

Vývoj evidence nemovitostí, význam historických evidenčních nástrojů a jejich vztah ke katastru nemovitostí, katastr nemovitostí do 31.12.2013

Vliv rekodifikace soukromého práva na katastr nemovitostí

BDS KN

teze přednášky

Jaro 2020

Ivana Průchová

Základní přehled nástrojů evidence nemovitostí v historických souvislostech

Vývoj evidence nemovitostí

VEŘEJNÉ KNIHY

Zemské desky

Gruntovní vesnické knihy

Pozemkové knihy (**Knihovní zákon č. – (95/1871 ř.z., obecný zákon o pozemkových knihách)**)

Železniční knihy

Horní knihy

POZEMKOVÉ KATASTRY

Berní rulla (Catastrum rollare)

- pořizovaná v letech 1654-1655

I. tereziánský katastr

- 1748

II. tereziánský katastr

- 1757

Panský katastr

- Vstoupil v platnost 1757 spolu s II. tereziánským katastrem

Nový josefský katastr

- Pořízen v letech 1785-1789

Stabilní katastr

- Cís.patent č. 23 z 23.12.1817 o zavedení nové berní ruly – číslování parcel, katastrální mapa pro každou obec

Pozemkový katastr

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

Vývoj evidence nemovitostí

Jednotná evidence půdy (JEP)

- 1956 a násl., absence obecně závazné právní úpravy, povinnost zakládání a vedení vycházela pouze z usnesení vlády z roku 1956 o založení jednotné evidence půdy, navazující podrobnosti byly směrnice

Evidence nemovitostí 1964 -1992

- Zák.č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí
 - prováděcí předpisy

Katastr nemovitostí 1993 – 2013

- Zák.č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných práv věcných práv k nemovitostem
- Zák.č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí
 - prováděcí předpisy

Katastr nemovitostí v ČR

1.1.1993 až 31.12.2013

- OZ 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- **Zák.č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných práv věcných práv k nemovitostem**
 - přechodná ustanovení k EN dle zák.č. 22/1964 Sb. o EN
- **Zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí**
 - přechodná ustanovení k EN dle zák.č. 22/1964 Sb. o EN
- prováděcí předpisy
- související předpisy

Od 1.1.2014

- **zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**
 - přechodná ustanovení
- **zák.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)**
 - přechodná ustanovení
 - prováděcí předpisy
 - související předpisy

Blíže k jednotlivým nástrojům evidence nemovitostí

Veřejné knihy

Cílem evidence nemovitostí pro účely majetkoprávní

Úřední seznamy, do nichž se zapisovaly nemovitosti a určitá práva s nimi spojená

Geneze veřejných knih má dlouhodobý charakter

Zápisy se prováděly pod veřejným dozorem

princip publicity

- Obecná přístupnost
- Důvěra ve správnost a úplnost jejich obsahu

Veřejné knihy

Zemské desky

Gruntovní vesnické knihy

Pozemkové knihy

Železniční knihy

Horní knihy

Zemské desky

České zemské desky

činnost zemského soudu v Praze za vlády Přemysla Otakara II.

- Hlavní úkol soudu – **projednávání majetkových sporů šlechty**

Zemské desky byly úředními knihami zemského soudu

- Nejprve zápis **průběhu soudních řízení**
- **Později i dohody o převodech nemovitého majetku**

Šlechtický (panský) majetek

Původní české zemské desky shořely v roce 1541

Rozhodnutí z roku 1541: zřízeny nové zemské desky – viz dále

- **zápisy do nich až do 20.století**

Zemské desky

Zemské desky na Moravě a ve Slezsku

- Morava: Brno, Olomouc
- Slezsko: Opava
- Pravidla vedení zemských desek
 - Postupný vývoj
 - **Princip formální publicity** – volná přístupnost
 - Nahlížení, výpisy

Princip materiální publicity

- **Fikce, podle níž právně existuje jen to, co je v deskách zapsáno**
- **Fikce, podle níž, co není vloženo do desek, může být bráno v pochybnost**

Nepřehlednost zemských desek

- Až do 18.st. vklady do nich prováděny **v časové posloupnosti**, a to do jediné knihy, která nebyla nijak členěna
- Jednotlivé panské statky byly v zemských knihách označovány pouze jménem vlastníka nebo číslem popisným domu, aniž byl blíže zachycen soupis pozemků a dalšího majetku

