evidence pokrok a také se řídila řadou zásad:

- **zásada legality** – k zápisům právních vztahů docházelo na základě právního aktu nebo listiny,
- **zásada speciality** – zápisy byly prováděny předepsaným způsobem do operátů nebo jejich vyhrazených částí,
- **zásada jednotnosti** na celém území státu,
- **zásada univerzality** – sledování uživacích i vlastnických vztahů na shodném mapovém i písemném médiu,

- *zásada veřejnosti* (omezení na „oprávněný zájem“),³³
- *zásada závaznosti údajů* taxativně uvedených v zákoně,
- *zásada oficiality* - zápisy byly prováděny z úřední povinnosti,
- *zásada bezplatnosti zápisů*.

Otázka mapování se začala řešit již koncem období platnosti JEP, neboť mapy této evidence byly provizorní a nekvalitní. Nové pozemkové mapy měly nahradit dřívější mapy pozemkového katastru. Při jejich vyhotovování se postupovalo podle *Směrnice pro obnovu map JEP reprodukcí v souvislém zobrazení* (ÚSGK č. 23-338.9-3100/1963 z 20. června 1963), která nahradila předchozí prozatímní předpis z roku 1960 a která byla na základě zkušeností dále doplňována. K obnově se mělo využít především kresby z neudržovaných katastrálních map, výjimečně nedokonalých map JEP pro kresbu, která nebyla v těchto mapách obsažena. I přes snahy zabránit dalšímu zhoršení kvality map k němu nepochybně došlo. *„Určitých úspěchů doznalo nové mapování v měřítkách 1 : 1 000 a 1 : 2.000, nejprve podle směrnic pro technickohospodářské mapování (THM), později podle směrnic pro tvorbu základní mapy velkého měřítka (ZMVM). Při mapování se podařilo postupně zvládnout fotogrammetrické technologie a dosáhnout vysoký stupeň automatizace v celém procesu tvorby. Společným nedostatkem však jsou chabé základy místního šetření, vyplývající již z nedokonalé legislativy, které snižují praktickou využitelnost těchto map. Tato nová mapová díla pokrývají cca 25 % území.“*³⁴

Pro evidenci nemovitosti bylo charakteristické, že faktické vztahy byly zaznamenávány důsledně, jednoznačně a úplně ve všech částech operátu, zatímco právní vztahy již s určitým omezením především u pozemků sdružených ve velkých užívacích celcích. Ve vlastnických listech byly tyto údaje podchyceny souhrnnou symbolickou poznámkou, v pozemkových mapách nebyly zobrazeny vůbec, což vedlo později k technickým problémům při vytváření nových operátů katastru nemovitostí.

V oblasti technické dosáhla EN vysokého stupně *automatizace písemného operátu* s množstvím výstupových alternativ na rozsáhlém technickém vybavení se širokým programovým zabezpečením.³⁵ Důležitý byl návrat k účelovému měření nejprve v podobě

³³ Operát je veřejný pro každého, kdo prokáže „oprávněný zájem“, který nebyl v žádném předpisu definován, takže každé středisko geodézie si jej interpretovalo dle svého uvážení. Za oprávněného uživatele mohl být považován uživatel či vlastník nemovitosti, pracovník soudu, notářství, MNV, státního statku či zájemce o koupi nemovitost.

³⁴ Pešl, Ivan. Katastr nemovitosti po kapkách V.[online]. Zeměměřič. 1998, č. 9+10.

³⁵ Bumba, Jan. Stručná historie katastru v českých zemích. Část III. : Evidenční nástroje poslední doby. Geodetický a kartografický obzor, 1994, roč. 40/82, č. 7, s. 145.

univerzálního technicko-hospodářského mapování (1961–1981), později účelnějšího a cílenějšího mapování velkých měřítek (1981–1992) s omezeným rozsahem vlastnických vztahů.³⁶

Legislativní základy evidence nemovitosti byly nedostatečné, nebyly respektovány. Metody, postupy a obsah evidence se měnily na základě interních předpisů, často na přání různých resortů. Největším nedostatkem byla nespolehlivá evidence parcel občanů sloučených do větších půdních celků, které nebyly zobrazovány na mapách. Ale z předchozích evidencí převzala některé kladné věci, jako institut oprav chyb, pravidelné revize, ohlašovací povinnost, nebo veřejnost operátu. Přesto, že evidence nemovitostí byla na vyšší úrovni než jednotná evidence půdy, nemohla nahradit úlohu veřejných knih a pozemkového katastru.

Shrnutí

U Jednotné evidence půdy dochází k zaznamenávání pouze faktických užívacích vztahů, dílo mělo nízkou technickou úroveň vzhledem k rychlosti zpracování, povolením výraznějších odchylek a nedostatečně kvalifikovaným odborníkům, kteří na evidenci pracovali. Od předchozích evidencí převzala i kladné zkušenosti, jako byla ohlašovací povinnost změn evidovaných v JEP.

Evidence nemovitostí sloužila potřebám socialistické společnosti, ve které vznikla, zaznamenávala důsledně faktické užívací vztahy, zatímco právní vztahy s určitým omezením. Nedostatkem byla nespolehlivá evidence parcel občanů sloučených do větších půdních celků, které nebyly zobrazovány na mapách Katastrální operát byl rozšířen o sbírku listin a úhrnné a sumarizační výkazy, zápisy byly prováděny na základě řady zásad, které byly známy již dříve. Z předchozích evidencí převzala některé kladné věci, jako institut oprav chyb, pravidelné revize, ohlašovací povinnost, nebo veřejnost operátu.

³⁶ Bumba, Jan. Stručná historie katastru v českých zemích. Část III. : Evidenční nástroje poslední doby. Geodetický a kartografický obzor, 1994, roč. 40/82, č. 7, s. 145.

8 KATASTR NEMOVITOSTÍ PO ROCE 1993

Po roce 1989 se společnost měnila z hlediska společenského, politického i hospodářského. Vzhledem k deetatizaci (odstátnění majetku), privatizaci nemovitého majetku a řešení restitucí (nápravy škod vzniklých znárodněním majetku) byly třeba podklady o věcných právech k nemovitostem, které dosavadní evidence majetku mohla poskytnout jen zčásti, proto bylo potřeba uvažovat o novém evidenčním nástroji, a tím se stal katastr nemovitostí. Vznikl tedy pro obnovu pořádku a práva a také pro potřebu ekonomiky.

Podkladem byly právní předpisy:

- zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony.
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.
- vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky

Uvedené zákony byly několikrát novelizovány, byla vydána prováděcí vyhláška č. 126/1993 Sb. k zákonům č. 265/1992 a č. 344/1992, která byla novelizována a pak nahrazena vyhláškou č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 344/1992 Sb. a č. 265/1992 Sb. Dále byl vydán zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství s prováděcí vyhláškou č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením. To vše dohromady tvoří tzv. **právní katastr**.

8.1 ZEMĚMĚŘIČSKÉ A KATASTRÁLNÍ ORGÁNY

Se změnou politických, ekonomických a právních poměrů v naší společnosti bylo třeba vymezit i věcnou a územní působnost orgánů zeměměřičství a katastru nemovitostí. Stalo se tak na základě zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, který byl v následující letech několikrát novelizován. Tímto zákonem je zřízena soustava orgánů vykonávajících správu na úseku katastru nemovitostí.

Ústředním správním orgánem zeměměřičství a katastru České republiky se stal **Český úřad zeměměřičský a katastrální** se sídlem v Praze (nahradil dosavadní Český úřad geodetický a kartografický).

Jako správní úřad zeměměřičství s celostátní působností byl zřízen **Zeměměřičský úřad** v Praze.

Dalšími správními úřady pro zeměměřičství a katastr nemovitostí jsou **zeměměřičské a katastrální inspektoráty** s územní působností se sídly v Brně, Českých Budějovicích, Liberci, Opavě, Pardubicích, Plzni a Praze.

Jako jiné správní úřady pro zeměměřičství a katastr nemovitostí byly zřízeny **katastrální úřady**, které byly od 1. 1. 2004 nahrazeny soustavou 14 nových katastrálních úřadů s územní působností v rozsahu krajů (novela provedená zákonem č. 175/2003 Sb., dále Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 263/2005 Sb.,³⁷ jímž se zveřejňuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu). V některých místech byly nahrazeny dřívější katastrální úřady **katastrálními pracovišti** jako vnitřními organizačními jednotkami příslušných katastrálních úřadů, které vykonávají působnost v daném kraji. Katastrální úřady mají sídla v Praze, v Českých Budějovicích, v Karlových Varech, v Hradci Králové, v Liberci, v Plzni, v Pardubicích, v Ústí nad Labem, v Brně, v Opavě, v Olomouci, v Jihlavě, ve Zlíně.

Soustava zeměměřičských a katastrálních orgánů, jejich sídla a úkoly jsou vymezeny v zákoně č. 359/1992 Sb., *o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů*.

8.2 POJEM KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí (KN) „je soubor údajů o nemovitostech České republiky, zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Současně je souborem údajů o vlastnických a jiných věcných právech a dalších právech k zapsaným nemovitostem.“³⁸

Katastr nemovitostí je zdrojem informací „*k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické.*“³⁹

Jde o ucelený a průběžně aktualizovaný **informační systém** o pozemcích a vybraných stavbách, od roku 2001 začal být KN veden v informačním systému

³⁷ Nejaktuálnější je 482/2009 Sb. Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2010.

³⁸ Podle §1odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrálního zákona).

³⁹ Podle §1odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrálního zákona).

katastru nemovitostí (ISKN) a je veden převážně počítačovými prostředky. Jako disciplína je KN úzce spojen s obory geodézie a kartografie, s právní vědou a informatikou.

Katastr nemovitostí převzal předchozí technické evidenční nástroje (katastry a evidence nemovitostí) a některé funkce pozemkové knihy. Rozdíl tvoří způsob zápisu skutečností do katastru nemovitostí oproti zápisu do pozemkové knihy.

Katastr nemovitostí zapisuje **vkladem** pouze ty skutečnosti, které jsou předmětem smluv mezi účastníky (zápis do pozemkové knihy vkladem znamenalo nabytí, změnu nebo zrušení knihovních práv bez ohledu na právní důvod – smlouvy nebo listiny správních orgánů).

Záznamem (praenotace) se do katastru nemovitostí zapisují práva vzniklá ze zákona, rozhodnutím státního orgánu a dalšími způsoby uvedenými v katastrálních zákonech (právo zapsané do pozemkové knihy záznamem se nabývalo, převádělo, omezovalo nebo zanikalo dočasně pod podmínkou dodatečného spravení).

Poznámka (adnotace) se v katastru nemovitostí používá pro zápis rozhodnutí nebo oznámení soudu či správce daně (v pozemkové knize měla poznámka informační charakter, jejím vyznačením se nenabývala, neměnila ani nezanikala knihovní práva).

8.3 PŘEMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Předmětem katastru nemovitostí jsou podle § 2 odst. 1 a 2 katastrálního zákona:

- **katastrální území,**
- **nemovitosti** (pozemky v podobě parcel; budovy spojené ze zemí pevným základem; byty a nebytové prostory v budovách vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona;⁴⁰ rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou po dokončení podléhat evidenci v katastru nemovitostí, požádá-li o to vlastník nebo jiná oprávněná osoba z právního vztahu; rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou po dokončení podléhat evidenci v katastru nemovitostí v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim; nemovité stavby podle zvláštního předpisu),
- **věcná práva k nemovitostem** (vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo s účinky věcného práva,
- **další práva, pokud tak stanoví zákon** (viz Zápisy v KN).

⁴⁰ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví k bytům.

Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.⁴¹

8. 4 OBSAH KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Obsahem katastru nemovitostí jsou *konkrétní údaje o zapisovaných nemovitostech, právních vztazích a jejich subjektech*.⁴² Mezi tyto údaje patří:

- geometrické určení a polohové určení nemovitosti a katastrálních území,
- parcelní čísla, druhy a výměry pozemků, popisná a evidenční čísla staveb, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitosti, čísla bytů a nebytových prostor a pojmenování nebytových prostor, údaje pro daňové účely, propojení s jinými informačními systémy,
- údaje o právních vztazích k nemovitostem,
- údaje o podobných polohových bodových polích,
- místní a pomístní názvosloví.

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.

Katastrální operát podle § 4 katastrálního zákona tvoří:

- 1) *soubor geodetických informací* zahrnující katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření (dříve mapový operát),
- 2) *soubor popisných informací* zahrnující údaje o katastrálním území, parcelách, stavbách, vlastnicích, jiných oprávněných a o právních vztazích (dříve písemný operát),
- 3) *souhrnné přehledy o půdním fondu*,
- 4) *dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací*, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
- 5) *sbírka listin*, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

8. 5 ZÁSADY KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Od pozemkové knihy převzal katastr **principy (zásady)**, které dodržuje při vedení evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jsou to:

- zásada intabulace (vkládání),

⁴¹ Srov. § 2 odst. 3 katastrálního zákona.

⁴² Podle § 3 a § 4 katastrálního zákona, § 6 -35 prováděcí vyhlášky č. 26/2007 Sb.

- zásada volnosti (dispoziční),
- zásada legality (platnosti),
- zásada priority (přednosti)
- zásada speciality (přehlednosti, přesnosti),
- zásada materiální publicity (veřejné víry),
- zásada formální publicity (veřejnosti),
- zásada oficiality.

Zásada intabulace (vkládání) znamená, že ke vzniku, změně nebo zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitostem je třeba vložit tato práva do katastru nemovitostí. Jde o všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí.

