

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 2021

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 vlastníkovi** 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 vážnoucích 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

---

## 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 užívacích 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

# Zápis 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
- Písemné 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



# 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.