

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta aplikovaných věd

Katedra matematiky

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vývoj evidence vlastnických práv k nemovitostem
v Čechách

Plzeň, 2016

Bc. Dominika Lindauerová

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem práci vypracovala samostatně pod odborným vedením vedoucí diplomové práce, a uvedla jsem veškeré použité prameny a literaturu.

V Plzni dne 24. 5. 2016

.....

Podpis

Poděkování

Chtěla bych poděkovat své vedoucí diplomové práce, Ing. Janě Pekarské, za rady a připomínky, které jsem při zpracování textu velmi přivítala. Dále děkuji především za její milý přístup a věnovaný čas, kterého nebylo málo.

Abstrakt

Tato práce je věnována evidenci vlastnických práv k nemovitostem. V úvodu práce jsou popsány počátky vedení zápisů vlastnictví do zemských desek a následně do pozemkových knih. V dalších částech se práce věnuje historickým událostem, které způsobily změny ve vedení evidence vlastnických práv. Například válka, vznik Československé republiky nebo změna občanského zákoníku v roce 1951. Některé změny se prolínají do dnešní doby. Jedna z posledních kapitol je věnována dnešnímu způsobu evidence a duplicitnímu zápisu vlastnictví. V závěru práce jsou uvedeny dva konkrétní příklady popisující příčiny vzniku duplicitního zápisu vlastnictví v závislosti na historickém vývoji evidence vlastnických práv k nemovitostem.

Klíčová slova

Katastr nemovitostí, pozemková kniha, list vlastnictví, sbírka listin, duplicitní zápis vlastnického práva.

Abstract

This work is dedicated to the registration of property rights to real. In the introduction, the thesis describes the beginnings of keeping records of property rights in domesday books, and then in the land registry book. In other parts of the thesis is devoted to historical events which have caused changes in the keeping records of the registration of property rights. For example, the war, the formation of the Czechoslovak Republic or change of the civil code in 1951. Some of the changes are blending to the present day. One of the last chapters is devoted to today's way of registration of property rights and to duplicate registration of property rights. At the conclusion of the thesis are two specific examples which describe causes of duplicate records of property rights depending on the historical development of the registration of property rights to real estate.

Key words

Cadastr of real estates, land registry book, owner's folio, collection of documents, duplicate registration of property rights.

Obsah

SEZNAM OBRÁZKŮ	6
ÚVOD	7
1. PRVNÍ ZNÁMÉ POSTUPY VZNIKU A EVIDOVÁNÍ VLASTNICKÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM V ČECHÁCH	8
1.1 Zemské desky	8
1.2 Pozemkové knihy	9
1.2.1 Zápisy do pozemkových knih	10
1.2.2 Struktura pozemkových knih	11
1.2.3 Zásady provádění zápisů	13
2. EVIDENCE VLASTNICKÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM ZA PRVNÍ REPUBLIKY	14
3. SITUACE PO 2. SVĚTOVÉ VÁLCE	16
3.1 Poválečná konfiskace a přidělová řízení	16
3.2 Pozemkové reformy a scelování	19
4. ZMĚNY PO ÚNORU 1948	22
5. ZAKLÁDÁNÍ EVIDENCE NEMOVITOSTÍ V LETECH 1964 - 1988	24
5.1 List vlastnictví	27
6. VÝRAZNÉ ZMĚNY PO ROCE 1993	29
6.1 Zápis práv do katastru nemovitostí	31
6.1.1 Vklad	32
6.1.2 Záznam	33
6.1.3 Poznámka	34
6.2 List vlastnictví	34
7. ÚČINNOST NOVÉHO KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA OD 1. 1. 2014	37
7.1 Zápisy do katastru nemovitostí	38
7.1.1 Vklad	38
7.1.2 Záznam	38

7.1.3	Poznámka.....	39
7.1.4	Duplicita.....	39
7.1.5	Zásada materiální publicity.....	41
7.2	List vlastnictví.....	43
8.	PŘÍKLADY DUPLICITNÍHO ZÁPISU VLASTNICTVÍ V PRAXI.....	45
8.1	Příklad duplicitního zápisu vlastnictví č. 1	45
8.2	Příklad duplicitního zápisu vlastnictví č. 2	51
9.	SHRNUTÍ POZNATKŮ.....	57
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	61

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1. 1 – List vlastnictví – pozemková kniha

Obrázek 2. 1 – Předběžná knihovní vložka část „A“

Obrázek 2. 2 – Předběžná knihovní vložka část „B“

Obrázek 2. 3 – Předběžná knihovní vložka část „C“

Obrázek 5. 1 – Poznámka z listu vlastnictví evidence nemovitostí

Obrázek 8. 1 – Pozemek 7429/2

Obrázek 8. 2 – Geometrický plán – strana 1

Obrázek 8. 3 – Geometrický plán – strana 2

Obrázek 8. 4 – Nově vzniklá parcela 454/35

Obrázek 8. 5 – Duplicitní zápis vlastnického práva k parcele 454/35

Obrázek 8. 6 – Parcela 1948/2 na mapě pozemkového katastru

Obrázek 8. 7 – Parcela 1948/2 na náčrtu z místního šetření THM

Obrázek 8. 8 – List vlastnictví – strana 1

Obrázek 8. 9 – List vlastnictví – strana 2

Obrázek 8. 10 – Srovnání parcely 1948/2 na mapě pozemkového katastru a THM

Obrázek 8. 11 – Nově vzniklá parcela 1951/5

ÚVOD

Převod vlastnického práva k nemovitostem na jinou osobu je v dnešní době jeden z nejčastějších úkonů v právním systému. Jedná se totiž o nejdůležitější věcné právo, které patří mezi základní lidská práva. Než jsme dospěli k dnešní podobě evidence vlastnických práv, musel uplynout skutečně dlouhý historický vývoj. Vývoj, který byl ovlivněn politickými událostmi a změnami ve společnosti.

V první části této práce se budu zabývat přehledem prvních pokusů o evidenci vlastnických práv k nemovitostem až po ty nejdokonalejší, z nichž čerpáme dodnes díky jejich propracovanosti a originalitě. V dalších jednotlivých kapitolách práce se přenesu přes období vzniku první republiky a dobu po druhé světové válce až do roku 1950, který nadobro změnil do té doby propracovaný systém evidence vlastnických práv. Právě kvůli tomuto období se dodnes potýkáme s problémy při vyhledávání historického vývoje zápisů vlastnictví k nemovitostem.

V šesté kapitole popisují velké změny, které nastaly pro katastr nemovitostí po roce 1993, kdy začaly platit nové právní úpravy, a došlo k systematizaci vedení evidence vlastnických práv v katastru nemovitostí. Tyto nové právní předpisy propojily technicko – právní aspekty katastru a staly se velmi hodnotným evidenčním nástrojem.

V závěru práce se věnuji dnešní době, kdy je pro nás aktuální nový katastrální zákon, který vešel v účinnost 1. 1. 2014. Přijetí tohoto zákona bylo nezbytnou reakcí na nový občanský zákoník, který provedl velké množství změn, jako je například nová definice pro nemovitost nebo zásada, že stavba je součástí pozemku.

V návaznosti na popsané změny ve vedení evidence vlastnických práv k nemovitostem, uvádím v této práci dva konkrétní příklady, kdy vyšlo najevo vlastnictví více osob k jedné nemovitosti, přestože se nejedná o spolumajitele. Popisují zde důvody, jakými k situaci došlo a jak se nyní takové problémy řeší.

1. PRVNÍ ZNÁMÉ POSTUPY VZNIKU A EVIDOVÁNÍ VLASTNICKÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM V ČECHÁCH

1.1 Zemské desky

První soupisy práv byly zaznamenány v tzv. veřejných knihách, historicky doložených Zemských deskách. Vznikly v druhé polovině 13. století za vlády Přemysla Otakara II. Desky byly vedeny v latinském jazyce, ale už ve 14. století obsahovaly český jazyk. Jejich původní funkcí bylo uchování zápisů ze soudních jednání, nejčastěji o majetkových sporech. Nesly také označení „Úřední knihy zemského soudu“. Kvůli způsobu provádění jednotlivých zápisů o rozhodnutích soudu byly desky velmi nepřehledné. Zapisovalo se chronologicky, nikoli na základě věcné podoby [1].

Díky neustálému přibývání zápisů v Zemských deskách, začaly v 15. století vznikat knihy pro jednotlivé typy zápisů. Desky původně obsahovaly soudní procesy, žaloby, půhony k soudu a rozsudky. Majetkoprávní vztahy byly obsahem desek trhových, desky zápisné obsahovaly veškeré dluhy a to jak šlechty tak poddaných vůči šlechtě a památné desky sloužily pro zápisy sněmovních usnesení a obecných i zvláštních nálezů.

Úřední jednání spojené s vedením zemských desek bylo založeno na osobní účasti, kdy se žadatel o zápis (intabulaci) smlouvy nebo o podání žaloby, dostavil před soud. Zde svou žádost osobně oznámil a ihned začalo jednání v dané věci. V případě, že se jednalo o zápis smlouvy, byl její obsah nadiktován písaři a platnost práva nastala při dalším soudním jednání, kde byl tento zápis publikován.

Zápisy v deskách byly velice stručné a zároveň výstižné. Byly nastaveny přesné formule, kterých se musel dotýčný písař držet, aby byly zápisy ucelené a nemohla v nich chybět některá informace. V případě, že písař udělal v zápise chybu, nesměl ji sám opravit. Musel počkat až na svolení rady úředníků. Tyto opravy, popřípadě doplnění zápisu, byly vedeny po straně příslušného vkladu. Když došlo ke změně situace u některého vkladu – například u majetku, který byl převeden na jiného majitele, zapisovala se změna vedle příslušného zápisu a zápis, který byl zastaralý, se škrtil tak, aby byl stále čitelný [9].