Zásada volnosti (dispoziční) znamená, že zápisy vzniklé na podkladě smluvního vztahu se v katastru nemovitostí neprovádějí z úřední povinnosti (řízení o povolení vkladu vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti zahajuje katastrální úřad na základě návrhu na vklad; z vlastní vůle katastrální úřad právo vložit nemůže).

Zásada legality (platnosti) dovoluje do katastru nemovitostí vkládat zápisy, které jsou v souladu se zákonnými podmínkami; listiny, na jejichž podkladě se práva do katastru nemovitostí zapisují, musí být způsobilé k zápisu práv a právním předpisům podléhá také vedení katastru a práva a povinnosti zúčastněných.

Zásada priority (přednosti) se týká dodržování časového pořadí zápisů právních vztahů k nemovitostem – řídí se dobou doručení, kdy žádost o vklad (záznam, poznámku) byla na katastrální úřad doručena (vyznačen den, měsíc, rok, u vkladu také čas). K dodržení této zásady existuje institut plomby.

Zásada speciality (přehlednosti, přesnosti) zaručuje jednoznačnost, určitost, nespornost zápisů v katastru nemovitostí, po technické stránce předepisuje formu, způsob, místo pořadí zápisů v evidenci nemovitostí.

Zásada materiální publicity (veřejné víry) znamená, že každý, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněných po účinnosti zákona č. 265/1992 Sb. je přesvědčen o tom, že stav katastru nemovitosti odpovídá skutečnému stavu věci, je chráněn na nabytých právech. Jinak by musel vědět o tom, že stav zápisu v katastru neodpovídá skutečnému stavu.

Zásada formální publicity (veřejnosti) umožňuje za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížení do katastru nemovitostí, činit si z něj pro vlastní potřebu opisy, výpisy o nemovitostech a právních vztazích k nim. Veřejnost katastru lze omezit zákonem.

Zásada oficiality se týká zápisů do katastru nemovitostí z úřední povinnosti (např. právo vzniklé ze zákona na návrh nabyvatele bez jednoznačné identifikace dotčených vlastníků; zápis nové budovy včetně vlastnického práva k ní na podkladě ohlášení vlastníka budovy). Změna se katastrálnímu úřadu ohlašuje do 30 dnů ode dne vzniku práva a dokládá se listinou, která změnu potvrzuje nebo osvědčuje. Zápis těchto práv se provádí z úřední povinnosti na základě podnětu nositele oprávnění nebo zprostředkovaně příslušným státním orgánem.

8. 6 ZÁPISY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Právní úprava vymezuje právní vztahy, které jsou předmětem zápisu (§ 2 odst. 4 katastrálního zákona), a dále rozlišuje několik druhů těchto zápisů – *vklad, záznam, poznámku a jejich výmaz*.

Předmětem zápisu do katastru jsou tyto právní vztahy:

- právní vztahy zapisované podle zvláštního zákona (č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv - § 1 odst. 1) – vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo, pokud má věcně právní účinky.
- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,⁴³
- oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy,
- oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst,
- oprávnění rozpočtové a příspěvkové organizace zřízené obcí nebo městskou částí hlavního města Prahy nebo statutárního města hospodařit s majetkem obce,
- příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsaná v obchodním rejstříku nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostmi zapsanými v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka náleží,
- do konce roku 2000 se zde evidovaly i vztahy trvalého užívání (vztahy vzniklé podle § 10 vyhláška Ministerstva financí č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem státu),
- další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě tohoto zákona obsahem katastru.

⁴³ Podle § 17 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění zákona č. 183/1993 Sb.

8.7 VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Zápisy prováděné vkladem jsou uvedeny v § 2 až 6 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Vkladem se rozumí forma zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, kdy dochází k vkladu nebo výmazu vkladu těchto práv. Tento způsob zápisu výše uvedených práv přichází v úvahu vždy, kdy zákon nespojuje účinky vzniku, změny nebo zániku právního vztahu s jinou právní skutečností.⁴⁴

Vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak. Zápis vkladem má konstitutivní povahu.⁴⁵

Vkladem se zapisují práva na podkladě listin podle § 36 vyhláška č. 26/2007 Sb. (např. smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti – zejm. smlouvy kupní, směnné, darovací, smlouvy o zástavním právu k nemovitostem, smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu, smlouvy o předkupním právu k nemovitostem s věcnými účinky, smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru včetně rozestavěného atd.).

Řízení o povolení vkladu je správním řízením, ve kterém se rozhoduje o právu subjektů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na zápis vzniku, změny nebo zániku těchto práv vkladem do katastru nemovitostí. Toto řízení je zahájeno **na návrh** některého z účastníků právního vztahu dnem doručení na katastrální úřad. **Okruh účastníků** je upraven v § 4 odst. 1 zápisového zákona. Návrh mohou účastníci podat společně, někteří z nich nebo i jeden z účastníků řízení samostatně. Všichni účastníci však budou o zahájení řízení informováni. Návrh na vklad musí být podán u věcně a místně příslušného správního orgánu.

Náležitosti a přílohy návrhu stanoví zápisový zákon a jeho prováděcí vyhláška. Pokud návrh nemá zákonem předepsané náležitosti, postupuje katastrální úřad podle § 45 odst. 2 správního řádu.

Katastrální úřad zkoumá splnění podmínek vkladu z hledisek uvedených v § 5 odst. 1 písm. a) až g) ke dni podání návrhu na vklad, dále zkoumá, zda vklad nepozbyl právních účinků k okamžiku rozhodování. Jestliže jsou podmínky splněny, katastrální úřad povolí vklad. V opačném případě vklad zamítne.

⁴⁴ Srov. Průchová, I.; Pekárek, M. Pozemkové právo., s. 232.

⁴⁵ Srov. § 2 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Rozhodnutí o povolení vkladu lze provést zápisem ve spisu; pravomocné se stává doručením písemného vyhotovení rozhodnutí poslednímu z účastníků o povolení vkladu. Proti tomuto rozhodnutí není povolen žádný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví. Právní účinky vkladu nastávají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu.⁴⁶

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad se vyhotovuje v písemné formě, doručuje se všem účastníkům řízení a je proti němu přípustný opravný prostředek (žaloba podle páté části o. s. ř.).⁴⁷ Pokud opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o opravném prostředku soud. *„Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nabývá právní moci dnem po marném uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby ode dne doručení rozhodnutí poslednímu účastníkovi, popř. právní moci rozsudku, kterým soud v řízení podle páté části o. s. ř. zamítl žalobu podanou proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu práva v souladu s článkem 25 zákona 150/2002 Sb. namísto opravného prostředku.“*⁴⁸

Katastrální úřad vede **protokol o vkladech** (rejstřík), ve kterém zaznamenává došlé návrhy na vklad právních vztahů, a výsledek řízení o vkladu. Každý návrh má svůj spis označený průběžným číslem protokolu o vkladech, kde je zaznamenáván průběh řízení o vkladu a rozhodnutí o povolení či zamítnutí vkladu.

8.8 ZÁZNAM DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Zápisy prováděné záznamem jsou uvedeny v § 7 a 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Záznamem se do katastru nemovitostí zapisují vlastnická a jiná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním. Zápis údajů do katastru je prováděn na základě listin vyhotovených státními orgány a listin dle zvláštních předpisů, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy.⁴⁹

Práva zapisovaná ze *zákona* (např. vlastnické právo děděním, zhotovením), *rozhodnutím státního orgánu* (např. právo deklarované v rozhodnutí soudu o určení právního vztahu podle § 80 písm. c) o. s. ř., soudcovské zástavní právo zřízené rozhodnutím soudu

⁴⁶ Průchová, I.; Pekárek, M. Pozemkové právo, s. 233.

⁴⁷ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

⁴⁸ Trajer, Václav. Katastr nemovitostí, s. 92.

⁴⁹ Srov. Trajer, Václav. Katastr nemovitostí, s. 139.

podle § 338a o. s. ř.), *příklepem licitátora ve veřejné dražbě* (např. vlastnické právo vzniklé na základě soudní dražby při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti podle § 335a a násl. o. s. ř.), *vydržení, přírůstkem a zpracováním* (vydržení podle § 134 občanského zákoníku, přírůstek podle § 135a občanského zákoníku, zpracování podle § 135b občanského zákoníku).

V § 39 vyhlášky č. 26/2007 Sb. jsou uvedeny listiny, na jejichž základě se potvrzují právní vztahy.

Pokud ke vzniku, změně nebo zániku zapisovaného práva dochází ze zákona, postačí k zápisu odkaz na příslušné ustanovení takového zákona. Zápis práva do katastru může být proveden také na základě ohlášení doloženého dokumenty uvedenými v § 40 vyhlášky č. 26/2007 Sb.

Podklady pro provedení záznamu (listiny) musí katastrální úřad **přezkoumat**, zda jsou čitelné, pravomocné, bez chyb v psaní a v počtech, bez zřejmých nesprávností, zda nemovitosti v nich uvedené jsou označeny podle údajů v katastru. Pokud má rozhodnutí nebo listina některý z uvedených nedostatků, musí ji katastrální úřad vrátit předkladateli (vyhotoviteli) s uvedením nedostatků a s výzvou k doplnění listiny ve stanovené lhůtě. Současně je založen spis s kopií vrácené listiny a s kopií průvodního dopisu předkladateli (vyhotoviteli) listiny.

Splňuje-li rozhodnutí či listina podmínky pro záznam v katastru, katastrální úřad **záznam provede**.

Katastrální úřad provede záznam do 30 dnů po doručení listiny potvrzující nebo osvědčující právní vztahy.

Procedura provedení záznamu nemá povahu správního řízení.

8.9 POZNÁMKA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Zápisy poznámkou jsou uvedeny v § 9 a 10 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Poznámka je právní úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práv k nemovitostem; má informativní charakter. Poznámka má upozornit na možné právní vady nemovitosti; upozorňuje na skutečnost, že nemovitost je předmětem různých řízení.⁵⁰

⁵⁰ Srov. Srov. Trajer, Václav. Katastr nemovitostí, s. 226.

Poznámkou zapisuje katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního předpisu⁵¹ nebo k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsaná. Poznámka je zrušena na základě pravomocného rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu, jakmile odpadnou důvody, pro které byla poznámka zapsaná.

Zápis poznámky do katastru nemovitostí nemá vliv na vznik omezení rozsahu práv vlastníka či jiného oprávněného, to vyplývá až z konkrétní listiny bez ohledu, zda byla poznámka zapsaná či nikoli.

„Listiny určené k zápisu poznámek zaznamenává katastrální úřad v protokolu i záznamech a vyznačí plombu.“⁵² Po vyřízení zápisu poznámky plombu katastrální úřad odstraní a příslušné listiny zařadí do sbírky listin. Zápis poznámky je proveden do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky.

Procedura provedení poznámky nemá povahu správního řízení.

8.10 OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU

Oprava chyb v katastru nemovitostí je obsažena v katastrálním zákoně v § 8, v prováděcí vyhlášce č. 26/2007 Sb. v § 52 jsou pak upřesněny chyby, které mohou být opraveny postupem stanoveným v katastrálním zákoně.

Katastrální úřad opraví chybné údaje **na návrh vlastníka** či **jiného oprávněného** nebo **bez návrhu**, které vznikly:

- zápisem provedeným v rozporu s obsahem listiny nebo jiného podkladu pro změnu údajů v katastru,
- zápisem provedeným na základě listiny, která není podkladem pro změnu údajů v katastru,
- zápisem provedeným bez potřebné listiny, které je k zápisu údajů do katastru třeba,
- chybou vzniklé při měření v terénu,
- chybou vzniklé při výpočtu souřadnic,
- chybou vzniklé při zakreslování zaměřovaného předmětu do katastrálních map apod.

⁵¹ Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách ve znění pozdějších předpisů.

⁵² Průchová, I.; Pekárek, M. Pozemkové právo, s. 238.

Katastrální úřad může opravit chyby, které vznikly **zřejmým omylem** při vedení a obnově katastru nemovitostí a chyby, které vznikly **nepřesností** při měření a zobrazení předmětu podrobného měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel.

Chybné geometrické a polohové určení hranice opraví katastrální úřad na základě zjištění, že se neshoduje se stavem hranice v terénu a není dotčenými vlastníky zpochybňován.

Chybné údaje vzniklé na základě nesprávnosti v listinách, podle kterých byly do katastru zapsány, lze tyto údaje opravit jen na základě opravy těchto listin. Opravy listin provede ten, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést.

Řízení o opravě údajů katastru nemovitosti lze zahájit na podnět fyzické nebo právnické osoby či z podnětu katastrálního úřadu, katastrální úřad přezkoumá správnost údajů podle příslušných listin, dokumentace výsledků šetření a měření apod. a opravu provede do 30 dnů (do 60 dnů ve výjimečných případech) od doručení návrhu na opravu chyby. Chybný údaj opraví v řízení vedeném protokolu Z. Vlastníkovi doručí oznámení o provedení opravy. V případě nevyhovění návrhu o provedení opravy zašle katastrální úřad oznámení, že opravu neprovedl, neboť se nejedná o chybu. Vlastník může nesouhlas s provedou opravou nebo s neprovedením opravy vyjádřit do 30 dnů.

8.11 REVIZE KATASTRU

Revizi údajů katastru vyhláší katastrální úřad podle potřeby, cílem je ověření a zajištění souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu.

Účastníky revize jsou katastrální úřad, obec, podle potřeby vlastníci nemovitostí a jiní oprávnění nebo jejich zástupci (nepřítomnost vlastníků není překážkou revize).