Zemské desky

Patent ze dne 22. dubna 1794 č. 171 s.z.s. o deskách zemských

- Nařízeno vytvořit u příslušných soudů v Čechách a na Moravě v rámci zemských desek:
 - „**hlavní knihy**“
 - v rámci hlavních knih tzv. „**rubriky**“ (folia)
 - pro každý jednotlivý panský statek

Zápisy bývalého šlechtického majetku do zemských desek – až do roku 1950 (střední OZ)

Záměr po přijetí knihovního zákona (**Knihovní zákon č. 95/1871 ř.z., obecný zákon o pozemkových knihách (knihovní zákon)**)

:

- přenést informace ze zemských desek do příslušných pozemkových knih, a to vždy v souvislosti se zápisem aktuálních změn k nemovitému majetku zapsanému v deskách
- nepodařilo s ohledem na vývoj zápisů do pozemkových knih realizovat

Vesnické gruntovní knihy („knihy purkrechtní, „urbární knihy“)

Zaváděny v průběhu 16.století jednotlivými vrchnostmi pro evidenci právních poměrů **o poddanských nemovitostech**

Převážně zápisy o celých poddanských usedlostech (ne o jednotlivých pozemcích)

Vedeny až do zrušení poddanství (říšský zákon ze 7.9.1848)

Vedeny nejprve vrchnostenskými úřady

Teprve v závěru jejich existence přešla agenda jejich vedení na obecné soudy

Neplatil intabulační princip

Práva věcného charakteru k poddanským nemovitostem vznikala dohodou účastníků či jiným právním úkonem, nikoli až zapsáním do knih

Pozemkové knihy

Knihovní zákon č. 95/1871 ř.z., obecný zákon o pozemkových knihách (knihovní zákon)

- Na něho navazující předpisy říšské a zemské o podrobnostech ve vztahu k pozemkovým knihám

Předmět zápisu

- **Vlastnická a další věcná práva k veškerým nemovitostem, pokud nebyly zapsány v zemských deskách nebo ve speciálních knihách železničních nebo horních.**
- Vedení tzv. **veřejného statku** (pozemky sloužící společné potřebě občanů – např. silnice, ulice, náměstí, řeky atd).
 - Veden ve **zvláštním seznamu veřejného statku**, který byl zřízen pro každou obec

Vedení pozemkových knih zajišťovaly obecné soudy

Pozemkové knihy

System pozemkové knihy:

- Hlavní kniha
- Sbíрка listin
- Mapy pozemkové knihy

Pomocné rejstříky pozemkové knihy

- Věcný rejstřík
- Osobní rejstřík
- Seznam veřejného statku

Pozemkové knihy

Hlavní kniha

- vedena **pro každé katastrální území**
- podle potřeby mohla mít **i více svazků**
- tvořily ji jednotlivé **knihovní vložky**
 - zápis tzv. knihovního tělesa a právních vztahů s nimi spojenými
 - **každá knihovní vložka obsahovala jedno knihovní těleso**
 - Knihovní těleso:
 - jediná nemovitost nebo
 - ucelený hospodářský soubor nemovitostí spojený osobou téhož vlastníka nebo spoluvlastníků

Pozemkové knihy

Struktura knihovní vložky:

- **List A – list statkové podstaty**
 - Nadpis
 - číslo knihovní vložky, katastrální území, přesnější označení nemovitosti (dům, usedlost), popř. pojmenování, pod kterým byla obecně známa
 - První oddíl listu A
 - **Seznam všech parcel, které náležely ke knihovnímu tělesu**
 - Parcely sestaveny v aritmetickém pořadí podle katastrálních čísel
 - Nejdříve uvedeny parcely stavební, pak ostatní, označené podle druhu
 - Druhý oddíl listu A
 - **Zápisy všech změn knihovního tělesa**, k nimž došlo dělením nebo slučováním parcel, odepsáním některých z nich nebo připsáním nových nebo jejich částí, změny druhu pozemku, změny v označení pozemků, práva spojená s knihovním tělesem (zejména služebnosti náležející nemovitosti jako statku panujícím)

