

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

Katedra právních dějin

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Evidence nemovitostí v českých zemích od
roku 1918 do současnosti**

Zpracoval: Jan Toman

Vedoucí diplomové práce: Prof. JUDr. PhDr. Karolina Adamová, DSc.

Studijní program: Právo a právní věda

Studijní obor: Právo

Plzeň, 2013

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Jan Toman

Plzeň, březen 2013

.....

Rád bych poděkoval vedoucí mé diplomové práce Prof. JUDr. PhDr. Karolině Adamové, DSc. za rady, připomínky a čas, který mi věnovala při psaní této diplomové práce.

Obsah

1. Úvod.....	8
2. Vývoj evidence nemovitostí do roku 1918.....	10
2.1. První soupisy půdy.....	10
2.2. Rustikální katastr.....	12
2.3. Tereziánský katastr.....	14
2.4. Josefský katastr.....	16
2.5. Stabilní katastr.....	17
2.6. Reambulovaný katastr.....	19
2.7. Evidovaný katastr.....	20
2.8. Vývoj evidence věcných práv k nemovitostem.....	21
2.8.1. Zemské desky.....	23
2.8.2. Pozemkové knihy.....	25
2.8.3. Horní knihy.....	26
2.8.4. Železniční knihy.....	26
2.8.5. Vývoj evidence věcných práv ve 20. století.....	27
2.9. Základní pojmy.....	27
2.10. Vývoj zeměměřičství.....	28
3. První republika.....	30
3.1. Historický exkurz období.....	30
3.2. Pozemkový katastr.....	30
3.3. Předmět pozemkového katastru.....	34
3.4. Obsah pozemkového katastru.....	35
3.5. Orgány pozemkového katastru.....	37
3.6. První pozemková reforma.....	37
4. Protektorát Čechy a Morava a poválečné období.....	39
4.1. Historický exkurz období.....	39
4.2. Orgány za Protektorátu Čechy a Morava.....	40
4.3. Druhá pozemková reforma.....	40
5. Období let 1948 až 1964.....	42
5.1. Historický exkurz období.....	42
5.2. Jednotná evidence půdy.....	43
5.3. Předmět jednotné evidence půdy.....	46
5.4. Obsah jednotné evidence půdy.....	46

5.5. Orgány jednotné evidence půdy.....	48
6. Období let 1964 až 1989.....	50
6.1. Historický exkurz období.....	50
6.2. Evidence nemovitostí.....	51
6.3. Předmět evidence nemovitostí.....	55
6.4. Obsah evidence nemovitostí.....	56
6.5. Orgány evidence nemovitostí.....	57
7. Období po roce 1989 do současnosti.....	59
7.1. Historický exkurz období.....	59
7.2. Katastr nemovitostí.....	60
7.3. Předmět katastru nemovitostí.....	65
7.4. Obsah katastru nemovitostí.....	66
7.5. Orgány katastru nemovitostí.....	67
8. Závěr.....	70
Resumé.....	75
Seznam použité literatury.....	76

1. Úvod

Tématem této práce je evidence nemovitostí v českých zemích od roku 1918 do současnosti. Toto téma jsem si zvolil nejen proto, že mě právní dějiny zajímají, ale také jsem chtěl blíže poznat historické a právní skutečnosti, které formovaly jednotlivé evidenční nástroje.

Práci jsem kromě úvodu a závěru rozdělil do šesti kapitol. V první kapitole popisuji vývoj evidence nemovitostí od jeho počátku až do roku 1918 a považuji ji i za historický úvod do celé následující problematiky. Do této kapitoly jsem zařadil i vývoj evidence věcných práv k nemovitostem a doplňuji ji popisem základních pojmů, se kterými jsem se při psaní práce setkal a nástinem vývoje mapování. Evidenční nástroje vydané do roku 1918 jsem do práce zařadil z toho důvodu, protože bez jejich popisu se podle mého názoru nelze zabývat evidenčními nástroji pozdějšími. Jelikož jich do roku 1918 vzniklo několik, omezím se při jejich popisování pouze na ty nejzákladnější skutečnosti.

Samotné téma práce, tedy evidence nemovitostí v českých zemích od roku 1918 do současnosti zpracovávám v následujících pěti kapitolách. Jelikož jsem ve své práci nechtěl popsat pouze jednotlivé evidenční nástroje, ale snažil jsem se vymezit i důvody, na základě kterých každý vznikl, vzal jsem při vytváření osnovy a obsahu jednotlivých kapitol v úvahu i hledisko státoprávního uspořádání a pohled na dané období podle právní úpravy.

Při psaní této práce chci využít různé formy pohledu. Těmi mám na mysli jednak pohled historický, tedy zjišťování jednotlivých historických skutečností, které měly vliv na vývoj evidence nemovitostí a dále pohled politický, protože i události politické značně ovlivnily utváření každého evidenčního nástroje. Nemohu opomenout ani pohled technický, tedy jednotlivá technická data a technologické postupy. Jestliže přístup historický a politický považuji pro svou práci za stěžejní, potom přístup technický spíše dotváří popis evidence nemovitostí jako celku, ale nemá na něj výraznější vliv.

Jelikož se snažím evidenci nemovitostí popsat v různých časových obdobích (rozdělených do jednotlivých kapitol) považuji za nezbytné vytvořit určitou strukturu každé kapitoly, která bude shodná pro kapitoly ostatní. V úvodu každé kapitoly tedy vymezuji nejprve historické a politické události daného období, protože právě ony určují další vývoj každého operátu. Za důležité

považuji zabývat se i ústavou a občanským zákoníkem, které platily v popisovaném období.

Zbytek každé kapitoly již tvoří konkrétní nástroj evidence a při jeho popisu se zaměřuji na tři základní skutečnosti:

- 1) předmět evidence, tedy ty nemovitosti, které evidoval,
- 2) obsah evidence, tedy jednotlivé části evidenčního nástroje a
- 3) orgány, které evidenční nástroj vedly.

Tyto tři skutečnosti jsou podle mého názoru pro každý evidenční nástroj nejdůležitější. Pokud to považuji za významné, tak je doplňuji informacemi například o tom, kdo daný evidenční nástroj vydal, nebo čím byl zajímavý.

V samotném textu práce tedy popisuji fakta, která se v závěru pokusím zhodnotit a za cíl jsem si určil nalezení odpovědí na tyto dvě otázky:

- 1) z jakého důvodu každý evidenční nástroj vznikl a
- 2) v čem se evidenční nástroj pozdější lišil od toho předchozího.

Při psaní této práce jsem vycházel z knižní literatury, zákonů, vyhlášek, nařízení a odborných časopisů.

2. Vývoj evidence nemovitostí do roku 1918

2.1. První soupisy půdy

První z řady katastrů (v tomto případě jeho vzdálený předchůdce) vznikl za vlády knížete Oldřicha (vládl 1012 - 1033 a 1034), který se kromě významné mezinárodní politiky zasloužil i o sjednocení daní. Za jeho vlády vznikl první soupis půdy a stalo se tak před téměř tisíci lety, přesněji v roce 1022. Za významný považují způsob, jakým se v tehdejší době daň určovala. Jednotka, která vyjadřovala velikost plochy podléhající dani, se nazývala lán. Nejen že lánů bylo několik druhů (královský, kněžský, zemanský, panský, svobodný a selský), ale různá byla i jeho velikost, a to nejen z pohledu územního, ale i časového. Tím mám na mysli skutečnost, že velikost jednotlivých lánů (a s tím související výše daně) stanovoval pro období své vlády každý kníže, později král podle svého uvážení, a to nejspíše v závislosti na vybírané finanční sumě.¹

Jelikož „*podkladem pro vyměřování daní byly po dlouhou dobu nedokonalé soupisy půdy sestavované pouze na základě písemných přiznání vrchností a počtu osedlých, tj. selských usedlostí na jejich panstvích*“², docházelo podle mého názoru nejen k určitým nepřesnostem, ale i ke značné míře neobjektivitě. Tato neobjektivita nebyla charakteristická pouze pro toto období, ale v různé míře i pro staletí následující.

Na českém trůně vystřídal vládnoucí rod Přemyslovců rod Lucemburků, za jejichž vlády k výraznému pokroku nedošlo. Z pohledu vývoje evidence nemovitostí nemohu opomenout určitou změnu týkající se odhadu nemovitostí, ke které došlo v první polovině šestnáctého století za vlády Ludvíka Jagellonského (vládl 1516 – 1525). Tato změna spočívala ve snaze částečně zpřesnit odhad velikosti „*statků poddanských i panských zhodnocených definicí „zač by spravedlivě stál ten statek“*. Možnost širokého výkladu definice umožnila nesprávné posouzení a v patách za rozvržením daní šly stížnosti. Sněm, do jehož pravomoci patřilo podle starých privilegií svolování daně z půdy, se znova musel

¹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 13-14.

² MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 53.

usnět na pozemkové dani majetkové „kteráž by slušně v sobě rovnost nesla“. Král k tomu ustanovil krajské odhadce, kteří se veřejně dotazovali každého na krajském sněmu „zač má všeho statku a zač jeho statek tou dobou stojí“. Přesto, že dotazovaní měli přiznávat „na svědomí a duši“ a přítomní krajané potvrdit jejich výpovědi, byla tato technika primitivní a nemohla přinést spolehlivé výsledky.“³

Je zřejmé, že v této době již existovala snaha o určitou změnu při evidování nemovitostí, ale spíše z důvodů vybrání co nejvíce peněz od poddaných, než vytváření nějakých objektivních pravidel, které by byly spravedlivé pro všechny. S tématem této práce souvisí i různé historické a technické pojmy, které považuji za nutné podrobněji vysvětlit. Jelikož se s výše popsanou neobjektivitou setkávám ve značné míře vývoje evidence nemovitostí, nemohu tedy opomenout vysvětlit pojmy dominikál a rustikál. *„Až do zrušení feudálních poměrů v roce 1848 dělila se půda na panskou (dominikál), kterou vrchnost obhospodařovala ve vlastní režii, a poddanskou (rustikál), přenechanou do užívání sedlákům. Vrchním vlastníkem veškeré půdy byla pozemková vrchnost (majitelé velkostatků), sedláci měli jen práva tzv. užitkových vlastníků. Panská půda byla svobodná, z čehož plynula mezi jinými výsada, podle níž nepodléhala původně žádné dani. Naproti tomu z nesvobodné selské půdy (rustikálu) se vyměřovaly jak různé vrchnostenské dávky, tak i královské berně (kontribuce).“⁴*

Další výrazná změna, jak v oblasti daňové, tak i v oblasti evidence nemovitostí se stala za vlády Ferdinanda I. Habsburského (vládl 1526 – 1546), která byla charakteristická silnou byrokracií. *„V roce 1544 král uložil, aby každá usedlost byla bez ohledu na předchozí praktiky nově odhadnuta a z hodnoty usedlosti určen šedesátý díl jako daň vybíraná jednou ročně. Bylo stanoveno přesné rozhraní mezi částkou vybíranou od poddaných a částkou předávanou vrchností dvoru. Poddanský díl se nazýval „militare ordinarium“ a vrchností předávaný díl, vzniklý po odpočtu částky připadající na vlastní režii a naopak po přičtení částky představující vlastní daň z produkční plochy polností obhospodařované vlastní družinou, se nazýval „extraordinarium“.“⁵*

³ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 16.

⁴ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 22.

⁵ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 17.

Již v roce 1527 vznikla Česká královská komora, úřad spravující královské finance a v roce 1544 byl nařízen nový odhad usedlostí. Za zmínku stojí i první návrh na zaměření Čech z roku 1573, který zůstal neuskutečněný. Následující období, až do vydání první berní ruly je charakteristické mezinárodně politickými událostmi, které se netýkaly pouze českých zemí, ale i velké části Evropy. Prohra stavů v bitvě na Bílé hoře vedla k rozkladu daňové soustavy a celé období třicetileté války je z pohledu evidence nemovitostí a daňové soustavy charakteristické bojem mezi vrchností a panovníkem. Panovník chtěl nové zaměření půdy, čemuž se vrchnost urputně bránila. S výše popsanou neobjektivitou souvisel i fakt, že tehdejší soupisy půdy byly neveřejné, což dále souviselo s důvody vojenskými (byly předmětem státního tajemství). Protivník by si mohl spočítat, kolik bylo vybráno daní a podle toho odhadnout sílu armády a její vyzbrojení.⁶

2.2. Rustikální katastr

Doba pobělohorská přinesla nejen válečné útrapy, jejímž důsledkem byl úbytek obyvatelstva, ale i neúnosné daňové zatížení poddaných. V polovině sedmnáctého století zůstalo „...množství opuštěných a vyhořelých usedlostí, jejichž zemědělské a lesní pozemky si šlechta velice ochotně připojovala ke svým panstvím. Tento hrubý zásah do držby byl impulsem pro první jednotně zakládané a vedené pozemkové evidence – katastry.“⁷

V roce 1652 sněm „nařídil sestavit nové krajské seznamy poplatníků podle nových příznávacích listů. Ty měly přezkoumat stavovské vizitační (shledávací) komise při tzv. „jenerální vizitaci“ a zjišťovat statek od statku a panství od panství počet poddaných a jejich platební schopnost a kromě toho „očitě shlédnout“ všechna pole a přepočítat dobytek.“⁸

Výsledek práce vizitační komise na sebe nenechal dlouho čekat a v poměrně krátké době (což se jistě negativně projevilo v jeho obsahové hodnotě) vznikl první soupis poddanské půdy první berní rula (Catastrum rollare) neboli

⁶ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 17-20.

⁷ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 54.

⁸ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 23.

první rustikální katastr.⁹ Jednalo se „...o první historicky doložený celozemský katastr, pořízený z úřední moci“¹⁰ a stalo se tak v roce 1654. Dílo je významné hned z několika důvodů. Nejen, že rozděloval půdu na ornou a neobdělávanou, ale stanovoval i její jakost. „Vedle toho byl však zjišťován stav dobytka na jednotlivých selských usedlostech a provozování vedlejších obchodů i živností. Pořízen byl rovněž jmenovitý soupis veškerého poddanského obyvatelstva v zemi s členěním na jednotlivá panství. U berní ruly nešlo ještě o pozemkový katastr v dnešním pojetí. Nezaměřila se totiž na podchycení jednotlivých pozemků a jejich výměry, ale zkoumala údaje berního charakteru o celých poddanských usedlostech.“¹¹

„První berní rula vnesla do daňového režimu pro další věky právní charakter půdy. Půda zapsaná v berní rule byla nadále nesvobodná, podléhala dani a odvodům a nemohla být z evidence vyňata jinak, než koupí s příslušným daňovým odvodem ve prospěch koruny či říše.“¹² Zde je již možné pozorovat větší míru objektivitu, ale rozhodně nenacházíme spravedlnost v celonárodním měřítku, protože se stále jednalo pouze o rustikál. Přínosem ale zůstává snaha o podrobný soupis půdy, i když pouze té rustikální.¹³

Až neúnosně vysoká míra daní vyústila k vydání dvou reforem první berní ruly. První, z roku 1683 upravovala jednotku, ze které se daň vybírala, ta druhá, která vznikla o rok později, zmenšovala počet usedlostí, což znamenalo i menší daňové zatížení.¹⁴ Tato druhá reforma, nazývaná jako druhá berní rula neboli druhý rustikální katastr z pohledu evidence nemovitostí žádné výrazné změny nepřinesla, jednalo se pouze o určitou úpravu první berní ruly. Pro toto období je charakteristická i obava vrchnosti o zaměření půdy dominikální, která by byla daňově posuzována stejně jako půda rustikální.

⁹ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 18.

¹⁰ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 23.

¹¹ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 23.

¹² MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 54.

¹³ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 18.

¹⁴ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 25.

2.3. Tereziánský katastr

Celé osmnácté století a jeho druhá polovina především, přineslo v evidenci nemovitostí řadu změn. Za jednu z významných považují nový přístup k dominikálu, tedy půdě panské. *„Jako dodatek ke 2. rustikálnímu katastru bylo rozhodnutí z roku 1706 o zdanění půdy v majetku šlechty. Byl tak založen katastr dominikální. Rozvržení daní se v tomto katastru řídilo počtem rustikálních usedlostí jednoho panství.“*¹⁵ Tato skutečnost zakončila dlouhé období, kdy předmětem evidence byla pouze půda rustikální. Dílo nazvané katastr tereziánský nevzniklo najednou, ale až po důkladné přípravě a označuje se tak soubor dominikálního katastru (označovaný exaequatorium dominicale) s druhým tereziánským katastrem rustikálním, který vznikl z prvního tereziánského katastru rustikálního. Nyní je na místě se na všechny tři zmíněné památky zaměřit podrobněji.¹⁶

„Předmětem dominikálního katastru byly pak:

- všechna plodná a užitek nesoucí půda dominikální ve stejném členění jako v rustikálním katastru,*
- panské pivovary a lihovary,*
- přiznané stálé příjmy,*
- stoupající nebo klesající příjmy,*
- roboty poddaných,*
- v zemských deskách zapsané panské domy a svobodné městské domy.“*¹⁷

První tereziánský katastr rustikální vznikl v roce 1749 za vlády Marie Terezie I. (vládla 1740 – 1780). *„Operát vstoupil v platnost dnem 1. 5. 1749 a nahradil jak předchozí berní rulu, tak i moravské lánové rejstříky, neboť již předtím Marie Terezie I. nařídila, aby se podle stejných zásad jako v Čechách vybudoval i katastr na Moravě. Tato evidence přinesla tři revolučně zásadní principy:*

- Pozemek zapsaný jako poplatný „in ordinario“, tedy zapsaný v předchozích rulách, si podržel tuto vlastnost nastálo, je tedy poplatný*

¹⁵ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 54.

¹⁶ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 34-36.

¹⁷ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 35.

trvale a pokud přejde do rukou vrchnosti, lze tak učinit pouze směnou nebo za úplatu s patřičným daňovým odvodem státu.

- Operát přestal být státním tajemstvím, ...strany mohly proti jeho obsahu podávat do tří let námitky a připomínky.

- Držitelé půdy obdrželi poprvé v historii výtahy z nové ruly.¹⁸

Druhý tereziánský katastr neboli čtvrtá berní rula pochází z roku 1757.¹⁹

„Rustikální tereziánský katastr totiž evidoval:

- Pozemky vůbec a půdu užitečnou:

- zahrady a role,

- úhory,

- pastviny a porostliny křovím,

- vinice,

- louky,

- lesy,

- rybníky.