Datum zahájení revize oznámí katastrální úřad dva měsíce předem katastrální obci, na jejímž území má být revize prováděna. Obec pak vyvěsí oznámení o konání revize v místě obvyklým způsobem.

Předmětem revize je zjištění změn a ověření dosavadního stavu údajů obsažených v katastru:

- průběhu hranice katastrálního území,
- průběhu hranic nemovitostí, druhu pozemku a způsobu využívání nemovitostí,
- dalších prvků polohopisu, pokud jsou obsahem katastrální mapy,
- seznamu budov s čísly popisnými a budov s čísly evidenčními,
- jmen, příjmení, titulů (názevů), adres trvalého pobytu (sídla) vlastníků nemovitostí a doplnění chybějících rodných nebo identifikačních čísel,

- podrobného polohového bodového pole
- místního a pomístního názvosloví,
- zápisů v záznamu pro další řízení z hlediska oprávněnosti jejich dalšího evidování a sledování.

Pokud zjistí katastrální úřad nesoulad v údajích katastru:

Zjištěné změny jsou možné doložit příslušnými doklady (listinou, geometrickým plánem, záznamem podrobného měření), pokud je jich zapotřebí, zapíše je katastrální úřad do záznamu pro další řízení s uvedením lhůty a způsobu odstranění nesouladu v údajích katastru nemovitostí s podpisem vlastníka či jiného oprávněného nebo s poznámkou, že vlastník byl vyzván k odstranění nesouladu. Nedoložené změny se zapíší do záznamu pro další řízení, katastrální úřad projedná způsob a lhůtu odstranění nesouladu v údajích katastru. Vlastník zápis podepíše.

O výsledku revize se sepisuje protokol, který se s přílohou, kde vlastníci nemovitostí nebo jiní oprávnění stvrzují podpisem souhlas s provedením zjištěných změn týkající se jejich nemovitostí, zakládá do sbírky listin katastrálního operátu.

8.12 OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU

Obnova katastrálního operátu znamená *vyhotovení nového souboru geodetických informací* ve formě grafického počítačového souboru *a nového souboru popisných informací* katastru nemovitostí. Důvodem pro obnovu katastrálního operátu může být velký počet změn, nedostatečná přesnost, nevyhovující měřítko katastrální mapy, ztráta, zničení či poškození katastrálního operátu, převod katastrální mapy z grafické formy do grafického počítačového souboru nebo pozemkové úpravy.

Způsoby provedení obnovy katastrálního operátu mohou být:

- a) novým mapováním,
- b) přepracováním souboru geodetických informací,
- c) na pokladě výsledků pozemkových úprav.

Obnova katastrálního operátu novým mapováním

Provádí se, pokud geometrické a polohové určení nemovitostí v důsledku značného počtu změn, nedostatečné přesnosti nebo použitého měřítka nevyhovuje současnému vedení katastru. Výsledkem obnovy je nový katastrální operát s digitálně zpracovanou katastrální mapou, kdy všechny lomové body hranic pozemků jsou určeny souřadnicemi v systému

Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK), a s novým souborem popisných informací, který vznikne na základě výsledků šetření a jednání s vlastníky nemovitostí a jinými oprávněnými nebo jejich zástupci.

Zahajuje jej katastrální úřad bez návrhu a dotčená obec je informovaná. Přímými účastníky jsou vlastníci a jiní oprávnění nebo jejich zástupci, zástupci obce a dalších orgánů. Obnova katastrálního operátu se provádí na základě skutečného stavu terénu zjišťováním průběhu hranic pozemků za přítomnosti komise. O výsledku zjišťování průběhu hranic se sepisuje protokol, kde vlastníci a jiní oprávnění svým podpisem stvrzují souhlas s průběhem a označení hranic v terénu. Obnovený katastrální operát je vyložen po dobu 10 pracovních dnů k veřejnému nahlédnutí v obci, účastníci řízení jsou informováni 30 dnů před jeho vyložením. Proti vyloženému obnovenému katastrálnímu operátu lze podávat námítky, o kterých rozhoduje katastrální úřad ve správním řízení. Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání k příslušnému zeměměřičskému a katastrálnímu inspektorátu. Pokud nebyly podány námítky nebo o nich nebylo pravomocně rozhodnuto, lze vyhlásit platnost obnoveného katastrálního operátu. Dnem vyhlášení nového katastrálního operátu se dosavadní katastrální operát stává neplatným a používá se obnovený.

Obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací

Při tomto způsobu obnovy katastrálního operátu dochází k převodu grafické katastrální mapy do počítačového souboru, tzn. k přepracování na digitální katastrální mapu. Při této obnově se provede pouze dílčí revize údajů v katastru nemovitostí (ověření zápisů v záznamu pro další řízení), revize seznamu budov s čísly popisnými a čísly evidenčními, revize podrobného polohového bodového pole a odstranění známých chyb v operátu. Vždy se do přepracovávaných katastrálních map doplňují zemědělské a lesnické pozemky s neznatelnými hranicemi v terénu, doplňují se údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Pokud nebyly dány výměry parcel, vypočtou se ze souřadnic grafického počítačového souboru, nebyly-li dříve určeny měřením v terénu. Na závěr prací provádí katastrální úřad řízení o námitkách a vyhlašuje platnost nového operátu.

Obnova katastrálního operátu na pokladě výsledků pozemkových úprav

Pro tento typ obnovy katastrálního operátu se použije výsledků komplexních pozemkových úprav - jejich schválený návrh. Výsledkem těchto prací je nový soubor geodetických informací (digitální katastrální mapa) a nový soubor popisných informací. Důležitá je úzká spolupráce katastrálního a pozemkového úřadu. Podporu zajišťují obecně

závazné předpisy, zejména zákon o pozemních úpravách č. 139/2002 Sb. a katastrální vyhláška č. 26/2007 Sb.

Podkladem pro návrh komplexní pozemkové úpravy je zaměření předmětů, které zůstanou obsahem souboru geodetických informací i po ukončení pozemkové úpravy. Katastrální úřad vyznačí u seznamu vlastníku parcel dotčených pozemkovou úpravou v souboru popisných informací text „zahájeny pozemkové úpravy“, po dokončení pozemkových úprav na základě sdělení pozemkového úřadu zruší katastrální úřad dřívější text a vyznačí text nový „schváleny pozemkové úpravy“. Nové uspořádání pozemků musí být vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků. Výsledky zeměměřičských činností použité pro obnovu operátu musí být ověřeny podle zeměměřičského zákona a předány k posouzení katastrálnímu úřadu do 30 dnů před vydáním rozhodnutí pozemkového úřadu. Po předání pravomocného rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, zřízení nebo zrušení věcného břemene zruší katastrální úřad dříve vyznačený text „schváleny pozemkové úpravy“. Obnovený katastrální operát na základě komplexních pozemkových úprav se stává platným dnem nabytí právní moci rozhodnutím pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, zřízení nebo zrušení věcného břemene.

8.13 POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitosti je **veřejný informační systém** a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něj pro svou vlastní potřebu *opisy, výpisy nebo náčrty*. Na požádání může opis, výpis, kopii nebo identifikaci parcel vyhotovit katastrální úřad; tyto opisy, výpisy, kopie v předepsané formě⁵³ mají povahu veřejných listin a lze jimi prokazovat stav nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Za stanovených podmínek lze požadovat i ústní informace. Poskytování údajů z katastru nemovitostí upravuje *vyhláška č. 162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky*.

Informace z katastru nemovitostí lze poskytovat také v elektronické podobě na technickém nosiči dat nebo zasláním telekomunikačního zařízení. Předcházet musí žádost o poskytnutí údajů. Lhůty na vyřízení žádostí o poskytnutí údajů nejsou pevně stanoveny.

⁵³ Podle § 22 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a § 6 odst. 1 vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.

Zákonem č. 8/2009 Sb. je omezeno anonymní poskytování údajů z katastru nemovitostí a ze sbírky listin. Tyto údaje lze poskytnout pouze osobě, která prokáže svou totožnost a uvede účel, pro který údaje požaduje.⁵⁴

V současné době je také možné získat údaje na internetu pomocí tzv. **dálkového přístupu**. Pravidla pro zřízení a využívání dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí stanoví § 10 zákona č. 162/2001 Sb. Po splnění všech podmínek, které předpisy stanoví, Český úřad zeměměřičský a katastr umožní přístup do databáze s údaji z katastru nemovitostí z celé republiky. Dálkový přístup lze získat na základě *žádosti o zřízení dálkového přístupu*, zpoplatněny jsou informace získané z tohoto přístupu. Územně samosprávným celkům k výkonu jejich působnosti je tento dálkový přístup poskytován bezplatně.

Veškeré informace o dálkovém přístupu i informace o nahlížení do katastru nemovitostí je možné shlédnout na internetové adrese <http://www.cuzk.cz/>.

8.14 POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRÁVNĚNÝCH, OBCÍ A STÁTNÍCH ÚŘADŮ

V katastrálním zákoně jsou stanoveny povinnosti jednotlivých subjektů vůči katastrálním úřadům. Subjekty jsou rozděleny na:

- vlastníky a jiné oprávněné,
- obce,
- státní orgány.

Podrobně jsou povinnosti jednotlivých vlastníků uvedeny v § 10, 11 a 12 katastrálního zákona.

8.15 PORUŠENÍ POŘÁDKU NA ÚSEKU KATASTRU NEMOVITOSTÍ A ZEMĚMĚŘIČSTVÍ

Podle katastrálního zákona existuje deset skutkových podstat **porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí** (§ 23 katastrálního zákona), za které stanovuje *pokuty*. Porušení pořádku se vztahuje také na plnění zákonných povinností zúčastněných na vedení katastru uvedených v § 10 katastrálního zákona. Výše pokut je odstupňovaná podle závažnosti provinění, při jejich stanovení katastrální úřad přihledne k závažnosti protiprávního jednání,

⁵⁴ Zákonem č. 8/2009 Sb. se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů.

k jeho rozsahu, délce trvání a okolnostem, za kterých k němu došlo. Základem pro výpočet je minimální mzda.

Porušení pořádku na úseku katastru podle § 23 je posuzováno jako **přestupek** a pokuta u fyzické osoby může dosahovat trojnásobku, u podnikatelských subjektů do výše třicetnásobku minimální mzdy (písmena a) až d) § 23), u fyzické osoby může dosahovat pětínásobku, u podnikatelských subjektů do výše padesátinásobku mzdy (písmena e) až j) § 23).

Porušení pořádku na úseku zeměměřičství upravuje zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů. Skutkové podstaty rozděluje na:

- **přestupky** (§ 17a odst. 1 zeměměřičského zákona), za které může Zeměměřičský úřad nebo inspektorát udělit pokutu až 25 000 Kč,
- **jiné správní delikty** (§ 17b odst. 1 zeměměřičského zákona), za které může Zeměměřičský úřad nebo inspektorát udělit pokutu až 250 000 Kč; zde je možnost zprostit se odpovědnosti, prokáže-li osoba, která se dopustila jiného správního deliktu, že vynaložila veškeré úsilí, které na ní bylo možno požadovat, aby porušení povinnosti zabránila.

Při stanovení výše pokuty přihlédne Zeměměřičský úřad nebo inspektorát k závažnosti jiného správního deliktu, ke způsobu a okolnostem jeho spáchání, k významu a rozsahu jeho následků, k době trvání protiprávního jednání a ke skutečnosti, zda a jak se odpovědná osoba přičinila o odstranění nebo zmírnění škodlivých následků jiného správního deliktu.⁵⁵

⁵⁵ Podle § 17 b odst. 5 zeměměřičského zákona.

9 KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Právním podkladem pro slovenský katastr nemovitostí jsou:

- zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra,
- zákon č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 300/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov.

Státní správu na úseku geodézie a kartografie zabezpečujú orgány:⁵⁶

- **Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky** (ústrední orgán štátní správy),
- **katastrálne úrady a správy katastra** (místní úrady štátní správy),
- Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Ministerstvo dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky, Ministerstvo pôdohospodárstva Slovenskej republiky, Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky a Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky.

Zákon o geodézii a kartografii týmto orgánom vymezuje úkoly a pôsobnosť, ďalej určuje podmienky fyzických osôb k vykonávaniu geodetickej a kartografickej činnosti alebo taxatívne stanovuje prešľupky proti poriadku na úseku geodézie a kartografie a predpisuje za ne pokuty.

Katastrálny zákon vymezuje katastr nemovitostí jako „geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, a o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len "právo k nehnuteľnosti").⁵⁷ Jde opět o informační systém, do kterého se zapisují práva k nemovitostem vkladem, záznamem a poznámkou.

V zákoně je vymezen předmět a obsah katastru, katastrální operáty a co je tvoří (soubor geodetických informací, soubor popisných informací, sbírka listin, souhrnné údaje o půdním fondě a pozemkové knihy).

⁵⁶ Podle zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii.

⁵⁷ Podle zákona č. 162/1995 Z. Z.

Také zde je zahrnuta správa katastru a orgány státní správy na úseku katastru a jejich působnost.

Následují paragrafy týkající se vkladového řízení, které je možné podat jak v klasické podobě, tak elektronicky (nutný elektronický podpis).⁵⁸ Dalšími způsoby zápisu práv do katastru nemovistosti jsou záznam a poznámka, lhůty na vykonání zápisu a vyznačení plomby. Nechybí ani oprava chyb v katastrálním operátu a revize katastrálního operátu, obnova katastrálního operátu. Zákon také stanovuje přestupky proti pořádku katastru a předepisuje za ně pokuty.