V roce 1783 došlo k výrazné změně v obsahu zemských desek. Byl oddělen trestní a civilní proces. To znamená, že byly desky připojeny k civilnímu Zemskému soudu a zápisy v nich už neobsahovaly soudní pře. Byly čistě pozemkovou knihou pro svobodný majetek. Předmětem zápisů byly majetkové převody, dluhy a nobility čili udělování šlechtických titulů.

V roce 1795 císař Josef II. podepsal patent na úpravu vedení zemských desek. Patent zavedl tzv. hlavní knihu deskovou, která se dělila podle formátu a obsahu na tři části. Větší obsahovala majetkoprávní vztahy, čili evidenci změny vlastníků. Menší část obsahovala stav zadlužení a ve třetí – stavovské části, byly zapsány stavovské výsady a usnesení. Kopie veškerých podání k zemskému soudu, žádostí o intabulace, zplnomocnění a závazků těchto dvou rubrik se uchovávaly do Instrumentální knihy, která byla v roce 1848 nahrazena sbírkou listin. Tento termín používáme dodnes [1].

Dne 25. 6. 1871 vešel v platnost knihovní zákon č. 95/1871 Sb., který upřesnil zápisy ve všech veřejných knihách. V zemských deskách přizpůsobil hlavní knihy novému správnímu rozdělení. Postupem času byly ale zápisy do hlavní knihy ukončovány a přecházely do evidence knih pozemkových. Úpadek desek byl zaznamenán vznikem první republiky a jejich definitivní konec nastal v roce 1964.

1.2 Pozemkové knihy

Mezi veřejné knihy nepatřily pouze zemské desky, ale i pozemkové knihy, horní knihy a železniční knihy. Všechny tyto vyjmenované veřejné knihy se sice lišily v jejich zaměření, vedení a jednotlivém členění, ale měly jeden společný znak – zápis právních poměrů k nemovitostem včetně různých omezení. Zápisy v pozemkových knihách se staly právně závaznými dle občanského zákoníku z roku 1811.

Právě v roce 1811 vešel v platnost nejvýznamnější právní kodex a to rakouský Občanský obecný zákoník č. 946/1811 Sb. (ABGB – Allgemeinem Bürgerliche Gesetzbuch). V tomto zákoníku se setkáváme s už ustálenými pojmy jako vlastnictví, vlastnické právo, vklad, záznam a poznámka [2].¹

Pozemkové knihy vznikaly už v druhé polovině 19. století. Byly ovšem obsahově nedostatečné a nevyhovovaly potřebám soudů a občanské veřejnosti. V roce 1871 vešel v platnost již zmíněný obecný knihovní zákon č. 95/1871 Sb., který usměrňoval vedení

¹ Překlad zákoníku zajistil Jan Nejedlý, ale o moderní termín „vlastnictví“ se postaral Josef Jungmann.

všech veřejných knih tak, aby informace v nich obsažené byly řízeny jednotnými pravidly. Zákon nabýval účinnosti při zřízení nových pozemkových knih [1].

Pro oblast Čech vešel v platnost 5. 12. 1874 zemský předpis „O založení nových knih pozemkových pro království České a o jejich vnitřním řízení,“ který doprovázel výše uvedený knihovní zákon. Tento předpis zavedl přesný způsob zavedení nových pozemkových knih a také jakým způsobem musejí být knihy nadále vedeny. Také zdůrazňoval, že v knize musejí být zaznamenány všechny nemovitosti spolu s právy, které jsou k nim vázány [10].

Zemské předpisy doprovázející knihovní zákon vyšly i pro Moravu (č. 97/1874 Sb.) a pro Slezsko (č. 98/1874 Sb.) [1].

V knihách byly vedeny všechny držečnosti spolu s veškerými právy a povinnostmi s nimi spojenými. Nemovitostmi, které nepodléhaly vedení v knihách, byly veřejné statky, nemovitosti vedené v horních a železničních knihách a majetek zapsaný v Zemských deskách [10].

1.2.1 Zápisy do pozemkových knih

Dle [10] byly zápisy do knih pozemkových:

- a) Vklady – intabulace,
- b) Záznamy – prenotace,
- c) Poznámky.

Vkladem se rozumělo úplné provedení zápisu, kterým majitel nabýval plného platného práva k nemovitosti. Vklady byly provedeny pouze na základě platných listin bez závažných závad. Podpisy na listinách musely být ověřeny soudem nebo veřejným notářem. Doba vkladu byla vedena od chvíle, kdy byla podána žádost na vklad.

Podle [13] se vklad musel provádět i při převodu vlastnictví, kdy právo nevznikalo na základě smlouvy. Tzn. po právoplatném rozsudku, soudním rozdělení nebo při odevzdání pozůstalosti.

„Vklad do knih má ten právní účinek, že práva tam obsažená pokládají se za všeobecně známá a nikdo nemůže se neznalostí knih pozemkových vymlouvat.“

Záznam v pozemkové knize se lišil od vkladu tím, že se jednalo o dočasnou platnost práva k nemovitosti. Pokud v listině, která byla předložena pro vklad práva, nebyly dodrženy veškeré její náležitosti, zapsalo se právo záznamem. Po odstranění nedostatků se mohl záznam stát vkladem.

Poznámkou se rozumělo omezení volného nakládání s nemovitostí kvůli nezletilosti, právní nezpůsobilosti či konkurzu [10].

1.2.2 Struktura pozemkových knih

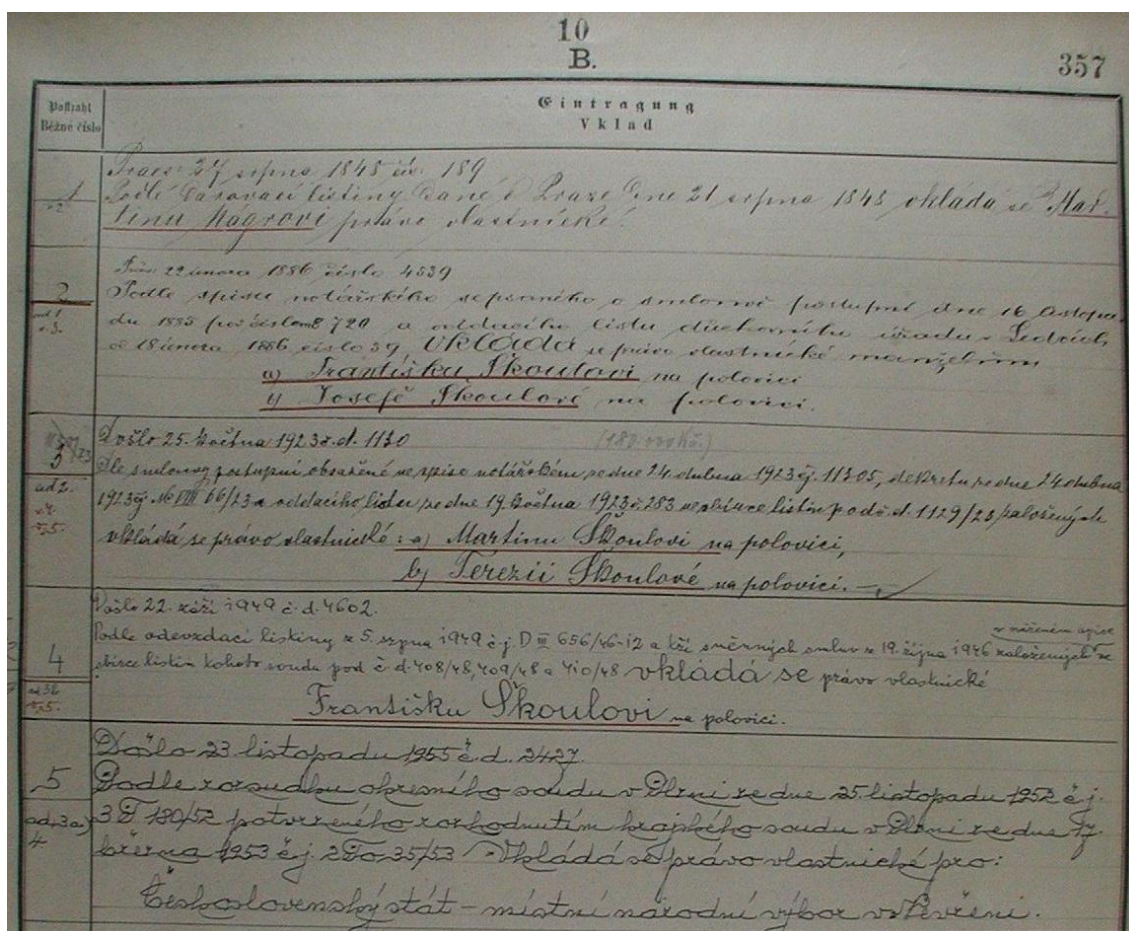
Kniha se dělila na čtyři části. První částí byla hlavní kniha, která byla vedena pro každé katastrální území zvlášť. Hlavní kniha se skládala z knihovních vložek, kde bylo zapsáno pouze jedno knihovní těleso. Knihovní těleso byla právní jednotka o jedné nebo více nemovitostech, které náležely jednomu nebo více spoluvlastníkům. Například statek spolu s polnostmi [10].