- Adminicula, tj. prostředky pomocné každého statku:

- chmelařství,

- pěstování prosa a výroba jahel,

- plavba dříví,

- chov dobytka,

- lnářství a výroba příze,

- potahy jako tržní živnosti.

- Mlýny na mouku a jiné mlýny.

- Domy městské a venkovské.

- Pivovary městské.

- Různá řemesla.²⁰

Změny to byly pro dobu osvícenství jistě významné, ale ještě ne poslední.

Za vlády Marie Terezie I. došlo k sepsání dominikálu i rustikálu, byla zaměřena a popsána značná část území, byl to ale až její syn Josef II, který dal tehdejšímu

¹⁸ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 31-32.

¹⁹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 33.

²⁰ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 34.

způsobu evidování nemovitostí zcela jinou podobu v podobě mapování (čemuž se budu věnovat v následující podkapitole).

2.4. Josefský katastr

„Právním podkladem tohoto katastru byl Nejvyšší patent císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy. Šlo o mimořádně závažný akt, který poznamenal české i rakouské dějiny. Patent totiž znamenal zlom v konstrukci berní politiky především v těchto okolnostech:

- stanovil na rozdíl od předchozích katastrů rovnost v právním postavení půdy bez ohledu na to, zda se jedná o rustikál či dominikál, čímž zbořil půl tisíciletí trvající praktiku nezdaňování nebo menšího zdaňování panské půdy v porovnání s půdou rustikální,*
- za základ vyměřování daní stanovil nikoli panství, ale technicky definovatelnou plochu katastrální obce (pozdějšího katastrálního území),*
- poprvé v naší historii uložil katastrální mapování, tedy vyměření půdy, jako základ berní politiky,*
- rozšířil veřejnost operátu předchozího tereziánského operátu na úplnou...²¹*

Jestliže porovnáme vliv Marie Terezie I. a Josefa II. na rozvoj evidence nemovitostí, je zde zřejmý výrazný pokrok. Ten spočíval nejen v rovném právním postavení dominikálu a rustikálu, ale i v mapování a zeměměřičské práci. Jelikož se jedná o první zaměření našeho území, považuji za nezbytné se zeměměřičstvím zabývat podrobněji.

„Polní měřičské práce byly zahájeny vytvořením, zjištěním, označením (omezníkováním) a popisem průběhu obecních hranic a posléze i jejich zaměřením metodou měřického stolu (měření „skrze zeměměřiče“) včetně sepsání protokolu o průběhu hranic...Obecní hranice byly vytvořeny tak, aby uvnitř každé katastrální obce bylo nejméně 40–50 domů i s polnostmi. Tehdy stanovené obecní hranice platí (až na povolené změny) v podobě hranic katastrálních území dodnes. Poté se plocha každé obce rozdělila na menší celky ohraničené cestami, potoky apod., na tzv. pozemkové tratě nebo hony (Ried, Fluren)...Pozemky menšího

²¹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 41.

rozsahu a pravidelnějšího tvaru měřili sedláci řetězcem nebo provazcem (měření „skrze sedláky“) pod vedením vrchnosti podle instrukcí inženýra krajské komise. Tyto pozemky se nezobrazovaly, avšak jejich rozměry se zapsaly do fase. Rozsáhlejší a nepravidelné pozemky, zejména lesy, mokřadla a větší pozemky ve svahu, zaměřil přísežný inženýr většinou měřičským stolem a zobrazil je. Domy (obytné i hospodářské budovy) se jen sepsaly, dostaly domovní čísla, ale nezaměřovaly se...Z vlastního měření byly vyloučeny neplodné pozemky, a to silnice, cesty, potoky, řeky, jiné neplodné plochy a skály. Předmětem měření tedy byly pouze pozemky plodné, do kterých patřily role, louky, vinice a chmelnice a lesy.²²

Tak tedy vzniklo první měření, které se postupně vyvíjelo do podoby, kterou známe v dnešní době. „Výsledky josefského katastru nabyly platnosti již koncem roku 1789. Jde o první katastr založený na výsledcích skutečného, i když velmi hrubého, měření v terénu a nikoliv pouze na základě daňových příznání.“²³

„Ke konci života Josefa II. již proti němu existovala silná opozice z řad šlechty a církevních kruhů, která usilovala o zastavení reformní vlny a o obnovu starých pořádků.“²⁴ Císař Josef II. vydal tento katastr krátce před svou smrtí a z výše popsaných důvodů si šlechta prosadila zrušení daňové povinnosti. V roce 1793 vznikl tereziánsko – josefínský katastr, podle kterého došlo k rozdílnému vybírání daní.²⁵ „Daně šlechty se vybíraly opět podle předchozího tereziánského katastru.“²⁶

2.5. Stabilní katastr

Počátkem devatenáctého století se Evropou přehnal další válečný konflikt. Rakousko - Uhersko sehrálo v napoleonských válkách významnou roli a bylo finančně na dně. Bylo tedy třeba najít řešení, jakým způsobem změnit vybírání daní. Impulsem pro rychlé řešení byl i státní bankrot, ke kterému došlo v roce

²² BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 43.

²³ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 55.

²⁴ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 23.

²⁵ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 46.

²⁶ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 57.

1811.²⁷ „Proto císař František II. (1792-1835) nařídil patentem v roce 1817 založení nového katastru, který se měl vybudovat s dosud nebyvalou přesností a důkladností. Vzniklo domnění, že nový katastr potrvá již navždy a byl proto nazván katastrem stabilním.“²⁸ „Patentem bylo uloženo založit katastr ve většině provincií říše, s výjimkou Uher, Sedmíhradska, Chorvatska, Slavonie, Vojvodiny a Banátu.“²⁹

„Musela být pro každou obec zhotovena samostatná mapa, v níž byly znázorněny hranice obce a veškeré pozemky, lišící se od sebe různým vlastníkem, druhem pozemku, užíváním apod. Tyto pozemky byly vyznačeny svou topografickou polohou, tvarem a velikostí a označeny parcelními čísly jako parcely.“³⁰ „Číslování parcel podle instrukce z roku 1824 bylo u pozemkových parcel vyznačováno červenou rumělkou a stavební parcely byly očíslovány černou tuší. Instrukce z roku 1865 sjednotila číslování jednou barvou a to černou.“³¹

Tak jako v případě josefského katastru, neobešly se měřické práce bez administrativního aparátu. Na její pomyslné špici stála Dvorská komise pro úpravu pozemkové daně, které podléhaly komise Zemské. Ty, v čele se zemským prezidentem, sídlily v každém zemském městě a byly nadřazeny komisím Krajským, které zajišťovaly podporu měřičům v terénu.³²

Podstatnou součástí katastru byla písemná část. Ta se skládala z parcelního protokolu, který obsahoval mimo jiné jméno, stav a adresu majitele pozemku, druh pozemku a jeho výměru, dále seznamu obytných budov, výkazu upotřebené půdy, abecedního seznamu majitelů pozemků a pozemkových archů.³³

Stabilní katastr rozlišoval pozemky podléhající dani již celkem podrobně. Mezi pozemky, ze kterých se musela daň platit, byly zařazeny „zahrady, vinice,

²⁷ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 51.

²⁸ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 23.

²⁹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 57.

³⁰ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 58.

³¹ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 60.

³² BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 66-67.

³³ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 61.

role, louky, pastviny a lesy. K parifikátům patřily např. zastavěné plochy domů a budov včetně dvorů, stavební místa, lomy, soukromé cesty, kanály a dráhy atp.³⁴

Významnou změnou bylo i důkladnější vyměřování půdy. „Stabilní katastr odhalil veškeré nepřesnosti dřívějších soupisů půdy v historických zemích a ukázal, jak byly proti skutečnému stavu podhodnoceny. V hrubém srovnání se ukazuje, že berní rula zachytila sotva jednu pětinu existující půdy a první tereziánský katastr zhruba třetinu. Druhý tereziánský katastr přiznával stále ještě o 50% půdy méně a josefský o 10%.“³⁵

2.6. Reambulovaný katastr

Změnou způsobu života docházelo stále častěji k rozporům mezi údaji stabilního katastru a skutečného stavu. „Nedostatky ve vedení katastru měl vyřešit v roce 1869 reambulační (z lat. reambulatio – znovu procházet) zákon, který stanovil jednorázové doplnění katastrálního operátu změnami, které nastaly od ukončení původního měření a dále šetření změn v pravidelných intervalech.“³⁶
„Výsledkem reambulace bylo mimo jiné i poznání, že nejméně každých 15 let je nutno revizi katastru opakovat, aby bylo dosaženo souladu skutečnosti s obsahem operátu katastru.“³⁷

Reambulovaný katastr upravoval tyto druhy pozemků: „pole, louky, zahrady, vinice, pastviny, alpy (skály), lesy, jezera, močály, rybníky, parifikáty, neplodnou půdu.“³⁸

Samotné reambulační práce byly sice organizovány, ale zúčastnili se jich i nezkušení pracovníci, což negativně přispělo k zamyšlenému výsledku. Práci zeměměřičů kontroloval inspektor (a to dvakrát), který celkové hodnocení jejich práce postoupil ministerstvu financí. Organizována byla i kontrola na úrovni okresů a zemí. V čele stála ústřední komise vykonávající vrchní dozor. Okresní komise měly osm členů, ty zemské šest až deset členů a ústřední komise členů

³⁴ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 62.

³⁵ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 27.

³⁶ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 24.

³⁷ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 64.

³⁸ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 26.

třicetšest. Pro komisi okresní a zemskou platilo, že polovinu členů jmenovalo ministerstvo financí.³⁹

„Změny proti stavu v původní mapě vyšetřovali zeměměřiči při pochůzce území za přítomnosti starosty a zástupců velkých poplatníků. Zaměřovali je podle viditelného označení s měřičským připojením na původní stav katastrální mapy. Změny byly zakreslovány do otisku originální mapy a všechny reambulační zákresy a zápisy byly vyznačovány rumělkou. Zeměměřič pak podle výpovědi starosty sestavil domovní seznam a abecední seznam všech majitelů pozemků v obci. Indikační skica se upravila nebo vyhotovila nová, kromě rolí se v ní všechny kultury vybarvily, obvody tratí se červeně olemovaly, zapsala se domovní čísla a vyšetřily názvy tratí, vodních toků, samot, apod.“⁴⁰

Reambulace trvala do roku 1880, následné reklamační řízení bylo skončeno roku 1882. Předpokládaného výsledku, tedy doplnění katastru se všemi nově vzniklými změnami, zřejmě reambulace nedosáhla. Krom výše popsáných neodborných a nezkušených pracovníků se na tomto díle podepsal i neustálý požadavek na jeho urychlené dokončení.⁴¹

2.7. Evidovaný katastr

Povinnost provádět revizi byla stanovena na každých patnáct let (zákonem o úpravě daně pozemkové z roku 1869), ale již v roce 1883 vyšel právní předpis, který upravoval evidovaný katastr, a to zákon č. 83/1883 Ř.z., o evidenci katastru daně pozemkové.⁴²

„Od účinnosti zákona se katastr nazývá evidovaným katastrem. Zákon ovlivnil právní a technické podmínky stabilního (reambulovaného) katastru především stanovením těchto povinností:

- udržování katastrálního operátu v souladu se skutečným a právním stavem,*

³⁹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 72-73.

⁴⁰ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 73-74.

⁴¹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 74-75.

⁴² BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 75.

- oznamování každé změny skutečností vedených v katastru vlastníky nemovitostí,
- souladnost katastru s obsahem veřejných knih,
- pravidelná revize údajů katastru.⁴³

Požadavek udržování souladu katastru se skutečným stavem kladl na držitele nemovitostí povinnost oznámit vzniklé změny. Ti tak měli neprodleně učinit, jakmile jim byl doručen pozemkový arch, na základě kterého mohli zkontrolovat přehled svých nemovitostí. Povinnost oznamovat zjištěné změny měly i obce a soudy. Pravidelná úplná revize se pak měla provádět každé tři roky.⁴⁴ Zjištěné změny se zapisovaly do výkazu změn a ty se následně v pozemkovém archu opravily.⁴⁵ Změny se týkaly i požadavku veřejnosti, kdy do něj mohl nahlížet již každý. Významný je i zákon č. 84/1983 Ř.z., o organizaci evidenční služby, který v Čechách stanovil padesát tři evidenčních okresů.⁴⁶

Za pozornost jistě stojí zákon č. 121/1896 Ř. z., o revisi katastru daně pozemkové ze dne 12. 7. 1896. Ten vychází po patnácti letech od vydání prvního řádného daňového předpisu z roku 1881 (požadavek patnáctileté lhůty pro revizi upravoval zákon o reambulanci z roku 1869 – viz výše). Samotná revize trvala necelý rok a z pohledu její organizace došlo ke změně oproti reambulanci, kdy ji vykonávaly již pouze ústřední komise a zemské komise (na revizi se tedy nepodílely okresní komise). Práci v terénu prováděli opět zeměměřiči kontrolováním nastalých změn hranic pozemků a jejich druhů.⁴⁷

2.8. Vývoj evidence věcných práv k nemovitostem

Při popisu vývoje evidence nemovitostí nemohu opominout související oblast tohoto tématu, a to vývoj evidence věcných práv. Nejprve se pokusím vymezit jejich rozdílné znaky a následně krátce popíši ty nejvýznamnější evidenční nástroje. Jelikož se vývoj evidence nemovitostí i vývoj evidování

⁴³ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 75.

⁴⁴ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 76.

⁴⁵ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 65.

⁴⁶ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 76.

⁴⁷ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 79.

věcných práv ubíral samostatným směrem a vznikl i v jiné době, doplním ještě časové vymezení u obou těchto nástrojů. Jestliže historicky nejstarším evidenčním nástrojem evidence nemovitostí (spíše jeho předchůdcem) jsou první soupisy půdy z roku 1022 (viz. 2.1.), prvním evidenčním nástrojem evidence věcných práv jsou potom zemské desky z roku 1278 (vznikají tedy až 256 let po prvním soupisu půdy).⁴⁸

Jednotlivých evidenčních nástrojů bylo i se Zemskými deskami celkem 10:

- 1) Zemské desky z roku 1278
- 2) Urbáře z 14. století
- 3) Vesnické gruntovní knihy z 15. století
- 4) Lánové rejstříky na Moravě z roku 1656
- 5) Pozemkové knihy z roku 1860
- 6) Horní knihy z roku 1854
- 7) Vodní knihy z roku 1870
- 8) Nové pozemkové knihy pro království české z roku 1871
- 9) Železniční knihy z roku 1874
- 10) Katastr nemovitostí z roku 1993.⁴⁹ (podrobněji se budu zabývat jen některými).

Základním rozdílem mezi operáty katastrálními a evidenčními nástroji evidence věcných práv byl jistě samotný důvod nebo smysl jejich vzniku. Jestliže operáty katastrální vznikaly kvůli dokonalejšímu určení daně, pak „*prapůvodním základem všech knihovních práv k nemovitostem byla potřeba ochrany soukromého nemovitého majetku. Nejjistějším způsobem této ochrany byl zápis ve veřejných knihách. Tyto veřejné knihy plnily funkci písemného dokladu o vlastnictví zapsaných nemovitostech, o vzniku, změně majetkových práv a oprávněních či naopak o omezeních vztahujících se k těmto zapsaným nemovitostem.*“⁵⁰

Dalším rozdílem je i to, kdo jednotlivé nástroje řídil a vedl. Operáty katastrální vedly katastrální úřady (podléhající ministerstvu financí) a evidenční

⁴⁸ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 138-139.

⁴⁹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 139.

⁵⁰ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 30.

nástroje evidence věcných práv vedly knihovní soudy, podléhající ministerstvu spravedlnosti.⁵¹

Za nezbytné považuji vysvětlit i pojem veřejná kniha. Ta měla „dokumentovat jednak skutečnost, že zápisy v nich, týkající se nemovitostí a práv s nimi spojených, se uskutečňují pod veřejným dozorem úředními orgány k tomu povolanými, jednak však i platnost principu publicity při jejich vedení, který byl spatřován jak v obecné přístupnosti těchto knih, tak i v důvěře ve správnost a úplnost jejich obsahu.“⁵²

2.8.1. Zemské desky

Zemské desky byly veřejné právní knihy, které vznikly ve 13. století v souvislosti s existencí zemského soudu.⁵³ „Původně byly desky knihami protokolními, do kterých se zapisoval průběh soudního řízení, zvláště výpovědi svědků. Záhy však do nich začaly být zapisovány převody vlastnictví a vůbec všechny dispozice svobodnými statky. Zápis v zemských deskách se stává dokladem vlastnictví, resp. vůbec nevyvratitelným důkazem podle známé poučky, že „desky zemské nikto přesvědčiti nemuž“.“⁵⁴

Toto dílo tvořil tedy soubor jednotlivých zápisů, které byly seřazeny do desek, které byly v době stavovské čtyři. Ty byly rozděleny ještě do desek větších a menších. Větší desky tvořily desky trhové (týkaly se majetkových převodů) a desky zápisné větší (do nich se zapisovaly dluhy). Menší desky se potom skládaly z desek půhonných (do nich se oproti větším deskám zapisovaly dluhy nižší hodnoty) a pomocných knih. Desky byly označovány jako kvaterny a vedl je místopisář.⁵⁵

Za velmi významné považuji zásady, podle kterých se zemské desky vedly. „Nejdůležitější zásadou zemských desek byla právní fikce, podle níž mohlo

⁵¹ MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 57.

⁵² POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 12.

⁵³ MALÝ, K.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 4. vydání, Praha: Leges, 2010, ISBN 978-80-87212-39-4, s. 99.

⁵⁴ MALÝ, K.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 4. vydání, Praha: Leges, 2010, ISBN 978-80-87212-39-4, s. 99.

⁵⁵ MALÝ, K.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 4. vydání, Praha: Leges, 2010, ISBN 978-80-87212-39-4, s. 100.

*být bráno v pochybnost vše, co nebylo vloženo do zemských desek. Od počátku funkce zemských desek pro věky příští byl tedy vytvořen intabulační princip (imponere in tabulas – vkládati do desek), který určoval nejen registrační, ale i hmotněprávní charakter této evidence, tedy její právotvornou – konstitutivní povahu.*⁵⁶

Další zásady byly zásada materiální publicity, která upravovala požadavek závaznosti a formální publicity, upravující přístupnost zemských desek. Zápis do zemských desek byl dobrovolný a nikdo k němu nemohl být nucen, což upravovala poslední zásada, a to zásada volnosti.⁵⁷

Zemské desky prošly za dobu své existence řadou změn a úprav. Jelikož veřejné knihy nejsou předmětem mé práce, nebudu se jimi zabývat tak podrobně jako katastrálními operáty. Nemohu ale vynechat několik poznámek a historických událostí v jejich vývoji (v souvislosti se současným katastrem nemovitostí).