Online přístup do slovenského katastru nemovistostí je možný na internetové adrese <https://www.katasterportal.sk>.

Vzhledem k tomu, že se katastr nemovitostí až do rozdělení České a Slovenské republiky v roce 1993 vyvíjel společně, jsou katastrální předpisy obou republik dosti podobné.

⁵⁸Novela katastrálního zákone zákonem č. 304/2009 Z. z a zákon č. 103/2010 Z. z.

10 KATASTRÁLNÍ SYSTÉMY VE VYBRANÝCH ZEMÍCH

RAKOUSKO

Rakousko se rozkládá zhruba na 84 000 km², má 9 spolkových zemí.

Historie rakouského katastru nemovitostí je shodná do počátku 20. století souběžně s českým (provádění stabilního katastru, zavedení evidovaného katastru). Roku 1969 byl vydán geodetický zákon, roku 1985 vznikla databáze nemovitostí, v letech 1989–2006 byla vytvořena digitální katastrální mapa, 1996 byl zaveden GIS, od roku 2008 zpřístupněna služba “e-Geodata Austria” na Web-portal of the BEV.

Systém zapisování pozemků v Rakousku funguje po dvou liniích: **katastry nemovitostí** evidují informace o nemovitosti z hlediska velikosti, místa, druhu pozemku, půdy, parcelního čísla atd., vedou je katastrální úřady; informace o právním vztahu k nemovitosti, jako je vlastnické právo, věcná břemena, hypotéky, práva a povinnosti atd. zaznamenávají **pozemkové katastry** při místních soudech.

Katastr nemovitostí je veřejný informační systém přístupný pro každého, jsou v něm zaneseny všechny změny od roku 1883.

Obsahuje:

- **digitální katastrální mapy**,
- **registr pozemků**,
- **zeměměřičské dokumenty**.

Při katastru nemovitostí existuje **archiv pro měřičskou dokumentaci**.

Doklady mapování, které jsou pokladem pro zápis v katastru nemovitostí nebo pozemkovém rejstříku, mohou zhotovovat pouze osoby s oprávněním. Takové oprávnění má katastrální úřad sám, několik státních orgánů či soukromí licencovaní inspektoři (právní požadavky jsou vysokoškolské vzdělání, 2 roky praxe v oboru, licenční zkoušky).

Udržování aktuálnosti katastrálních informací je možné buď na žádost vlastníka (např. změna hranic pozemku po rozhodnutí soudu, schválení měřičské dokumentace), nebo z moci úřední katastrálního úřadu (např. aktualizace katastrálních map).

Hodnocení půdy pro daňové účely provádí ve spolupráci s katastrálními úřady odborníci z finančních úřadů.

Katastrální data jsou ze 100 % v digitální podobě, přístup je možný přes internet – portál BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen – Spolkový úřad pro metrologii a zeměměřičství) <http://www.bev.gv.at>.

NĚMECKO

Německá spolková republika se skládá ze 16 zemí, zabírá asi 357 000 km² a za vyměřování a mapování si zodpovídá každá z těchto zemí sama. V Německu působí asi 250 regionálních a geoinformačních katastrálních úřadů a 16 státních zeměměřičských úřadů, **Spolkový úřad pro geodézii a kartografii** (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie) a další.

V soukromém sektoru působí v 15 zemích Německa **licencovaní inspektoři**, kteří se sdružují v dobrovolné organizaci. Toto zaměstnání licencovaného inspektora je regulováno zákony, je vydáno asi 1500 licencí (15 000 zaměstnanců). Licence je poskytována jednotlivci, působící na území jednoho státu, není poskytována společnosti. Vzdělání mají licencovaní inspektoři stejné jako pracovníci ve státní správě (4–5 let vysokoškolského vzdělání a další dva roky praxe nebo stáže zakončené zkouškou). Licencovaný inspektor pracuje „na volné noze“, ale také se spolupodílí na oficiálním mapování a vyměřování.

Vedle soukromých geodetů působí také **licencovaní geodeti** (např. měření ve strojírenství).

Katastr nemovitostí je provozován **katastrálními úřady** na základě právních předpisů, v závislosti na organizační struktuře působnost katastrálních úřadů spadá pod stát nebo pod správní obvody.

Katastr nemovitostí je definován jako oficiální evidence pozemků a budov ve státě, ve které jsou pozemky popsány textovými a grafickými daty. Kromě toho obsahuje dodatečné informace, jako jsou výsledky oficiálního zdanění půdy. Budovy jsou nedílnou součástí pozemku.

Obsah katastru:

- **katastrální registr** („katastrální kniha“) (ALB - automatizovaný katastrální registr),
- **katastrální mapa** (ALK - automatizovaná katastrální mapa).

Od roku 2009 ALKIS – Integrovaný systém katastrálního registru a katastrálních map.

Katastr nemovitostí je **veřejný informační systém**, přístup do něj má kdokoli, pokud prokáže tzv. oprávněný zájem. Online přístup do katastru nemovitostí je omezený na autorizované osoby nebo instituce (např. licencovaní inspektoři, notáři, místní úřady).

Pozemkový katastr je spravován pozemkovými úřady při místních soudech. Od roku 1900 je *pozemková kniha* částí dobrovolné jurisdikce v Německu. Pozemková kniha zachycuje právní status nemovitostí, které jsou zde popsány odkazy do katastru nemovitostí. Všechny nemovitosti musí být zapsány (výjimkou jsou místní orgány a kostely, cca 5 %).

Katastrální orgány nejsou přímo zapojeny do vybírání daní z nemovitostí, ale pomáhají finančním úřadům s informacemi o hodnotě půdy.

POLSKO

Polský katastr nemovitostí byl formován pod vlivem katastrálních systémů v sousedních zemích. Po roce 1795 byla část polského státu začleněna do Rakouské říše (a tím zahrnuta do rakouského katastru nemovitostí) a část do Pruské říše (do pruského katastru nemovitostí). Nemovitosti nachazející se na území polského státu začleněného do Ruského říše nebyly zahrnuty do společného pozemkového katastru. V letech 1935-1939 byly prováděny práce zaměřené na vytvoření jednotného katastrálního systému, roku 1945 byla vydána vyhláška o státní geodetické a kartografické službě, první právní dokument týkající se budování katastru byl vydán po válce v září 1947, z června 1956 pochází vyhláška, podle které byla oceňována kvalita půdy v Polsku.

Na základě geodetického a kartografického zákona ze dne 17. 5. 1989 byl registr pozemků a budov nazván **katastrem nemovitostí**. Podle tohoto zákona je katastr nemovitostí jednotná *kolekce aktualizovaných dat pozemků, budov, areálů* (komplexů budov) celé země, jejich vlastníků a ostatních fyzických a právnických osob, které tyto nemovitosti vlastní.

Data uložená v katastru jsou základem pro ekonomické plánování, územní plánování, daňové výměry, hypoteční účely, národní statistiky, hospodářské úřady atd.

Katastrální systém zahrnuje celé území Polska (33 mil. katastrálních parcel), skládá se ze dvou částí: *popisné a grafické*.

Údržba katastru je úkol státní správy (odpovědnost má Ministerstvo veřejné správy a vnitřních záležitostí), ale je delegována na self-government (samosprávu).

Katastr nemovitostí je propojen s *ostatními registry*, jejichž data se týkají majetku na základě správních postupů, právních prepisů a technického zabezpečení. Mezi takové registry patří *Pozemkový a hypoteční registr* pod správou Ministerstva spravedlnosti, *Daňový registr* pod správou Ministerstva financí.

Katastr nemovitostí obsahuje informace o *pozemcích* (poloha, hranice pozemků, plocha, druh, kvalita půdy, význam), *budovách* (umístění, označení, užitkové funkce, obecná technická data), *areálech* (umístění, funkce, využitelnost plochy). Dále je v něm možné najít údaje o vlastnících a ostatních fyzických a právnických osobách, které vlastní pozemek, budovu nebo její část; o místě bydliště či sídle vlastníků či majitelů nemovitostí; informace o zadávání nemovitostí do rejstříků historických památek, informace o hodnotě nemovitosti.

Katastrální mapy obsahující prostorová data jsou zpracovány v závislosti na stupni urbanizace v měřítkách 1 : 1:500, 1:1000, 1 : 2000 nebo 1 : 5000.

Katastr nemovitostí je **veřejně dostupný informační systém**, přístup je omezen pouze v případě, kdy dokumenty nebo informace obsahují osobní data. Data v katastru nemovitostí jsou aktualizovaná na žádost zúčastněných osob, orgánů, organizačních jednotek nebo z moci úřední. Informace z katastru je možné distribuovat v různých formách (např. tisk katastrálních map, rejstříky, adresáře, seznamy, výpisy z rejstříků a seznamů, kopie z katastrální mapy, počítačové soubory, ústní a vizuální informace).

Katastr nemovitostí tedy obsahuje úplné informace o pozemcích, budovách a areálech a omezené informace o právním stavu nemovitostí. Vedle něho existuje **pozemkový a hypoteční rejstřík**, který udržují místní soudy, a zahrnuje úplné informace o právním statutu nemovitostí a omezené informace o nemovitostech.

Od roku 2003 je realizován projekt *informatizace pozemkových knih*. Většina nových pozemkových knih je vytvářena a následně vedena v elektronické podobě, stávající pozemkové knihy v tištěné podobě jsou převáděny do elektronické formy. Obsah pozemkových knih je shromažďován v Centrální databázi pozemkového a hypotečního registru. Odhaduje se, že asi 60 % nemovitostí je zapsáno v pozemkových knihách.

ŠPANĚLSKO

Španělský katastr zahrnuje informace z oblasti právní, technické a ekonomické. Je v něm např. asi 32 mil. městských nemovitostí, 42 mil. pozemků na venkově, 23,5 mil. vlastníků. Španělská katastrální organizace funguje více než 15 let na digitálním základě pro celou zemi. Za vytváření, údržbu a šíření údajů z katastru nemovitostí je odpovědné **Španělské generální ředitelství pro katastr** (SGDC) ve spolupráci s místními orgány a dalšími veřejnoprávními orgány (52 provinčních katastrálních úřadů).

Zákon stanoví, že stanoví, že katastr nemovitostí je seznam venkovských a městských nemovitostí. Španělský katastr nemovitostí je zejména fiskální katastr, který umožňuje státu z hodnot katastru o venkovských a městských nemovitostech vypočítávat daň z nemovitostí a ostatní místní, regionální a národní daně. Jedná se také o územní databázi, která umožňuje získat informace o území a pozemcích v něm.

Katastr nemovitostí obsahuje:

- **data identifikující nemovitosti** – katastrální území, číslo, provincie, obec, adresa a umístění;
- **právní údaje o nemovitosti** - údaje o vlastníkovi – jméno, národní identifikační číslo, adresu trvalého bydliště/sídla a korespondenční adresu, datum nabytí vlastnického práva a ostatní věcná práva;
- **údaje o nemovitosti jako území** – pozemek, zastavěné území, třída výnosnosti zemědělské půdy, souřadnice;
- **ekonomická data o nemovitosti** - údaje o využití, ceně pozemku, ceně stavby a katastrální cenu, způsoby a modely ocenění, metodu výpočtu daně, osvobození a zvýhodnění.

Pro každou stavbu je vytvořen půdorys v digitální podobě, FXCC zobrazuje využití městských budov. Zatímco katastrální mapy zobrazují pouze pozemky v podobě parcel, FXCC ukazuje přesné využití jednotlivých pater stavby.

Nízkonákladový a rychlý katastrální virtuální úřad funguje 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, poskytuje přístup ke katastrálním informacím.

Od roku 2003 může každý nahlédnout na přesné informace na internetu a posílat soubory, k dispozici jsou online katastrální mapy, interaktivní přístup pro uživatele a jiné moderní technologické služby.

ŘECKO

Řecko se rozkládá na 132 000 km². Jde o hornatou zemi, asi 15 000 km zabírá mořské pobřeží a dále je země tvořena ostrovy a ostrůvky (3000). Obyvatelstvo je soustředěno do několika velkých měst, na venkově a v horách je ho poskrovnu.

Od roku 1853 fungoval francouzský systém zápisů a hypoték. Byl založený na uchování soupisu osob, které prováděli obchody s nemovitostmi. Systém zajišťoval publicitu (veřejnost) zápisů, ale neposkytoval právní jistotu registrovaných vlastnických práv.

Projekt Řeckého katastru byl zahájen již v roce 1994 Ministerstvem životního prostředí, územního plánování a věcí veřejných. Cílem projektu bylo vytvořit jednotné,

systematické a aktualizované kolekce zápisů vlastnických vztahů k nemovitostem, které obsahují geometrický popis a přehled vlastnictví nemovitostí v celé zemi.

Katastr nemovitostí vznikl na jednotlivých územích postupně. Nejprve ministerstvo prohlásilo konkrétní území pod katastrálním mapováním. Byl zřízen *úřad katastrálního mapování* a následně zhotovena předběžná katastrální mapa pro vytyčenou oblast. Všechny osoby, které měly vlastnická práva k nemovitostem v dané oblasti, musely předložit prohlášení spolu s kopií dokumentů, které toto prohlášení podpořily, příslušnému katastrálnímu úřadu. Během této fáze museli vlastníci také identifikovat svou nemovitost na předběžné katastrální mapě. Předložené prohlášení a právní dokumenty byly zpracovány a posouzeny z hlediska oprávněnosti požadavku a z hlediska vymezení nemovitosti. Poté byly vypracovány předběžné katastrální tabulky a mapy, které byly zveřejněny k nahlédnutí po dva měsíce na katastrálních úřadech. Během tohoto období mohly oprávněné osoby předkládat žádosti o opravu zřejmých chyb, podávat námitky. Pro posuzování námitek byl vytvořen výbor, kterému předsedal soudce. Jakmile byly žádosti o napravení a odvolání přezkoumány a vydána příslušná rozhodnutí, katastrální tabulky a grafy byly opraveny. Úředním rozhodnutím prohlašující katastrální mapování za dokončené byl definitivně zahájen provoz katastru nemovitosti na vytyčeném území. Místní hypoteční úřad působil na tomto území jako prozatímní katastrální úřad.