Pozemkové knihy

Ad struktura knihovní vložky:

- **List B – list vlastnický**
 - Obsahoval
 - **údaje o vlastníkov** nemovitostí zapsaných na listu skutkové podstaty
 - způsob nabytí vlastnictví k zapsaným nemovitostem
 - změny vlastnictví
 - Spoluvlastnictví – údaj o podílu
- **List C – list závad**
 - **Zápis omezení týkající se vlastníka** (nesvéprávnost, nezletilost, opatrovnictví atd.)
 - **Zápis práv věcné povahy vázoucích ke knihovnímu tělesu** (služebnosti, reálná břemena, zástavní právo, předkupní právo věcně právní povahy)

Pozemkové knihy

Sbírka listin

- Zakládání ověřených kopií všech písemností, na jejichž základě docházelo ke knihovním zápisům
- vedena společně pro všechny hlavní knihy vedené u jednoho soudu

Mapa pozemkových knih

- Od roku 1883 nedílnou součástí pozemkových knih
- Nástroj geometrické evidence
 - Prostorové zobrazení polohy a tvaru knihovních těles zapsaných v hlavních knihách
- Kopie mapy katastrální
- Vedeny podle katastrálních území
- Pozemkové a stavební parcely byly do vložek pozemkové knihy zapisovány pod stejnými čísly pod jakými byly vedeny v pozemkovém katastru a tedy i v mapě pozemkových knih

Pozemkové knihy

pro vedení pozemkových knih platila přísná pravidla

Každý zápis podmíněn předcházejícím rozhodnutím knihovního soudu

Zápisy a jejich změny se v zásadě děly na návrh zainteresovaných stran

Druhy knihovních zápisů:

- **Vklady (intabulace, „vtělení“)**
 - Práva k zapisovaným nemovitostem se k nim nabývala, převáděla, omezovala či rušila.
 - Konstitutivní účinek
- **Záznamy (praenotace)**
 - Zakládaly příslušná věcná práva jen prozatímně (podmíněně) pod podmínkou, že následně dojde k vkladu práva
- **Poznámky (adnotace)**
 - Sloužily k evidenčnímu zachycení některých údajů o osobních poměrech knihovních vlastníků (např. nezletilost nebo o omezení jejich práv (např. zbavení svéprávnosti))

Pozemkové knihy

Zásady vedení pozemkových knih

- **Zásada intabulační**
- **Zásada legality**
- **Zásada volnosti**
- **Zásada priority (přednosti)**
- **Zásada speciality (přehlednosti)**
- **Zásada materiální publicity (důvěry ve veřejné knihy)**
- **Zásada formální publicity (veřejnosti)**
- **Zásada souladnosti s pozemkovým katastrem**

Další vývoj:

- **Opuštění konstitutivnosti - z.č. 141/1950, občanský zákoník**
- **Fakultativnost zápisu – do roku 1964**
 - **Od r. 1950 – 1964**
 - **evidenční význam zápisů - deklaratorní účinky**
 - Knihovní zákon zrušen zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí
 - Pozemkové knihy svěřeny do úschovy státních notářství (do 31.12.1992)
 - Od 1.1.1993 jsou pozemkové knihy v úschově katastrálních úřadů

Železniční knihy

Speciální druh veřejných knih

Zapisování nemovitostí určených k provozu drah pro veřejnou dopravu

Založení zák.č. 70/1874 ř.z.

Zák.č. 132/1930 Sb., o železničních knihách – sjednocení vedení železničních knih pro území celé tehdejší ČSR

Vedeny u vybraných soudů, v posledním období v Praze, Brně, Bratislavě

Pro vedení se uplatňovala obecná pravidla knihovního práva

Speciální struktura tzv. železničních vložek

- List železniční podstaty
- List vlastnický
- List závad
- Železniční vložka pro samostatnou dráhu příp. pro její ucelenou část

Ukončení provádění zápisů do železničních knih z.č. 22/1964 Sb.,o EN do 31.12.1992 železniční knihy v úschově státních notářství

Od 1.1.1993 v úschově katastrálních úřadů

Horní knihy

Speciální druh veřejných knih

Z.č. 146/1854 ř.z. (obecný horní zákon)