Jedna z těch významných přišla přibližně po dvěstěpadesáti letech existence a rozšiřování zemských knih, kdy v roce 1541 došlo při požáru k jejich zničení. Následná obnova byla zahájena již téhož roku a jako pojistka se začaly následně psát dvojmo.⁵⁸ O necelých sto let později byly zápisy v zemských deskách zneužity pro potřeby nastupujícího absolutismu, kdy *„všechny intabulace byly prohlášeny za neplatné a jen politicky bezúhonným osobám a katolíkům mohl být vklad znovu zapsán.*⁵⁹ Právní předpisy, které ovlivnily zemské desky byly knihovní zákon č. 95/1871 Ř.z., který založil pozemkové knihy a občanský zákoník č. 141/1950 Sb., *„...který mimo jiných úprav občanského práva formuloval zásadu, že převod vlastnictví k nemovitostem se uskutečňuje již uzavřením smlouvy a nikoli až zápisem do veřejných knih, čili zrušil konstitutivnost zápisů...Definitivně byly zemské desky uzavřeny k 1. dubnu 1964, kdy vstoupil v platnost nový občanský zákoník a zákon o evidenci nemovitostí.*⁶⁰

⁵⁶ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 122.

⁵⁷ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 122.

⁵⁸ MALÝ, K.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 4. vydání, Praha: Leges, 2010, ISBN 978-80-87212-39-4, s. 100.

⁵⁹ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 33.

⁶⁰ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 124.

Dalším evidenčním nástrojem byly urbáře. Byla to „...*kniha, do které vrchnosti před rokem 1650 nechaly zapisovat veškeré své držebnosti, zejména však požitková práva. Kromě toho byly do urbářů zapisovány i držebnosti poddaných a jejich povinnosti k vrchnosti, jako např. roboty, naturální a peněžní dávky, ale i to, čím byly vrchnosti povinny svým poddaným.*“⁶¹ Vesnické gruntovní knihy byly zakládány „...*jednotlivými vrchnostmi pro evidenci právních poměrů o poddanských nemovitostech. Oprávněnost jejich označení jako „gruntovních“ knih vyplývala ze skutečnosti, že v nich šlo převážně o zápisy o celých poddanských usedlostech, a nikoli o jednotlivých pozemcích.*“⁶² (pro jejich krátký popis je zařazují do této podkapitoly.)

2.8.2. Pozemkové knihy

„*Pozemkové knihy sloužily k zápisům vlastnických a dalších věcných práv k veškerým nemovitostem s výjimkou těch, které byly nadále sledovány v zemských deskách, anebo podle speciálních zřetelů v knihách železničních a horních. Do knih se rovněž nezapisoval tzv. veřejný statek, jímž se rozuměly pozemky sloužící společné potřebě občanů, jako např. silnice, cesty, ulice, náměstí, řeky apod.*“⁶³

Pozemkové knihy byly upraveny zákonem č. 95/1871 Ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (označovaný jako knihovní zákon) a skládaly se ze čtyř částí:

- „1) *hlavní kniha,*
- 2) *sbírka listin,*
- 3) *mapa pozemkové knihy,*
- 4) *pomocné rejstříky.*“⁶⁴

Stejně jako zemské desky, byly i pozemkové knihy založeny na řadě zásad a právních principů. Kromě těch uvedených výše (stále platila zásada intabulace) to byly jednak zásada priority, která „*znamenal*a, že *dřívější zápis vyloučil*

⁶¹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 125.

⁶² POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 14.

⁶³ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 16.

⁶⁴ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 127-128.

*jakékoli další zájemce o zápisy stejného druhu k téže nemovitosti*⁶⁵ a zásada speciality, která „zajišťovala jednoznačnost, určitost a nespornost každého knihovního zápisu. Z technického hlediska určovala formu, způsob i místo a pořadí jednotlivých zápisů do pozemkových knih.“⁶⁶ Pro integritu veřejných knih považují za nezbytné blíže popsat horní a železniční knihy, což bude obsahem následujících podkapitol.

2.8.3. Horní knihy

Právní úpravu horních knih nalezneme v zákoně č. 146/1854 Ř.z., (obecný horní zákon).

*„Do horních knih byla zapsána „horní práva“ stanovená horním zákonem a další skutečnosti těchto práv se týkající. Účelem bylo zajistit dobývací právo pro vlastníka nerostného revíru. Horní zákon č. 146/1854 ř.z. odňal totiž dispozici s tzv. vyhrazenými nerosty vlastníku pozemku a prohlásil právo dobývat nerosty za samostatné právo majetkové, které se stalo podstatou zápisu do horních knih.“*⁶⁷

2.8.4. Železniční knihy

*„Železniční knihy byly v českých zemích zavedeny zákonem č. 70/1874 ř.z...Šlo o veřejné knihy podobné pozemkovým, od nichž se lišily svým specifickým posláním. Zachycovaly výhradně pozemky a další nemovitosti, které sloužily provozu veřejné dopravy. Železniční knihy byly vedeny pouze u krajských soudů v Praze, Brně a Bratislavě.“*⁶⁸

Za pozornost stojí i fakt, že se železniční knihy (stejně jako knihy horní) skládaly z podobných částí jako knihy pozemkové, tedy: „*hlavní kniha, sbírka listin, mapa železniční knihy a pomocné rejstříky.*“⁶⁹

⁶⁵ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 129.

⁶⁶ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 129.

⁶⁷ MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 59.

⁶⁸ FÁBRY, V. a kol.: Československé pozemkové právo, 1. vydání, Praha: Orbis, 1977, s. 217.

⁶⁹ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 49.

2.8.5. Vývoj evidence věcných práv ve 20. století

Jelikož tato práce popisuje především dvacáté století, považuji za vhodné stručně popsat nejen jednotlivé evidenční nástroje evidence věcných práv, ale i jejich právní osud právě v tomto období. Tato podkapitola má význam i pro další výklad, zejména pro vznik a účel katastru nemovitostí.

Zemské desky existovaly v období první republiky i protektorátu a k jejich zániku došlo až v roce 1964, v souvislosti se zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Významnou změnu v zápisu do zemských desek (i pozemkových knih) přinesl zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, „...*kteřý mimo jiných úprav občanského práva formuloval zásadu, že převod vlastnictví k nemovitostem se uskutečňuje již uzavřením smlouvy a její registrací na státním notářství nikoli až zápisem do veřejných knih, čili byla zrušena konstitutivnost zápisů.*“⁷⁰

2.9. Základní pojmy

Považuji za nezbytné blíže popsat i základní pojmy, se kterými pracuji. Ty se dají rozdělit do dvou skupin, a to na pojmy technické a právní.

Technické pojmy:

- „1) *katastr – z lat. „capitum registrum“ čili soupis hlav zejména k berním účelům; úřední soupis,*
- 2) *nemovitost – pozemek a stavba spojená se zemí pevným základem,*
- 3) *katastrální území – souvislé území s uzavřeným obvodem, souhlasné s místní obcí nebo její částí,*
- 4) *druh pozemku – charakteristika účelu užívání pozemku stanovená předpisy, např. orná půda, pastvina,*
- 5) *kultura – dříve užívaný název pro pojem druh pozemku,*

⁷⁰ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 36.

6) *mapa – zmenšený rovinný kartografický obraz průmětu povrchu zemského na referenční plochu, vyjádřený značkami, doplněný slovním popisem a znázorněním terénu.*⁷¹

Právní pojmy:

*„1) věcná práva – tato práva tvoří významnou součást majetkových práv a mají povahu úplného nebo částečného ovládní (panství) konkrétní osoby nad konkrétní věcí. Povaha věcných práv spočívá tedy v přímém ovládní věci s vyloučením kohokoli jiného z působení na takovou věc bez souhlasu vlastníka.*⁷²

2.10. Vývoj zeměměřičství

Jelikož se v úvodu zmiňuji o tom, že na vývoj evidence nemovitostí je třeba nahlížet i z pohledu technického, pokusím se krátce popsat i vývoj samotného zeměměřičství a zmíním i nejvýznamnější osobnosti v tomto oboru.

Podobně jako vývoj evidence nemovitostí, tak i počátky zeměměřičství souvisí s politickými a hospodářskými událostmi. Počátek zeměměřičství sahá přibližně až do 10. století. *„Podle tradice znal v Čechách umění vyměřovat pole již poustevník Ivan, žijící v době panování Boleslava II. (vládl 967 až 998). První historicky doložené údaje o činnosti zeměměřičů v českých zemích se vztahují k roku 1022, kdy se připomíná jakési vyměřování vesnic za účelem správného odvádění daní z polností (aratury). Zeměměřiče (geometrici) připomíná také Kosmas (? , zemř. 1125) ve své kronice.*⁷³

Opravdový rozvoj zeměměřičství nastal ale až později, a souvisí s kolonizací neobydlených území a výstavbou hradů a měst. Významné bylo postavení přísežných zemských měřičů. K jejich činnosti patřilo *„i tzv. měření míle, které se zakládalo na privilegiích, podle kterých na míli cesty od určitého města nesměl nikdo vyrábět slad, vařit pivo, mít krčmu nebo provozovat určitá*

⁷¹ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 5-6.

⁷² MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 11.

⁷³ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 27.

*řemesla, především taková, jichž bylo třeba při tehdejších cestování a dopravě (kovářství, kolářství apod.).*⁷⁴

Za zmínku stojí i první návrh na zaměření státu, který chtěl provést Petr Kašpar Světecký z Černic.⁷⁵ První katastrální mapování uložil císař Josef II. patentem z roku 1785. *„O tom jakým způsobem se bude provádět budoucí mapování, byl vydán zvláštní návod Belehrung, wie die Ausmessung der Gründe von den Gemeinden praktisch zu vollziehen sey, který byl následně vydán i v českém jazyce pod názvem Naučení, jak se měření pozemků obcemi prakticky provádět má.*⁷⁶

Na tomto místě si neodpustím pro bližší představu uvést i konkrétní technická data a jako příklad uvádím mapování pro stabilní katastr. *„Mapovací práce trvaly v Čechách od roku 1826 do roku 1830 a pokračovaly od roku 1837 do roku 1843... Bylo naměřeno celkem 12 691 obcí, 79 328 km², 15 359 518 parcel a vyhotoveno 40 907 mapových listů.*⁷⁷

Tak tedy velmi stručně popsáno, jakou cestou si ve svém vývoji prošla katastrální mapa, tak jak ji známe v současnosti. Uvádět zde další technické informace mi přijde pro tuto práci již neúčelné a tuto podkapitolu tedy považuji jako popis těch nejvýznamnějších událostí, které se týkaly zeměměřičství do dvacátého století. Pokud to považuji za nezbytné, věnuji se vývoji zeměměřičství stručně i na jiných místech.

⁷⁴ HONL, I., PROCHÁZKA, E.: Úvod do dějin zeměměřičství III. Novověk, 1. část, 1. vydání, České vysoké učení v Praze, 1980, s. 26.

⁷⁵ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 37.

⁷⁶ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 42.

⁷⁷ PEŠL, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (podruhé), Zeměměřič: časopis o geodézii, katastru nemovitostí a kartografii, 3+4/1998, s. 13.

3. První republika

3.1. Historický exkurz období

Byl to opět válečný konflikt, který zapříčinil změnu v evidenci nemovitostí. Události po první světové válce daly vzniknout nejen samostatné republice, ale i prvnímu československému katastru.

Abych byl přesný, nemohu opomenout i další skutečnosti, které vedly k vydání nového katastru, a to, že se nově vzniklý stát skládal z různých historických částí, ve kterých platily i rozdílné právní předpisy:

- „- ...*historické země, tzn. Čechy a Morava, kde platily bývalé rakouské zákony,*
- *Slovensko a Podkarpatská Rus (Zakarpatská Ukrajina), kde platily bývalé uherské zákony,*
- *část Horního Slezska (Hlučínska), připojená k ČSR na podkladě plebiscitu, kde platily bývalé pruské zákony.*“⁷⁸

V této souvislosti považuji za nezbytné zmínit dva významné právní předpisy, a to zákon o prozatímní ústavě a recepční zákon. Ten ve článku druhém uváděl, že *„veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení zůstávají prozatím v platnosti.“*⁷⁹ Vznikla tedy náhlá potřeba sjednotit různou právní úpravu.

Posledním důvodem k vydání nového katastru byla i pozemková reforma, které se ale budu věnovat podrobněji v samostatné podkapitole.

3.2. Pozemkový katastr

Zákon č. 177/1927 Sb. o pozemkovém katastru a jeho vedení ze dne 16. prosince 1927 nabyl účinnosti 1. 1. 1928. Jednalo se o poměrně obsáhlý právní předpis, který ve stotřinácti paragrafech (členěných do čtyř hlav) upravoval mimo jiné organizaci katastrální služby, základní pojmy a vedení pozemkového katastru. *„Katastrální zákon upravoval i některé další otázky geodetické činnosti. Např.*

⁷⁸ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 88.

⁷⁹ MALÝ, K.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 4. vydání, Praha: Leges, 2010, ISBN 978-80-87212-39-4, s. 322.

ochranu zeměměřických značek, právo vstupu na pozemky při výkonu služby, náhrady škod, vzniklých přiměření, aj.“⁸⁰

„Zákon převzal všechna užitečná ustanovení dosud platného evidenčního katastru, především ustanovení o nutnosti souladu katastrálních údajů se skutečným právním stavem, ohlašovací povinnost a periodicitu revize katastru v pravidelných intervalech.“⁸¹ „Bylo třeba soustředit informace o nemovitostech už nejen z daňových důvodů, ale také pro zabezpečení vlastnictví k pozemkům, informací pro výkupy a pro převody nemovitostí.“⁸²

Účel pozemkového katastru je upraven přímo v katastrálním zákoně v hlavě II., ust. § 3 odst. 1 – „Pozemkový katastr slouží tomu, aby byl získán podklad pro vyměřování veřejných daní a dávek s držbou pozemků spojených, pro zakládání, obnovování nebo doplňování veřejných knih a jejich map, zajištění držby, pro převod nemovitostí a pro reální úvěr.“ Ust. § 3 odst. 2 k tomu doplňuje „z úsporných důvodů budiž pozemkový katastr zakládán a veden tak, aby zároveň byl pomůckou pro práce kartografické, výškopisné, pro technická podnikání, pro účely statistické, hospodářské, pro vědecká bádání, pro ochranu památek nebo pro jiné účely státní správy i občanského života...“⁸³ Jak z uvedeného vyplývá, je zde zřejmý posun, protože daňové využití už není jediným důvodem pro vedení katastru.

Zajištění shody pozemkového katastru se skutečným stavem bylo upraveno na několika místech katastrálního zákona. Tento požadavek vyplývá z ust. § 30. Občasná přehlídka pozemkového katastru je upravena v ust. § 81 odst.1, podle kterého „alespoň jednou za tři léta zařídí katastrální měřičský úřad v obvodu jemu přiděleném kromě obvyklých úředních řízení, konaných podle došlých ohlášení, aby komise (§ 61) provedla v každém katastrálním území úplnou přehlídku držby, zejména aby podrobila úplné přehlídce držby, zejména aby podrobila úplné přehlídce správnost zápisů o osobě držitelově a výtěžkovém předmětu v katastrálních operátech a zavedla řízení o shledaných změnách, chybách nebo nepřesnostech.“⁸⁴

⁸⁰ VÁLKA, O., KOSTA, P.: Evidence nemovitostí (údržba map a písemný operát), 2. vydání, Vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 102.

⁸¹ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 69.

⁸² MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 34.

⁸³ § 3 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

⁸⁴ § 81 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

K zajištění shody mezi pozemkovým katastrem a skutečnými poměry byly povinny spolupůsobit i soudy a veřejné úřady a orgány. Ty jsou podle ust. § 44: „vedle úkonů jim tímto zákonem zvlášť uložených povinny spolupůsobiti k tomu, aby se pozemkový katastr srovnával s poměry skutečnými, ohlašovati katastrálním měřičským úřadům všechny změny, jakož i každé poškození nebo ztrátu měřičských značek katastrálních, o nichž se dozvěděly...“ V této souvislosti na základě ust. § 49: „soudy jsou povinny doručiti katastrálnímu měřičskému úřadu opis soudních výroků nebo vyhotovení smírů, které se týkají předmětů měření nebo šetření (§§ 11 – 27)...“⁸⁵

Ust. § 57 upravovalo všeobecnou povinnost držitelů pozemků. „Držitelé pozemků jsou povinni do třiceti dnů ohlásiti katastrálnímu měřičskému úřadu změny mezníků na držeboznostních hranicích svých pozemků a veškeré trvalé změny, v jejichž důsledku se mění pozemkový katastr...“ tak, že „písemná ohlášení držitelů o nastalých změnách přijímá kdykoliv v úředních hodinách příslušný katastrální měřičský úřad“⁸⁶ podle ust. § 60. Změny v pozemkovém katastru se prováděly zápisem (ust. § 86) a záznamem (ust. § 87).

V praxi byla jistě významná i součinnost obcí s katastrálními měřičskými úřady. Ta byla upravena v ust. § 55 a § 56. Podle ust. § 55 písm. b): „Obecní úřady jsou povinny dodávati katastrálnímu měřičskému úřadu každoročně koncem roku seznamy všech nově zasazených, zrušených nebo přemístěných mezníků na hranicích veřejných cest, jakož i jiného veřejného a obecného statku a obecního majetku, dále seznamy dokončených staveb domů, rozbouraných domů, staveb silnic a změn jiných předmětů měření (§§15 – 27), které v proslém roce v obci nastaly...“ Podle ust. § 56 odst. 1, písm. c) „obce jsou povšechně povinny: pečovati o potřebnou ochranu katastrálních operátů a měřičských strojů, jakož i pro katastrální účely postavených měřičských signálů a osazených značek měřičských bodů.“⁸⁷

Za zmínku stojí i požadavek souladu pozemkového katastru s veřejnými knihami. Podle ust. § 42 odst. 1 „pozemkový katastr s jedné strany a desky zemské, knihy pozemkové, knihy železniční, horní a oficiální soupis památek s druhé strany dlužno udržovati ve stálém vzájemném souladu“ a dále „katastrální měřičský úřad přezkouší nejpозději každý šestý rok, shodují-li se zápisy ve veřejné

⁸⁵ § 44, §49 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

⁸⁶ § 57, § 60 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

⁸⁷ § 55, § 56 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

knize a v pozemkovém katastru a to tím způsobem, že porovná výpis z knihovnicích vložek (§ 99, odst. 3) s pozemnostními archy...“⁸⁸ jak uvádí ust. § 43 odst. 1.