Technickou infrastrukturu zajišťuje KTIMATOLOGIO S. A., která podporuje rozvoj a provoz katastru nemovitostí poskytováním pokročilých technologických řešení.

Pro všechny osoby, které chtějí přihlásit své nemovitosti do katastru, nabízí *online internetové aplikace*, pomocí kterých mohou například podat všechny informace nezbytné pro *zápis nemovitosti do katastru*, zjistit polohu zapisované nemovitosti na ortomapě, zaplatit katastrální poplatky kreditní kartou, poslat naskenované kopie listin, které podporují jeho zápis do katastru.

Právnícké osoby, které podávají k zápisu velký počet práv, mohou využít speciální aplikace, která jim poskytuje všechny informace o jejich právech k nemovitostem, a podání do katastru pak učiní elektronicky.

Pro zhotovitele projektů, kteří provádějí katastrální vyměřování, byl vyvinut speciální IT systém, který byl nainstalován a provozován současně jak lidmi pracujícími na katastrálních úřadech, tak zhotoviteli mimo úřady. Tento systém se používá pro příjem, zápis a geo-lokaci na ortomapách pro veškerá ohlášení.

Se zahájením provozu katastrálních úřadů byl spuštěn také informační systém katastru poskytující základní služby, jako je zápis nových právních výkonů, které mohou vytvářet, upravovat, převést nebo zrušit práva zapsaná v katastru nemovitostí, vydání kopie, osvědčení, výpisu podle katastrálních předpisů.

Dokumenty vydávané katastrem nemovitostí: kopie katastrálního listu, osvědčení o zápisu nemovitosti, osvědčení o zápisu osoby, osvědčení o zápisu, listinu (skutečnosti), kopie zápisu listiny, kopie dokumentu z katastrálního měřičského mapového archivu, výtah z katastrální mapy představující konkrétní nemovitost, kopie katastrální mapy představující konkrétní nemovitost.

První katastrální zeměměřičský program v letech 1996–1998 zahrnoval asi 340 obcí (8 400 km², 6,5 milionu práv). Pro tento provoz katastru v 97 oblastech byly zřízeny prozatímní katastrální úřady. Nový katastrální program zahrnoval všechna městská centra v zemi. Počet zápisů práv byl odhadován na 8,5 mil.

V posledních čtyřech letech bylo uskutečněno několik důležitých projektů, které spolufinancovala Evropská komise. (např. pokrytí všech městských oblastí plně ortografickými snímky, pokrytí celé země ortosnímky, systém HEPOS - síť 98 stálých GPS stanic po celé zemi, která nabízí vysokou přesnost měření při nízkých nákladech, mapy lesních oblastí na základě leteckých fotografií, mapy pobřežních oblastí s podrobným reliéfem a další).

11 PRÁVNÍ VZTAHY K NEMOVITOSTEM

11.1 VĚCNÁ PRÁVA

Věcná práva tvoří součást majetkových práv a jde o přímé právní ovládání konkrétní věci s vyloučením kohokoli jiného z působení na tuto věc bez souhlasu vlastníka. Změna vlastníka nemá na existenci věcného práva žádný vliv. U práva závazkového je obsahem úprava právních vztahů vznikající při nepřímém ovládání věci.

Věcné právo je absolutní, jelikož působí proti všem (erga omnes), a jeho předmětem je věc v právním smyslu, individuálně určená. K věcným právům patří:

- **právo vlastnické,**
- **držba,**
- **věcná práva k věci cizí.**

Okruh věcných práv je taxativně vymezen v občanském zákoníku.

Přesnou definici nemovitost nelze spolehlivě určit. Dnes podle § 119 odst. 2 občanského zákoníku je *pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem*. Rakouský obecný zákoník občanský definoval jen věci movité (věci, které lze bez porušení jejich podstaty z místa na místo přenášeti), ostatní věci byly nemovitosti. Do roku 1950 platila zásada „*superficies solo cedit*“ (povrch ustupující půdě) podle práva římského a rakouského.

Za nemovitost byla považována i určitá práva jako reálná břemena, pozemkové služebnosti, právo stavby apod.

Významným právem věcným je vlastnické právo, zejména vlastnické právo k nemovitostem. Toto vlastnické právo lze *nabývat smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu, ze zákona nebo na základě jiných skutečností stanovených právním předpisem* (např. originální nabytí, vydržení apod.). Podle způsobu nabytí vlastnického práva jde o přechod nebo převod práva (převládají smluvní převody vlastnických práv). O existenci právních vztahů k nemovitosti je potřeba vést náležitou evidenci, která by dodržovala zásadu materiální publicity. Dříve touto evidencí byly veřejné knihy (pozemkové knihy), v současnosti katastr nemovitostí.

11.2 VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM A JEJICH EVIDENCE DO ROKU 1989

11.2.1 Knihovní zákon a obecný občanský zákoník

Zákonem č. 11/1918 Sb. (Recepční zákon) byl do právní soustavy Československé republiky převzat obecný zákoník občanský a zákon č. 95/1871 Sb. knihovní zákon.

Knihovním zákonem byly konstituovány pozemkové a další veřejné knihy, do kterých byly zapisovány veškeré právní vztahy k nemovitostem. Podle tohoto zákona k převodu věcných práv k nemovitostem byla potřeba jak **převodní smlouva** (titulus), tak zápis do pozemkové knihy, tzv. **intabulace** (modus). Postup byl dán obecným občanským zákoníkem (§ 431 zákona), podle kterého byl zápis do veřejné knihy podmínkou k převodu. Do té doby platila zásada, že nemovitosti jsou zejména pozemky a součástí je vše, co je spojeno s povrchem. Zápis do pozemkové knihy měl *konstitutivní význam*, proto byla pozemková kniha spravována soudy (katastr veřejnými orgány). Pro intabulaci nebyla dána lhůta, záleželo na vůli účastníků.

Nově byl přijat *zákon č. 177/1927 Sb. o pozemkovém katastru*, který se stal jednotným pro celé území republiky.

Právo stavby se řídilo zásadou „*superficies solo cedit*“, tedy vše, co je spojeno s povrchem země, přirůstá do vlastnictví vlastníka pozemku, na kterém se nachází. **Právo stavby** mohlo být zřízeno pouze na pozemcích ve vlastnictví subjektů vyjmenovaných v zákoně a na dobu časově omezenou (převzato do čl. práva z říšského zákona č. 86/1912). „*Právo stavby vznikalo knihovním zápisem jako břemeno pozemku, stavebníku přináleželo předkupní právo k pozemku a vlastníku pozemku předkupní právo ke stavbě. Pokud právo stavby zaniklo uplynutím doby na kterou bylo zřízeno přešla stavba do vlastnictví pozemku za náhradu.*“⁵⁹ Zákon z roku 1912 byl nahrazen *zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby* a platil i poté, kdy *občanský zákoník č. 141/1950 Sb.* oddělil právní režim staveb od právního režimu pozemků. Nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., se otázkou nezabývá, nechává na soudu rozhodnutí, zda stavba přejde do rukou vlastníka pozemku nebo do vlastnictví stavebníka či nechá stavbu odstranit (§ 221 zákona). V § 135c je řešena stavba na cizím pozemku například zřízením věcného břemene za náhradu (opět z rozhodnutí soudu).

⁵⁹ Kliment, V. Katastr nemovitostí pro každého : od pozemkové knihy a obecného zákoníku občanského ke katastru nemovitostí a aktuální úpravě právních vztahů k nemovitostí v českém právu, s. 20.

11.2.2 Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.

V *občanském zákoníku č. 141/1950 Sb.*, někdy také označovaném jako střední občanský zákoník, se odrazily změny majetkových práv v souvislosti s politickými a ekonomickými změnami. Půda jako hlavní výrobní prostředek byla v rukou fyzických nebo soukromých právnických osob a změny v oblasti vlastnictví měly napomoci její socializaci. Jednotná **forma vlastnictví** byla rozdělena na tři různé druhy, kterým byla poskytována různá ochrana:

- socialistické vlastnictví (státní nebo družstevní vlastnictví, § 100 zákona),
- osobní vlastnictví (zahrnutý pouze rodinné domky a rekreační chaty, § 105 zákona),
- soukromé vlastnictví (pozemky a stavby, které nespádaly do osobního vlastnictví, § 106 zákona).

Dále občanský zákoník stanovil, že **stavby nejsou součástí pozemků**, a určil pozemky a stavby za věci nemovité (§ 26 zákona). Vlastníkem pak může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku (§ 155 zákona).

Nabývání vlastnictví k nemovitostem bylo možné smlouvou, k převodu vlastnického práva nebyla nutná intabulace do pozemkové knihy. Zápisy právních vztahů k nemovitostem do pozemkových knih měly pouze povahu evidenční (dříve konstitutivní). Pokud byly uzavřeny převodní smlouvy k nemovitostem před účinností tohoto zákona a nedošlo k převodu intabulací, dochází k převodu práva touto smlouvou (§ 562 zákona).

Jedním ze způsobu nabytí vlastnického práva bylo vydržení kromě věcí nezcizitelných v socialistickém vlastnictví (§ 115 zákona).

Zůstalo zachováno **právo stavby** vznikající ze zákona nebo na podkladě úředního rozhodnutí. Bylo možné zřízení práva stavby smlouvou se souhlasem okresního národního výboru (§160 zákona).

Občanský zákoník zavedl **instit ut věcných břemen**, práva spojená s vlastnictvím určité nemovitosti (in rem) nebo svědčí určité osobě (in personam) (§ 166 a násl. zákona).

Upravil **právo zástavní** (vyžadoval vznik písemnou smlouvou, § 189 zákona), **předkupní právo zákonné**, (§ 137 zákona), **předkupní právo smluvní** (§ 375 zákona).

Pro evidenci právních vztahů k nemovitostem nebyl tento občanský zákoník ideální, jednak zahlcoval evidenci informacemi o stavbách, které nebyly až tak důležité, a jednak nebyla věnovaná dostatečná pozornost zápisům majetkových změn.

Svoboda v dispozici s vlastnickými právy byla omezena několika zákony. *Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a pronájmech lesní a zemědělské půdy* stanovoval

povinnost nechat si majetkové dispozice **odsouhlasit** příslušným okresním národním výborem, který mohl tento souhlas odepřít. *Zákon o státním notářství č. 95/1963 Sb.* zřizoval povinnost **registrace smluv** týkající se převodu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v registračním řízení se také rozhodovalo, zda se smlouva nepříčí zájmům společnosti.

Evidenci právních vztahů k nemovitostem vykonávala pozemková kniha, avšak zápisy byly pouze evidenční, takže často existoval nesoulad mezi skutečným právním stavem a zápisem v pozemkové knize. Přesto byla pozemková kniha jediným zdrojem informací a byla požívána v řízení o dědictví ke zjištění majetkové podstaty dědictví (možnost existence více nabývacích titulů).

Socializací pozemků došlo k soustředění vlastnických i užívacích práv k pozemkům v majetku soukromých osob do rukou státu. Tato situace měla nepříznivý dopad na řešení rozporů mezi skutečnými a zapsanými právy v evidenci i na technickou stránku evidence - nebylo potřeba obnovovat ani udržovat původní vlastnické hranice.

11.2.3 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

Občanský zákoník č.141/1950 Sb. byl nahrazen *občanským zákoníkem č 40/1964 Sb.*, který vypustil ze svého obsahu většinu ustanovení týkající se majetkových práv věcně-právní povahy. Vypustil samostatnou úpravu věcných práv a jejich institutů, **omezil smluvní volnost** vzniku věcných práv (zástavní práva a věcná břemena mohou vznikat jen ze zákona - § 495 zák.), jako způsob nabývání vlastnictví k věcem nebo právům neuvedl možnost vydržení práva. Místo práva zástavního byl zřízen **institut omezení převodu nemovitosti** (§ 58 zákona), kterým byla zajištěny závazky dlužníka tak, že do zaplacení dluhu nemohl disponovat nemovitostí bez souhlasu věřitele (státu). Smlouva o omezení převodu nemovitosti podléhala **registraci státnímu notářství**, omezení se zapisovalo do evidence nemovitostí.

Podle občanského zákoníku mohly být předmětem občanskoprávních vztahů věci a práva (§ 118 zákona), věci se dělily na movité a nemovité, **nemovitosti mohou být pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem** (§ 119 zákona). K převodu nemovitosti mohlo dojít na základě účinné smlouvy **registrované státním notářstvím** (§ 134 zákona). Registrace nebylo třeba při převodech do státního socialistického vlastnictví. Majetkové vztahy mezi manžely byly řešeny institutem **bezpodílového vlastnictví** (§ 143 zákona).

Zákon zakázal **smluvní převod stavebních pozemků** s výjimkou převodů na stát (§ 490), zřídil institut **osobního užívání pozemků** pro výstavbu rodinných domků a rekreačních chat (stát mohl zříditi fyzickým osobám úplatně právo osobního užívání pozemku ve vlastnictví státu, § 198 zákona). *Zákonem č. 22/1964 Sb.* došlo ke změně ve vedení evidence o právních vztazích k nemovitostech. Byly zřízeny orgány geodézie, které byly pověřeny vedením evidencí nemovitostí, zrušeny právní předpisy o veřejných knihách a tím se knihy pozemkové staly archiváliemi.