Sloužily k zápisu **tzv. horních oprávnění – tj. práva dobývat nerosty**

- Horní zákon jim přiznával charakter nemovitostí v právním smyslu
- Pozemky a nemovité stavby na povrchu se do horních knih zapisovaly jen výjimečně na návrh jejich vlastníků, jestliže byli současně i držiteli horních oprávnění a chtěli je knihovně sloučit

Horní knihy vedly krajské soudy, v jejichž obvodu docházelo k rozsáhlejší těžbě (tzv. horní soudy)

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

Novodobá evidence dobývacích prostorů

- **Knihy dobývacích prostorů**
- Nejsou veřejnými knihami
- Dobývací prostor nemá povahu nemovitosti v právním smyslu

Pozemkové katastry

Evidence nemovitostí pro účely **fiskální (daňové, poplatkové)**

Berní rulla (Catastrum rollare) – pořizovaná v letech 1654-1655

- První historicky doložený celozemský katastr pořízený z úřední moci
 - Soupis poddanského majetku za účelem vyměřování daní
 - Předmětem evidence celé poddanské usedlosti
 - V zásadě jen půda orná dle bonity pro celou osadu ve 3 stupních: dobrá, prostřední, špatná
 - Nešlo o pozemkový katastr v dnešním smyslu – **nebyly zaměřeny jednotlivé pozemky a jejich výměry**

Pozemkové katastry

Následná **upřesňování (revizitace)**

- 1665-1667 – „**lánová vizitace**“ – tzv. starý katastr
 - Podrobný soupis veškeré **poddanské** nemovitostní držby
 - Základem pro vyměřování daně „**lán**“ (ne celá selská usedlost)
- 1669-1679 – pro Moravu – tzv. **lánské rejstříky** – tzv. **nový katastr**
 - daně podle nich vybírány až do roku 1748

Pozemkové katastry

I. tereziánský katastr

- 1748
- Soupis poddanské půdy podle jednotlivých vesnic(obcí)
- Zahrnoval **veškerou selskou (rustikální) půdu**
- Zachycení jednotlivých větších parcel a o jejich bližší určení místními názvy

II. tereziánský katastr

- 1757
- Přepřacování I. tereziánského katastru v důsledku stížností na zařazení pozemků do bonitních tříd a výnosnosti usedlosti

Pozemkové katastry

Panský katastr

- Vstoupil v platnost 1757 spolu s II. tereziánským katastrem
- **Obsahoval údaje o rozloze a výnosnosti panských pozemků (dominikální půdy)**

Nový josefský katastr

- Pořízen v letech 1785-1789
- První společná evidence vrchnostenské a selské půdy
- **Každá parcela byla samostatně popsána a zaměřena a její zápis byl proveden do tzv. katastrálního protokolu**
- Parcely označeny tzv. topografickým číslem
- Ve vzestupné řadě očíslovány všechny pozemky v obci
- **U každého pozemku uvedena jeho výměra, druh, místní a pomístní název**
- **Součástí této evidence nebyly mapy**
- **Základní správní jednotka – tzv. katastrální obec**

Stabilní katastr

Cís.patent č. 23 z 23.12.1817 o zavedení nové berní ruly

Základní jednotkou byl pozemek – nově označeny parcelními čísly

Členění dle katastrálních obcí

Struktura:

- **Popisná část**
 - Soupis pozemků a ostatních nemovitostí
- **Mapová (měřičská část)**
 - Katastrální mapa pro každou obec

Práce na stabilním katastru skončily

- na Moravě v r.1851
- V Čechách v r.1853
- Zákon č. 83 z roku 1853 o evidenci katastru daně pozemkové
 - Nařídil pravidelnou údržbu a obnovu stabilního katastru
 - Vedením katastru byly pověřeny speciální správní úřady – katastrální měřičské úřady

Pozemkový katastr

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

Df.pozemkového katastru

- Geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých nemovitostí v České republice
- Předmětem
 - Pozemky
 - Stavby a zařízení nemovitého charakteru, umístěné na pozemcích nebo pod jejich povrchem

správa :

- **speciální správní úřady v okresech , podléhající úřadům finanční správy – tzv. katastrální měřičské úřady**
- 1949 – přeměněny na zeměměřičská oddělení ONV
- 1954 - osamostatnění v podobě okresních měřičských středisek
- 1960 – nahrazeny středisky geodézie v okresech