Ust. § 75 upravovalo oprávnění nejen státních měřičských úředníků, kteří „jsou oprávněni vstupovati na cizí nemovitosti a vzíti potřebné vzorky půdy pro rozbor; při tom mají se pokud možno napřed ohlásiti u držitele nemovitosti nebo jeho zástupce a na požádání prokázati své oprávnění úředním průkazem.“⁸⁹ Katastrální zákon pamatoval i náhradu škody způsobenou při katastrálním řízení v ust. § 76.

Zákonná úprava pro území, která dosud nemají správné katastrální mapy, byla v ust. §100, podle kterého „v územích, ve kterých dosud nebylo provedeno katastrální měření, srovnávající se s ustanovením II. hlavy tohoto zákona, provede se postupně takovéto měření a sestaví se i nový písemný operát“. „V územích, jejichž katastrální mapy jinak požadavkům II. hlavy tohoto zákona vyhovují, ale nebyly delší dobu doplňovány nastalými změnami, provede se postupně katastrální řízení v rozsahu potřebném pro doplnění pozemkového katastru podle skutečnosti (reambulance)“,⁹⁰ jak uvádí ust. § 101 odst. 1.

Pro pozemkový katastr je charakteristická i snaha o jeho úplnost, jednotnost a pravdivost. Úplnost představovala požadavek na kontrolu písemného operátu se skutečným stavem. Vedení operátu stejným způsobem v každém katastrálním území představovalo snahu o jeho jednotnost, které se dosáhlo řadou závazných instrukcí a pokynů. Pravdivost představovala požadavek na řádný, svědomitý a zodpovědný přístup katastrálních úředníků při vytváření jednotlivých operátů.⁹¹

Nejvýznamnější právní úpravu pozemkového katastru tvořily tedy dva právní předpisy popsané výše, a to katastrální zákon a vládní nařízení č. 64/1930. Ty byly po technické stránce doplněny řadou dalších předpisů, z nichž nemohu opomenout zejména Instrukci A a B, každá byla potom doplněna návodem. Instrukce A se týkala mapování, a to vytváření jak nových (tato potřeba vznikala ve městech, kde docházelo k přestavbě), tak i původních map. Za zmínku stojí jedna technická poznámka - vytvoření jednotného souřadnicového systému, nazývaného systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK) navržené

⁸⁸ § 42, §43 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

⁸⁹ § 75 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

⁹⁰ § 100, §101 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

⁹¹ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 76.

Ing. Křovákem. Instrukce A byla doplněna návodem, který upravoval sestavování nových operátů katastru. Instrukce B upravovala postup v případě provádění změn a i ta byla doplněna návodem.⁹²

Tuto podkapitolu ještě doplním následným vývojem pozemkového katastru. Po právní i technické stránce se jednalo jistě o významné dílo, ale od roku 1938 docházelo k stále většímu rozporu pozemkového katastru se skutečným stavem, což bylo zapříčiněno i nedostatkem pracovních sil katastrálního aparátu.⁹³

„Válečné události a revoluční změny v pozemkové držbě po druhé světové válce (tři etapy pozemkové reformy, osídlení pohraničí, nástup k združstevňování zemědělství) způsobily, že vedení pozemkového katastru a doplňování jeho údajů se značně opožďovalo za skutečností. Postupně také ztrácel svůj původní význam, zakotvený v zákoně č. 177/1927 Sb., neboť počátkem padesátých let došlo u nás k zásadnímu přebudování daňové soustavy a vyměřování pozemkové daně se již neopíralo o údaje o katastrálním výtěžku. Od dalšího vedení a doplňování pozemkového katastru bylo tedy opuštěno.“⁹⁴ Ke zrušení zákona o pozemkovém katastru došlo až počátkem sedmdesátých let, a to zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.

3.3. Předmět pozemkového katastru

Jednotlivé druhy pozemků byly upraveny v ust. § 21:

„A. Pozemky s katastrálním výtěžkem, t.j. pozemky, které jsou pozemkové dani zásadně podrobeny. Tyto se rozvrhují podle vzdělávání na:

- a) role,*
- b) louky,*
- c) zahrady,*
- d) vinice,*
- e) pastviny,*
- f) lesy,*
- g) močály, jezera a rybníky, pokud nejsou zahrnuty pod B,*

⁹² VÁLKA, O., KOSTA, P.: Evidence nemovitostí (údržba map a písemný operát), 2. vydání, Vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 98.

⁹³ MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 56.

⁹⁴ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 29.

h) půdu úmyslně odňatou zemědělskému (lesnímu) obdělávání použitím k jiným účelům, než jest uvedeno pod B (parifikační půda).

B. Pozemky bez katastrálního výtěžku:

a) zastavěné plochy a nádvoří,

b) neplodné půdy nebo močály, jezera a rybníky, pokud nejsou hospodářsky obdělávány a nedávají užitku rybolovem, řezáním rákosu nebo dobýváním rašeliny, a dále

*c) jiné pozemky, které nejsou podrobeny pozemkové dani.*⁹⁵

„Katastrální výtěžek, který byl základem zdaňování pozemkovou daní, vyjadřoval čistý výnos pozemku při obvyklém hospodaření. Určoval se v penězích a byl součinem výměry pozemku a sazby vyhlášené pro příslušnou bonitní třídu půdy v dotyčném vceňovacím okrsku ministerstvem financí.“⁹⁶

3.4. Obsah pozemkového katastru

Pozemkový katastr se skládal ze tří částí – části podstatné, vedlejší a pomocné.⁹⁷ Podstatná část pozemkového katastru byla upravena v ust. § 6 odst. 1 takto:

„A. Operát měřičský, t.j. mapy,

B. operát písemný, t.j. písemné sestavení výsledků šetření,

C. sbírka listin, podle kterých se provádějí zápisy v pozemkovém katastru,

D. úhrnné výkazy, jež obsahují celkové údaje pozemkového katastru pro katastrální území anebo širší finanční obvody.“⁹⁸

„Kromě uvedených podstatných částí operátu obsahoval ještě části vedlejší, které tvořily:

- přehledné mapy katastrálních území, seznamy silnic, seznamy vodstev a seznamy elektrických vedení vysokého napětí.

⁹⁵ § 21 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

⁹⁶ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 28-29.

⁹⁷ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 70.

⁹⁸ § 6 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

- části pomocné, které obsahovaly: odhadní vceňovací a vříd'ovací pomůcky a sestavení jakostních tříd...“⁹⁹

Jak vyplývá z ust. § 7 odst. 1 „pozemkový katastr jest uspořádán podle katastrálních území.“ To bylo v odst. 2) charakterizováno jako „souvislé území vhodného tvaru s obvodem místopisně uzavřeným, jež se kryje buď s obcí politickou (místní) nebo jest její součástí.“¹⁰⁰

Katastrální zákon upravoval i pojmy pozemek a parcela. Podle ust. § 4 odst. 1: „pozemkem podle tohoto zákona rozumí se část přirozeného povrchu zemského, která jest oddělena od sousedních částí trvale viditelným rozhraničením, hranicí správní nebo držebnostní nebo se od nich liší vzděláváním neb užíváním“ a dále v odst. 2): „každý pozemek jest v pozemkovém katastru geometricky zobrazen. Takto zobrazený pozemek nazývá se parcelou. Každá parcela jest označena číslem (číslem parcelním).“ Náležitosti evidence každé parcely upravovalo ust. § 5 tak, že „pro každou parcelu budiž uveden v pozemkovém katastru držitel, výměra, vzdělávání (kultura), jakostní třída a katastrální výtěžek, anebo pro parcelu pozemku bez katastrálního výtěžku (§ 21-B) jeho obecné označení nebo pojmenování...“¹⁰¹

Za samozřejmost již považují veřejnost pozemkového katastru, které bylo v zákoně upraveno v ust. § 8.

Významnou část písemného operátu tvořily parcelní protokoly, které obsahovaly všechny parcely konkrétního katastrálního území a pozemnostní archy, které mimo jiné obsahovaly údaje o druhu pozemku.¹⁰²

Za pozornost stojí i výkaz změn, jako součást písemného operátu. Za důležitý ho považují z toho důvodu, že zaznamenával informace o vzniklých změnách a bránil tedy vzniku nesrovnalostí katastru se skutečným stavem. Tyto změny byly do výkazu zapisovány v průběhu roku a posléze byly zahrnuty do úprav jednotlivých operátů. Operát měřičský se skládal z katastrální mapy a příruční katastrální mapy, která se používala v terénu. Jedna katastrální mapa pak zakreslovala vždy jedno katastrální území.¹⁰³

⁹⁹ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 70.

¹⁰⁰ §7 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

¹⁰¹ § 4, § 5 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

¹⁰² MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 35.

¹⁰³ VÁLKA, O., KOSTA, P.: Evidence nemovitostí (údržba map a písemný operát), 2. vydání, Vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 99-101.

3.5. Orgány pozemkového katastru

Organizace katastrální služby byla upravena v hlavě I. katastrálního zákona. Podle ust. § 1 odst. 1: „*Vrchní řízení a dohled ke katastrální měřické službě přísluší ministerstvu financí*“ a v ust. § 1 odst. 2: „*Správou pozemkového katastru jsou pověřeny finanční úřady...*“¹⁰⁴ „*Pečlivému a svědomitému vedení katastru přispívala i osobní odpovědnost úředníků katastrální služby za správnost a přesnost jimi prováděných prací. Tato odpovědnost byla stanovena vládním nařízením č. 205/1928 Sb. z. a n.*“¹⁰⁵

3.6. První pozemková reforma

Jedna z významných skutečností, která ovlivnila pozemkový katastr, byla první pozemková reforma. Ta proběhla již od roku 1918 až do roku 1936, zůstala ale nedokončená a byla odložena.¹⁰⁶ Ještě než vysvětlím samotný účel této pozemkové reformy, považuji za nutné blíže popsat právní rámec, který ji upravoval. „*Prvním impulsem pro tuto akci bylo vydání zák. č. 32/1918 Sb. z. a n., ze dne 9. 11. o obstavení velkostatků, který znemožňoval vlastníkům jakékoliv dispozice s nimi, i když vlastnické právo nerušil.*“¹⁰⁷ První pozemkovou reformu dále upravovaly zákony č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabrání velkého majetku a zákon č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový. Státním orgánem, který plnil úkoly pozemkové reformy byl Pozemkový úřad, který byl zřízen zákonem č. 330/1919 Sb. z. a n., o Pozemkovém úřadu.

„*Zábor uvedeného majetku pro účely pozemkové reformy neznamenal ještě sám osobě vyvlastnění tohoto majetku. Znamenal pouze to, že Československá republika nabývá právo, aby zákonný majetek přejímala a přidělovala. Zábor byl*

¹⁰⁴ § 1 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

¹⁰⁵ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 89.

¹⁰⁶ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 15.

¹⁰⁷ MALÝ, K.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 4. vydání, Praha: Leges, 2010, ISBN 978-80-87212-39-4, s. 413.

*pouze výrokem o budoucím vyvlastnění. To pak provedl až Pozemkový úřad tím, že zabraný majetek převzal.*¹⁰⁸

Jakým způsobem byla přidělována půda ze zabraného majetku upravoval zákon č. 81/1920 Sb. z. a n.

¹⁰⁸ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 15.

4. Protektorát Čechy a Morava a poválečné období

4.1. Historický exkurz období

Období let 1939 až 1948, které je předmětem této kapitoly, neznamená ve vývoji evidence nemovitostí výrazný rozvoj, o to je ale bohatší na politickohistorické události, které měly zásadní význam pro vývoj v době pozdější. V této podkapitole se pokusím pouze stručně popsat nejvýznamnější ústavněprávní události související se vznikem, existencí a zánikem Protektorátu Čechy a Morava a události let poválečných. V podkapitolách dalších se zaměřím nejen na organizaci katastrálních úřadů v době protektorátu, ale i na významné právní předpisy vydané v poválečném období, čímž mám na mysli dekrety prezidenta republiky a soubor zákonů upravující druhou pozemkovou reformu.

Protektorát Čechy a Morava tedy vznikl dne 16. 3. 1939. V historických souvislostech předchází jeho vzniku mnichovská dohoda ze dne 30. 10. 1938. Samotný protektorát vznikl výnosem o zřízení Protektorátu Čechy a Morava č. 75/1939 Sb. V článku 5 tohoto výnosu „*se stanovilo, že „zastáncem říšských zájmů“ v Praze je „říšský protektor v Čechách a na Moravě“...*“¹⁰⁹ Na to vnikla v Londýně exilová vláda v čele s Edvardem Benešem. I když se jeho dekretální pravomoci ve vztahu k mému tématu věnuji dále, zmíním na tomto místě ústavní dekret č. 11/1944 o obnovení právního pořádku, který „*ve spojení s ostatními navazujícími normami, které byly vydány již na osvobozeném území Prozatímním Národním shromážděním, měl splnit základní úlohu – zajistit, aby v Československu po osvobození nezavládl právní chaos a nejistota.*“¹¹⁰

Konec nesvobody přineslo osvobození republiky v květnu 1945 a pro poválečný vývoj je významný Košický vládní program (z 5. 4. 1945), který ovlivnil politický i ekonomický vývoj země v poválečném období.

¹⁰⁹ VANĚČEK, V.: Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945, s. 456.

¹¹⁰ KUKLÍK, J.: Mýty a realita tzv. "Benešových dekretů" : dekrety prezidenta republiky 1940-1945, Praha: Linde, 2002, ISBN 80-7201-352-1, s. 168.

4.2. Orgány za Protektorátu Čechy a Morava

Vznik protektorátu neměl výrazný vliv na fungování pozemkového katastru, ale v důsledku postoupení hraničních území byly ohroženy katastrální operáty.¹¹¹

Změny nastaly v reorganizaci zeměměřičské a katastrální služby. *„Především byl v důsledku zrušení československé armády včleněn Vojenský zeměpisný ústav do působnosti tehdejšího Ministerstva vnitra. Následně byl v roce 1942 při Ministerstvu vnitra vytvořen Zeměměřičský úřad. Do Zeměměřičského úřadu byly začleněny tyto instituce a činnosti:*

- *Triangulační kancelář ministerstva financí,*
- *geodetické základy polohopisné z ministerstva financí,*
- *geodetické základy výškopisné z ministerstva veřejných prací,*
- *Hraniční oddělení ministerstva vnitra,*
- *Zeměpisný ústav ministerstva vnitra.*¹¹²

Ostatní orgány existovaly v době protektorátu bez výrazných změn a po celou tuto dobu nebyl změněn ani pozemkový katastr.

4.3. Druhá pozemková reforma

Důvod vzniku druhé pozemkové reformy lze nalézt v Košickém vládním programu. *„Za důležitý bod svého programu pokládala nová vláda „postihnout a vydat soudu a trestu všechny válečné provinilce, všechny zrádce, všechny vědomé a aktivní pomocníky německých a maďarských utlačovatelů...“¹¹³ „Po stránce hospodářské se určovalo, že „budou zajištěny a pod národní správu dány hned majetky všeho druhu“ cizích i tuzemských Němců a Maďarů a domácích zrádců a kolaborantů...“¹¹⁴*

Jelikož problematiku druhé pozemkové reformy upravovaly po právní stránce nejen zákony, ale i dekrety prezidenta republiky, budu se jim věnovat i v této podkapitole.

¹¹¹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 92-93.

¹¹² BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 93.

¹¹³ VANĚČEK, V.: Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945, s. 481

¹¹⁴ VANĚČEK, V.: Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945, s. 483

Druhou pozemkovou reformu lze rozdělit do tří etap. První etapa vyházel z dekretu prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., z dne 21. 6. 1945. Ten vychází z Košického vládního programu a celkem ve čtrnácti paragrafech upravuje, komu se konfiskuje zemědělský majetek (ust. § 1) a dále definuje zemědělský majetek (ust. § 4), správu konfiskovaného majetku Národním pozemkovým fondem (ust. § 6) a způsob úhrady (ust. § 10 - § 13).¹¹⁵

Druhou etapu upravoval zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy. *„Revizi byl podroben pozemkový majetek, který byl ze záboru během první reformy vyloučen nebo vypuštěn, dále ten, o němž nebylo ještě rozhodnuto a půda zbytkových statků...Vlastní provádění parcelace se svěřovalo rolnickým komisím. Půda byla přidělována bezzemkům, drobným a středním rolníkům, zčásti i obcím a zemědělským výrobním družstvům (včetně prvních zakládaných JZD), státním statkům a státním lesům. Vlastnictví přidělu se nabývalo zápisem do pozemkových knih.“*¹¹⁶

Třetí etapa dovršila celý vývoj druhé pozemkové reformy. *„Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě zemědělské a lesní půdy), upravuje vlastnické poměry k půdě sloužící zemědělské výrobě tak, aby pokud v zákoně není ustanoveno jinak, půda náležela výkonným zemědělcům podle zásady „půda patří těm, kdož na ní pracují“.*¹¹⁷

¹¹⁵ KUKLÍK, J.: Mýty a realita tzv. "Benešových dekretů" : dekrety prezidenta republiky 1940-1945, Praha: Linde, 2002, ISBN 80-7201-352-1, s. 448-452.

¹¹⁶ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 16.

¹¹⁷ FÁBRY, V. a kol.: Československé pozemkové právo, 1. vydání, Praha: Orbis, 1977, s. 53.

