

# Historický vývoj evidence nemovitostí

**2 základní vývojové linie – A. linie veřejných knih – zemské desky**

**- pozemkové knihy - obecné**

**- železniční**

**- horní**

**- B. linie pozemkových katastrů**

**A. Veřejné knihy – funkce evidence majetkových, resp. majetkoprávních vztahů a jejich ochrana**

**1. Zemské desky - počátek – obnovení činnosti zemského soudu v Praze v r. 1278  
(s přerušáním v roce 1542)**

**(vedle nich tzv. „dvorské desky“ – evidence lenních statků)**

**Na Moravě - od roku 1348 u brněnského a olomouckého zemských soudů.**

**Ve Slezsku - až začátkem 15. století – u krajského soudu opavského.**

**Zápisy původně následovaly v časovém sledu – nepřehledné - souvislosti jednotlivých zápisů**

# Evidence nemovitostí - historie

- Změna až v r. 1794 (cís. patent č. 171) – nařízeno vytvoření v rámci zemských desek tzv. hlavních knih a v nich vyhradit sledování vlast. práv a břemen na jednotlivých nemovitostech tzv. „rubriky“, a to pro každý panský statek zvlášť.
- Vedeny až do účinnosti OZ z r. 1950. Při jejich vedení se formovaly zásady, které později převzaly i pozemkové knihy.

## 2. Gruntovní knihy – od 16. století.

- Předmětem evidence byl majetek poddaných – vedly jednotlivé vrchnosti.
- Souvislost – s existencí středověkého (feudálního) tzv. „dvojího vlastnictví“ –
- vlastnictví vrchního (dominikál) a
- vlastnictví, spíš držba, náležející poddaným (rustikál).

- 3. Pozemkové knihy – zavedeny zákonem č. 95/1871 ř.z. obecný zákon o
- pozemkových knihách, na něj v r. 1874 navázaly zemské zákon pro Č, M a Sl.
- Předmětem evidence nemovitostí s výjimkou panských. Vedly je okr. soudy.

# Evidence nemovitostí - historie

- Vedle obecných pozemkových knih – v souvislosti s rozvojem dobývání nerostů a výstavbou železnic – zavedeny speciální poz. knihy – horní knihy (z.č. 146/1854 ř.z.)
- - železniční knihy (z.č. 70/1874 ř.z.)
- 
- Pozemkové knihy vedeny až do 1.4.1964, kdy nabyt účinnosti z.č. 22/1964 Sb., o evidence nemovitostí.
- Avšak již od 1.1.1951 (účinnost OZ č. 141/1950 Sb.) přestaly být zápisy do pozemkových knih obligatorní. Souviselo to s opuštěním konstitutivní povahy zápisu.
- **B. Pozemkové katastry - funkce – podklad pro vybírání daní**
- **1. Počátek** - spojován s tzv. „berní rullou“ (catastrum rollare) - pořizovanou v letech
- - v Čechách v letech 1654 až 1655; pro četné nepřesnosti – několik
- revizitací,
- - na Moravě – 1665 – 1667 (tzv. lánová vizitace; lán namísto
- usedlosti ),
- - nová vizitace na Moravě v letech – 1669 – 1679.
- V podstatě ještě nešlo o pozemkový katastr, ale o soupis poddanských usedlostí provádění po skončení „třicetileté války“. Soupis prováděly samy vrchnosti.

# Evidence nemovitostí - vývoj

- **2. Podle uvedených podkladů probíhaly výběry daní (kontribuce) v Čechách a na Moravě až do r. 1748, kdy byl vyhlášen tzv. první tereziánský katastr.**
- **Práce na něm zahájeny již v r. 1713. Podkladem opět hlášení jednotlivých vrchností, tentokrát však prověřovaná speciálními komisemi. Zčásti docházelo i k přeměrování orné půdy a lesů.**
- **Zahrnoval veškerou selskou půdu a případně i údaje o usedlosti.**
- **3. Na základě četných stížností byl již po osmi letech platnosti nahrazen novým, tzv. druhým tereziánským katastrem. Šlo o přepracovanou verzi prvního, v podstatě jen o přesnější zařazení pozemků a usedlostí podle jejich výnosnosti. Spolu s ním však vstoupil v platnost i tzv. „panský katastr“, který byl určitým prolomením dosavadní nezdanitelnosti panského majetku.**
- **Ani tyto katastry se ještě ani zdaleka nepodobaly pozdějším katastrům.**
- **4. V letech 1785 až 1789 byl pořízen tzv. „nový josefský katastr“. V něm se císař pokusil o vytvoření evidence, která by zahrnovala jak selské, tak vrchnostenské pozemky. Šlo o první skutečný katastr - byla změřena a v něm popsána každá parcela,**

# Evidence nemovitostí – vývoj

- označena byla tzv. topografickým číslem,

• Kvalita vyměrování odrážela nejen možnosti tehdejší vyměřovací techniky, ale i skutečnost, že bylo svěřeno jednotlivým vrchnostem. Zemští geometři zaměřovali jen rozsáhlé lesní komplexy, bažinatý a horský terén. U ostatních pozemků prováděli jen namátkové revize. Zahrnuty nebyly cesty, potoky, stavební parcely a tzv. neproduktivní půda. Mapy dosud kresleny nebyly. Nepřihlíželo se však již k hranicím panství, ale jednotkou evidence se stala „katastrální obec“.