Pozemkový katastr

Složení pozemkového katastru

- Operát měřičský
- Operát písemný
 - Nejdůležitější součástí **pozemnostní archy**
 - Zachycovaly všechny pozemky s označením jejich druhů, výměry a katastrálního výtěžku
- Sbírka listin
- Úhrnné výkazy

Pozemkový katastr byl veden **podle katastrálních území**

Vztah pozemkového katastru a pozemkových knih

- Princip souladnosti

Pozemkový katastr

Zásady vedení:

- Zásada legality
- Zásada úplnosti
- Zásada jednotnosti
- Zásada účelnosti
- Zásada veřejné dobré víry
- Zásada souladu s veřejnými knihami

50.léta – nový daňový systém – pozemkový katastr ztrácel význam

Zákon o pozemkovém katastru (katastrální zákon) zrušen až zák.č.46/1971 Sb., o geodézii a kartografii

Jednotná evidence půdy (JEP)

Založena v letech 1956 – 1960

Posilování významu uživatelských vztahů a tím i jejich evidence

Usnesení vlády z roku 1956 o založení jednotné evidence půdy a jejím udržování se skutečným stavem

Směrnice č. 63/1957 Sb. instrukcí pro národní výbory o soustavném vedení půdy u národních výborů a zakládání JEP

Nahrazeny následně směrnicemi 22/1961 Sb. směrnic NV, o zásadách vedení evidence půdy

Dílní pravidla vyplývala z obecně závazných právních předpisů - zákona o ochraně ZPF, zákona o lesích

JEP

Při zakládání bylo vycházeno z dosavadního pozemkového katastru

Nedostatečná byla evidence právních vztahů

Složení JEP

- Evidence písemná
- Evidence mapová

Vyhotovovány pro každou obec, i když zahrnovala více katastrálních území

Evidenční listy

- Evidence užívacích vztahů
- Evidenční list vystavován pro každého uživatele
- Vyznačeny na něm byly všechny pozemkové a stavební parcely, které konkrétní subjekt užíval
- Vlastnický vztah pouze u domovního majetku v těch případech, kdy na pozemcích hospodařil sám jejich vlastník
- Vedení JEP
 - 1956-62 – národní výbory a okresní střediska geodézie
 - Od roku 1962 – přechod celé agendy na okresní střediska geodézie

Evidence nemovitostí 1964-1992

Prameny:

- **Zák.č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí**
-
- Vyhl.č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon o EN
- Zák.č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii
- Zák.č. 36/1973 b., o orgánech geodézie a kartografie
- Zák.č. 95/1963 Sb., o státním notářství – úschova dosavadních veřejných knih

Evidence nemovitostí 1964-1992

Vnitřní struktura

- **Operát měřičský**
 - Mapa pozemková
 - Zobrazení všech nemovitostí, označení parcelními čísly, popř.druhem pozemku
 - Mapa pracovní
 - Kopie pozemkové mapy, sloužila pro práci v terénu
 - Mapa evidenční
 - Kopie pozemkové mapy, sloužila pro potřeby národních výborů

Evidence nemovitostí 1964-1992

Ad vnitřní struktura

Operát písemný

- List vlastnictví
 - Část A,B,C,D,E
- Evidenční list
- Výkaz změn
- Soupis parcel
- Seznam uživatelů a vlastníků
- Rejstřík uživatelů a vlastníků
- Seznam domů

Opuštěn intabulační princip

Zápis měl pouze deklaratorní účinky

Neuplatňovala se zásada materiální publicity

Princip formální publicity byl omezen

Ohlašovací povinnost

Vztah předchozích evidencí k současnému KN

důsledky přijetí zák.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem pro informace o evidovaných nemovitostech:

- **§ 16 zák.č. 265/1992 Sb.: „Zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak“**

Katastr nemovitostí

v období od 1.1.1993 do 31.12.2013

Katastr nemovitostí

- 1.1.1993 až do nabytí NOZ a NKZ
- dalších právních předpisů s nimi souvisejících

Prameny právní úpravy

“ katastrální předpisy“:

- *Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů*
- *Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů*
- *(zákon o zápisech do KN)*
- *Zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech*
- *Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví*
- *Prováděcí předpisy + související předpisy*

Pojem a účel katastru nemovitostí

katastr nemovitostí (dále „katastr“ nebo „KN“) je **soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.**

součástí katastru je **evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem** podle zákona č. 265/1992 Sb. a podle zák. č. 344/1992 Sb.

katastr je **informační systém** o území ČR

katastr je zdrojem **informací**, které **slouží k** ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostné bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů

Vztah předchozích evidencí nemovitostí k dnešnímu KN

Důsledky přijetí zák.č. 334/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (KZ) :

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

Vztah předchozích evidencí ke KN od 1.1.1993

důsledky přijetí zák.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem pro informace o evidovaných nemovitostech:

- § 16 zák.č. 265/1992 Sb.: „Zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak“

Funkce katastru

Evidenční

- základním posláním katastru nemovitostí je vést evidenci o nemovitostech, které jsou předmětem zápisu do KN

Informační

- poskytování informací o zapisovaných nemovitostech
- KN – veřejný informační systém

Ochranná

- Kvalitně vedená evidence logicky poskytuje i ochranu evidovaným právům a zapisovaným nemovitostem

Katastrální operát

uspořádání obsahu KN podle katastrálních území

Soubor geodetických informací (SGI)

- zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření

Soubor popisných informací (SPI)

- Zahrnuje údaje o
 - K.ú.
 - Parcelách
 - Stavbách
 - Bytech a nebytových prostorech
 - Vlastnících a jiných oprávněných
- *Podrobnosti o údajích – viz prov. Vyhl.č. 26/2007 Sb.*

Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů KN

Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací

Sbírka listin

- Rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do KN

Předmět katastru

nemovitosti evidované v katastru

pozemky v podobě parcel

budovy spojené se zemí pevným základem

- budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele

byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky

rozestavěné budovy nebo byty nebo nebytové prostory

- požádá-li o to vlastník nebo jiná oprávněná osoba
- v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim

stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis (§ 20 vodního zákona ve spoj. s vyhl.č.23/2007 Sb. O podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí ČR)-vodní díla

Obsah katastru

údaje o *objektech a skutečnostech*, které jsou předmětem katastru

geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území

druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla staveb, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy

údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle zákona

údaje o podrobných polohových polích

místní a pomístní názvosloví

Závaznost údajů KN - § 20 KZ

parcelní číslo

geometrické určení nemovitostí

název a geometrické určení katastrálního území

- tyto údaje jsou **závazné pro právní úkony**, které se týkají zapsaných nemovitostí

Právní vztahy zapisované do KN

Vlastnické právo

Zástavní právo

Právo odpovídající věcnému břemeni

Předkupní právo s účinky věcného práva

další práva, stanoví-li tak zvláštní předpis

- *(Viz . § 1 odst. 1 zák.č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů)*

Právní vztahy zapisované do KN

Další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon

zák.č. 344/1992 Sb.

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu
- právo hospodařit s majetkem státu
- oprávnění městských částí hl.m.Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hl.m.Prahy
- oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst
- příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší
- správa nemovitostí, vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávným celkem
 - **§ 2 odst. 4 zák. č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

Občanský zákoník

- podzástavní právo

Právní vztahy nezapisované do KN

- Nájem a výpůjčka pozemků
 - Vývoj právní úpravy
 - Od 1.1.1993 do července 1996 se zapisovaly nájmy a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků, pokud trvaly alespoň 5 let

Zápisy do KN (do 31.12.2013)

- vklad
- záznam
- poznámka

Vklad do katastru nemovitostí

Pojem

„Vklad“

- zápis do KN
 - zápis vkladu práva
 - zápis výmazu vkladu
- úkon KÚ s konstitutivními účinky
- právní účinky vkladu
 - na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy návrh byl doručen katastrálnímu úřadu

Předmět vkladu

práva zapisovaná do KN

- vlastnické právo
- zástavní právo
- právo odpovídající věcnému břemeni
- předkupní právo s účinky věcného práva

- Podzástavní právo - § 173 odst. 2 o.z.