5. Období let 1948 až 1964

5.1. Historický exkurz období

„Po druhé světové válce došlo k velkým změnám v majetkoprávních vztazích k nemovitostem. Přiděly konfiskované půdy, revize první pozemkové reformy a druhá pozemková reforma, vznik JZD s následnými hospodářsko-technickými úpravami pozemků a nově definované právní vztahy způsobily takové změny, že stávající aparát katastrálních úřadů nestačil vést evidenci v souladu se skutečností.“¹¹⁸

Dva právní předpisy, které výrazně ovlivnily tuto dobu, byly Ústava Československé republiky a občanský zákoník. Národní shromáždění Československé republiky vydalo 9. května 1948 ústavní zákon číslo 150/1948 Sb., Ústavu Československé republiky. Ta byla rozdělena na prohlášení, dvanáct základních článků a podrobná ustanovení ústavy. V podrobných ustanoveních byly celkem ve stosedmdesátiosmi paragrafech upraveny v deseti kapitolách např. práva a povinnosti občanů, úprava národního shromáždění a prezidenta republiky (nepovažuji za nutné vypisovat všechny). Pro účely této práce je z druhé části ústavy jistě zajímavý Článek XII, v jehož odstavci prvním stojí: *„Hospodářská soustava Československé republiky je založena na znárodnění nerostného bohatství, průmyslu, velkoobchodu a peněžnictví; na vlastnictví půdy podle zásady "půda patří tomu, kdo na ní pracuje"; na ochraně drobného a středního podnikání a na nedotknutelnosti osobního majetku.“¹¹⁹*

Pro právní vývoj po roce 1948 je kromě květnové ústavy významné i období let 1949-1950, označované jako právnícká dvouletka. Ta znamenala úpravu právního řádu v oblasti práva občanského, trestního, správního a rodinného. Občanské právo bylo upraveno dvěma významnými právními předpisy, a to zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník a zákonem č. 142/1950 Sb., občanský soudní řád. Občanský zákoník zavedl ve svých ustanoveních řadu změn, proto považuji za nezbytné se na něj blíže zaměřit. Mám na mysli ust. § 25, podle kterého *„součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou*

¹¹⁸ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 39.

¹¹⁹ Čl. XII. ústavního zákona číslo 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.

součástí pozemku.“¹²⁰ a dále ust. § 26: „*pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných, jsou věci nemovité.*“¹²¹

„*Stavba byla v právním smyslu povýšena na docela samostatnou věc (s výjimkou dočasných staveb) a vlastníkem stavby se mohla stát osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Důvod je zcela jednoznačný: nově vzniklé nebo vznikající právnické osoby by nemohly rozvíjet své aktivity novými stavbami, aniž by se nejdříve majetkoprávně vypořádaly s vlastníky pozemků, na což neměly finanční prostředky*“¹²²

5.2. Jednotná evidence půdy

„*Poněvadž socialistické hospodářství potřebovalo pro plánování zemědělské výroby, operativní řízení a kontrolu spolehlivé podklady, bylo nutno zavést v evidenci nový systém, který by umožňoval pro každý zemědělský, zahradnický, lesnický nebo jiný závod evidování veškeré obhospodařované půdy, výměr a druhů pozemků a to bez ohledu na to, ve kterém katastrálním území leží pozemek.*“¹²³

S tím souvisí dvě významné události, ke kterým dochází již na počátku padesátých let. Tu první vedly místní národní výbory, které pro každý zemědělský závod vytvořily v roce 1951 závodový list. V roce došlo 1952 ke druhé události, a to štítkové akci. Jejím smyslem bylo zjistit výměru orné půdy pomocí evidenčního štítku tak, že se půda jednoho závodu souhrnně zapisovala na jeden štítek a mohla se porovnat s operátem pozemkového katastru i závodovými listy.¹²⁴

„*Štítková akce se neosvědčila proto, že národní výbory, které měly štítkovou evidenci založit, neměly pracovníky ovládající půdní evidenci a potřebné údaje nebyly získávány z technických podkladů, tj. z map. Většina údajů byla*

¹²⁰ SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K.: Civilní kodexy 1811 - 1950 – 1964, 1. vydání, Brno: Doplněk, 1993, s. 300.

¹²¹ SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K.: Civilní kodexy 1811 - 1950 – 1964, 1. vydání, Brno: Doplněk, 1993, s. 300.

¹²² BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 100.

¹²³ MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 62.

¹²⁴ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 77-78.

získávána na základě přiznání uživatelů půdy, což vedlo jako v dávné minulosti k zatajování půdy a k soustavnému jejímu úbytku. ¹²⁵

V lednu 1954 vznikla Ústřední správa geodzie a kartografie (které se budu podrobněji věnovat v podkapitole 5.5.) a v srpnu téhož roku bylo vydáno usnesení vlády č. 1464/1954. *„Tímto usnesením bylo ÚSGK uloženo provést přehledku kultur ve všech katastrálních územích, souhrnné vyčíslení půdy podle kultur a podle sektorů v hospodářských sektorech všech obcí, okresů a krajů a zpřesnění evidenčních listů u místních národních výborů. Skutečná výměra půdy byla zjišťována na podkladě pozemkového katastru a rozdělena do tří sektorů: ústředně plánovaný sektor, krajsky plánovaný sektor a půda z plánování vyloučená. Výsledky byly předány místním národním výborům (MNV), ministerstvu zemědělství a zájmovým resortům.* ¹²⁶

Jelikož se štitková akce a i tato přehledka kultur nesetkala s požadovaným záměrem, vznikla potřeba vydání nového evidenčního nástroje (za zmínku stojí, že naléhavost této problematiky řešil v roce 1954 i X. sjezd KSČ). Tím se o dva roky později stala jednotná evidence půdy, která byla právně upravena usnesením vlády č. 192/1956 Sb., o založení jednotné evidence půdy a jejím udržování v souladu se skutečným stavem ze dne 25. ledna 1956. Toto usnesení vlády dále rozvádělo několik směrnic, příkladem uvádím směrnicí č. 63/1957 Sb. instr. NV. ¹²⁷

„Vládní usnesení uložilo proto tyto hlavní úkoly:

- vyhotovit základní technické podklady JEP a udržovat je v souladu se skutečným stavem,*
- na základě technických podkladů založit u MNV nové operáty JEP,*
- po stránce technické zajišťovat odborné vedení evidence půdy u MNV.* ¹²⁸

„Tato evidence měla prostou filozofii: na rozdíl od pozemkového katastru a veřejných knih evidovala JEP pouze faktické užívací vztahy k pozemkům. Z toho důvodu nebylo možno vlastnické a podobné právní vztahy k nemovitostem podle

¹²⁵ MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 62.

¹²⁶ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 101.

¹²⁷ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 31.

¹²⁸ MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 63-64.

*JEP jakkoli prokazovat... Úkol založení JEP byl rozepsán na tři roky, ale již v roce 1956 se první zkušenosti zhodnotily tak, že zakládání JEP přesnými metodami je příliš nákladné a za předpokladu masivního nástupu hospodářsko-technických úprav pozemků – HTÚP (ostatně nepříliš dobře odhadnutého) neekonomické. Usnesení vlády z 28. 11. 1956 proto uložilo založit JEP dvojím způsobem: jednak přesnou metodou na podkladě šetření a měření všech pozemků (v obcích s již převažující socializací půdy – tedy 25 až 30% obcí) a jednak zjednodušenou metodou přebírající převážně údaje z předchozích akcí (v obcích s převažujícím soukromým hospodařením – 70 až 75% obcí). S postupující další socializací se pak měly do roku 1960 nahradit zjednodušené operáty JEP úplnými operáty.*¹²⁹

Z technického hlediska považují za zajímavé zmínit i požadavek nové úpravy mapování, ke kterému došlo na počátku šedesátých let. Důvodem byla skutečnost, že se dosud používaly mapy vycházející ještě ze stabilního katastru, které mapovaly pouze jedno konkrétní katastrální území. Nedostačující mapový podklad tedy již neodpovídal potřebě vytvářet nová jednotná zemědělská družstva. Postup byl upraven ve Směrnici pro obnovu map JEP (ze dne 20. června 1963).¹³⁰ „Vzhledem k rozsahu díla a krátkosti času byly opět využity nezpracované a neodborné síly, takže ani velmi mírná kritéria přesnosti nemohla být při plnění tohoto politicky pojatého úkolu dodržena. Takto vzniklé pozemkové mapy JEP se pak ale staly jedním z podkladů při vyhotovení map navazující evidence nemovitostí. I když měly sloužit jen k doplnění hranic kultur, které neudržované mapy katastru nemohly poskytnout, nepodařilo se dosud všechny důsledky tohoto díla odstranit a hrubé chyby se nacházejí i v současných mapách.”¹³¹

Zajímavý je i způsob zpracování informací v písemném operátu, kdy došlo k první automatizaci dat.¹³² Na počátku šedesátých let bylo již tedy možné využívat statistické údaje o evidovaných nemovitostech.¹³³

¹²⁹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 102.

¹³⁰ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 104.

¹³¹ PEŠL, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (popáté), Zeměměřič: časopis o geodézii, katastru nemovitostí a kartografii, 9+10/1998, s. 11.

¹³² MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 79.

¹³³ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 33.

„Od svých evidenčních předchůdců převzala JEP i některé pozitivní momenty, např. ohlašovací povinnost změn evidovaných v JEP, pravidelné cyklické přehledky pozemků z hlediska jejich užívání, později i zasilání rozhodnutí soudů týkajících se převodů a změn v nemovité držbě na střediska geodézie“¹³⁴

5.3. Předmět jednotné evidence půdy

„Pozemky podle účelu užívání byly v systému JEP rozděleny na zemědělskou a nezemědělskou půdu a v rámci těchto dvou základních skupin na třináct dílčích kategorií. U zemědělské půdy šlo o sedm kategorií – půdu ornou, chmelnice, vinice, zahrady, intenzivní ovocné sady, louky a pastviny. Zbývajících šest kategorií tvořilo nezemědělskou půdu; šlo tu o lesní půdu, rybníky (potoky) s chovem ryb, ostatní vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, neplodnou půdu a ostatní plochy nezemědělské půdy.“¹³⁵

V jednotné evidenci půdy se operáty vytvářely pro obec a nezapisovaly se do ní právní důvody, ale pouze ty faktické. Toto platilo až do roku 1964, kdy JEP nahradila evidence nemovitostí.¹³⁶

5.4. Obsah jednotné evidence půdy

„U jednotné evidence půdy šlo opět o evidenci mapovou a písemnou, podobně jako tomu bylo u pozemkového katastru. Operáty JEP byly však tentokrát vyhotovovány vždy pro celou obec, i když v ní bylo zahrnuto více katastrálních území. Evidenční listy, které v poněkud jiné úpravě nahradily tzv. pozemnostní archy z pozemkového katastru a staly se postupně nejdůležitější složkou písemného operátu JEP, byly totiž původně založeny pro jednotlivé obce a takto také doplňovány. Místní národní výbory získaly vůbec významné postavení při

¹³⁴ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 104.

¹³⁵ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 34.

¹³⁶ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 40.

vedení jednotné evidence půdy, neboť na jejich úrovni a pro jejich potřebu se vedly některé z jejich operátů. ¹³⁷

Jednotná evidence půdy se skládala ze čtyř částí, a to písemného operátu, měřičského operátu, sbírky listin a sumarizačních výkazů. Nyní se na všechny podrobněji zaměřím. Písemný operát tvořily tyto součásti:

- soupis parcel
- evidenční listy
- rejstřík uživatelů-vlastníků
- seznam uživatelů-vlastníků
- výkaz změn
- záznam změn
- seznam domů ¹³⁸

Jestliže jsem se ve třetí kapitole věnoval pozemnostním archům, nemohu na tomto místě opomenout přiblížit evidenční listy, které je nahrazovaly. *„Zakládaly se pro každého uživatele zvlášť, bez ohledu na právní titul...Byly na něm vyznačeny všechny pozemkové a stavební parcely, které dotyčný subjekt užíval. Vlastnický vztah byl zachycen pouze u domovního majetku a v těch případech, kdy na pozemcích hospodařil nebo jich jinak užíval sám majitel. Poněvadž však nedocházelo k vyznačování spoluvlastnických podílů, jsou i tyto záznamy nedostatečné.* ¹³⁹

Druhou částí byl měřičský operát. Ten tvořily:

- pozemková mapa,
- pracovní mapa,
- evidenční mapa. ¹⁴⁰

Jelikož byly stále používané mapy vycházející ze stabilního katastru, bylo třeba z hospodářských důvodů vytvořit mapy nové. Problém byl v tom, že mapy byly vytvořeny pro jednotlivé katastrální území a v případě zakládání nových

¹³⁷ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 33.

¹³⁸ VÁLKA, O., KOSTA, P.: Evidence nemovitostí (údržba map a písemný operát), 2. vydání, Vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 61-62.

¹³⁹ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 40.

¹⁴⁰ ČADA, V.: Koncepce katastru nemovitostí v informační společnosti, České vysoké učení technické, 2004, ISBN 80-01-03014-8, s. 17.

jednotných zemědělských družstev byly tedy těžko použitelné. Bylo zahájeno nové mapování, ale tyto souvislé mapy byly vytvořeny z těch dosavadních.¹⁴¹

5.5. Orgány jednotné evidence půdy

„V roce 1949 došlo ke změnám v územním členění státu. Dřívější zemské zřízení bylo nahrazeno zřízením krajským. V roce 1950 bylo řízení pozemkového katastru převedeno z ministerstva financí do resortu ministerstva techniky. Agenda katastrálních měřických úřadů byla zabezpečována orgány tzv. „lidospřávy“. K tomu účelu byla u krajských národních výborů a okresních národních výborů zřízena zeměměřičská oddělení, přiřazená k technickým referátům.“¹⁴² Úloha národních výborů je tedy pro toto i následující období velmi výrazná.

Až v roce 1954 vznikla Ústřední správa geodézie a kartografie (o které se zmiňuji výše), která byla upravena vládním nařízením č. 1/1954 Sb. S dobou se změnil i přístup k evidování nemovitostí, jak vyplývá z ust. § 1 tohoto právního předpisu: *„Stále vzrůstající rozvoj našeho socialistického hospodářství a kulturního života, postupující socialisace venkova a zajišťování obranyschopnosti naší vlasti kladou stále se stupňující požadavky na zeměměřickou a kartografickou službu a plnění jejích úkolů vyžaduje především soustředění výzkumu, plánování, řízení, kontroly a výkonu zeměměřických a kartografických prací.“¹⁴³ Organizace tohoto úřadu byla upravena tak, že podle ust. § 2 odst.2: „Ústřední správa geodesie a kartografie je podřízena ministru místního hospodářství.“¹⁴⁴ Toto vládní nařízení upravovalo i působnost ÚSGK, a to v ust. § 4, odst 2), podle kterého „Ústřední správě geodesie a kartografie přísluší zejména řízení geodetických, topografických a kartografických prací, vydávání potřebných předpisů, vykonávání dozoru a kontroly ve všech orgánech zabývajících se výkonnou činností v oboru geodesie, topografie a kartografie.“¹⁴⁵ Nemohu opomenout také zmínit orgány podřízené ÚSGK, které vykonávaly tuto*

¹⁴¹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 104-105.

¹⁴² BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 101.

¹⁴³ § 1 nařízení č. 1/1954 Sb.

¹⁴⁴ § 2 nařízení č. 1/1954 Sb.

¹⁴⁵ § 4 nařízení č. 1/1954 Sb.

působnost. Jak uvádí § 6 odst. 1): „*Ústřední správa geodesie a kartografie vykonává svou působnost přímo, nebo svými orgány, jimiž jsou jednak celostátní ústavy, jednak oblastní ústavy zřízené pro jeden nebo více krajů. Součástí oblastních ústavů jsou okresní měřičská střediska zřízená pro jeden nebo více okresů.*“¹⁴⁶ Vznikem těchto celostátních ústavů zanikl Státní zeměměřický a kartografický ústav (zřízen vládním nařízením č. 43/1950 Sb.)

„*Okresní střediska geodézie odpovídala ve svém obvodu za údržbu a vedení operátů JEP v souladu se skutečným stavem po technické stránce. K jejím úkolům patřilo tedy vyšetřovat a zaměřovat nahlášené změny ve stavu pozemkové držby, poskytovat odbornou a technickou pomoc jednotlivým MNV a provádět pravidelné přehledky celého území obce v průběhu každých pěti let.*“¹⁴⁷ Významné postavení MNV doplňovala i povinnost vlastníků nemovitostí nahlásit ve lhůtě třiceti dnů změny v nakládání s nemovitostmi. Tyto změny nahlásily MNV okresním střediskům geodézie.¹⁴⁸

¹⁴⁶ § 6 nařízení č. 1/1954 Sb.

¹⁴⁷ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 35.

¹⁴⁸ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 35.

6. Období let 1964 až 1989

6.1. Historický exkurz období

Léta šedesátá byla charakteristická nesouhlasem proti dosavadnímu vývoji. Veřejný protest byl vyjádřen událostmi roku 1968 a následující období až do roku 1989 je označováno jako normalizace.

Na tomto místě nepovažuji za účelné popisovat politické události tohoto období, nemohu ale opomenout dva zásadní právní předpisy, které měly významný vliv na celý právní řád. Tím prvním byl ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci ze dne 27. 10. 1968. Tento ústavněprávní předpis v osmi hlavách upravoval mimo jiné federativní zřízení, státní území i státní občanství a dále prezidenta, vládu, federální shromáždění, ústavní soud a státní orgány obou republik.

Druhým právním předpisem byl potom zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Jeho vydání souvisí s ústavou z roku 1960, která sice časově nepatří do tohoto období, ale považuji za účelné ji zmínit právě zde. Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky ze dne 11. 7. 1960 se skládal z prohlášení a devíti hlav (celkem stodvanácti článků).

„Již koncem padesátých let se začalo upozorňovat na to, že platný občanský zákoník „plně neodráží poměry a vztahy, které se v naší společnosti v dané etapě vývoje socialismu vytvořily“, a tak se začalo uvažovat v souvislosti s přípravou a přijetím ústavy v roce 1960 o vydání nového občanskoprávního kodexu. Ze dne 8. prosince 1960 pochází usnesení ÚV KSČ o vypracování nového občanského zákoníku, který se měl omezit na regulování majetkových vztahů mezi občany, resp. rovněž mezi občany a organizacemi při uspokojování majetkových potřeb občanů. Občanské právo se tedy dále zúžilo a navíc se z něho opět vydělily ty vztahy, které byly dříve upraveny obchodním zákoníkem.“¹⁴⁹

¹⁴⁹ SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K.: Civilní kodexy 1811 - 1950 – 1964, 1. vydání, Brno: Doplněk, 1993, s. 32.

6.2. Evidence nemovitostí

Dalším evidenčním nástrojem byla evidence nemovitostí. Ta opět vycházela z evidenčního nástroje předchozího, tedy z jednotné evidence půdy. Za dobu své existence přinesla nejvýraznější změnu v podobě znovuzavedení evidování vlastnických a dalších věcných práv. Právní předpisy, které evidenci nemovitostí upravovaly, byly zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí doplněný vyhláškou č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Účinnost obou právních předpisů byla dne 1. 4. 1964.