11.2.4 Zákon o evidenci nemovitostí (zák. č. 22/1964 Sb.) a prováděcí vyhláška č. 23/1964 Sb.

Zákon byl vydán v době, kdy již zápisy o právních vztazích k nemovitostem byly nedostatečné a neodpovídaly skutečnému stavu. Orgány Ústřední správy geodézie a kartografie byly pověřeny založením evidence nemovitosti, která by obsahovala *měřičský operát, písemný operát a sbírku listin*. Do této evidence byly vyznačovány nemovitosti s uvedením druhu pozemku, výměry a způsobu užívání, vlastnické vztahy, správa národního majetku a právo jeho trvalého užívání, právo osobního užívání pozemku, omezení vlastnických práv a další skutečnosti týkající se nemovitostí.

Orgán evidence nemovitostí (podle § 10 zákona) byl oprávněn opravit zápis, který neměl návaznost na listinné podklady nebo neodpovídal výsledkům šetření o stavu věci provedeném v součinnosti s národními výbory, státními notářstvími a občany, jichž se změny týkají.⁶⁰ Tímto ustanovením bylo umožněno, aby byla evidence věcných práv přizpůsobena skutečnému stavu, neboť byla podkladem pro sepisování smluv a jiných listin týkajících se nemovitostí.

Podpůrně bylo možno použít zápisů v dosavadních veřejných knihách, jednotné evidence půdy nebo údajů bývalého pozemkového katastru, a to k zápisu nevyznačených právních vztahů.

K zákonu byla vydána prováděcí vyhláška č. 23/1964 Sb.

11.2.5 Hospodářský zákoník – zákon č. 109/1964 Sb.

Spolu s občanským zákoníkem byl vyhlášen i *hospodářský zákoník (zákon č. 109/1964 Sb.)*. Z hlediska majetkových práv byl rozlišován *majetek národní, majetek družstevních organizací, majetek společenských organizací a majetek státních hospodářských organizací*.

⁶⁰ Kliment, V. Katastr nemovitostí pro každého, s. 26.

Nerozlišoval věci movité a nemovité, k převodu práv docházelo **smlouvou a převzetím věci (práva), rozhodnutím státního orgánu nebo ze zákona** (§ 11 zákona), **zhotovením věci**. Zásahem do občanských práv byl § 396, podle kterého dnem nabytí majetku do státního socialistického vlastnictví zanikla zástavní práva a věcná břemena váznoucí na tomto majetku. Týkalo se to v minulosti zřízených smluvních práv zástavních a práv odpovídajících věcným břemenům k nemovitostem, kdy nemovitosti přešly do vlastnictví státu (zánik práv ze zákona).

Podle restitučních právních předpisů byla řada nemovitostí ve vlastnictví státu navrácena původním vlastníkům nebo jejich právním nástupcům. K nemovitostem ve státním socialistickém vlastnictví bylo možno zřizovat práva odpovídající věcným břemenům na základě zvláštních zákonů (např. zákon č. 79/1957 Sb., elektrizační zákon nebo zákon č. 67/1960 Sb., plynárenský zákon atd.).

11.2.6 Novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb.

K podstatnějším změnám v oblasti majetkových práv došlo *zákonem č. 131/1982 Sb.*, kterým byl novelizován *zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník* (úplné znění bylo vyhlášeno pod č. 70/1983 Sb.), neboť reagoval na společenský vývoj a na potřeby upravit vztahy mezi vlastníky nemovitosti.

„V oblasti smluvních převodů práv došlo ke změně v obsahu ustanovení § 47 zákona, podle kterého:

odst. 1 : Jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba rozhodnutí příslušného orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím. Je-li rozhodnutí záporné, smlouva se ruší.

odst. 2 : Jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba její registrace Státním notářstvím, je smlouva účinná registrací. Je-li rozhodnutí záporné, smlouva se ruší.

odst. 3 : Nedošlo-li na návrh podaný do 3 let od uzavření smlouvy k rozhodnutí příslušného orgánu nebo k registraci, platí, že účastníci od smlouvy odstoupili.⁶¹

Občanský zákoník rozlišoval **vznik smlouvy** (strany se shodly na obsahu, § 44 zákona), **platnost či neplatnost** (smlouva postižena vadou § 37n zákona) a účinnost. Pokud byly předmětem smlouvy věci movité, splýval okamžik platnosti a účinnosti smlouvy (výjimku tvoří tzv. odkládací podmínky).

⁶¹ Kliment, V. Katastr nemovitostí pro každého, s. 29.

U převodu nemovitých věcí na základě smlouvy bylo třeba k účinnosti rozhodnutí státního orgánu a registrace státním notářstvím (§ 134 zákona). Výjimkou byl převod do socialistického vlastnictví.

Znovu byl zaveden **institut věcných břemen** založených smlouvou (§ 135c zákona). Bylo možno zřizovat práva odpovídající věcným břemenům k věci (in rem) i osobám (in personam). K účinnosti smlouvy o zřízení práv odpovídajících věcným břemenům bylo třeba registrace státním notářstvím. K převodu práv do socialistického vlastnictví stačila existence platné smlouvy.

Nově byla zavedena tříletá propadná lhůta pro případ platné převodní smlouvy, ale bez nastoupení její účinnosti (§ 47 odst. 3 zákona – smlouva nebyla předložena k registraci na státní notářství, bylo na ni hleděno, jako by od ní účastníci odstoupili).

Mezi způsoby nabytí vlastnického práva a práv odpovídající věcnému břemeni se opět objevuje **institut vydržení** (§ 135a zákona). Specificky bylo upraveno **vydržení vlastnického práva k pozemkům** (právo vydržet jen do vlastnictví státu oproti právu získat k takto vydrženému pozemku právo osobního užívání). Nebylo možno vydržet právo k nemovitostem v socialistickém vlastnictví. Podmínkou vydržení vlastnického práva k nemovitostem byla oprávněná držba po dobu deseti let. Na běh lhůty neměla vliv změna vlastníka ani chybějící právní úprava držby v letech 1964–1983. V případě sporu rozhodoval soud.

11.2.7 Novela zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí zákonem č. 157/1983 Sb., novela vyhl. č. 23/1964 (§ 4 odst. 3 zákona)

Podle novely bylo možné zapsat právní vztahy k nemovitostem vzniklé vydržením v nesporných případech i na základě písemného ohlášení občana o změně právního vztahu doloženého osvědčením státního notářství, v jehož obvodu je nemovitost.

11.3 ZMĚNY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ PO ROCE 1989

Politické a hospodářské změny po listopadu 1989 se promítly do právního řádu, byly přijaty přepisy restituční, rehabilitační, transformační a privatizační, které byly úzce spojeny s novou úpravou vlastnických vztahů k nemovitostem. Občanský a hospodářský zákoník byl doplňován novelizován, hospodářský zákoník byl nahrazen zákoníkem obchodním.

11.3.1 Novela hospodářského zákoníku zákonem č. 103/1990 Sb.

Novela hospodářského zákoníku upravila *vztahy vznikající výhradně při podnikatelské činnosti právnických a fyzických osob a vlastnické vztahy státu* (státní vlastnictví a jeho výkon), vlastnictví právnických osob. Tím bylo stanoveno, pro jaký okruh subjektů platí hospodářské právo.

Nebyly jasně stanoveny podmínky pro převod vlastnických práv k nemovitostem ve vztahu k § 134 OZ, dále za jakých podmínek dochází k převodu vlastnických práv k nemovitostem, jsou-li subjekty těchto práv fyzické osoby podnikající živnostensky. Podle stanoviska Nejvyššího soudu ČR, které vydal, převody nemovitostí mezi těmito subjekty nepodléhaly registraci jen v případě, že jejich obsah živnostenského podnikání spočíval v prodeji nebo nákupu nemovitostí. V ostatních případech bylo k převodu práva nezbytné převodní smlouvu dodatečně registrovat (po účinnosti zákona č. 265/1992 Sb. převod práva zajistit vkladem do katastru nemovitostí).

11.3.2 Novela občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb.

Rozhodující novelou občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. je novela č. 509/1991 Sb., někdy označována jako „Velká novela“. Tato novela vrátila do občanského práva **úpravu věcných práv a jejich oddělení od práv závazkových**. Tím bylo souvisle upraveno vlastnické právo a smluvní právo zástavní (§ 151b zákona).

Byl zrušen institut omezení převodu nemovitostí.

V oblasti závazkových práv bylo **zavedeno předkupní právo smluvní**, které lze po dohodě zřídit jako právo věcné (§ 602, § 603 odst. 2 zákona).

K smluvnímu převodu vlastnických práv nebo jiných věcných práv k nemovitostem docházelo účinností smlouvy, která nastávala registrací státním notářstvím.

Právo osobního užívání pozemku se mění účinností novely na vlastnictví fyzické osoby (nabytá vlastnictví ze zákona § 872 zákona).

11.3.3 Obchodní zákoník (zákon č. 513/1991 Sb.)

Nový obchodní zákoník, který nahradil nevyhovující Hospodářský zákoník (zákon č. 109/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů), *upravoval především právní postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy a vztahy související s podnikáním*. Ve vztahu

k občanskému zákoníku je obchodní zákoník zvláštním předpisem a neupravuje právní vztahy související s podnikáním komplexně.

V oblasti právních vztahů souvisejících s převodem nemovitostí odkazoval na občanský zákoník (§ 261 odst. 6 obchodního zákoníku), upravoval pouze právní vztahy vznikající při prodeji podniku, pokud byly předmětem majetkové podstaty také nemovitosti. Smlouvy tohoto druhu podléhaly registraci.

Podrobněji upravoval také institut zástavního práva (§ 297– § 299).

11.3.4 Novely obchodního a občanského zákoníku

Novela obchodního zákoníku zákonem č. 370/2000 Sb.

Touto novelou byla vypuštěna z obchodního práva úprava zástavního práva smluvního a nadále bylo možno uzavírat smlouvy zástavní pouze podle občanského zákoníku (§ 156 a násl. občanského zákoníku ve znění zák. č. 367/2000 Sb.).

Obecně lze říci, že nabývání vlastnických práv k nemovitostem se stalo záležitostí úpravy občanského práva.

Novela občanského zákoníku zákonem č. 264/1992 Sb.

Právní úprava v oblasti vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (po novele) byla převzata z období před r. 1950, kdy byl okamžik účinnosti převodních smluv vázán na okamžik registrace státním notářstvím. Bylo nezbytné upravit otázku vzniku (změny, zániku) věcných práv smluvních novelou. Podle § 133 odst. 2 OZ ve znění zákona č. 264/1992 Sb. „*převádí-li se věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštního předpisu*“. Vkladem do katastru nemovitostí přecházejí i práva týkající se nemovitostí v rámci dohod mezi manžely (§ 143 a 149 zákona). Majetkové vztahy mezi manžely týkající se nemovitostí musí být vypořádávány dohodami, které mají písemnou podobu.

Listina, na jejímž podkladě je zapsáno vlastnické nebo jiné právo k nemovitostem, se stává účinnou až rozhodnutím katastrálního úřadu o vkladu práva do katastru nemovitostí. Zástavní právo smluvní vzniká vkladem do katastru nemovitostí (§ 151 b zákona), k nabytí práv odpovídající věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí (§ 151 zákona). Novelou občanského zákoníku byla také zrušena státní notářství a notářský řád.

Úplné znění občanského zákoníku bylo vyhlášeno zákonem č. 47/1992 Sb.

„Novelou občanského zákoníku byl ve vztahu k převodům vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem zpětně zaveden systém, jak byl znám podle knihovního práva tj., že k převodu práva nedostačuje, byť účinná smlouva, ale vlastnictví se nabývá až vkladem do katastru nemovitostí. Jedná se o způsob konstituce práva analogický s konstitucí práva cestou intabulace do pozemkové knihy. Rozdíl lze zejména spatřovat v tom, že pozemková kniha byla oddělena od pozemkového katastru a konstituci práv zajišťovaly orgány soudů nezávislé na veřejné správě, což odpovídalo představám o dělbě kompetencí mezi správou soudní a správou státní.“⁶²

⁶² Kliment, V. Katastr nemovitostí pro každého, s. 37.

ZÁVĚR

Pro svoji diplomovou práci jsem si vybrala téma srovnání evidence nemovitostí v etapách jejího vývoje. Cílem práce bylo postihnout evidenci nemovitostí v různých historických obdobích, od počátků, které spadají někam do 11.–12. století, do současnosti, a to z hlediska jejího vzniku, obsahu či právní úpravy věcných práv. V druhé části práce jsem se zaměřila blíže na současný katastr nemovitostí a katastr nemovitostí Slovenské republiky a dotkla jsem se některých katastrálních systémů v zahraničí.

Pod pojmem evidence nemovitostí působilo vedle sebe několik evidenčních nástrojů, jež se střídaly se podle měnících se společenských požadavků na evidenci nemovitostí, na její funkci a na technické prostředky, pomocí nichž byla vedena. Převážnou dobu své existence byla evidence nemovitostí vedena po dvou liniích – katastrální linii a linii veřejných knih. Lišily se funkcí, kterou ve své době plnily. Obě linie existovaly vedle sebe odděleně do roku 1964, kdy došlo k jejich spojení.