Knihovní vložka byla vždy označena identifikačním číslem a obsahovala listy A, B a C.

Struktura knihy pozemkové [3]:

- I. Hlavní kniha
 - A. Část A (list statkové podstaty)
 1. Část AI
 - Nemovitosti zapsány dle parcelních čísel spolu s označením kultury pozemku.
 - Neuváděly se zde výměry pozemku.
 2. Část AII
 - Záznam změn, které vznikly sloučením nebo rozdělením parcel, popřípadě změna druhu pozemku.
 - B. Část B (list vlastnický)
 - Podle [10] bylo v tomto listu zapsáno jméno vlastníka knihovní vložky, tzn., že jméno bylo jediným identifikačním parametrem vlastníka. Dále se sem zaznamenávaly i právní změny spojené s osobou držitele této knihovní vložky. V listu musel být uveden právní důvod, který byl příčinou změny v osobě majitele, např. kupní smlouva. V listu byla zapisována i omezení vlastníka v právním jednání – např. nezletilost nebo nesvéprávnost,

- Změna majitele nebo jeho práv se zaznamenala červenou čarou pod jeho jménem, aby bylo zřetelně vidět, že u nemovitosti došlo ke změně, viz obr. 1. 1.



Obr. 1. 1 - List vlastnictví z pozemkové knihy
(Zdroj: Sběrka Katastrálního úřadu v Plzni)

- C. Část C (list závad)
 - Zápis všech omezení, které byly spojeny s nemovitostí (věcná břemena, závazková práva, ...)
- II. Sběrka listin
 - V této části byly obsaženy kopie všech potřebných listin, které byly závazné pro zápis do hlavní knihy
- III. Mapa pozemkové knihy
 - Otisk katastrální mapy (pouze orientační charakter)
- IV. Pomocné rejstříky
 - Rejstříky napomáhaly ke snadnějšímu vyhledávání v pozemkových knihách

- A. Rejstřík věcný
- B. Rejstřík osobní

1.2.3 Zásady provádění zápisů

Záznamy vedené v knihách byly pro veřejnost natolik osobní, že musely podléhat striktně daným pravidlům.

Nejdůležitější zásadou byla *intabulace*. Ta zaručila, že vznik, zánik, či změna práv a povinností nastala až platným zápisem v pozemkové knize. Zásada *volnosti* znamenala, že zápisy do knih byly prováděny na základě požadavku majitele, který chtěl svá práva zapsat do knihy, nikoli z úřední povinnosti knihovního soudu. Zásada *legality* zaručovala, že zápisy byly prováděny na základě právních předpisů a podmínek. Zásada *priority* pozemkových knih zaručily časovou posloupnost zápisů. Od podání návrhu k zápisu po samotný vklad, byly nemovitosti zatíženy plombou, aby s nimi nikdo nemohl po dobu řízení nijak nakládat. Zásada *speciality*, čili přehlednosti a přesnosti měla za úkol dodržení striktně daných pravidel pro vedení pozemkové knihy. Jednoznačnost a ucelenost zápisů byla důležitá, aby nedošlo k pochybení a zapomenutí na zápis některého z údajů. *Formální publicita* umožňovala volné nahlížení do knih, pod dohledem knihovního úředníka. Za úplatu si mohl nahlízející také pořizovat opisy z knihy. Naopak *materiální publicita* zajišťovala správnost pozemkových knih a jednání účastníků řízení v dobré víře. Poslední zásadou byl *soulad knihy s pozemkovým katastrem*, protože musel být zaručen identický stav v knize se stavem v terénu [5].

2. EVIDENCE VLASTNICKÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM ZA PRVNÍ REPUBLIKY

Když v roce 1918 vznikla po I. světové válce Československá republika, bylo potřeba zavést spolehlivý právní systém, který by nevyvolal velký zmatek ve společnosti. Proto v zájmu udržení určité stability byl recipován (převzat) rakouský Obecný zákoník občanský z roku 1811. Zákoník byl převzat do prvního zákona ČSR č. 11/1918 Sb. a právě tento nový zákon byl považován za ohnisko právního řádu v republice [2].

Důležité je zmínit také fakt, že spolu s Obecným zákoníkem občanským byl do nového právního systému převzat také knihovní zákon č. 95/1871 Sb.

Do období první republiky zasahuje první pozemková reforma, jejímž hlavním zákonem byl zákon záborový č. 215/1919 Sb. Vzhledem k tomu, že vznikem republiky byla omezena politická moc šlechty, která vlastnila velké majetky, byly jim tyto statky zabírány a rozděleny do zákonem stanovených společenských vrstev. A to jak osobám fyzickým, tak osobám právnickým [7].

Postup při převzetí majetku byl upraven zákonem č. 329/1920 Sb. známým jako náhradový zákon a postup při přidělování majetku byl upraven zákonem č. 81/1920 Sb., tzv. zákonem přidělovým.

Záborový zákon přesně vymezoval, *jak velký soubor všech pozemků jednoho majitele podléhal záboru* a jaký nikoliv. Pod pojmem velký soubor se rozuměla rozloha pozemků s výměrou větší než 150 ha zemědělské půdy nebo půda o celkové výměře více jak 250 ha. Podle § 11 zákona měli vlastníci zabraných pozemků možnost výběru pozemku jiného, který ale výměrou nepřesahoval parametry podléhající záboru. Ve výjimečných případech mohlo dojít k přidělení pozemku větší rozlohy, pokud to vyžadoval zemědělský průmysl nebo účel hospodaření [16].

Půda, která byla na základě zákona č. 81/1920 Sb. přidělována jednotlivcům, měla být v takovém rozsahu, aby stačila k obživě přidělovaného a celé jeho rodiny. Takto přidělený celek byl označován jako rolnický nedíl, u kterého už nebylo možné dělení na menší části. Z tohoto důvodu bylo zákonem stanoveno, že u této nemovitosti byla v pozemkové knize vedena poznámka, že se jedná o rolnický nedíl.

Záborový zákon se vztahoval k budoucímu vyvlastnění. To znamená, že převzetí zabraného majetku státem nebo přidělcem nebyl jednorázový proces. Musely nejprve proběhnout jednotlivé kroky od omezení vlastnického práva až po skutečné převzetí novým vlastníkem. V tomto procesu bylo původnímu majiteli odebráno právo s nemovitostí nakládat, ale do skutečného odebrání měl právo věc držet a po určité době věc užívat a požívat její plody.

Knihovní řád byl samozřejmě dotčen první pozemkovou reformou. Pokud byl majetek předmětem záboru, pozemkový úřad² oznámil vlastníkově, které nemovitosti se rozhodl převzít. Oznámení proběhlo prostřednictvím soudu, který měl dané nemovitosti zapsané. Na základě tohoto oznámení byla u pozemku provedena poznámka. Samotný zápis poznámky zamýšleného převzetí znamenal, že jsou vytvořeny veškeré předpoklady pro převzetí majetku státem nebo přidělcem. Pokud se majitel ohradil proti návrhu na převzetí pozemku do pracovního plánu pozemkového úřadu a ten mu v této věci vyhověl – poznámka byla ve veřejné knize smazána.

Převod vlastnického práva na nového majitele – ať jím byl stát, jednotlivec, sdružení, obec, veřejný svaz či právnická osoba – nastal až zápisem do pozemkové knihy! V případě převodu vlastnického práva na stát byly anulovány veškeré dluhy a břemena vztahující se k pozemku, na nichž nebyl zájem. Možnost nakládat s majetkem státu měl pozemkový úřad [4].

² Spolu se záborovým zákonem byl zřízen pozemkový úřad, který na našem území fungoval do roku 1935, kdy byla pozemková reforma prohlášena za ukončenou a pozemkový úřad už nebyl potřebný.

3. SITUACE PO 2. SVĚTOVÉ VÁLCE

3.1 Poválečná konfiskace a přidělová řízení

Skončení 2. světové války bylo doprovázeno dekrety prezidenta republiky, které měly lidem navrátit pocit zadostiučinění.

Prvním dekretem byl *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*. Tento dekret měl za úkol okamžité odebrání zemědělského majetku (zemědělská půda a lesní půda spolu s budovami a možnými zařízeními) bez možnosti náhrady.

Druhým dekretem byl *Dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb. o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci*. Dekret měl za úkol definovat, jakým způsobem může nový majitel se zkonfiskovanými pozemky nakládat. Tento dekret obsahoval velmi důležitý § 5, který stanovil, že dnem převzetí držby se nový přidělcce stává jejím vlastníkem. Samozřejmě stále platil knihovní zákon č. 95/1871 Sb. Kdyby se však v průběhu tohoto přidělového řízení stával nový držitel vlastníkem až zápisem do veřejné knihy, celý proces přidělování půdy by to značně ztížilo. Přídělové řízení se totiž vztahovalo ke čtvrtině půdy celé ČSR a především požadavek na geometrický plán připojený k převáděcím listinám by výrazně prodloužil dobu přidělového řízení. Toto prodloužení by pak ohrozilo celou reformu. Hlavní myšlenkou bylo, aby zkonfiskovaná půda byla přidělena co nejrychleji do rukou nových vlastníků. Přesné vytyčení hranic převedených pozemků, kvůli knihovnímu pořádku, se mělo vyhotovit v pozdější době na náklady státu. Tuto dobu stanovilo ministerstvo spravedlnosti.