Samotný účel a důvod vzniku evidence nemovitostí lze nalézt v ust. § 1 zákona o evidenci nemovitostí, ve kterém stojí: *„Potřeby národního hospodářství vyžadují, aby byly evidovány údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby, pro ochranu socialistického společenského vlastnictví a osobního vlastnictví občanů, pro řádnou správu národního majetku a pro ochranu zemědělského půdního fondu a lesního fondu...“*¹⁵⁰

Pro zajímavost doplňuji tuto podkapitulu i důvodovou zprávou k zákonu o evidenci nemovitostí. *„Tuto evidenci je třeba z hlediska ochrany socialistického a osobního vlastnictví a řádné správy národního majetku rozšířit podle usnesení vlády č. 10/1961 a č. 356/1963 o evidenci právních vztahů o nemovitostech a v souvislosti s tím zastavit další vedení pozemkových a železničních knih. Uvedení dosavadních veřejných knih do souladu se skutečným stavem by si totiž vyžádalo neúměrných finančních nákladů a u pozemků sdružených by nebylo ani technicky proveditelné.“*¹⁵¹

Soubor právních předpisů, které upravovaly evidenci nemovitostí lze doplnit notářským řádem a řadou vyhlášek a směrnic.¹⁵²

Zákon o evidenci nemovitostí poměrně obsáhle upravoval požadavek na zajištění souladu se skutečným stavem, a to zejména v ust. § 4 odst. 1, ve kterém stojí: *„Evidenci nemovitostí udržují orgány geodézie v souladu se skutečným stavem na základě ohlášených změn, místního šetření, popřípadě měření, a za*

¹⁵⁰ § 1 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁵¹ http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0155_00.htm (27. 03. 2013)

¹⁵² VÁLKA, O., KOSTA, P.: Evidence nemovitostí (údržba map a písemný operát), 2. vydání, Vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 3

*součinnosti orgánů, organizací a občanů, jichž se týká.*¹⁵³ Požadavek na zajištění souladu se skutečným stavem ukládalo součinnost vlastníkům a uživatelům nemovitostí v ust. § 7 odst. 1, písm. a): *„Vlastníci, organizace spravující národní majetek a uživatelé nemovitostí jsou povinni k zajištění stálého souladu zápisů v evidenci nemovitostí se skutečným stavem: hlásit do 15 dnů příslušnému místnímu národnímu výboru každou změnu uživatele, druhu pozemku (kultury), způsobu užívání a hranic pozemků.*¹⁵⁴

Zákon o evidenci nemovitostí neupravoval pouze povinnosti vlastníků a uživatelů nemovitostí, ale povinnost součinnosti se týkala i místních národních výborů. Ta byla upravena v paragrafu následujícím. Podle § 8 odstavce 1, písm. a): *„Místní národní výbory spolupracují s orgány geodézie při zakládání a udržování evidence nemovitostí v souladu se skutečným stavem, zejména udržují pro svou potřebu podle podkladů dodaných jim orgány geodézie a za jejich odborné a technické pomoci části operátů evidence nemovitostí.*¹⁵⁵ Prováděcí vyhláška k zákonu o evidenci nemovitostí tuto problematiku rozváděla v ust. § 5 odst. 2: *„Vždy v průběhu 5 let přezkoumají orgány geodézie soulad evidence nemovitostí se skutečným stavem na území celé obce“* a v odst. 3: *„Změny v operátech evidence nemovitostí provádějí orgány geodézie z úřední povinnosti na základě listin, návrhů a oznámení orgánů, organizací a občanů, jakož i dalších podkladů uvedených v § 4 odst. 1 a 2 zákona.*¹⁵⁶

Požadavek veřejnosti evidenčního nástroje, tedy možnost nahlížet do evidence nemovitostí, byl upraven v obou právních předpisech. V zákoně o evidenci nemovitostí byl upraven v ust. § 9 odst. 1: *„Kdo osvědčí oprávněný zájem, může, pokud tomu nebrání zájem společnosti, nahlížet do evidence nemovitostí a pořizovat si z ní náčrty, opisy nebo výpisy,“* odst. 2 k tomuto doplňoval: *„Orgány geodézie vydávají na žádost orgánům, organizacím a osobám uvedeným v odstavci 1 kopie, opisy nebo výpisy z evidence nemovitostí.*¹⁵⁷ Prováděcí vyhláška k zákonu o evidenci nemovitostí potom řešila nahlížení do evidence nemovitostí v ust. § 11.

O skutečnosti, že úloha místních národních výborů byla opravdu významná, svědčí i ust. § 10 vyhlášky č. 23/1964 Sb. Toto ustanovení upravuje

¹⁵³ § 4 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁵⁴ § 7 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁵⁵ § 8 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁵⁶ § 5 vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁵⁷ § 9 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

součinnost místních národních výborů, kde podle odst. 1: „Na úseku evidence nemovitostí místní národní výbory zejména:

a) pro svou potřebu vedou opis soupisu parcel, úhrnné údaje evidenčních listů a evidenční mapu (kopii mapy pozemkové),

b) dbají o bezpečné uložení a řádné udržování v souladu se skutečným stavem příslušných částí evidence nemovitostí vedených u místních národních výborů; zvláště je prověřují před sumarizací sektorových přehledů o plochách kultur,

c) sledují všechny změny, které mají být vyznačeny v evidenci nemovitostí, dbají o plnění ohlašovací povinnosti vlastníků i uživatelů a hlásí změny, které samy zjistily,

d) přijímají a předběžně projednávají námitky proti zápisům v operátech evidence nemovitostí a předávají je včas orgánům geodézie k dalšímu opatření.¹⁵⁸ Odst. 2 tohoto ustanovení potom upravuje jednotlivé případy

technické a odborné pomoci, které orgány geodézie poskytovaly místním národním výborům.

„I když EN měla podstatně vyšší úroveň jak technickou tak i právní oproti JEP, nemohla tato nová evidence nahradit úlohu veřejných knih (zejména pozemkové knihy) a pozemkového katastru. Zákon o EN totiž neobnovil intabulační princip zápisů a nedal orgánům geodézie a kartografie takové pravomoci, jaké měly dříve pozemkový katastr a pozemková kniha.“¹⁵⁹ Vyznačení právních vztahů o nemovitostech blíže upravovalo ust. § 6 prováděcí vyhlášky k zákonu o evidenci nemovitostí.

Pro evidenci nemovitostí je dále typický výrazný pokrok v technické oblasti, kdy v průběhu sedmdesátých let došlo k několika pokusům ve snaze o automatizaci práce.¹⁶⁰ Změny se týkaly i mapového operátu. „Ke snaze o účelové vylepšení mapového fondu došlo v roce 1970, kdy pozemkové mapy byly postupně obnovovány grafickou transformací do dekadického měřítka 1 : 2000 za současného převodu do systému S-JTSK. Hlavní metodou převodu byla tzv. fotogrammetrická údržba a obnova (FÚO). Výsledek však nesplnil očekávání

¹⁵⁸ § 10 vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁵⁹ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 81.

¹⁶⁰ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 109.

*především pro nízkou kvalitu výsledných pozemkových map. Přednost byla dána (naprosto správně) novému mapování.*¹⁶¹

Závěrem této podkapitoly se ještě zmíním o podnikové evidenci půdy. Ta vznikla na základě směrnice ČÚGK v srpnu 1965.¹⁶² „Podle této směrnice bylo povinností každého zemědělského závodu vést si písemnou evidenci svých pozemků za technického přispění orgánů geodézie...Předmětem PEP jsou pozemky, půdní bloky a stavby. Půdní blok je pozemek nebo skupina pozemků ohraničená nezrušitelnými přirozenými nebo umělými překážkami s vyrovnanými vlastnostmi.

PEP tvoří:

- písemný operát
- mapové podklady
- pomocná evidence.¹⁶³

Za pozornost podle mého názoru stojí zemědělská hospodářská mapa, která „poskytuje celkový obraz o obhospodařované půdě a slouží zemědělským organizacím jako grafický podklad pro plánování, řízení a dokumentaci o zemědělské výrobě.“¹⁶⁴

Na úplný závěr této podkapitoly zmíním ještě princip registrace. „Řízení o registraci smluv (registrační řízení) bylo upraveno v části třetí zákona č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím. Registrační řízení, jehož účastníky byli účastníci smlouvy, popřípadě jejich právní nástupci, bylo zahájeno k návrhu kteréhokoliv z účastníků. Státní notářství přezkoumávalo smlouvu z hlediska oprávnění účastníků s předmětem smlouvy nakládat, zda je smlouva uzavřena v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné a zda smluvní volnost není omezena. Jestliže shora cit. podmínky byly splněny, státní notářství smlouvu zaregistrovalo, v opačném případě rozhodnutím návrh na registraci smlouvy zamítlo.“¹⁶⁵ Ve výše popsané části třetí, přesněji v ust. §10 - §25 zákona č. 95/1963 Sb. o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) byla dále upravena i

¹⁶¹ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 111.

¹⁶² MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 221.

¹⁶³ MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 221.

¹⁶⁴ FÁBRY, V. a kol.: Československé pozemkové právo, 1. vydání, Praha: Orbis, 1977, s. 230.

¹⁶⁵ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K.: Katastrální (a související) judikatura, 3. vydání, Praha: Linde, 2011, ISBN 978-80-7201-861-1, s. 33.

účast veřejnosti, zastupování účastníků, náklady řízení, rozhodnutí a opravné prostředky.

Jednotlivé zásady, na kterých byla vybudována evidence nemovitostí, byly kromě již zmíněné veřejnosti, také zásada legality, zásada speciality, zásada jednotnosti, zásada univerzálnosti, zásada závaznosti, zásada oficiality a zásada bezplatnosti zápisů.¹⁶⁶

6.3. Předmět evidence nemovitostí

Jak uvádí ust. § 3 vyhlášky č. 23/1964: „*Nemovitosti se člení podle druhů pozemků (kultur) na zemědělskou půdu a nezemědělskou půdu. Pro jednotlivé druhy pozemků (kultury) se používá těchto označení:*

a) u zemědělské půdy

orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny,

b) u nezemědělské půdy

lesní půda, rybníky (potoky) s chovem ryb, ostatní vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy.“¹⁶⁷

„Podle uvedených kategorií jsou všechny pozemky v ČSSR průběžně sledovány v systému evidence nemovitostí. Podchycené a roztríděné údaje v tomto směru slouží především národohospodářským potřebám, zejména pro plánování a řízení zemědělství, neméně však i k ochraně zemědělského půdního fondu a lesního fondu.“¹⁶⁸ Toto doplním ještě ust. § 2, odst. 1 zákona o evidenci nemovitostí, podle kterého: „v evidenci nemovitostí se vyznačují veškeré nemovitosti s uvedením druhů pozemků (kultur), výměr a způsobu užívání; dále vlastnické vztahy, správa národního majetku, právo trvalého užívání národního majetku, právo osobního užívání pozemků, omezení vlastnických práv a jiné skutečnosti týkající se nemovitostí potřebné pro národní hospodářství.“¹⁶⁹

¹⁶⁶ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 80.

¹⁶⁷ § 3 vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁶⁸ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 41.

¹⁶⁹ § 2 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

6.4. Obsah evidence nemovitostí

Jednotlivé operáty, tedy části evidence nemovitostí, jsou vymezeny v ust. § 1, odst. 2 vyhlášky č. 23/1964 a jsou jimi:

- operát měřičský,
- operát písemný,
- sbírka listin,
- sumarizační výkazy.¹⁷⁰

Považuji za důležité se na toto ustanovení prováděcí vyhlášky k zákonu o evidenci nemovitostí blíže zaměřit. Od operátu jednotné evidence půdy nedošlo k žádné změně. Operát písemný zůstal tedy beze změn, ale nově zavádí evidence nemovitostí listy vlastnictví (o nich dále).

„Měřičský operát tvořily mapy evidence nemovitostí. Byla to mapa pozemková, pracovní a evidenční. Mapa pozemková - byla základní mapou EN a tvořila ji základní mapa velkého měřítka (ZMVM), vyhotovená dle Směrnice č. 984210 S/81 pro tvorbu ZMVM z roku 1981...Pracovní mapu - tvořil podlepený otisk mapy pozemkové, pro snadnější použití v terénu rozřezaný na čtvrtky. Byla uložena ve středisku geodézie...Evidenční mapa - byl otisk pozemkové mapy, který byl určen pro potřebu národních výborů, kde byl také uložen.“¹⁷¹

Ještě než se budu věnovat podrobněji písemnému operátu, považuji za nutné zmínit se o katastrálních územích. Jak vyplývá z ust. § 1 odst. 1 prováděcí vyhlášky k zákonu o evidenci nemovitostí: *„Evidence nemovitostí se vede pro každou obec podle katastrálních území. Katastrální území je technickou jednotkou, kterou tvoří místopisně uzavřený soubor nemovitostí společně evidovaný. Obvod katastrálního území je zpravidla totožný s územním obvodem obce, avšak jedna obec může obsahovat dvě i více katastrálních území.“¹⁷²*

Z částí písemného operátu považuji tedy za nejvýznamnější list vlastnictví, upravený v ust. § 2 odst. 5 vyhlášky č. 23/1964. *„Samotný list vlastnictví (Lv) je rozdělen na čtyři části, označené velkými písmeny A až D. V části A – Lv se zapisuje jméno vlastníka (spoluvlastníků) s daty narození a vyznačením spoluvlastnických podílů, které se uvádějí zlomkem (s výjimkou bezpodílového*

¹⁷⁰ § 1 vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁷¹ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 41-42.

¹⁷² § 1 vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

spoluvlastnictví mezi manžely), nebo jméno uživatele s právem osobního užívání pozemků...V části B – Lv se zapisují parcelní čísla pozemků, které jsou ve vlastnictví, správě, trvalém užívání či osobním užívání subjektů zapsaných v části A...V části C – Lv se zachycuje omezení vlastnických práv a jiné závady vážnoucí na zapsaných nemovitostech...v části D – Lv jsou uváděny formou poznámek některé důležité údaje k předcházejícím částem A až C listu vlastnictví...“¹⁷³

Mezi další významné části písemného operátu patřil evidenční list, upravený v ust. § 2 odst. 4 vyhlášky č. 23/1964, který se „...vyhotovuje pro každého uživatele a obsahuje jeho jméno (název organizace) a všechny jím užívané nemovitosti s uvedením jejich parcelních čísel, druhů pozemků (kultur) a výměr.“¹⁷⁴ Významnou součástí byl i výkaz změn, jehož zákonnou úpravu lze nalézt v ust. § 2 odst. 2 vyhlášky č. 23/1964, který „...obsahuje zápisy všech změn, k nimž došlo v údajích evidence nemovitostí v běžném roce.“¹⁷⁵ K rychlému a přehlednému vyhledávání jednotlivých uživatelů, vlastníků a domů byly určeny seznamy a rejstříky.¹⁷⁶

Tuto podkapitolu ještě doplním několika nezbytnými technickými informacemi, které se týkají mapování. „Technickým podkladem byly mapy velkých měřítek, tj. mapy stabilního katastru, mapy pozemkového katastru, mapy souvislého zobrazení vyhotovené na plastických průhledných fóliích vytvořených na bázi polyetylentereftalátu, tzv. PET fóliích a THM a ZMVM.“¹⁷⁷

6.5. Orgány evidence nemovitostí

Vedení evidence nemovitostí je upraveno jednak v zákoně číslo 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí, ale i v prováděcí vyhlášce č. 23/1964 Sb. Podle ust. § 3 zákona o evidenci nemovitostí: „Evidenci nemovitostí zakládají, vedou a udržují v souladu se skutečným stavem orgány Ústřední správy geodézie a kartografie zřízené v okresech...“¹⁷⁸

¹⁷³ POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975, s. 46-47.

¹⁷⁴ § 2 vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁷⁵ § 2 vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁷⁶ MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982, s. 87-89.

¹⁷⁷ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 81.

¹⁷⁸ § 3 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

„Zákon č. 22/1964 Sb. ovšem nevybavil střediska geodézie takovými pravomocemi, které měly pozemková kniha a pozemkový katastr. Evidence nemovitostí z tohoto důvodu mohla plnit funkce obou výše zmíněných evidenčních nástrojů jen v omezeném rozsahu a nedůsledně. To se zvláště projevilo v evidenci právních vztahů k nemovitostem, kde neplatil intabulační princip a kde nebyly podrobně podchyceny zemědělské a lesní pozemky ve vlastnictví občanů, které užívaly právnické osoby (zemědělská družstva, státní statky, lesní závody).“¹⁷⁹

¹⁷⁹ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K.: Katastrální (a související) judikatura, 3. vydání, Praha: Linde, 2011, ISBN 978-80-7201-861-1, s. 33-34.

7. Období po roce 1989 do současnosti

7.1. Historický exkurz období

Události roku 1989 daly vzniknout novému státnímu zřízení a tak i potřeba nové právní úpravy se dotkla oblasti evidence nemovitostí. Považuji za zajímavé zmínit skutečnost, že v průběhu dvacátého století je to již v pořadí páté státní zřízení na našem území.

Byly to tedy opět politické události, které výrazně ovlivnily další vývoj evidence nemovitostí. Jednotlivými právními předpisy, které upravují současný evidenční nástroj, tedy katastr nemovitostí, se budu podrobně věnovat dále. V této úvodní podkapitole se zaměřím, podobně jako v kapitolách předchozích, na ústavu a občanský zákoník.

Nejvýznamnější právní předpis současné České republiky je jistě ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky a usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky. Jak Ústava České republiky, tak i Listina základních práv a svobod jsou součástí ústavního pořádku České republiky. Ústava České republiky se skládá z Preambule a stotřinácti článků, rozdělených do osmi hlav. Listina základních práv a svobod je potom tvořena čtyřicetičtyřmi články, které jsou rozděleny do šesti hlav. Z pohledu evidence nemovitostí stojí jistě za zmínku článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který se týká vlastnictví. V něm je upraveno, že: *„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“*¹⁸⁰

Úprava občanského zákoníku byla také nezbytná. *„Zejména bylo třeba uvést do souladu občanský zákoník s Listinou základních práv a svobod. První krok v tomto směru byl učiněn přijetím novely občanského zákoníku v roce 1991 s účinností od 1. ledna 1992. Novela znamenala podstatné rozšíření vymezení předmětu upravovaných společenských vztahů. Tím se občanský zákoník stal obecným základem celého soukromého práva. Novela dále znamenala výrazný posun v uplatňování základních principů občanskoprávní metody úpravy ve všech*

¹⁸⁰ Čl. 11 usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky.