Veřejné knihy (časově starší evidence) sloužily k majetkoprávním účelům – evidovaly vlastnické vztahy jednotlivců, sloužily jako písemný doklad o vzniku, změně a zániku majetkových práv a oprávnění či omezení vztahujících se k nemovitostem, patřily k nim např. zemské desky, pozemkové knihy, železniční či horní knihy. Měly určitou strukturu (kniha hlavní, mapy, sbírka listin, pomocné rejstříky), existovaly určité druhy zápisů (vklad, záznam, poznámka), které se zapisovaly na základě určitých formálních pravidel (zásada intabulace, legality atd.). Po roce 1950 pozbyly zápisy do veřejných knih konstitutivního charakteru, vydáním zákona č. 22/1964 Sb. byly zápisy ukončeny. Po revoluci nabyly veřejné knihy opět na významu. Výpisy z pozemkových knih se začaly používat jako průkaz o věcných právech k nemovitému majetku, pokud po roce 1950 do dnešní doby nedošlo k legální změně těchto práv. Jde o oblast při řešení restitučních požadavků, projednávání dědictví, zpracovávání komplexních pozemkových úprav, poskytování informací podnikatelským zeměměřičským subjektům, při správě katastru nemovitostí zajišťované katastrálními úřady.

Pozemkové katastry (pozdější linie) vznikly pro potřeby daňové a poplatkové, popřípadě pro získání údajů o charakteristice nemovitosti. Mezi první katastry patří první a druhá berní rula, dále tereziánské katastry a josefský katastr. Avšak prvním katastrem postaveným na odbornějších základech byl až stabilní katastr, rozsáhlé a dokonale zpracované dílo, které fungovalo nadále a měnil se jen jeho název v jednotlivých etapách. Měl dokonale

zvládnuté katastrální vyměřování a mapovací práce, pracovní postupy byly na úrovni tehdejších technických možností (trigonometrická síť, různé instrukce k vyměřování, používání parcelních čísel). Obdivuhodná byla organizace a kvalita prací, mnohé mapy jsou (s úpravami a aktualizacemi) používány dodnes. Bohužel se tento katastr vyvíjel příliš dlouho, nebyl schopný držet krok se změnami jak v přírodě, tak ve společnosti. Organizace údržby katastrálních map byla nedostatečná a nebyla obnovovaná, docházelo k zastarávání evidence, neboť nebyl dostatek kvalifikovaných osob pro údržbu, vcenění pozemků se stávalo brzy neaktuálním, dílo tak zastarávalo a chátralo. Následný reambulovaný katastr (revidovaný) bylo uspěchané dílo, které prováděli nekvalifikovaní lidé, došlo ke snížení požadavků na kontrolu a k velkému daňovému zatížení českých zemí při oceňování pozemků.

Evidovaný katastr zavedl některé zásady a postupy používané v upravené podobě dodnes (soulad katastru s obsahem veřejných knih, udržování shody skutečného stavu s právním stavem, revize katastrálního operátu), propracované a podrobné technické návody se staly základem měřických návodů pro další léta. Následující pozemkový katastr stanovil řadu zásad, které byly později převzaty katastrálními předpisy, dal základ budoucí výkonné službě, z hlediska obsahu se skládal z měřičského operátu, písemného operátu, sbírky listin a úhrnných výkazů. Bylo sjednoceno vykonávání katastrálních prací na celém území státu, byly vydávány nové a podrobné předpisy pro jednotlivé úseky katastrálních služeb. Katastrální zákon o pozemkovém katastru zavedl novou zobrazovací soustavu platnou pro veškeré prováděné měřické práce - Jednotnou trigonometrickou síť katastrální (JTSK). Pozemkový katastr fungoval až do roku 1950, kdy byl vydán nový občanský zákoník (stavba byla povýšena na samostatnou věc, mimo dočasné stavby, a vlastníkem pozemku tedy mohla být jiná osoba než vlastníkem stavby). Do té doby u nás platil obecný rakouský zákoník z roku 1811, podle kterého byla posuzována vlastnická práva nebo pojetí movitých a nemovitých věcí.

V socialistickém hospodářství upadl zájem o zápisy soukromých práv k nemovitostem, evidovaly se pouze faktické užívací vztahy k pozemkům na rozdíl od předchozích evidencí. Narychlo vznikla Jednotná evidence půdy, dílo mělo nízkou technickou úroveň vzhledem k rychlosti zpracování, povolením výraznějších odchylek a kvůli nedostatečně kvalifikovaným odborníkům, kteří na evidenci pracovali. Od předchozích evidencí převzala i kladné zkušenosti, jako byla ohlašovací povinnost změn evidovaných v JEP. Evidence nemovitostí vznikla na základě nových předpisů o evidenci nemovitostí a s vydáním občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (byly upraveny pojmy nemovitost a nabývání vlastnictví), sloužila potřebám socialistické společnosti, opět zaznamenávala

důsledně faktické uživatelské vztahy, zatímco právní vztahy byly evidovány s určitým omezením. Nedostatkem byla nespolehlivá evidence parcel občanů sloučených do větších půdních celků, které nebyly zobrazovány na mapách. Zápisy byly prováděny na základě řady zásad, které byly známy již dříve, i když s omezením (zásada veřejnosti omezena na „oprávněný zájem“). Z předchozích evidencí převzala některé kladné věci jako institut oprav chyb, pravidelné revize, ohlašovací povinnost nebo veřejnost operátu.

Po roce 1989 se společnost měnila z hlediska společenského, politického i hospodářského. Vzhledem k deetatizaci (odstátnění majetku), privatizaci nemovitého majetku a řešení restitucí (nápravy škod vzniklých znárodněním majetku) byly třeba podklady o věcných právech k nemovitostem, proto vznikla řada nových právních předpisů, mezi nimi i zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), tedy nový katastr nemovitostí. Zákon je doplněn katastrální vyhláškou č. 26/2007 Sb., zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalšími právními předpisy. V současné době je katastr nemovitostí informační systém, který zahrnuje údaje o nemovitostech na území celé České republiky. Je veden nejmodernějšími technickými prostředky a technologiemi (dálkový přístup do katastru, nahlížení do katastru prostřednictvím internetu, digitalizace map apod.), v oboru katastru nemovitostí i ve spřízněných oborech působí odborníci, kteří se dále vzdělávají, organizační struktura je propracovaná. Než však získal současnou podobu, musel ujít dlouhou cestu, na které získával řadu negativních i pozitivních zkušeností, které se odrazily v jeho různých formách během jeho vývoje.

Vybrané zahraniční katastrální systémy jsou podobné našemu. Většinou jde o veřejný informační systém, který obsahuje data o nemovitostech v zemi a o vlastnících. Na starosti ho má státní správa, provozován je katastrálními nebo jinými úřady. V Rakousku existují navíc pozemkové katastry, které poskytují informace o právním vztahu k nemovitosti (na rozdíl od katastru nemovitostí, který poskytuje informace o nemovitosti). Katastrální úřady spolupracují s finančními úřady při hodnocení půdy pro daňové účely. V Německu působí tzv. licencovaní inspektoři, kteří se spolupodílí na oficiálním mapování a vyměřování. Vedle katastru nemovitostí jsou nemovitosti nadále zapisovány do pozemkové knihy (vedeny pozemkovými katastry). V Polsku je správa katastru nemovitostí delegována na samosprávu, katastr je propojen s ostatními registry, jejichž data se týkají majetku (Pozemkový a hypoteční registr, Daňový registr), pozemkové knihy jsou vedeny v elektronické podobě, tištěné pozemkové knihy jsou digitalizovány. Ve Španělsku mají nízkonákladový a rychlý katastrální

virtuální úřad, který funguje 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, poskytuje přístup ke katastrálním informacím. V Řecku je nabízena online internetové aplikace pro všechny osoby, které chtějí přihlásit své nemovitosti do katastru, pomocí kterých mohou například podat všechny informace nezbytné pro zápis nemovitosti do katastru, zjistit polohu zapisované nemovitosti na ortomapě, zaplatit katastrální poplatky kreditní kartou, poslat naskenované kopie listin, které podporují jeho zápis do katastru.

Pokud se podíváme na některé zahraniční katastry nemovitostí, vidíme celou řadu věcí, které bychom mohly aplikovat na náš systém. Ať už je to Virtuální katastrální úřad, který by fungoval 24 hodin denně 7 dní v týdnu, kde bychom mohli získávat informace (a vynechat tak osobní návštěvy kamenného lidmi přeplněného úřadu), podávat své žádosti elektronicky, získávat výpisy, opisy, kopie listin, provádět platby katastrálních poplatků kreditními kartami online. Také by mohlo být propojeno více různých úřadů, které si navzájem budou poskytovat informace mezi sebou. Archivy digitalizovaných a digitálních katastrálních map by byly vedeny jako virtuální sbírky s volným nebo autorizovaným přístupem.

Ale ať už to bude jakýkoli projekt nebo jakékoli dílo s ohlednutím do historie, nesmí se na něj spěchat, musí být promyšlené, mít dostatek kvalifikovaných odborníků, dostatečnou kontrolu, technické a technologické zajištění, v dnešní době také finanční podporu, mělo by se využívat zkušenosti, ale zároveň se i oceňuje snaha o něco nového.

LITERATURA

Tištěné zdroje

BOGUSZAK, František.; **CÍSAŘ**, Jan. *Vývoj mapového zobrazení území Československé socialistické republiky III díl. Mapování a měření českých zemí od poloviny 18. století do počátku 20. století.* Praha : Ústřední správa geodézie a kartografie, 1961.

BRUK, Dalibor. Z historie evidence nemovitostí : pozemková kniha a zápis věcných práv k nemovitostem na základě tzv. knihovního zákona z r. 1871. *Právní rádce*, 1994, roč. 2, č. 1, s. 37–40.

BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vydání.
Praha : Grada Publishing a.s., 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.

BUMBA, Jan. Pozemkový katastr třicátých a čtyřicátých let.
Geodetický a kartografický obzor, 1999, roč. 45/87, č. 1, s. 14–15.

BUMBA, Jan. Stručná historie katastru v českých zemích. Část I. : Počátky evidenčních nástrojů. *Geodetický a kartografický obzor*, 1994, roč. 40/82, č. 5, s. 108–109.

BUMBA, Jan. Stručná historie katastru v českých zemích. Část II. : Stabilní katastr
Geodetický a kartografický obzor, 1994, roč. 40/82, č. 6 s. 129–130.

BUMBA, Jan. Stručná historie katastru v českých zemích. Část III. : Evidenční nástroje poslední doby. *Geodetický a kartografický obzor*, 1994, roč. 40/82, č. 7, s. 144–145.

BUMBA, Jan. *Zeměměřičské právo : zeměměřičství a katastr v technicko-právních souvislostech.* Praha : Linde, 2004. ISBN 80-7201-510-9.

BURDOVÁ, Pavla. *Desky zemské : ukázky a rozbor vkladů nejstarších desek.*
Praha : Státní ústřední archiv, 1984.

DOUŠEK, František; **MATĚJÍK**, Miroslav. *Katastr nemovitostí.*
Institut Franka Dysona – realitní vysoká škola s. r. o., 2008. ISBN 978-80-254-2663-0.

HENDRYCH, Dušan. *Právníký slovník*. 2. rozšíř. vyd.

Praha : C. H. Beck, 2003. ISBN 80-7179-740-5

CHOCHOLÁČ, Bronislav. Pozemkové knihy, neprávem opomíjený historický pramen.

In *Historie a současnost veřejné správy*. Brno : Masarykova univerzita, 1993, s. 8–11.

KLIMENT, Václav. *Katastr nemovitostí pro každého : od pozemkové knihy a obecného zákoníku občanského ke katastru nemovitostí a aktuální úpravě právních vztahů k nemovitostí v českém právu*. Zdíby : VUGTK, 2007. ISBN 978-80-85881-27-1.

KUBA, Bohumil; OLIVOVÁ, Květa. Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktual. vyd.

Praha : Linde, a. s., 2005. ISBN 80-7201-545-1.

KUBA, Bohumil. Katastrální evidence. Právní rádce, 2006, roč. 14, č. 4, s. 12–15.

O deskách zemských. Právní rádce, 1993, roč. 1. č. 6, s. 57.

OTTŮV SLOVNÍK NAUČNÝ. 12. díl, Ch – Sv. Jan. Praha : Jan Otto, 1897.

PĚCHA, František. Pozemkové knihy dříve a dnes. Právo a zákonost, 1992, roč., č. 1, s. 484 – 488.

PEKÁREK, Milan; PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozšíř. vyd.

Brno : Masarykova univerzita, 2004. ISBN 80-210-2338-3.

ŠEBÁNEK, Jindřich; FIALA, Zdeněk; HLEDÍKOVÁ, Zdeňka. *Česká diplomatika do roku 1848*.

2. nezm. vyd. Praha : Univerzita Karlova, 1984.

ŠÍMA, Jiří. XVII. Zasedání představitelů katastrálních služeb zemí bývalého

Rakouska-Uherska. . *Geodetický a kartografický obzor*, 2000, roč. 46/88, č. 5, s. 105.

ŠÍMA, Jiří. Historická koexistence veřejných knih a pozemkových katastrů v českých zemích.

Geodetický a kartografický obzor, 1994, roč. 40/82, č. 7, s. 145 -148.

TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. 1. vyd. Praha : ASPI, a. s. , 2006.

ISBN 80-7357-190-0.

VITÁSKOVÁ, Jelena; MATĚJÍK, Miroslav. *Geodézie – katastr nemovitostí*. 1. vydání. Brno : Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2002.