• 5. Tereziánsko-josefský katastr – určitý kompromis po smrti císaře Josefa II.

• 6. Rozdíl mezi zdaněním dominikálních a rustikálních pozemků odstraněn až v r. 1819 zavedením tzv. provizoria daně pozemkové; stalo se tak v souvislosti se zahájením prací na tzv. stabilním katastru.

• Stabilní katastr – práce na něm skončily – na Moravě v r. 1851,  
- v Čechách v r. 1853.

• Sledovanou jednotkou – pozemek a katastrální obec (jako v josefském kat.)

• - Všechny pozemky byly vyměřovány kvalifikovanými geometry,

• - jednotlivým pozemkům přidělena parcelní čísla,

• - pro každou obec vyhotovena katastrální mapa

• - pozemky zařazeny podle druhů, bonitních tříd a obdělávané pozemky podle výnosu (čistého výtěžku)

Brzy zpochybněno označení „stabilní“ ve smyslu neměnný. Potřeba evidování změny – nutná pravidelná údržba a doplňování údajů – soulad se skutečným stavem. Včetně se stavem evidovaným ve veřejných knihách. - zákon. č. 83/1883 ř.z. o evidenci dané pozemkové.

# Evidence nemovitostí - vývoj

- 7. **Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení** – nahradil v našich zemích tzv. stabilní katastr.
- Vymezen zákonem jako „...geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice“
- Kromě pozemků v něm byly evidovány i budovy a jiné stavby a trvalá zařízení nemovité povahy, umístěné na povrchu i pod povrchem pozemků.
- V zápisech navázal na stabilní katastr. Průběžně byly aktualizovány zastaralé části a materiály. Byl veden podle katastrálních území – nahradily dosavadní katastrální obce. V něm i základ dnešního vymezení pozemku ( 4 odst. 1).
- Každý pozemek musel být v katastru geometricky zobrazen a označen parcelním číslem.
- 
- Významné změny v pozemkové držbě po skončení 2. svět. války vyvolaly i nové potřeby v evidenci - konfiskace, pozemková reforma, zcelovací řízení). Tyto změny pak pokračovaly v důsledku kolektivizace zemědělství a preferování státního pozemkového vlastnictví před soukromým.
- 
- Na počátku 50. let změna daňové soustavy – daně nahrazeny soustavou odvodů. Základem pro stanovení jejich výše již nebyly výnosy z jednotlivých pozemků, ale jiné informace. Pozemkový katastr se pro tento dosud hlavní účel přestává užívat, neaktualizuje se a pro neaktuálnost údajů v něm se stává nepoužitelný. Zákon zrušen až zákonem č. 46/71 Sb., o geodézii a kartografii.
- Upadl i zájem o evidenci soukromých práv k nemovitostem. Pro stát se stává významnější

# Evidence nemovitostí - vývoj

- informace o tom, kdo nemovitosti užívá fakticky, než kdo a jaký k nim má vztah právní.
- V evidenci nemovitostí se to projevuje
  - - opuštěním principu konstitutivnosti zápisů (principu intabulace),
  - - upuštěním od aktualizace údajů v evidenčních nástrojích,
  - - nahrazením obou linií dosavadní evidence pozemků tzv. Jednotnou evidencí půdy
- **8. (JEP) – usnesení vlády 192/1956 - Směrnice č. 63/1957 Sb., instr. NV .. - v ní však byly evidovány výlučně faktické uživatelské vztahy bez ohledu na**
  - vztahy právní včetně vlastnických.
  - Sloužila především plánování a řízení národního hospodářství, zejména zemědělské výroby, výkaznictví a statistice a k ochraně zemědělského a lesního půdního fondu.
- **9. Evidence nemovitostí –**
  - Velmi brzy se začalo ukazovat, že i evidence právních vztahů k nemovitostem je nezbytná:
    - - ochrana státního vlastnictví,
    - - ochrana osobního vlastnictví – Ústava z r. 1960

# Evidence nemovitostí - vývoj

- - nový občanský zákoník – č. 40/1964 Sb., a související notář. řád – z.č. 95/1963 Sb. z.č. 22/1964 Sb. o evidenci + prováděcí vyhláška č. 23/1964 Sb. Později doplněné již zmíněným z.č. 46/1971 S., o geodézii a kartografii a z.č. 36/1973 Sb., o orgánech geodézie a kartografie.

Tento zákon a jím do systému práva i právní praxe uvedený z.č. 22/1964 Sb. o evidenci + prováděcí vyhláška č. 23/1964 Sb. Později doplněné již zmíněným z.č. 46/1971 S., o geodézii a kartografii a z.č. 36/1973 Sb., o orgánech geodézie a kartografie.