Na základě této problematiky byl součástí dekretu § 10, který určoval povinnost zápisu přidělů do pozemkové knihy, aby byl zajištěn soulad mezi stavem evidovaným a skutečným. Tyto zápisy tedy měly pouze deklaratorní charakter. Vzhledem k tomu, že pro provedení všech změn vzešlých z přidělového řízení v nějaké dohledné době, nebylo možné použít běžný postup zápisu, vešel v platnost nový zákon.

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

knihovního pořádku jednotlivým pověřeným orgánům (např. Fondu národní obnovy, Národnímu pozemkovému fondu, apod.). Díky tomuto zákonu se nemusely zhotovovat časově náročné geometrické plány, ale stačil pouze polohopisný nástin. To znamenalo grafické zpracování rozdělení pozemků a očíslování parcel bez zaměření v terénu. Tyto polohopisné nástiny měly před soudem stejnou váhu a význam jako geometrické plány s tím rozdílem, že zákres hranic a výměra nově vzniklých parcel, byly v pozemkové knize pouze dočasné, proto byly zákresy zaznamenávány pouze tužkou. V místech, kde bylo velké množství změn a předpokládalo se, že ani vyhotovení polohopisných nástinů nebude provedeno včas, bylo povoleno založit předběžnou knihovní vložku, viz obrázky 3. 1 – 3. 3. Tato rezervovaná knihovní vložka byla založena podle přidělové listiny a uvádělo se v ní pouze popisné číslo přidělené usedlosti a jméno vlastníka. Předpokládalo se, že všechny předběžné knihovní vložky budou postupem času informačně doplněny [4].

A. 229

Číslo knihovní vložky: **1666** Katastrální území: *Útary*
Soudní okres: *Stříbro*

Usedlost č. 121

Běžné číslo	Parcelní číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob vzdělávání)	Běžné číslo	Parcelní číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob vzdělávání)

Běžné číslo	Z á p i s
1	Došlo dne _____ 19____, č. d. _____ Podle přidělové listiny Národního pozemkového fondu při ministerstvu zemědělství v Praze ze dne _____ 19____, č. j. _____ se zde zapisují parcely sub 1 až _____, _____ _____

Obr. 3. 1 - Předběžná knihovní vložka část „A“
(Zdroj: Sběrka Katastrálního úřadu v Plzni)

B. 231

Běžné číslo	Z á p i s
1	<p>Došlo dne <u>17. prosince</u> 19<u>52</u>, č. d. <u>599</u>.</p> <p>Podle předběžné přidělové listiny <u>okresního národného výboru ve Střelci</u> <u>Národního pozemkového fondu při ministerstvu země-</u> <u>dělství v Praze</u> ze dne <u>17. dubna</u> 19<u>52</u>, č. j. <u>12/5-905-1952-By</u>,</p> <p>vkládá se právo vlastnické:</p> <p><u>a) Karlu Bilemu</u> na polovici; <u>by Anně Bile</u> na polovici;</p>
2	<p>poznámává se omezení práva vlastnického, vložené na listu C pol. 1.</p>

Obr. 3. 2 - Předběžná knihovní vložka část „B“
 (Zdroj: Sběrka Katastrálního úřadu v Plzni)

C. 233

Běžné číslo	Z á p i s	Kčs	h
1	<p>Došlo dne <u>17. prosince</u> 19<u>52</u>, č. d. <u>599</u>.</p> <p>Podle předběžné přidělové listiny <u>okresního národného výboru</u> <u>ve Střelci</u> <u>ministerstvu zemědělství v Praze</u> ze dne <u>17. prosince</u> 19<u>52</u>, <u>č. j. 12/5-905-1952-By</u>, vkládá se omezení vlastnického práva podle <u>§§ 23 a 24 zák. č. 90/1947 Sb.</u></p>		

Obr. 3. 3 - Předběžná knihovní vložka část „C“
 (Zdroj: Sběrka Katastrálního úřadu v Plzni)

Musíme ještě doplnit třetí dekret prezidenta republiky a to *Dekret č. 108/1945 Sb. o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy*. Jednalo se o přidělování majetku, který nebyl specifikovaný v dekretu č. 12/1945 Sb., čili rodinné domy, továrny, apod. Dekret neobsahoval žádnou výjimku z hlediska vzniku vlastnického

práva, tudíž zde platil v plném rozsahu knihovní zákon. Nový vlastník nemovitosti nabyl vlastnické právo až zápisem do veřejné knihy. Možnost zachování zápisů umožnil fakt, že u těchto druhů nemovitostí nedocházelo k jejich dělení a přidělové řízení bylo časově zvládnutelné [4].

3.2 Pozemkové reformy a scelování

Dne 11. 7. 1947 vešel v platnost zákon č. 142/1947 Sb. o revizi první pozemkové reformy. Podle [4] byl předmětem revize pozemkový majetek:

- který byl ze záboru vyloučen nebo zproštěn,
- o němž dosud nebylo rozhodnuto a u něhož dosud nebylo provedeno přidělové řízení,
- zemědělské podniky vytvořené ze zabraného majetku, přesahovala-li jejich výměra 50 ha veškeré půdy,
- majetkové soubory, podléhající záboru dodatečně po účinnosti záborového zákona, u nichž bylo rozhodnuto upuštění od záboru.

Revizi zajišťovalo ministerstvo zemědělství, jelikož pozemkový úřad byl zrušen v roce 1935. Právě ministerstvo podávalo návrhy na zapsání poznámky do veřejných knih u pozemků, které revizi podléhaly. Tento majetek byl ministerstvem za náhradu převzat a přidělen přidělcům. O knihovní pořádek přidělených pozemků se staral Národní pozemkový fond. Přidělování půdy bylo v souladu s dekretem č. 28/1945 Sb., tudíž půda přecházela do vlastnictví přidělce dnem převzetí držby.

Právní norma z pozemkových reform č. 46/1948 Sb. ze dne 21. 3. 1948 o nové pozemkové reformě, měla za úkol, aby půda pro zemědělskou výrobu patřila výkonným zemědělcům. Tato norma se vztahovala na půdu, kde vlastníci trvale sami nepracovali nebo na půdu právnických osob. Půdu podléhající tomuto zákonu stát vykupoval a tyto pozemky byly v knihovních vložkách pozemkové knihy označeny poznámkou o provedeném výkupu. Poznámka měla účinky přechodu vlastnictví k vykoupené půdě na Československý stát. Podobně jako u předešlého zákona č. 142/1947 Sb., přecházelo vlastnictví na přidělce dnem převzetí držby v souladu se zákonem č. 28/1945 Sb. [4].

Současně pro zlepšení využití půdního fondu vešel v platnost *zákon č. 47/1948 Sb. o technicko-hospodářských úpravách pozemků*, tzv. scelovací zákon. Tento zákon měl slučovat pozemky pro zlepšení hospodářské využitelnosti území a k lepšímu

zemědělskému hospodaření. Zákon se nezmiňoval o žádném zvláštním způsobu převodu vlastnických práv, tudíž vše probíhalo podle stále platného knihovního zákona. Ke scelovacímu řízení mohlo dojít na žádost vlastníků zemědělské půdy nebo lesních pozemků a dále na žádost jednotlivých výborů či svazů. Tato žádost byla vznesena u oblastní komise, která z rozhodnutí výše zmíněného zákona fungovala jako orgán pro technicko-hospodářské úpravy. Tato komise odevzdala žádost zemské komisi podléhající ministerstvu zemědělství, která žádost buď přijala, nebo zamítla.

V případě odsouhlasení se uskutečnilo hlasování všech vlastníků zainteresovaných pozemků o vytvoření tzv. scelovacího družstva. A pokud bylo rozhodnuto pro vytvoření tohoto družstva, vyhlásila oblastní komise rozhodnutí o zahájení pozemkových úprav, které provádělo zvolené scelovací družstvo.

Scelování mělo tři etapy:

1. Předběžné řízení

Během této fáze se provedla rekognoskace scelovacího území a zjištění veškerých vlastnických práv k nemovitostem. Díky tomuto řízení vznikl seznam všech držebností, odhadní mapa území a popis ploch pozemků. To vše dohromady dalo vzniknout odhadnímu plánu. K tomuto plánu se po dobu 15 dnů mohli vyjádřit jednotliví účastníci řízení a případně vznést námitky.

2. Hlavní řízení

Ve fázi hlavního řízení byl vyhotoven plán společných cest a ostatních společných částí daného území. Dále stanovení náhradních pozemků pro účastníky řízení a odevzdání těchto pozemků do prozatímní držby, jelikož právo dle knihovního zákona přechází až zápisem do pozemkové knihy. K této prozatímní držbě půdy došlo z důvodu co nejrychlejšího obhospodařování pozemků, aby nenastaly hospodářské ztráty.

Pokud bylo v této etapě rozhodnuto o veškerých námitkách, došlo k potvrzení a provedení scelovacího plánu.

3. Závěrečné řízení

Poslední etapa zahrnovala vyhotovení podkladů pro zápis v pozemkové knize. Dále zmiňovala opatření pro udržování společných zařízení v daném území (cesty,

vodoteče, apod.) a v neposlední řadě rozvrh nákladů daného scelování a vyhlášku o jeho zakončení.

Zakončení celého scelovacího procesu představovala vyhláška oblastní komise zveřejněná v úředním listě. Ihned po tomto úkonu mělo dojít ke změně zápisů v pozemkové knize a tím bylo celé řízení završeno vytvořením nových platných právních vztahů.