VITÁSKOVÁ, J.; TOMAN, F., ŠŤASTNÁ, M. Vývoj pozemkového katastru v českých zemích a současná problematika zákresu pozemků zjednodušené evidence do map. *Acta universitatis agriculturae et silviculturae Mendeliana Brunensis*, 2006, roč. 54, č. 2, s. 193 – 202.

Elektronické zdroje

The Cadastral System in Poland [online].]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.eurocadastre.org/eng/events.html>>.

Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.cuzk.cz/>>.

BRANTOVÁ, Jana. Pozemkové knihy – krátký pohled do historie, 1. část. [online]. [cit. 2010-22-09]. *Zeměměřič*. 1999, č. 3/99.

Dostupné z WWW: <<http://www.zememeric.cz/3-99/pkkpdh1.html>>.

BRANTOVÁ, Jana. Pozemkové knihy – krátký pohled do historie, 2. část. [online]. [cit. 2010-22-09]. *Zeměměřič*. 1999, č. 5/99.

Dostupné z WWW: < http://www.zememeric.cz/default.php?/5-99/obsah_5-99.html>.

ERNST, Julius. *The Cadastral System in Austria* [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.eurocadastre.org/eng/events.html>>.

The EU cadastral information systems : *The German System* [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.eurocadastre.org/eng/events.html>>.

Katastrální portál [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <https://www.katasterportal.sk/kapor>>.

KLIMENT, Václav. *Věcná práva a katastr nemovitostí* [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < http://www.vugtk.cz/odis/sborniky/cd/cd_zak/kliment98/obsah.htm>.

KUBA, Bohumil. Katastrální zákon byl opět novelizován [online]. *Právní rádce*, 2009-02-26 [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://pravniciradce.ihned.cz/c1-34764040-katastralni-zakon-byl-opet-novelizovan>>.

Novela zákona o katastri nehnuteľností [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://portal.gov.sk/Portal/sk/Default.aspx?CatID=42&NewsID=1066>>.

Novela katastrálneho zákona 103/2010 – účinná od 1.5.2010 [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://katasternehnuteľnosti.sk/978-novela-katastralneho-zakona-1032010-ucinna-od-1-5-2010/>>.

Permanent Committee on Cadastre in the European Union [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW <http://www.euocadastre.org/eng/events.html>>.

PEŠL, Ivan. Katastr nemovitosti po kapkách I. [online]. *Zeměměřič*. 1998, č. 1+2. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.zememeric.cz/1-2-98/knkapky.html>>.

PEŠL, Ivan. Katastr nemovitosti po kapkách II. [online]. *Zeměměřič*. 1998, č. 3+4. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.zememeric.cz/3+4-98/knkapky2.html>>.

PEŠL, Ivan. Katastr nemovitosti po kapkách III. [online]. *Zeměměřič*. 1998, č. 5+6. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.zememeric.cz/5+6-98/knkapky3.html>>.

PEŠL, Ivan. Katastr nemovitosti po kapkách IV. [online]. *Zeměměřič*. 1998, č. 7+8. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.zememeric.cz/7+8-98/knkapky4.html>>.

PEŠL, Ivan. Katastr nemovitosti po kapkách V. [online]. *Zeměměřič*. 1998, č. 9+10. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.zememeric.cz/9+10-98/knkapky5.html>>.

PEŠL, Ivan. *Katastr nemovitosti po kapkách VI*. [online]. *Zeměměřič*. 1998, č. 11+12. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.zememeric.cz/11+12-98/knkapky6.html> >.

Pozemkové knihy [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z: < <http://valenap.sweb.cz/pozemkove-knihy.html> >.

Předpisy Josefského katastru [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < http://www.vugtk.cz/odis/cd2005/Josefsky_katastr/patent_1785/html/index.htm >.

ROKOS, Dimitris. *The Cadastral System in Greece* [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.eurocadastre.org/eng/events.html> >.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky : legislatíva [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.skgeodesy.sk> >.

VELASCO Martín-Varés, Amalia. *Evolution of the Spanish Cadastre : Now, more inclusive and interoperable* [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.eurocadastre.org/eng/events.html> >.

Vývoj katastrů [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://valenap.sweb.cz/vyvoj-katastru.html> >.

Vývoj katastru v ČR [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://krovak.webpark.cz/katastr/prvni.htm> >.

Výzkumný ústav geodetický, topografický a katastrální [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://www.vugtk.cz/> >.

Wikipedie : otevřená encyklopedie [online]. [cit. 2010-22-09].

Dostupné z WWW: < <http://cs.wikipedia.org> >.

Právní předpisy

Systemální patent z roku 1748.

Patent z 20. dubna 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy.

Patent z 30. června 1793 o zavedení daně pozemkové.

Císařský patent č. 946/1811 Ř. z, Obecný zákoník občanský.

Patent z 23. prosince 1817 o pozemkové dani a vyměření půdy.

Patent z roku 1794 o deskách zemských.

Zákon č. 146/1854 Ř. z., obecný horní zákon., ve znění jej měnících a doplňujících.

Zákon č. 95/1871 Ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (knihovní zákon).

Zákon č. 70/1874 Ř. z., o zakládání železničních knih.

Zákon č. 83/1883 Ř. z. o evidenci katastru daně pozemkové.

Zákon č. 84/1883 Ř. z., o organizaci evidenční služby.

Zákon č. 88/1869 Ř. z., o revizi katastru daně pozemkové.

Zákon č. 92/1883 Sb. Ř. z. (říšského zákoníku), o scelování pozemků.

Zákon č. 93/1883 Sb. Ř. z., o společné dělbě pozemků.

Zákon č. 94/1883 Sb. Ř. z., o zaokrouhlování hranic.

Nařízení č. 40497 ministerstva financí ze 14. ledna 1893, o rozšíření působnosti evidenčních geometrů.

Zákon č. 86/1912 Ř. z., o právu stavby.

Zákon č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého (recepční zákon).

Zákon č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabrání velkého majetku (zákon záborový).

Zákon č. 81/1920 Sb. z. a n., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní (zákon přidělový).

Zákon č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (zákon náhradový).

Zákon č. 77/1922 Sb. z. a n., kterým se vydávají přechodná ustanovení k zákonu č. 329/1920 Sb. z. a n., pokud jde o jednotlivé parcely nebo části parcel ze zabraného majetku pozemkového (zákon drobnopřidělový).

Zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon).

Vládní nařízení č. 205/1928 Sb. z. a n., jimž se provádí hlava I. zákona pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrálního zákona).

Vládní nařízení č. 64/1930 Sb. z. a n., jimž se částečně provádějí hlavy II., III., IV. zákona o pozemkovém katastru a jeho vedení.

Zákon č. 132/1930 Sb., o železničních knihách a zástavních právech nabytých na drahách.

Vládní nařízení č. 171/1940 Sb. z. a n.

Dekret prezidenta republiky č. 5/1945 Sb., o národních správách.

Dekret prezidenta republiky č. 15/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělském majetku Němců a Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa.

Dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., Sb. o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel českého státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci.

Dekret prezidenta republiky č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.

Zákon č. 31/1947 Sb., o některých zásadách při rozdělování nepřátelského majetku konfiskovaného podle dekretu č. 108/1945 Sb.

Zákon č. 47/1947 Sb., o hospodářsko-technických úpravách pozemků (HTÚP).

Zákon č. 48/1947 Sb., o trvalé úpravě pozemkového vlastnictví.

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

Zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek.

Zákon č. 139/1947 Sb., o zamezení drobení půdy.

Zákon č. 142/1947 Sb., o revizi I. pozemkové metody, ve znění zákona č. 44/1948 Sb.

Zákon č. 47/1948 Sb., o některých technicko-hospodářských úpravách pozemků (scelovací zákon).

Výnos ministerstva spravedlnosti č. 16 z 31. 12. 1950.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Vládní nařízení č. 1/1954 Sb., o zřízení Ústřední správy geodézie a kartografie.

Vládní nařízení č. 55/1951 Sb., o rozšíření orné půdy a zajištění půdy pro zemědělskou výrobu.

Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitosti a pronájmech zemědělské a lesní půdy.

Vládní nařízení č. 1/1954 Sb., o zřízení Ústřední správy geodézie a kartografie.

Vládní nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav.

Zákon č. 41/1957 Sb., o využití nerostného bohatství (horní zákon).

Zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrizační zákon).

Zákon č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů (plynárenský zákon).

Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a řízení před státním notářstvím.

Směrnice pro obnovu map JEP reprodukcí v souvislém zobrazení č. 23-338.9-3100/1963 z 20. června 1963.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

Vyhláška č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákonem č. 46/1971 Sb. o geodézii a kartografii, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé majetkové vztahy.

Zákon č. 157/1983 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

Vyhláška Ministerstva financí č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem státu.

Zákon č. 103/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje hospodářský zákoník.

Zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění a doplňují některé další zákony.

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 126/1993 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitosti ČR (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 190/1996 Sb., 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 České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

Zákon č. 370/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění zákona č. 30/2000 Sb., zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon 367/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitosti návrhu pozemkových úprav.

Zákon č. 175/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 263/2005 Sb., jímž se zveřejňuje seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.

Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška).

Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 18. prosince 2009 - Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.

Zákon č. 8/2009 Sb. kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České

republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 482/2009 Sb. Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2010.

Prozatímní měřičská instrukce ze dne 28. března 1818.

Měřičská instrukce ze dne 28. února 1824 "Instruction zur Ausführung der zum Behufe des 8-ten und 9-ten Paragraphes des Allerhöchsten Patentes von 23. December 1817 angeordneten Landes-Vermessung" (Instrukce k provádění zemského vyměřování nařízeného podle nejvyššího patentu ze dne 23. prosince 1817.

Instrukce k provádění zemského vyměřování z roku 1824.

První měřičská instrukce roku 1887 (1887 Instruktion zur Ausführung der trigonometrischen und polygonometrischen Vermessungen. Behufs Herstellung neuer Pläne für die Zwecke des Grundsteuer-Katasters).

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.

Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra.

Zákon č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 300/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov .

SEZNAM PŘÍLOH

1. Nejvyšší patent Josefa II. ze dne 20. dubna 1785 o reformě daně pozemkové a vyměření půdy.

Předpisy Josefského katastru [online]. Dostupné z WWW:

<http://www.vugtk.cz/odis/cd2005/Josefsky_katastr/patent_1785/html/index.htm>.

2. Zemské desky s renesančními reliéfy

BURDOVÁ, Pavla. Desky zemské : ukázky a rozbor vkladů nejstarších desek.

Praha : Státní ústřední archiv, 1984.

3. Malované hřbety zemských desek

Wikipedie : otevřená encyklopedie [online]. Dostupné z WWW: < <http://cs.wikipedia.org>>.

4. Ukázka darování majetku v zemských deskách.

BURDOVÁ, Pavla. Desky zemské : ukázky a rozbor vkladů nejstarších desek.

Praha : Státní ústřední archiv, 1984.

5. Urbář brtnického panství kolem roku 1530.

DOUŠEK, F. MATĚJÍK M. Katastr nemovitostí. Institut Franka Dysona – realitní vysoká škola s. r. o., 2008. ISBN 978-80-254-2663-0.

6. Ukázka zápisu v tereziánském dominikálním exequatoriu z roku 1757. Zmenšeno.

BOGUSZAK, František.; CÍSAŘ, Jan. Vývoj mapového zobrazení území Československé socialistické republiky. III. díl. Mapování a měření českých zemí od poloviny 18. století do počátku 20. století. Praha : Ústřední správa geodézie a kartografie, 1961.

7. Část polního náčrtu (brouillonu) z josefského měření osady Urtinovice. Zmenšeno.

BOGUSZAK, František.; CÍSAŘ, Jan. Vývoj mapového zobrazení území Československé socialistické republiky. III. díl. Mapování a měření českých zemí od poloviny 18. století do počátku 20. století. Praha : Ústřední správa geodézie a kartografie, 1961.

8. Rukopisná mapa prvního vojenského mapování Čech v měřítku 1 : 28 800 z let 1780–83. BOGUSZAK, František.; CÍSAŘ, Jan. Vývoj mapového zobrazení území Československé socialistické republiky. III. díl. Mapování a měření českých zemí od poloviny 18. století do počátku 20. století. Praha : Ústřední správa geodézie a kartografie, 1961.

9. Náskres hlavní trigonometrické sítě katastrální v Čechách z let 1824–1825. Zmenšeno. BOGUSZAK, František.; CÍSAŘ, Jan. Vývoj mapového zobrazení území Československé socialistické republiky. III. díl. Mapování a měření českých zemí od poloviny 18. století do počátku 20. století. Praha : Ústřední správa geodézie a kartografie, 1961.

10. Obec Nepomuk. Ukázka mapy stabilního katastru z roku 1837. Zmenšeno. BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vydání. Praha : Grada Publishing a.s., 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.
Převzato z Ústředního archivu zeměměřičství a katastru.

11. Obec Nepomuk. Ukázka evidenční katastrální mapy z let 1897–1938. Zmenšeno. BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vydání. Praha : Grada Publishing a.s., 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.
Převzato z Ústředního archivu zeměměřičství a katastru.

12. Pozemková kniha - titulní strana, list „A“, „B“ a „C“. DOUŠEK, F. MATĚJÍK M. Katastr nemovitostí. Institut Franka Dysona – realitní vysoká škola s. r. o., 2008. ISBN 978-80-254-2663-0.

13. Výpis listu vlastnictví k pozemku. TRAJER, Václav. Katastr nemovitostí. 1. vyd. Praha : ASPI, a. s. , 2006. 424 s. ISBN 80-7357-190-0.

PŘÍLOHY