částech občanského zákoníku.¹⁸¹ Další výrazná změna občanského práva se předpokládá na rok 2014.

7.2. Katastr nemovitostí

V průběhu mnohasetletého vývoje se z katastru nemovitostí stal poslední nástroj evidence nemovitostí. Základní funkce katastru nemovitostí lze nalézt především v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Po roce 1989 byla problematika evidence nemovitostí doplněna řadou zákonů, mezi ty nejvýznamnější uvádím zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

Změnou politických událostí vznikly i nové nároky na koncepci katastru nemovitostí, která *„musí vycházet z ověřených národních tradic při zachování kontinuity majetkoprávních garancí, napravit a eliminovat následky předchozích chybných opatření, kterými se na pozemkovou evidenci kladly požadavky, které nemohla plnit a zajistit. Je bezpodmínečně nutné reflektovat na požadavky a potřeby současné společnosti, které jsou na moderní katastr kladeny při využití všech dostupných technických a technologických možností. Do budoucna není také možné nereflektovat na požadavky evropských řídicích struktur a nadnárodních orgánů.“*¹⁸²

Definice katastru nemovitostí je upravena v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Podle tohoto ustanovení je katastr *„soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení“* a dále v ust. § 1 odst. 3: *„Katastr je zdrojem informací, které slouží a) 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, b) a pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).“*¹⁸³

¹⁸¹ SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K.: Civilní kodexy 1811 - 1950 - 1964, 1. vydání, Brno: Doplněk, 1993, s. 35.

¹⁸² ČADA, V.: Koncepce katastru nemovitostí v informační společnosti, České vysoké učení technické, 2004, ISBN 80-01-03014-8, s. 22.

¹⁸³ § 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Za zajímavé považují výše zmíněné účely vědecké a statistické, protože *„písemná část katastru nemovitostí České republiky je plně digitalizována. Vedení údajů katastru počítačovými prostředky umožňuje snadné vytváření řady statistických výstupů. Tyto statistické výstupy umožňují získat přehled o vývoji půdního fondu v České republice i v jednotlivých regionech, ale třeba také o četnosti využívání různých právních institutů, např. zástavního práva, věcných břemen či předkupního práva. Vědecký rozbor těchto statistických údajů přináší řadu poznatků o vývoji území a o rozvoji naší společnosti ve vztahu k nemovitostem.“*¹⁸⁴

V období po roce 1989 došlo v případě katastru nemovitostí k další významné skutečnosti, a to ve spojení dvou evidenčních nástrojů. Tím prvním byla evidence nemovitostí a tím druhým potom evidence věcných práv k nim. *„Postupně se vytváří jednotná, systémová a automatizovaná evidence v rozměru informačního systému. Dochází ke spojení okolností občanského práva s okolnostmi veřejného práva. Důvod pro nutnost spojení dvou nástrojů, navíc původně spravovaných dvěma různými orgány (veřejné knihy soudními orgány, katastry správními orgány), je evidentní: zatímco katastry pokračovaly v kontinuálním vývoji včetně organizačního zabezpečení, systém veřejných knih byl na 40 let přerušen a jeho obnova již není možná. Katastr nemovitostí převzal od veřejných knih většinu zásad, na kterých byly tyto knihy založeny.“*¹⁸⁵

Katastrální zákon dále upravuje přezkoumání souladu katastru nemovitostí se skutečným stavem. Revize údajů katastru je upravena v ust. § 7 odst. 1 katastrálního zákona, podle kterého: *„Katastrální úřad reviduje soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu. Revizi údajů katastru vyhlašuje příslušný katastrální úřad podle potřeby zajištění souladu údajů katastru s jejich skutečným stavem v terénu a provádí ji za součinnosti obcí, státních orgánů a za účasti pozvaných vlastníků a jiných oprávněných nebo jejich zástupců. Zjistí-li nesoulad v údajích katastru, projedná způsob jeho odstranění.“*¹⁸⁶ Opravu chyb v katastrálním operátu upravuje ust. § 8 katastrálního zákona, a to na návrh vlastníka nebo bez návrhu.

¹⁸⁴ BAUDYŠ, P.: Požadavky společnosti na obsah katastru nemovitostí, Geodetický a kartografický obzor: odborný a vědecký časopis Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a Úřadu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, 6/2000, s. 114.

¹⁸⁵ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 116-117.

¹⁸⁶ § 7 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Nesoulad mezi stavem zápisů v katastru nemovitostí a právní realitou upravuje „*usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 10 Co 601/2001: O údajích vyplývajících z výpisu z katastru nemovitostí platí presumpce jejich správnosti, není-li právně relevantním způsobem prokázán opak. Stav zápisů v katastru nemovitostí nemusí však odpovídat právnímu stavu; proto zjistí-li se takový nesoulad, má přednost právní stav věci (právní realita) před stavem zápisů v katastru nemovitostí. Ten, kdo se však dovolává právní reality vůči stavu zápisů v katastru nemovitostí, musí tvrzený věcněprávní stav k nemovitosti prokázat.*“¹⁸⁷

Katastrální zákon upravuje i povinnosti vlastníků, a jiných oprávněných, obcí a státních orgánů. V ust. § 10 katastrálního zákona jsou upraveny povinnosti vlastníků, mezi ty nejvýznamnější pro potřebu zajištění shody údajů katastru a skutečného stavu bych zařadil povinnost „*zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání nebo na toto jednání vyslat svého zástupce*“ (§ 10 odst. 1 písm. a)) a „*ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá...*“ (§ 10 odst. 1, písm. d)).¹⁸⁸

Povinnost obcí a státních orgánů je v tomto smyslu dále upravena v ust. § 11 a 12 katastrálního zákona. Podle ust. § 11 odst. 1, písm. b): „*Obce pečují o trvalé označení územních hranic obcí a na vyzvání katastrálního úřadu je označí ve stanovené lhůtě určeným způsobem,*“ a podle ust. § 11 odst. 1, písm. c): „*spolupracují s katastrálním úřadem při provádění revize katastru a při obnově katastrálního operátu na území obce*“ a „*zasílají katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná při výkonu státní správy v přenesené působnosti do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí nebo do 30 dnů ode dne jejich vydání...*“ (ust. § 11 odst. 1, písm. d)).¹⁸⁹

Státní orgány potom dle ust. § 12 odst. 1: „*...spolupracují s katastrálními úřady při výkonu státní správy na úseku katastru. Jsou povinny ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem v listinách, které předložily k zápisu do katastru, odstranit chyby v psaní, počítání a jiné zřejmé nesprávnosti.*“¹⁹⁰

¹⁸⁷ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K.: Katastrální (a související) judikatura, 3. vydání, Praha: Linde, 2011, ISBN 978-80-7201-861-1, s. 633.

¹⁸⁸ § 10 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

¹⁸⁹ § 11 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

¹⁹⁰ § 12 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Za významný považují i vztah katastru nemovitostí a veřejnosti, který upravuje část šestá a sedmá katastrálního zákona. „Katastr je veřejný a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty...“ (ust. § 21 odst. 1) a dále „katastrální úřad na požádání vyhotoví ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací výpis, opis nebo kopii, jakož i identifikaci parcel“ (ust. § 22 odst. 1).¹⁹¹

Na tomto místě považují za nezbytné se zaměřit i na zápisy věcných práv k nemovitostem. Jejich právní úpravu lze nalézt v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. „K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva“ (ust. § 1 odst. 1).¹⁹²

Zápis do katastru nemovitostí se potom provádí vkladem, záznamem nebo poznámkou.¹⁹³ „Nejběžnějším dokumentem, se kterým se setkáváme při styku s katastrem nemovitostí, je výpis z katastrálního operátu, kterým je zpravidla výpis z listu vlastnictví. Výpisy z katastrálního operátu, pokud jsou opatřeny všemi náležitostmi, zejména kulatým razítkem katastrálního úřadu se státním znakem a podpisem pracovníka katastrálního úřadu, který výpis vyhotovil, jsou veřejnými listinami. Výslovně je to uvedeno v § 22 odst. 2 katastrálního zákona.“¹⁹⁴

Výpis z katastru nemovitostí upravuje i „náleží Ústavního soudu ČR ze dne 15. 4. 2010, sp. zn. II. ÚS 3151/09. Výpis z katastru je veřejnou listinou prokazující stav evidovaný v katastru k okamžiku, který je na ní uveden. Zákon přitom nerozlišuje, zda zápis byl proveden na základě vkladu nebo záznamem. Tato ustanovení se vztahují i na katastrální úřad, který je pověřen ze zákona tuto evidenci vést. Musí z ní proto při svém rozhodování vycházet a musí respektovat důkazní váhu veřejné listiny. Není oprávněn ji přezkoumávat z hlediska její věcné správnosti.“¹⁹⁵

¹⁹¹ § 21, § 22 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

¹⁹² § 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

¹⁹³ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 132-141.

¹⁹⁴ BAUDYŠ, P.: Katastr a nemovitosti, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2003, ISBN 80-7179-824-X, s. 10.

¹⁹⁵ VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K.: Katastrální (a související) judikatura, 3. vydání, Praha: Linde, 2011, ISBN 978-80-7201-861-1, s. 651.

Pro správné fungování katastru nemovitostí jsou důležité i zásady, na kterých je katastr nemovitostí vybudován. Mimo jiné jsou jimi:

- zásada formální a materiální publicity
- zásada priority
- zásada intabulace
- zásada legality.¹⁹⁶

Podle mého názoru stojí za bližší pozornost právě zásada intabulační. Na základě této zásady *„nikoli jen samotnou smlouvou, ale teprve na základě další právní skutečnosti opírající se o smlouvu, se dovršují právní skutečnosti potřebné k přechodu vlastnického práva z převodce na nabyvatele. Takovouto právní skutečností je vklad do katastru nemovitostí.“*¹⁹⁷

V této podkapitole uvádím podle mého názoru velmi zajímavý popis významu katastru nemovitostí. Autor v něm píše: *„Víme, že katastr nemovitostí v českých zemích má velmi dlouhou tradici. Víme, že jde o nákladné a rozsáhlé dílo, které se vytváří po řadu desetiletí, zpravidla navazuje na předchozí výsledky a postupně se vyvíjí tak, jak se vyvíjí společnost a její potřeby. Víme, že kontinuita katastru má mimořádný význam, její narušení mívá vážné důsledky a odstraňuje se velmi obtížně. Vlivem značného rozsahu vedených informací jsou koncepční změny katastru a jeho obsahu vždy mimořádně nákladnou a dlouhodobou záležitostí, měřenou desítkami let. Víme, že řádné vedení a rozvoj katastru je navíc podmíněn i dlouhodobou politickou a ekonomickou stabilitou. Spolehlivě fungující katastr a pozemková kniha jsou naopak důležitými předpoklady prosperující ekonomiky. Víme, že katastry a veřejné knihy patří svým rozsahem mezi nejrozsáhlejší informační systémy s mimořádnými požadavky na přesnost a spolehlivost vedených dat, které mají závažné právní a ekonomické důsledky.“*¹⁹⁸

Na úplný závěr této podkapitoly se ještě zmíním o tom, jaký lze předpokládat další vývoj katastru nemovitostí do budoucna. Výrazný rozvoj technologií jistě přispěje k lepšímu využití jednotlivých databází. Na toto téma jsem v časopise Právní rádce (vydaný v loňském roce) nalezl zajímavý článek, ve kterém autor uvádí: *„Za největší novinku v katastru nemovitostí lze však označit*

¹⁹⁶ BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, s. 118.

¹⁹⁷ KLIMENT, V.: Základy práva a jeho vybrané části související s právními vztahy k nemovitostem, 2. vydání, Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 1996, ISBN 80-85881-07-1, s. 104.

¹⁹⁸ PEŠL, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé), Zeměměřič: časopis o geodézii, katastru nemovitostí a kartografii, 1+2/1998, s. 18.

*přípravu dvou nových zákonů: katastrálního zákona a zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí. V srpnu 2012 projednala oba zákony vláda republiky. Význam katastru se dlouhodobě nemění, pouze je jeho funkce upřesňována a doplňována v souladu s přijímáním nových souvisejících právních norem a s rozvojem výpočetní techniky, na které je tento informační systém veden.*¹⁹⁹

7.3. Předmět katastru nemovitostí

Předmět katastru nemovitostí, tedy ty nemovitosti, které se evidují, je upraven v katastrálním zákoně. Podle ust. § 2 odst. 1: „*V katastru se evidují:*

- a) pozemky v podobě parcel,*
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, (u nich zákon rozděluje dále ty budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo přiděluje nebo ne),*
- c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky v budovách,*
- d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odst. 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru,*
- e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odst. 1 písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,*
- f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.*²⁰⁰

*„Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy,*²⁰¹ jak uvádí ust. § 2 odst. 3.

Mimo jiné „*k nemovitostem evidovaným v katastru se do katastru zapisují právní vztahy...*“, což upravuje ust. § 2 odst. 4, písm. a). Na základě ust. § 2 odst. 5: „*nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území.*“²⁰²

¹⁹⁹ KUBA, B.: Jak se změní katastr nemovitostí?, Právní rádce, 12/2012, s. 27.

²⁰⁰ § 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

²⁰¹ § 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

²⁰² § 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

7.4. Obsah katastru nemovitostí

Obsah katastru nemovitostí a jeho uspořádání je upraveno v ust. § 3 a §4 katastrálního zákona. Dle ust. § 3: „Katastr obsahuje:

- a) *geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,*
- b) *druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,*
- c) *údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem...,*
- d) *údaje o podrobných polohových bodových polích,*
- e) *místní a pomístní názvosloví.*²⁰³

Výše popsaný „obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území“ (§ 4 odst. 1). Na základě ust. § 4 odst. 2, písm. a): „Katastrální operát tvoří soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření“ a „soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech uvedených v § 2 odst. 4 písm. b) až i)“, jak uvádí ust. § 4 odst. 2, písm. b). Obsah katastru dále doplňují „souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru, dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví a sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru“, jak vyplývá z ust. § 4 odst. 2, písm. c) až e).²⁰⁴

Považuji za důležité se blíže zaměřit i na údaje o právních vztazích.

„V katastru se evidují tyto údaje o právech a údaje s právy souvisejícími:

- a) *vlastnické a jiné věcné právo k nemovitosti a další oprávnění k nemovitostem,*

²⁰³ § 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

²⁰⁴ § 4 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

b) poznámky, omezení převodu nemovitostí a další práva k nemovitostem a omezení vzniklá podle dřívějších předpisů,

c) upozornění, že zapsané právní vztahy a další práva jsou dotčeny změnou (plomba),

d) údaje o bonitovaných půdních jednotkách k parcelám.²⁰⁵

Výše zmiňuji skutečnost, že se v katastru nemovitostí evidují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Mezi základní zásady zápisu těchto práv k nemovitostem patří zásada konstitutivní, zásada materiální publicity, zásada formální publicity, zásada priority, zásada dispoziční, zásada legality, a zásada oficiality.²⁰⁶

Za zmínku stojí i místní a pomístní názvosloví. „V katastru se vedou:

- názvy obcí, části obcí a katastrálních území

- pomístní názvy pozemkových tratí...

- názvy veřejných prostranství (ulic, náměstí, parků) a názvy vodních toků a vodních ploch.“²⁰⁷

7.5. Orgány katastru nemovitostí

„Počátkem 90. let minulého století došlo v tehdejší České a Slovenské Federativní republice k řadě významných změn, které souvisely se změnou politických, ekonomických a právních poměrů v naší společnosti. V návaznosti na ně bylo nutné vymezit i věcnou a územní působnost orgánů zeměměřičství a katastru nemovitostí.“²⁰⁸ Právní předpis, který upravuje jednotlivé orgány je zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Tento zákon byl za dobu své existence několikrát novelizován.

Na základě ust. § 1 odst. 1: „Zřizuje se Český úřad zeměměřičský a katastrální, jako ústřední správní úřad zeměměřičství a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze“. „V čele Úřadu je předseda, kterého jmenuje

²⁰⁵ MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2, s. 51.

²⁰⁶ VITÁSKOVÁ, J.: Pozemková evidence (dodatek), 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 1998, ISBN 80-7157-320-5, s. 7-8.

²⁰⁷ MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3, s. 118.

²⁰⁸ KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky, 8. aktualizované vydání podle právního stavu k 1.5.2004, 8. vydání, Praha: Linde, 2004, ISBN 80-7201-468-4, s. 211.

a odvolává vláda České republiky“ (ust. § 1 odst. 2).²⁰⁹ Vznik Zeměměřičského úřadu, zeměměřičských a katastrálních inspektorátů a katastrálních úřadů je upraveno v ustanovení následujícím, tedy v ust. § 2.

Výčet činností ČÚZK je potom upraven v ust § 3 odst. 1, písm. a), podle kterého mimo jiné „Úřad zabezpečuje jednotné provádění těchto činností:

1. správy katastru nemovitostí České republiky,
2. budování a údržby bodových polí,
3. tvorby, obnovy a vydávání základních a tematických státních mapových děl a jiných publikací.“²¹⁰

Neuvádím kompletní výčet činností ČÚZK, protože to pro potřeby této práce nepovažuji za nutné, ale za zajímavé považuji ust. § 3 odst. 1, písm. c), na základě kterého „Úřad: zajišťuje a koordinuje mezinárodní spolupráci v zeměměřičství a katastru nemovitostí České republiky“, dále podle ust. § 3 odst. 1, písm. d) „řídí Zeměměřičský úřad, inspektoráty a katastrální úřady...“ a „vykonává správu centrální databáze katastru nemovitostí České republiky, která je vedena v celostátním rozsahu počítačovými prostředky, obsahuje data o nemovitostech a poskytuje údaje katastru nemovitostí formou dálkového přístupu“, jak vyplývá z ust. § 3 odst. 1, písm. e).²¹¹ Katastr nemovitostí tedy reaguje i na nové informační technologie.