Problémem celého scelování bylo to, že velká většina prací nebyla dokončena. Především v závěru tohoto období došlo ke změně právní legislativy státu. Platností vládního nařízení č. 47/1955 Sb. byl scelovací zákon zrušen a tím byla většina scelovacích řízení pozastavena. Tímto zákonem se přestaly provádět zápisy v pozemkových knihách a úplně se změnil způsob evidence [4], [16].

4. ZMĚNY PO ÚNORU 1948

Jak již bylo zmíněno v předešlé kapitole, realizace scelování začala probíhat po únoru 1948, čili po převratu KSČ. Zákon č. 47/1948 Sb. byl zrušen novým nařízením č. 47/1955 Sb. o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav.

Scelovací práce končily v etapě hlavního řízení a už nedošly k závěrečným pracím. Především u pozemků v extravilánu se neshodovala držba ve skutečnosti se záznamem v pozemkové knize, protože jak již bylo výše zmíněno, z důvodu rychlého obsazení pozemku novým majitelem – aby půda neležela ladem – nebyl v pozemkové knize žádný údaj o novém vlastníkovi, který stále v dobré víře obhospodařoval přidělenou půdu. Kvůli nedokončenému scelování však nebyly k dispozici žádné podklady, díky nimž by bylo možné právní vztah po scelení používat v dalších evidencích. Proto bylo a je stále velmi problematické provádět evidenci nemovitostí na územích s nedokončeným scelováním [4].

Po politickém převratu nastala zcela jiná situace pro orientaci ekonomiky státu. Tato skutečnost se odrazila i v oblasti majetkových práv a to v socializaci půdy. Politická změna měla za následek nedokončení evidence vlastnických práv k nemovitostem získaných nejen ve scelovacím řízení, ale také v přidělovém řízení, jelikož přestalo být důležité, kdo půdu vlastní. Přestal být zájem o postupné provádění knihovního pořádku a dokončení vytyčení parcel, které byly v poválečné době rozděleny a z důvodu rychlosti jejich přidělování byly tyto parcely vyznačeny pouze polohopisným nástinem [11].

Převratným mezníkem v historii evidence vlastnického práva byl Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. označovaný jako střední občanský zákoník. Tento zákoník ukončil platnost Obecného zákoníku občanského a vešel v účinnost 1. 1. 1951.

K tomuto zákoníku nebyl vyhotoven předpis o knihovním právu. Původní knihovní zákon nebyl ani zrušen, ani novelizován. Změny zápisů do veřejných knih o právech k nemovitostem byly shrnuty do výnosu ministerstva spravedlnosti, publikovaném ve Věstníku ministerstva spravedlnosti č. 12 ze dne 31. 12. 1950 jako výnos č. 16 s platností od 1. 1. 1951. V tomto výnosu bylo výslovně psáno, že „formalismus, jímž bylo ovládáno staré knihovní právo, se nesmí stát brzdou na cestě k socialismu!“ [17].

Na základě této změny byl zrušen intabulační princip, kdy byla práva k nemovitostem nabývána až zápisem do pozemkové knihy. Veřejné knihy přestaly obsahovat konstitutivní zápisy a začaly mít pouze evidenční význam. Vlastnická práva k nemovitostem se nabývala už samotnou smlouvou a bylo pouze na úvaze nového majitele, zda změnu knihovnímu soudu oznámí. Tímto se výrazně prohloubil nesoulad mezi stavem evidovaným v pozemkové knize a skutečným reálným stavem. Narušením této konstitutivnosti došlo k pozbytí významu zásad legality, speciality, priority, formální publicity apod. Z toho vyplývá, že tento občanský zákoník měl velmi negativní dopad na evidenci právních vztahů [5].

Od 1. 1. 1951 nebyla nikde systematicky evidována vlastnická práva k nemovitostem. V roce 1956 byla založena Jednotná evidence půdy (JEP), která se jednoznačně orientovala pouze na evidenci uživatelských vztahů k půdě, bez ohledu na vlastnické vztahy.

Písemný operát JEP obsahoval tzv. evidenční list, který byl vyhotovován pro každého uživatele půdy. Byly na něm vyznačeny všechny pozemky, které dotyčný subjekt užívá. Ovšem bez ohledu na to, jakým způsobem zmíněné pozemky nabyli.

Dá se říci, že pouze u pozemků, které v tomto období neměnily majitele, se s jistotou dá určit vývoj evidence vlastnických práv, jelikož v letech 1951 – 1964 nebyla vedena žádná systematická evidence a pozemkové knihy nemusely odpovídat skutečnosti [6].

5. ZAKLÁDÁNÍ EVIDENCE NEMOVITOSTÍ V LETECH 1964 - 1988

Dalším mezníkem v historii vývoje evidence vlastnických práv k nemovitostem byl rok 1964. Tehdy vešel v platnost nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a s ním zároveň zákon č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí, který pověřil vedením, zakládáním a udržováním evidence nemovitostí střediska geodézie jakožto orgány geodézie a kartografie v okresech. Dále vešel v platnost notářský řád č. 95/1964 Sb. Zákon o evidenci nemovitostí definitivně zrušil platnost knihovního zákona z roku 1871. Změny v převodech vlastnických práv nastaly tím, že smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti nabyla účinnosti registrací u státního notáře. Státní notář přezkoumal danou smlouvu a dohlížel na to, zda byla smlouva předložena v předepsané formě, zda byly projevy účastníků určité a srozumitelné a především, zda měli účastníci právo s nemovitostí nakládat. Pokud byly podmínky splněny – notář smlouvu zaregistroval. Podle Instrukce ministra spravedlnosti a Ústřední správy geodézie a kartografie ze dne 11. 6. 1965 o spolupráci státních notářství s orgány geodézie při zakládání a vedení evidence nemovitostí, měl státní notář povinnost do 60 dnů od nabytí právní moci, poslat své rozhodnutí středisku geodézie. Hlavním smyslem této registrace bylo zajištění poplatku za převedení nemovitosti, což odpovídalo dnešní dani z převodu. Této registraci nepodléhaly převody do socialistického vlastnictví, jelikož nepodléhaly zdanění [1].

Evidence nemovitostí (EN) obsahovala *písemné a měřické operáty a sbírku listin*. *Měřický operát* byl tvořen mapami EN a to mapou pozemkovou, pracovní (otisk mapy pozemkové pro terénní práce) a mapu evidenční (otisk pozemkové mapy pro potřeby národního výboru). *Písemný operát* zahrnoval údaje potřebné pro evidenci vlastnického a užívacího vztahu, dále údaje pro řízení zemědělské výroby a pro hospodaření s pozemky. Jednotlivé složky písemného operátu byly tvořeny:

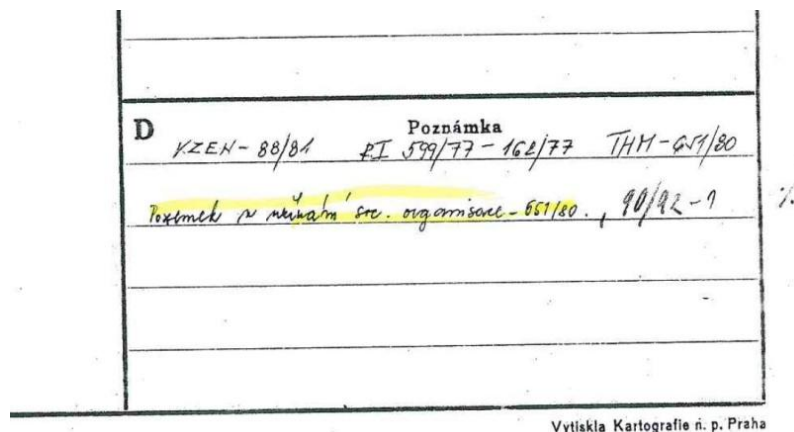
1. Soupisem parcel,
2. Evidenčními listy,
 - záznamy o užívacích vztazích k nemovitostem
3. Listy vlastnictví,
 - viz kapitola 5.1
4. Seznamy uživatelů a vlastníků,

- seznam sloužil k rychlému vyhledávání vlastníka nebo uživatele podle čísla evidenčního listu
- 5. Rejstříky uživatelů a vlastníků,
 - abecední pořadí příjmení nebo názvů všech evidovaných vlastníků
- 6. Seznamy domů,
 - soubor všech čísel evidenčních i popisných
- 7. Výkazy změn.

Sbírka listin zahrnovala listiny a technické podklady týkající se obsahu EN. Patřily sem geometrické plány, výpočty výměr, měření změn, seznam neobdělávané půdy, dále rozhodnutí o změnách ve vlastnických a užívacích vztazích u nemovitostí, apod. [1], [5].

Evidence nemovitostí vznikala především pro plánování a řízení hospodářské činnosti na našem území. Založení evidence znamenalo opětovné zavedení evidence vlastnických práv k nemovitostem, ale bohužel neúplné. Evidence se nezabývala pozemky sloučenými do větších půdních celků užívanými socialistickými organizacemi, tudíž vlastníci těchto sloučených pozemků neměli v evidenci žádnou právní oporu. Podle stanoveného politického systému se mělo jednat o soukromé vlastnictví, které bylo omezováno a potlačováno.

Pro vlastníky nemovitostí měla EN pouze evidenční charakter a zároveň jim sloužila jako podklad pro sepsání smluv a jiných listin o dané nemovitosti. Evidence nebyla závazná pro právní vztahy k nemovitostem, ale pouze pro plánování a řízení zemědělské výroby v socialistickém státu. Také byla závazná pro nemovitosti ve vlastnictví socialistických organizací. V případě, že na pozemku určitého vlastníka spravovala půdu nějaká socialistická organizace, byla jeho vlastnická práva velmi výrazně potlačena a jeho právní vztah byl na listu vlastnictví zaznamenán pouze poznámkou „ostatní pozemky v užívání soc. org.“, viz obr. 5. 1. Zároveň ani nebylo jasné, jaký průběh hranice měl daný pozemek, jelikož nebyly zobrazovány v tehdejších mapách evidence nemovitostí [14].