Řízení o vkladu práva do KN

- Speciální správní řízení
- Zahájeno dnem podání návrhu
 - Obsah návrhu na vklad
 - Přílohy návrhu na vklad
- účastníci řízení
- průběh řízení

Rozhodnutí ve věci

Rozhodnutí o **povolení vkladu práva**

- Možné i zápisem ve spisu
- Písémné vyhotovení
 - Blíže viz § 38 odst. 3 vyhl.č. 26/2007 Sb.
- doložka - § 38 odst. 2 vyhl.č. 26/2007 Sb.
- Opravné prostředky
 - žádné podle správního řádu
 - ne žaloba

Ad rozhodnutí ve věci

Zamítnutí návrhu na vklad

- Písemné vyhotovení
- Doručuje se všem účastníkům řízení
- ne odvolání podle správního řádu
- žaloba podle páté části hlavy třetí o.s.ř.

Záznam do KN

Záznám

Právní úkon katastrálního úřadu s deklaratorními účinky

A) Zápis vzniku, změny, zániku práva uvedených v § 1 odst. 1 zápisového zákona (tj. věcných práv)

- Ze zákona
- Rozhodnutím státního orgánu
- Příklepem licitátora ve veřejné dražbě
- Vydržením
- Přírůstkem
- Zpracováním
- - *ev. další případy dle zvl.předpisů*
 - – *zák.č. 92/1991 Sb. – „velká privatizace“ – záznamem nabytí vlastnického práva smlouvou*

B) zápis dalších práv dle § 2 odst. 4 KZ

Záznam

posouzení listiny KÚ

- z pohledu, zda jde o „záznamovou“ listinu
- z pohledu, zda neobsahuje chyby v psaní, počtech, jiné nesprávnosti
- zda předložená listina navazuje na dosavadní zápisy v katastru
 - doplnil zák.č. 349/2011 Sb.

výsledek

- provedení záznamu
- neprovedení záznamu

soudní kontrola

Poznámka

Poznámka

právní úkony KÚ s deklaratorními účinky

určené k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k

- nemovitostí
- k osobě

informativní charakter

poznámky a vkladové řízení

Poznámka spornosti – od r. 2011

Zápis jiných údajů do katastru

§ 6 KZ

- na základě **ohlášení vlastníka** či jiného oprávněného
 - Přílohy:
 - Rozhodnutí, souhlasy
- na základě doručení rozhodnutí, souhlasu, oznámení vydaného **příslušným orgánem**, pokud mu zákon stanoví povinnost rozhodnutí, souhlas, oznámení zaslat katastrálnímu úřadu

Další formy činnosti

oprava chyb

revize katastru

obnova katastrálního operátu

Zásady vedení KN

Zásada evidenční

Zásada intabulační (vklad)

Zásada oficiality

Zásada dispoziční

Zásada veřejnosti (formální publicity)

Zásada priority

Zásada dobré víry (materiální publicity)

Zásada přehlednosti

Zásada závaznosti

Zásada souladnosti údajů vedených v katastru nemovitostí se skutečným stavem

Zásada komplexnosti

Výkon státní správy na úseku KN

Český úřad zeměměřický a katastrální

ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky

Zeměměřický úřad

jiný správní úřad zeměměřictví

Zeměměřické a katastrální inspektoráty

správní úřady pro zeměměřictví a katastr

(sídla a územní působnost stanoveny v příloze č. 1 zák.č. 359/2002 Sb.)

Katastrální úřady

správní úřady pro zeměměřictví a katastr

(sídla a územní působnost stanoveny v příloze č. 2 zák.č. 359/1992 Sb.)

katastrální pracoviště

Katastr nemovitostí v ČR

1.1.1993 až 31.12.2013

Od 1.1.2014

- **Zák.č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných práv věcných práv k nemovitostem**
 - přechodná ustanovení k EN dle zák.č. 22/1964 Sb. o EN
- **Zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí**
 - přechodná ustanovení k EN dle zák.č. 22/1964 Sb. o EN
 - prováděcí předpisy
 - související předpisy
- OZ 40/1964 Sb., občanský zákoník
- **zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**
 - přechodná ustanovení
- **zák.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)**
 - přechodná ustanovení
 - prováděcí předpisy
 - související předpisy

Děkuji za pozornost.