Touto evidencí již nebylo obnoveno dřívější linie evidence nemovitostí. Naopak, tento zákon je spojil do jedné evidence v podobě dvou jejích základních obsahových částí – operátu měřičského (mapa pozemková, pracovní a evidenční),

- operátu písemného
- list vlastnictví
- list evidenční
- výkaz změn
- soupis parcel
- seznam uživatelů a vlastníků



# Evidence nemovitostí - vývoj

- - rejstřík uživatelů a vlastníků,
- - seznam domů
- - sbírka listin
- - sumarizační výkazy.
  
- **Měřičský operát vycházel z předchozích map bývalého pozemkového katastru, později byly zpracovány nové pozemkové mapy na základě technicko-hospodářského mapování (d r. 1981), později na základě výsledků tvorby základní mapy velkého měřítko (1981 – 1992).**
  
- **2 etapy zavádění evidence – první – zápisy jak původně nabíhaly**
- - druhá - postupné převádění do nové evidence zápisy z
- jednotlivých vložek pozemkových knih a
- následným uzavřením knihovnicích vložek.
  
- **Nebyl však obnoven intabulační princip, tedy ani konstitutivní účinek zápisu do evidence. Zákonem sice byla uložena povinnost ohlašovat změny evidovaných skutečností včetně právních vztahů, s její nesplnění nebyla spojena sankce neplatnosti změny. Princip formální publicity byl omezen povinností prokázat oprávněný zájem.**
  
- **Počátkem roku 1973 začíná postupný přechod k počítačovému zpracování dat.**

# Evidence nemovitostí - vývoj

- Změny po listopadu 1989
- Novelizace řady zákonů včetně občanského zákoníku
- **10. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí zák. č. 265/1992 Sb. o zápisech do katastru nemovitostí**
- Oba zákony doplněny společnou prováděcí vyhláškou č. 126/1993 Sb., později nahrazenou vyhl. č. 190/1996 Sb., a ještě později vyhl. č. 26/2007 Sb.
- Úpravu doplňoval zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Poskytování údajů z katastru upravovala prováděcí vyhl. č. 162/2001 Sb.
- **Zákon - pokračoval v jednolíniovém evidenčním nástroji;**
- **katastr definoval jako „veřejný informační systém „ obsahující údaje o zapsaných nemovitostech na území ČR – jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Současně i jako soubor vlastnických a jiných věcných práv a některých práv dalších (ne věcných).**
- **- převzal dosavadní operát evidence nemovitostí,**
- **- učinil první krok na cestě k návratu k principu materiální publicity.**

# Evidence nemovitostí - vývoj

- Operát katastru nemovitostí podle cit. zákona tvořily tyto části
- - soubor geodetických informací – katastrální mapa, případně její číselné vyjádření (mapový operát),
- - soubor popisných informací zahrnující údaje o katastrálním území, o parcelách, stavbách, o vlastnících a jiných oprávněných a o právních vztazích (písemný operát),
- - souhrnné přehledy o půdním fondu,
- - dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
- - sbírka listin – rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž základě byly zápisy do katastru provedeny.
  
- V této podobě existoval katastr nemovitostí a jeho právní úprava až do konce roku 2012. Poslední významné legislativní jeho změny byly provedeny ještě v roce 2011. Tyto změny jej již přibližovaly k očekávanému novému občanskému zákoníku.
  
- V souvislosti s celkovou rekodifikací soukromého práva došlo k 1.1.2014 účinnosti nové právní úpravy i na úseku evidence nemovitostí – zák. č. 256/2013 Sb. o KN

# **Význam rekodifikace soukromého práva pro evidenci práv v katastru nemovitostí a jejich ochranu**

- **Zák. č. 89/2012 Sb., (nový obč. zákoník), účinný od 1.1.2014.**
- **Představuje zásadní a rozsáhlou změnu právní úpravy soukromého práva ČR**
- **- změny – terminologie,**
- **- obsahu řady pojmů, včetně pojmů „věc, nemovitost, věcná práva, součástí a příslušenství věci“ aj.**
- **- zavedeny nové, resp. staronové principy soukromého práva např.**
- **- návrat k zásadě „superficies solo cedit“ (s přihlédnutím k předchozímu vývoji),**
- **- další posílení principu materiální publicity,**
- **- podstatné rozšíření škály tzv. věcných práv k věcem cizím,**
- **- změny v právních účincích jednotlivých druhů zápisů do KN a další -viz další přednášky.**
- 
-

# Kontrolní otázky

- **1. Vývoj veřejných knih v českých zemích od počátku do konce 40. tých let 20. století**
- **2. Vývoj pozemkových katastrů v českých zemích od počátku do konce 40. tých let 20. století**
- **3. Vývoj evidence nemovitostí v českých zemích od r. 1950 do r. 2012**
- **4. Co to byla tzv. jednotná evidence půdy a kdy a jak skončila?**
- **5. Jaké zásadní změny do evidence nemovitostí přinesl zák. č. 22/1964 Sb. ?**