Obr. 5. 1 - Poznámka z listu vlastnictví evidence nemovitostí
(Zdroj: Archiv Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni)

Je nutné podotknout, že EN neměla povahu veřejných knih, jelikož zápisy v ní uvedené měly jen evidenční charakter. Do evidence mohla nahlédnout pouze osoba mající oprávněný zájem (např. vlastník).

Zakládání EN bylo z časových a systematických důvodů rozděleno do dvou etap [6]:

1. První etapa

- etapa byla zahájena ihned po účinnosti zákona č. 22/1964 Sb., tedy 1. 4. 1964. Hlavním zájmem bylo evidování běžných změn ve vlastnických vztazích a zároveň evidence nově vzniklých vztahů do listů vlastnictví.

2. Druhá etapa, tzv. Komplexní zakládání evidence nemovitostí (KZEN)

- probíhala od 1. 4. 1967 na základě místního šetření. Vše probíhalo podle Směrnice pro KZEN. Hlavním úkolem druhé etapy bylo zapsání právních vztahů k nemovitostem, které v evidenci nemovitostí ještě nebyly vyznačeny.

O vedení, udržování a zakládání EN se starala střediska geodézie. Před samotným zakládáním komplexní evidence nemovitostí podle platné směrnice, muselo proběhnout místní šetření, aby byl zajištěn soulad EN se skutečným stavem. Kvůli doplnění údajů o právních vztazích (vlastnická práva nově vzniklá, jejich omezení a právo osobního užívání pozemků), které chyběly od roku 1951, probíhalo šetření přímo v obcích. Během šetření byly využívány pozemkové knihy a záznamy z bývalé JEP. Účastníci řízení byli povinni doložit svá práva k nemovitosti platnou listinou, popřípadě její ověřenou kopií. Těžší dokládání svých práv k nemovitostem měli ti, kteří nabyli vlastnictví po roce 1951, a jejich práva nebyla zaznamenána v pozemkové knize.

Při zakládání EN bylo středisku geodézie nápomocno i státní notářství. To umožňovalo nahlížení do pozemkových knih, vytvářelo duplikáty listin o vlastnictví, zapůjčovalo pozemkové knihy, apod.

Po zapsání výsledků místních šetření vyhlásilo středisko geodézie platnost KZEN oznámením místnímu národnímu výboru, okresnímu národnímu výboru a státnímu notářství [18].

Požadovaným cílem těchto prací bylo zajištění souladu skutečnosti s evidencí a zároveň udržování tohoto aktuálního stavu sledováním změn. Zákon č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí se této povinnosti věnoval v paragrafu 7 a 8. Podle § 7 měli vlastníci nemovitostí, organizace spravující národní majetek a uživatelé nemovitostí povinnost zajistit stálý soulad zápisů v evidenci nemovitostí se skutečným stavem. To zahrnovalo hlášení každé změny uživatele, druhu pozemku, způsobu užívání a hranic pozemků příslušnému národnímu výboru. V § 8 následovala povinnost místních národních výborů spolupracovat s orgány geodézie při zakládání a udržování evidence nemovitostí se skutečným stavem. Výbory měly povinnost oznamovat orgánům geodézie veškeré změny, které jim byly hlášeny vlastníky nebo uživateli nemovitostí. Stejně tak změny, které zjistily samy.

5.1 List vlastnictví

EN pracovala s podobným operátem jako JEP. Hlavní rozdíl byl ve znovu zavedení evidence vlastnických práv k nemovitostem, čili zavedení listu vlastnictví, který připomínal knihovní vložku z pozemkové knihy. List vlastnictví měl mít obdobnou vypovídající hodnotu jako knihovní vložka pozemkové knihy. Vyhláška Ústřední správy geodézie a kartografie č. 23/1964 Sb. popsala, jaké náležitosti musí list vlastnictví mít. Skládal se ze 4 částí [6]:

- Část A

Zde se zapisovaly údaje o vlastníku (spoluvlastníku), organizace spravující pozemek a osoby oprávněné osobně užívat daný pozemek. Poprvé se jako identifikátor vlastníka používá kromě jeho jména a příjmení i jeho rodné číslo,

- Část B

Zápis parcel, které dotyčný vlastník vlastní, vyjma těch s označením „ostatní pozemky v užívání soc. org.“

- Část C

Tato část obsahovala druh omezení vlastnického práva,

- Část D

Poznámky k výše uvedeným částem, čísla nabývacích listin a odkazy na parcely sloučené do větších půdních celků.

6. VÝRAZNÉ ZMĚNY PO ROCE 1993

Politickým převratem v roce 1989 se změnily společenské podmínky. V rámci nezbytnosti řešení restitucí a privatizace byla nedostačující stále fungující evidence nemovitostí, která neuspokojovala požadavky společnosti na poskytování informací o věcných právech k nemovitostem. Dohledávání historie vlastnictví k dané nemovitosti bylo velmi náročné a kolikrát i neuspokojující. Byla potřeba vzniku nového nástroje, který by vyhovoval potřebám ekonomiky i společnosti.

Dne 1. 1. 1993 vešlo v účinnost několik nových právních předpisů. Novela občanského zákoníku č. 264/1992 Sb., zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb. nový katastrální zákon a v neposlední řadě zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Díky těmto předpisům spojoval nově vzniklý katastrální úřad funkci bývalých veřejných knih a pozemkového katastru. Zatímco katastry byly spravovány skoro nepřetržitě, veřejné knihy stagnovaly celých cca 40 let. Jejich obnova a doplnění už nebyly možné. Proto bylo založení katastru nemovitostí, jako celistvého uspořádání technicko – právních aspektů, velice potřebným evidenčním nástrojem. Nutno podotknout, že novými předpisy došlo také ke zrušení státního notářství jako institutu pro převod vlastnictví. Vlastnická práva k nemovitostem na základě smlouvy vznikala opět vkladem [1].

Nový katastr nemovitostí převzal velkou část zásad, na kterých pracovaly veřejné knihy. Především zásada intabulace znamenala zpátky navrácení vzniku vlastnických práv vkladem platných smluv do KN. Vrátila se tedy konstitutivnost zápisu, i když pouze částečně a to ohledně převodu práv na základě smlouvy.

Údaje katastru byly soustředěny do dvou navzájem propojených částí, a to souboru popisných informací (SPI) a souboru geodetických informací (SGI). Po období socialistického vedení evidence nemovitostí potřeboval katastr doplnit řadu chybějících údajů především o právních vztazích nemovitostem. Důležitým předpokladem bylo vyhotovení databáze, která by spojovala evidenci právních vztahů, zdroje dat pro geoinformační systémy a daňový systém.

Podle „Koncepce digitalizace katastru nemovitostí a spolupráce katastrálních úřadů s dalšími správci nově tvořených informačních systémů“, která byla schválena předsedou ČÚZK na základě usnesení vlády ČR č. 312/1993, bylo hlavními cíli:

1. Dokončení digitalizace SPI
 - a) Digitalizace listů vlastnictví
 - Doplnění počítačových souborů o obsah doposud ručně vedených listů vlastnictví a následné doplnění chybějících údajů o vlastnicích, nabývacích titulech, věcných právech a omezeních k nemovitostem,
 - b) Doplnění parcel sloučených do větších půdních celků
 - Doplnění informací o parcelách bývalého pozemkového katastru,
 - c) Doplnění rodných čísel a IČO vlastníků, doplnění kódu části obce k číslům popisným,
 - d) Doplnění diakritiky a úprava záznamu o vlastníkově,
2. Převod katastrálních map do digitální podoby,
3. Zavedení informačního systému katastru nemovitostí (ISKN).

Je důležité zmínit, že tato vzniklá evidence vlastnických práv byla od roku 1951 první, kde byly opět evidovány všechny vlastnické vztahy ke všem nemovitostem. Jak již bylo zmíněno, došlo i k doplnění pozemků sloučených do větších půdních celků, které se začaly evidovat zjednodušeným způsobem. Tyto nemovitosti jsou především pozemky zemědělské a lesní, jejichž hranice v terénu neexistuje, jelikož jsou sloučeny do velkých půdních celků. Podle § 29 odstavce 3 zákona č. 344/1992 Sb. se právě tyto pozemky evidovaly zjednodušeným způsobem s pomocí předchozích pozemkových evidencí. U těchto pozemků katastr eviduje původ pozemku zjednodušené evidence, parcelní číslo, výměru, údaj BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) a údaj o vlastníku. Pozemky nejsou zakresleny v katastrálních mapách, proto se využívá jejich zobrazení v mapách předchozích pozemkových evidencí (pozemkového katastru, scelovacích a přidělových řízení, ...). Jejich výskyt v katastru je pouze dočasný. Podle § 29 odstavce 3 katastrálního zákona se vedou pouze do doby jejich zobrazení v katastrální mapě. Zde se objeví po dokončení pozemkových úprav nebo po digitalizaci map, tzn. v katastrálním území, kde je platná digitální katastrální mapa, nejsou žádné pozemky evidované zjednodušeným způsobem.