Zeměměřičský úřad je upraven v ust. § 3a. Na základě tohoto ustanovení „vykonává správu geodetických základů České republiky“ (ust. § 3a, písm. a)), „vykonává správu základních státních mapových děl...“ (ust. § 3a, písm. c)) a „vykonává správu základní báze geografických dat České republiky“ (ust. § 3a, písm. e)).²¹²

Zákonnou úpravu inspektorátů nalezneme v ust. § 4. Ty „kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky katastrálními úřady“ (ust. § 4, písm. a)) a „dohlížejí na ověřování výsledků zeměměřičských činností, které jsou využívány pro katastr nemovitostí České republiky a státní mapové dílo“ (ust. § 4, písm. b)).²¹³

²⁰⁹ § 1 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

²¹⁰ § 3 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

²¹¹ § 3 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

²¹² § 3a zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

²¹³ § 4 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

Posledními v soustavě zeměměřičských a katastrálních orgánů jsou katastrální úřady. Ty „vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky“²¹⁴, jak uvádí ust. § 5 odst. 1, písm. a).

²¹⁴ § 5 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

8. Závěr

V úvodu jsem si stanovil za cíl nalézt odpovědi na dvě otázky:

- 1) z jakého důvodu každý evidenční nástroj vznikl a
- 2) v čem se evidenční nástroj pozdější lišil od toho předchozího.

Tyto otázky nelze podle mého názoru striktně od sebe oddělit a zabývat se každou z nich zvlášť, protože i fakta, ze kterých jsem při psaní práce vycházel, se prolínají celým textem souběžně. Budu se tedy snažit nalézt odpověď na obě otázky společně pro každý evidenční nástroj. Toto považuji za účelné i z hlediska přehlednosti celého závěru práce.

V závěru jsem se nesnažil pouze popisovat fakta, ale mým cílem bylo srovnávat jednotlivé nástroje evidence mezi sebou tak, jak se vyvíjely.

Pokud se zaměřím na období od vzniku prvních soupisů půdy (r. 1022) až do vydání první berní ruly (r. 1654), jedná se období dlouhé více než šest století. Evidenci nemovitostí v tomto období nelze ale srovnávat s evidenčními nástroji současnosti. Jednalo se spíše o úplné počátky v evidování nemovitostí. Okolnosti, za kterých vznikly, měly důvod hospodářský. Snaha panovníka vybrat co nejvíce daní se musela opírat o exaktní vytváření jednotlivých evidenčních nástrojů (v tomto případě jejich předchůdců).

Pokud vezmu v úvahu fakt, že celkový vývoj nemovitostí trval bezmála tisíc let, vznikla berní rula (r. 1654 první, r. 1684 druhá) až přibližně ve dvou třetinách tohoto vývoje. Tím chci upozornit na skutečnost, že i když soupisy půdy u nás existovaly od 11. století, tak do 17. století ve vývoji evidence nemovitostí nedošlo k výraznější změně, nebo pokroku. Důvod, proč berní ruly vznikly, je dán událostmi třicetileté války. Ta jistě stála hodně peněz a panovník potřeboval vytvořit nové a hlavně přesnější nástroje pro výběr daní.

Změna, kterou berní ruly (zvláště ta první) přinesly, byl právní charakter půdy (viz 2.2.). Nenašel jsem nic, co by druhá berní rula významně měnila, ale rád bych upozornil na skutečnost, která byla typická pro toto období. Mám na mysli neobjektivitu, kdy odvod daně byl upraven různým způsobem pro šlechtu a pro ostatní obyvatelstvo. Typická byla i snaha šlechty obcházet, nebo se přímo vyhýbat nařízením ze strany panovníka.

Tereziánské katastry (r. 1748 první, r. 1757 druhý) vznikly spíše z důvodů politických, protože jejich vznik se váže k době osvícenství, která je charakteristická řadou správních reforem (účely hospodářské ale jistě nebyly nezanedbatelné). Změny to na tuto dobu ve srovnání s berní rulou byly dost převratné, protože katastr zahrnoval evidenci nejen půdy rustikální, ale nově i dominikální. Pomalu tedy mizí ona neobjektivita mezi šlechtou a ostatním obyvatelstvem, i když pouze částečně, protože nadále zůstává rozdíl mezi daňovým zatížením. Další novinkou, kterou tereziánské katastry zavedly, bylo zrušení státního tajemství nad obsahem katastru (viz 2.3.). Ve své práci řeším na několika místech oprávnění společnosti ve vztahu k jednotlivým nástrojům evidence, takže považuji za významné zmínit i skutečnost, že vznikem tereziánského katastru obdrželi vlastníci nemovitostí poprvé v historii doklad o svém vlastnictví.

Dalším evidenčním nástrojem byl josefský katastr (r. 1785). V jeho případě bych důvod vzniku neuváděl, protože se snažil dokončit svého předchůdce. Byl tedy plynulým pokračovatelem již existujícího evidenčního nástroje, čímž ale nechci snižovat jeho přínos a celkový význam. Prvenství mu patří v oblasti mapování, protože jako první vycházel ze zeměměřičských měření. Druhou významnou změnou bylo zatížení dominikálu i rustikálu stejnou výší daně. I když toto platilo pouze krátce, jednalo se o změnu velmi významnou (viz 2.4.)

Důvod vzniku stabilního katastru (r. 1817) by se podle mého názoru dal přirovnat k důvodům vzniku berní ruly, protože také stabilní katastr vznikl pro potřeby dokonalejšího výběru daní. Myslím, že za příčinu jeho vzniku lze tedy opět označit válečný konflikt, v tomto případě napoleonské války a následnou ekonomickou nestabilitu země. Od katastru josefského se lišil jednak vytvořením přesnějších map a dále vytvořením pravidelné kontroly se skutečným stavem (viz 2.6.). Za změnu považuji i vytvoření samostatných orgánů pro zeměměřičské práce.

Veřejnost operátu, objektivní přístup a snaha o co nejpřesnější soulad evidenčního nástroje se skutečným stavem považuji koncem 19. století již za samozřejmost.

Tolik tedy zhodnocení vývoje evidence nemovitostí do roku 1918. Za velmi významnou považuji skutečnost, že podnětů nebo impulsů, které ovlivnily každý evidenční nástroj, nebylo právě do roku 1918 tolik, kolik jich přineslo

bezmála posledních sto let. Propojení hospodářských a především politických vlivů má v průběhu 20. století na vývoj evidence nemovitostí opravdu markantní význam. Domnívám se tak proto, že za posledních sto let se v naší zemi vystřídalo pět státoprávních uspořádání, což vývoj evidence nemovitostí spíše brzdilo. Přizpůsobování účelu každého katastru potřebám vlády a časté změny právních předpisů nemohou podle mého názoru vytvářet příznivé prostředí pro vývoj jakéhokoli katastru. Samostatným tématem potom zůstává problematika řešení nároku na vrácení majetku, který z důvodu vzniku jiného státního uspořádání změnil vlastníka.

Prvním evidenčním nástrojem po roce 1918 byl pozemkový katastr (r. 1928), který převzal úpravu předchozího katastru ve stejné podobě. Důvodem vzniku pozemkového katastru byl zánik Rakouska – Uherska a vznik nového státu. Jelikož Československo vzniklo spojením tří zemí, nebyla úprava evidence nemovitostí jednotná. Za důvod vzniku pozemkového katastru tedy považuji potřebu vytvořit společný evidenční nástroj (viz 3.1.). I když byl předchůdce pozemkového katastru (stabilní katastr) na vysoké technické úrovni, plnil pouze funkci hospodářskou. Snaha o využití pozemkového katastru i pro jiné účely znamenala i nový přístup pro vedení evidence nemovitostí. Snaha o soulad se skutečným stavem platila nejen pro písemný operát, ale i pro operát mapový a pozemkový katastr měl sloužit i pro účely vědecké a statistické (viz 3.2.). Změna se týkala i vnitřní struktury katastru. To vše tedy tvořilo soubor změn, které pozemkový katastr přinesl a v čem se lišil od katastru stabilního.

Protektorát Čechy a Morava znamenal změnu státního režimu, neznamenal ale žádnou výraznou změnu v evidenci nemovitostí. Do vydání dalšího evidenčního nástroje považuji za důležité vydání druhé pozemkové reformy, která řešila konfiskaci půdy a její následné rozdělení a dále dekrety prezidenta republiky, jejichž důsledek lze pozorovat i v současnosti (viz 4.3.).

V padesátých letech se změnil přístup k vlastnictví, především k tomu soukromému a potřebám doby se muselo přizpůsobit i vedení evidence nemovitostí. Jednotná evidence půdy (r. 1956) je tedy dalším evidenčním nástrojem, ale důvod proč byl vydán, spočívá spíše v tom, co jeho vydáním zaniklo, než to co se vyvíjelo. Změnou oproti pozemkovému katastru bylo evidování pouze faktických uživacích vztahů k nemovitostem (viz 5.2.). Změny se týkaly i organizace katastrálních úřadů (viz 5.5.). Zajímavá je skutečnost, že

jednotná evidence půdy nebyla upravena zákonem jako evidenční nástroje předchozí, ale pouze usnesením vlády.

Důvodem vzniku dalšího evidenčního nástroje, tedy evidence nemovitostí (r. 1964) nebyly ani tak důvody hospodářské a politické, ale spíše ty praktické, tedy že nelze evidovat pouze užívací vztahy (jak tomu bylo v případě jednotné evidence nemovitostí). I když evidence nemovitostí vycházela z jednotné evidence půdy, změnou bylo doplnění o evidenci právních užívacích vztahů a vlastnictví (viz 6.2.). Se založením evidence nemovitostí souvisí i vznik listu vlastnictví (viz 6.4.). Jinak se jednotlivé části evidence nemovitostí výrazně nelišily od jednotné evidence půdy.

V pořadí poslední evidenční nástroj, který platí i v současnosti je katastr nemovitostí. Jeho vznik souvisí s důvody společenskými a politickými, na základě kterých vznikly i nové požadavky na samotný účel katastru (viz 7.2.). Jelikož se opět změnilo státní zřízení, musel se tedy i katastr nemovitostí přizpůsobit potřebám současné doby. Nejvýraznější změnou, kterou se katastr nemovitostí lišil od evidence nemovitostí, bylo spojení evidence technických dat o nemovitostech s evidencí vlastnických a dalších věcných práv k nim. Přizpůsobit se musela i organizace orgánů, které tento evidenční nástroj vedou, čímž vznikl Český úřad zeměměřičský a katastrální. Právní předpisy upravující katastr nemovitostí doznaly za dobu své existence řadu změn.

Výše popsané bych shrnul tak, že každý evidenční nástroj vznikl podle mého názoru na základě politických, společenských nebo hospodářských skutečností. Každé popisované období bylo něčím specifické, a proto i požadavky na konkrétní evidenční nástroj byly různé.

Rozdílná byla i úprava každého evidenčního nástroje z hlediska vývoje. Většina z nich byla jistě progresivní. Evidenční nástroj pozdější znamenal tedy ve vývoji od toho předchozího vzestupný význam pro společnost, což ale neplatilo vždy, protože některé úpravy v určitých obdobích spíše bránily pokroku a větší přínos jsem u nich nenalezl.

Pro celkovou přehlednost je zajímavé i srovnání, jak dlouho každý evidenční nástroj platil. Od poloviny sedmnáctého století do současnosti existovaly nejdéle berní ruly a stabilní katastr. Podle mého názoru je to dáno poměrně klidným osmnáctým a devatenáctým stoletím z pohledu těch skutečností, které měly na vznik evidenčních nástrojů vliv. Jelikož za posledních necelých sto

let vznikly důvody pro změnu v evidenci nemovitostí ve větší míře, existovaly za tuto dobu čtyři evidenční nástroje.

Resumé

The topic of my diploma thesis is the register of real properties in the Czech lands from 1918 to present. I divided my thesis into an introduction, six chapters and a conclusion. In the introduction I describe, why I chose this topic and how it will be compiled. In the second chapter I describe register of real properties in the Czech lands to 1918, the development of property rights registration, then I define basic concepts that I use in my thesis and describe the development of land surveying. The rest of the thesis I divided into five chapters. Each chapter begins by historical excursion, in which I describe the most important historical events of the period.

The third chapter describes the period of the First Republic. Register of real properties was modified by land cadastre, which was established in 1928. The fourth chapter describes the period of the Protectorate of Bohemia and Moravia and the postwar period. In this chapter I closely describe the second land reform. In the fifth chapter I describe the register of real properties from 1948 to 1964. I pay attention to the register tool of this period, a uniform land register. The sixth chapter describes the register of real properties from 1964 to 1989. Register tool, which had at this time existed was the Register of real properties. In the seventh chapter I describe the development of register of real properties from 1989 to the present. Register tool of this period is a cadastre of real properties. The last chapter is the conclusion, in which was my aim to answer two questions. First, the reason why was each register tool created, second, in what was the later register tool different from the previous one.

I approached to my thesis in different views. The most important one is, in my opinion historical view, also I deal with political and social views, and finally I use technical and technological views.

In each chapter, I tried to describe, what was registered, how it was registered and who the registration kept for each register tool. In writing this thesis I used the book literature, laws and professional journals.

Seznam použitých pramenů:

1. Knižní literatura:

- 1) MATĚJÍK, M., Vitásková, J.: Geodézie-katastr nemovitostí, 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, ISBN 80-7157-568-2.
- 2) VITÁSKOVÁ, J.: Pozemková evidence (dodatek), 1. vydání, Mendlova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 1998, ISBN 80-7157-320-5.
- 3) MICHAL, J., BENDA, K.: KATASTR NEMOVITOSTÍ, 1. vydání, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, ISBN 978-80-01-04336-3.
- 4) VÁLKA, O., KOSTA, P.: Evidence nemovitostí (údržba map a písemný operát), 2. vydání, Vysoké učení technické v Praze, 1982.
- 5) MICHAL, J., PODHORSKÝ, I.: Evidence nemovitostí, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1982.
- 6) BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Praha: Grada, 2007, ISBN 978-80-247-2318-1.
- 7) POSPÍŠIL, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, 1. vydání, Praha: Academia, 1975.
- 8) HONL, I., PROCHÁZKA, E.: Úvod do dějin zeměměřičství II. Středověk, 1. vydání, České vysoké učení technické v Praze, 1978.
- 9) HONL, I., PROCHÁZKA, E.: Úvod do dějin zeměměřičství III. Novověk, 1. část, 1. vydání, České vysoké učení v Praze, 1980.
- 10) PROCHÁZKA, E.: Úvod do dějin zeměměřičství VII. Novověk, 5. část, 1. vydání, České vysoké učení v Praze, 1991.

- 11) VRCHA, P.: Zápisy věcných práv k nemovitostem, 1. vydání, Praha: Newsletter, 1999, ISBN 80-85985-44-6.
- 12) KLIMENT, V.: Základy práva a jeho vybrané části související s právními vztahy k nemovitostem, 2. vydání, Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 1996, ISBN 80-85881-07-1.
- 13) BAUDYŠ, P.: Katastr a nemovitosti, 1. vydání, Praha : C.H. Beck, 2003, ISBN 80-7179-824-X.
- 14) FÁBRY, V. a kol.: Československé pozemkové právo, 1. vydání, Praha: Orbis, 1977.
- 15) KUKLÍK, J.: Mýty a realita tzv. "Benešových dekretů" : dekrety prezidenta republiky 1940-1945, Praha: Linde, 2002, ISBN 80-7201-352-1.
- 16) KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: Katastr nemovitostí České republiky, 8. aktualizované vydání podle právního stavu k 1.5.2004, 8. vydání, Praha: Linde, 2004, ISBN 80-7201-468-4.
- 17) VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K.: Katastrální (a související) judikatura, 3. vydání, Praha: Linde, 2011, ISBN 978-80-7201-861-1.
- 18) SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K.: Civilní kodexy 1811 - 1950 – 1964, 1. vydání, Brno: Doplněk, 1993.
- 19) ČADA, V.: Koncepce katastru nemovitostí v informační společnosti, České vysoké učení technické, 2004, ISBN 80-01-03014-8.
- 20) MALÝ, K.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 4. vydání, Praha: Leges, 2010, ISBN 978-80-87212-39-4.
- 21) VANĚČEK, V.: Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945.

2. Právní předpisy:

- 1) zákon č. 95/1871 Ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.
- 2) zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
- 3) zákon č. 121/1896 Ř. z., o revisi katastru daně pozemkové.
- 4) zákon č. 84/1983 Ř.z., o organizaci evidenční služby.
- 5) zákon č. 83/1883 Ř.z. o evidenci katastru daně pozemkové.
- 6) zákon č. 146/1854 Ř.z., obecný horní zákon.
- 7) zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.
- 8) zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.
- 9) zákon č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.
- 10) vládní nařízení č. 205/1928 Sb. z.a n.
- 11) vládní nařízení č. 64/1930 Sb. z. a n.
- 12) zákon č. 32/1918 Sb. z. a n., o obstavení velkostatků.
- 13) zákon č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabrání velkého majetku.
- 14) zákon č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový.
- 15) zákon č. 330/1919 Sb. z. a n., o Pozemkovém úřadu.
- 16) zákon č. 37/1918 Sb., o prozatímní ústavě.

- 17) výnos č. 75/1939 Sb., o zřízení Protektorátu Čechy a Morava.
- 18) ústavní dekret č. 11/1944 Sb., o obnovení právního pořádku.
- 19) dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa.
- 20) zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy.
- 21) zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě).
- 22) ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.
- 23) zákon č. 142/1950 Sb., občanský soudní řád.
- 24) usnesení vlády č. 1464/1954 Sb.
- 25) usnesení vlády č. 192/1956 Sb.
- 26) směrnice č. 63/1957 Sb. instr. NV.
- 27) vládní nařízení č. 1/1954 Sb.
- 28) vládní nařízení č. 43/1950 Sb.
- 29) ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci.
- 30) zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- 31) zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.
- 32) vyhláška č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

33) zákon č. 95/1963 Sb. o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád).

34) ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

35) ústavní zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD.

36) zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

37) zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

38) zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

3. Časopisecká literatura:

1) KUBA, B.: Jak se změní katastr nemovitostí?, Právní rádce, 12/2012.

2) PEŠL, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé), Zeměměřič: časopis o geodézii, katastru nemovitostí a kartografii, 1+2/1998.

3) PEŠL, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (podruhé), Zeměměřič: časopis o geodézii, katastru nemovitostí a kartografii, 3+4/1998.

4) PEŠL, I.: Katastr nemovitostí po kapkách (popáté), Zeměměřič: časopis o geodézii, katastru nemovitostí a kartografii, 9+10/1998.

5) BAUDYŠ, P.: Požadavky společnosti na obsah katastru nemovitostí, Geodetický a kartografický obzor: odborný a vědecký časopis Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a Úřadu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, 6/2000.

4. Internetové zdroje:

- 1) http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0155_00.htm (27.03. 2013)