6.1 Zápis práv do katastru nemovitostí

Zapsaná práva v katastru nemovitostí byla dokladem vlastníka o existenci jeho práv k dané nemovitosti. Pokud se samozřejmě jednalo o nemovitosti, které evidenci v katastru nemovitostí podléhají.

Převod nemovitostí na jiného vlastníka byl většinou spojen s uzavřením smlouvy, která zavazuje dva nebo více jednotlivců ke změně, zániku nebo vzniku práva. Nejčastější formou byla kupní smlouva. Dále k převodu mohlo dojít na základě darovací smlouvy nebo směny věci za věc. Náležitosti smluv, které kontroluje nově vzniklý katastrální úřad, byly obsaženy v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. Podle zákona se rozděloval význam uzavření a účinnosti smlouvy. Uzavření smlouvy je souhlas účastníků řízení na okolnostech zabývajících se předmětem jednání. Naopak účinnost smlouvy znamená právní účinek uzavřené smlouvy.

Podle zákona č. 265/1992 Sb. se do katastru nemovitostí zapisovala práva vlastnická, zástavní, předkupní a věcná břemena [12].

Katastr nemovitostí zapisoval změnu, vznik nebo zánik věcného práva k nemovitostem na základě vkladu a záznamu obdobně, jako tomu bylo u pozemkových knih. Jejich význam se ale v tomto smyslu trochu lišil.

Od vzniku katastru funguje jeho důležitá část - sbírka listin. Ta uchovává rozhodnutí katastrálního úřadu o zápisech práv do katastru spolu s podklady, které k tomuto rozhodnutí vedly. Sbírkou listin je podle [15] velmi významná část katastru nemovitostí. Má přesně stanovený režim vedení, aby bylo dosaženo přesné a rychlé orientace. Do sbírky se zakládají veškeré smlouvy, protokoly o řízení, výkazy změn, rozhodnutí a další listiny v listinné podobě. Později, kdy již bylo možné katastru dodat podklad pro zápis práv v elektronické podobě nebo formou datové zprávy, katastr převedl dokument do listinné podoby. Tyto listiny se ve sbírce zakládají podle roku a typu řízení a v nich podle čísel spisových značek. Pokud například bude potřeba dohledat určitou smlouvu, na jejímž základě byl proveden zápis do katastru nemovitostí, je nutné znát spisovou značku (číslo řízení), pod kterou jsou všechny listiny uloženy.

V souvislosti se stále narůstajícím zájmem vlastníků o poskytování informací z katastru nemovitostí a dále ze stále se navyšujícího objemu dat katastru, rozhodla vláda v roce 1997 o novém informačním systému katastru nemovitostí. Hlavním předpokladem bylo

spojení souboru popisných a geodetických informací do jedné databáze a zároveň současná aktualizace jednotlivých vazeb mezi jejich společnými údaji. Od roku 2001 je zaveden Informační systém katastru nemovitostí (ISKN). Databáze byly do roku 2011 lokální ve správě jednotlivých katastrálních úřadů, a stejného roku byly centralizovány v jednu. Z této databáze se poskytují údaje a zároveň přímo do ní katastrální úřady evidují nastalé změny. Výhodou je především poskytnutí aktuálnějších údajů, než tomu bylo u lokálních databází. Centralizovaná databáze je online napojena na jednotlivá katastrální pracoviště. Důležitým rysem ISKN je možnost poskytovat platné právní informace z katastru nemovitostí. Nejčastějším požadovaným výstupem databáze je list vlastnictví [19].

6.1.1 Vklad

Vklad byl zápis vzniku, zániku nebo změny práva k nemovitosti do katastrálního operátu. Jednalo se o pravomocný úkon orgánu republiky, kterým je katastrální úřad. Ten rozhodoval o povolení nebo o výmazu práva z operátu. Výčet práv, která podléhala zápisu vkladem, byl striktně dán, tudíž nebylo možné práva rozšiřovat. Jednalo se o práva vlastnická, zástavní, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva [13].

Podle [15] byl vklad sám o sobě právní úkon, kterým došlo k nabytí a existenci vlastnického práva nebo jiného věcného práva k nemovitosti. Tento úkon byl podmíněn platnou smlouvou nebo jinou listinou.

Řízení o povolení vkladu bylo zahájeno na základě žádosti účastníků řízení. Řízení bylo započato dnem doručení písemné žádosti na příslušný katastrální úřad a to buď poštou, nebo osobně. Obsah návrhu byl předem stanovený se všemi náležitostmi podle platného katastrálního zákona. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. musel návrh na zahájení řízení o vkladu obsahovat:

- Označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- Jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které byly účastníky řízení,
- Označení práv, která měla být zapsána do katastru.

Katastrální úřad rozhodoval pouze o právech, která byla v návrhu uvedena. Nikoliv o právech uvedených v příložené smlouvě. To znamenalo, že je vázán požadavky návrhu.

Podle odstavce 4 § 4 stejného zákona, musely být spolu s návrhem dodány listiny, které dokládají úmluvu účastníků řízení v dané věci. Náležitosti smluv, na základě kterých vznikala, zanikala nebo se měnila práva k nemovitosti, byly uvedeny v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. Jednalo se o striktní a jasné vymezení předmětu a obsahu smlouvy a jednoznačnou identifikaci účastníků řízení, která byla důležitá i pro evidenci vlastníků v katastrálním operátu.

Než došlo k provedení vkladu práva, bylo zkoumáno, zda byly splněny veškeré náležitosti smlouvy. Tzn., zda mohl účastník řízení s nemovitostí nakládat nebo zda byly projevy účastníků dostatečně srozumitelné. Pokud katastr rozhodl, že byly všechny potřebné náležitosti splněny, povolil vklad a vydal správní rozhodnutí. Na smlouvě, která byla důvodem pro vklad, byla vyznačena doložka. V případě, že katastr rozhodl o vkladu jen nějakého práva z návrhu na vklad, vydal o tom písemné rozhodnutí, kterým odůvodnil svůj verdikt. Listiny vztahující se k danému řízení byly uloženy do sbírky listin katastru nemovitostí.

Právní účinky vkladu vznikaly/zanikaly účastníkům řízení zpětně k datu dne podání návrhu na vklad [15].

6.1.2 Záznam

Záznam měl na rozdíl od vkladu pouze evidenční charakter. Tímto způsobem zápisu se v katastru nemovitostí evidovala práva, která vznikla, zanikla, či se změnila ze zákona, rozhodnutím správního orgánu (soud, pozemkový úřad, stavební úřad, finanční úřad, atd.) nebo příklepem licitátora při veřejné dražbě. Popřípadě práva vzniklá na základě právní skutečnosti či jednostranným právním úkonem (vydržením, přírůstkem nebo zpracováním).

I v této věci byly důležitým podkladem listiny, které byly vyhotoveny správními orgány a potvrzovaly dané právní vztahy. Náležitosti listin byly podobné, jako tomu bylo u vkladu. To znamená, že musely být čitelné, pravomocné, zmíněné nemovitosti v listině musely být označeny podle údajů v katastru nemovitostí a vlastníci museli být jednoznačně identifikováni. Úkony záznamu neměly povahu správního řízení, tudíž

o záznamu nebylo vydáváno správní rozhodnutí. Zápisy změn byly katastrem evidovány a příslušné listiny byly uloženy ve sbírce listin katastru nemovitostí [13].

6.1.3 Poznámka

Poznámka byla zapsána do evidence na základě rozhodnutí soudu nebo jiného státního orgánu (správce daně, správce podniku, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby). Tyto doručily katastrálnímu úřadu svá písemná usnesení v dané věci, která katastr musel prozkoumat. A to, zda byla usnesení obsahově úplná a zda byli nemovitosti a účastníci řízení jednoznačně identifikováni. Stejně jako záznam neměla poznámka povahu správního jednání a nebylo o ní vydáváno správní rozhodnutí.

Podle stávajícího zákona se poznámkou vyjadřovaly skutečnosti vztahující se k osobě nebo nemovitosti, které neměly vliv na vznik, zánik nebo změnu práva. Poznámka pouze naznačovala, že u dané nemovitosti bylo zahájeno nějaké řízení nebo že má nemovitost nějakou vadu. U vlastníka poznámka poukazovala na omezení jeho práv. Podle zákona č. 265/1992 Sb. byly uvedeny jen tři skutečnosti zapisující se poznámkou:

- Zmínka o zahájení řízení prodejem nemovitostí,
- Vyhlášení konkurzu na daný majetek,
- Zahájení vyvlastňovacího řízení.

Postupem času se následnými doplňujícími vyhláškami tyto skutečnosti zapisující se poznámkou rozšiřovaly [13].

6.2 List vlastnictví

Listem vlastnictví byl výpis z katastru nemovitostí, který obsahoval záhlaví a části A až F.

Podle [13] obsahovalo záhlaví listu údaj o datu, hodině a minutě, ke které se vztahoval stav evidovaný v katastru. Dále údaje o okresu, obci a katastrálním území. Nechybělo ani číslo listu vlastnictví a způsob číslování parcel.

- Část A

V první části listu vlastnictví byly obsaženy údaje o vlastníkovi nebo více spoluvlastnících či oprávněném na právo k nemovitosti. U fyzické osoby se jednalo o jeho jméno, příjmení, adresa trvalého pobytu, rodné číslo, popřípadě výše

vlastnického podílu. U osoby právnické se zaznamenávalo její obchodní jméno včetně druhu společnosti, sídlo a identifikační číslo. Dále zde bylo slovně uvedeno označení vlastnického práva.

- Část B

Tato část obsahovala údaje o předmětu vlastnictví, jako čísla parcel, výměry, čísla popisná nebo evidenční, druh pozemku, způsob využití a ochrany pozemku a byly-li zavedeny pozemky ve zjednodušené evidenci, tak jen označení parcelním číslem a výměrou.

Dále zde byl uveden právní vztah mezi parcelou a budovou, která na ní byla vystavěna. Tudíž zda byl vlastník budovy a pozemku stejný, či nikoliv.

- Část B1

Zde byla zmíněna věcná práva, jako věcná práva zapsaná ve prospěch vlastníka nemovitosti a jednotek uvedených v části B. Dále zde byly uvedeny listiny, které byly podkladem pro daný zápis.

- Část C

Část C zaznamenávala jakákoli omezení vlastnického práva vůči nemovitosti. Ať už se jednalo o věcná břemena pro osoby, které se od vlastníka lišily, nebo o zástavní právo spolu s výší pohledávky a jménem zástavního věřitele. V případě, že byla věřitelem fyzická osoba, uvedlo se zde její jméno a příjmení. U právnické osoby se zaznamenávalo opět obchodní jméno a identifikační číslo. Zároveň tu byly uvedeny také listiny, které byly podkladem pro zápis tohoto omezení.

- Část D

Ve čtvrté části se evidovaly poznámky, které informovaly o tom, že se s nemovitostí něco děje nebo že je potřeba věnovat pozornost nějakému faktu. Například byla uvalena žaloba na určení vlastnictví nebo se jednalo o stavbu na více parcelách.

- Část E

Předposlední část obsahovala informace o listině, která způsobila danou právní skutečnost. Jednalo se o kupní, darovací nebo směnné smlouvy nebo rozhodnutí soudu, dohody o dědictví, či rozhodnutí pozemkového úřadu, atd.

- Část F

Informace o půdně bonitovaných jednotkách vztahujících se k objektům uvedených v části B.

Důležitou částí listu vlastnictví byla jednoznačná identifikace jednotlivých vlastníků. Identifikátory u právnické osoby byly její identifikační číslo, název a sídlo. Fyzická osoba byla identifikována podle rodného čísla, jména, příjmení a místa trvalého pobytu. Pokud vlastníkem byla fyzická osoba, která neměla rodné číslo, dostala šestimístné číslo skládající se z jejího data narození, v některých případech ani tato identifikace nebyla možná, neboť nebyl datum narození znám. Z tohoto důvodu by se dalo říci, že identifikace fyzických osob byla nedostatečná.

Bohužel však ani identifikace vlastníka podle rodného čísla nemusela být vždy jednoznačná. Existovaly případy, kdy došlo k jejich duplicitě.

7. ÚČINNOST NOVÉHO KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA OD 1. 1. 2014

Důvodem vzniku nového katastrálního zákona bylo především přijetí nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Tento zákon svým zněním způsobil velké množství změn v oblasti katastru, takže sepsání zákona č. 256/2013 Sb. bylo nezbytností. Zároveň se nový katastrální zákon postaral o sloučení problematiky dvou původních zákonů (zákon č. 344/1992 Sb. a č. 265/1992 Sb.) o katastru v jeden. V nové právní úpravě je oproti původnímu znění zákona hodně změn. Především bylo vymezeno více věcných práv, která se nyní v katastru evidují.

Pokrok nastal v evidenci pozemků ve zjednodušené evidenci. Stále probíhající digitalizací katastrálních map se jejich počet snižuje. Díky tomu je evidence nemovitostí komplexnější. Ukončení digitalizace SGI se odhaduje na rok 2017. V tento rok už nebudou evidovány žádné pozemky ve zjednodušené evidenci. Zároveň bude evidence konečně úplná, protože u všech pozemků budou evidovány kompletní údaje.

Sbírka listin funguje na stejném principu jako podle předchozí úpravy. Nastala zde pouze malá změna. Podle nové právní úpravy je nutné ve sbírce archivovat i listiny, na jejichž základě nebyl proveden zápis, ale podle ustanovení občanského zákoníku se listiny zakládat musejí. Jedná se o úplné znění prohlášení vlastníka domu a dohodu spoluvlastníků o správě nemovitosti. Katastrální úřad listiny uloží a v listu vlastnictví v oddělení D poznamená, že uložení listin proběhlo [13].

V předchozí právní úpravě byly všechny podklady pro zápis práv ukládány do sbírky listin v listinné podobě. Od ledna roku 2014 se začaly všechny listinné podklady skenovat a sloužily pro interní práci mezi pracovníky na katastrálních úřadech. Podle novely vyhlášky č. 358/2013 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí jsou od 1. 1. 2016 listiny ukládány v takové podobě, v jaké byly na katastrální úřad dodány. To znamená, že písemnosti pro zápis práv dodané v listinné podobě, jsou uloženy v části sbírky vedené v listinné podobě a podklady dodané na katastr v elektronické podobě, jsou ukládány v části sbírky listin vedené elektronicky. Takto vedené sbírce se říká tzv. hybridní sbírka listin. Listinné podklady se tedy nadále skenují a převádějí do elektronické podoby, ale elektronické údaje se díky hybridní sbírce tisknout nemusí. Pokud si zájemce zažádá o údaje ze sbírky listin, jsou mu tyto údaje poskytnuty jako

ověřené listinné kopie nebo jako ověřený výstup z převedení elektronické podoby listiny na podobu listinnou.

7.1 Zápisy do katastru nemovitostí

Zápisy do katastru nemovitostí se s platností nového katastrálního zákona trochu liší od pravidel platných na základě zákona č. 265/1992 Sb. V této podkapitole se budu zabývat především odchylkami od původního zákona.

7.1.1 Vklad

Vklad zůstává právním úkonem, kterým vzniká, zaniká nebo se mění věcné právo na základě smlouvy. Změna je způsobena § 6 zákona, který říká, že vkladem se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht. Díky tomuto faktu vklad nemá jen konstitutivní charakter – tedy, že právo vzniká provedením vkladu, ale i charakter deklaratorní, čili evidenční – právo vzniklo, zaniklo nebo se změnilo jiným způsobem než vkladem. V zákonu č. 265/1992 Sb. měl vklad pouze konstitutivní charakter. Zapisovala se pouze taková práva, která vznikala na základě smluv. Dnes se vkladem zapisují i práva, kterými se v minulé právní úpravě zabýval záznam. Evidenční povahu vkladu mají tedy práva, která vznikla, zanikla nebo se změnila rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci. Jedná se o práva vzniklá ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora při veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním.

Vklad je i nadále pravomocným rozhodnutím katastru nemovitostí, který zkoumá před daným úkonem, zda byly splněny všechny potřebné požadavky k provedení vkladu [13].

7.1.2 Záznam

Jak již bylo řečeno, práva zapisovaná záznamem se přesunula do výčtu práv zapisovaných vkladem. Nynější zákon vymezil práva patřící k tomuto zápisu jako práva odvozená od vlastnického práva, která vlastní stát nebo územně samosprávní celek. Žádná věcná práva se do katastru nemovitostí záznamem zapisovat nemohou.

I nadále má zápis záznamem pouze evidenční účinky. Zápisem tedy právo nevzniká [13].

7.1.3 Poznámka

V § 6 katastrálního zákona je poznámka definovaná jako zápis, kterým jsou zaznamenány významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných osob.

Původní zákon č. 265/1992 Sb. vymezil pouze tři situace zapisující se poznámkou, které se postupnými novelizacemi zákona rozšiřovaly. Dle dnešní platné právní úpravy je vymezeno 35 poznámek k nemovitosti a 5 daných poznámek pro osobu vlastníka. Pro příklad uvedu poznámky o uvolnění zástavního práva, zákazu nakládat s nemovitostí, svěřeneckém nástupnictví, apod. [13].

7.1.4 Duplicita

Ve spojitosti se zápisem vlastnického práva, bych chtěla zmínit problematiku duplicitního zápisu vlastnického práva. Tento druh zápisu byl do katastru nemovitostí prováděn již za účinnosti zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Duplicitní zápis vlastnictví byl prováděn způsobem obdobným jako záznam. V této době nebyla zákonem u záznamových listin daná povinnost zkoumat návaznost zápisu na doposud zapsaná práva k nemovitostem a zároveň neměl katastr ani pravomoci předložený záznam neprovést, pokud splňoval požadované náležitosti. Pokud byla doručena listina prokazující vlastnictví někoho k nemovitostem, avšak v katastru byl zapsán jako vlastník totožných nemovitostí někdo, kdo nebyl v listině označen jako ten, který vlastnictví pozbývá, katastrální úřad takovou situaci řešil provedením duplicitního zápisu vlastnického práva. Až novela č. 349/2011 Sb. zmíněného zákona doplnila, že při zápisu vlastnictví záznamem katastr prověří i to, zda listina doručená katastru navazuje na dosavadní vedené zápisy. Díky této novelizaci bylo zabráněno provádění nových duplicitních zápisů vlastnictví. To znamená, že od 1. 1. 2012, kdy vešla novela v platnost, se nové zápisy duplicitního vlastnictví neprovádějí a jediná možnost jejich zápisu je ta, že duplicita vlastnického práva ke stejné nemovitosti již v katastru skrytě existuje. Nejčastěji byly případy takových duplicit objevovány při digitalizaci souboru popisných informací, kdy se papírová podoba listů vlastnictví převáděla do podoby počítačové, a zjistilo se, že k jedné nemovitosti existuje více listin prokazujících vlastnická práva svědčící různým vlastníkům. Další možností je digitalizace katastrálních map, při které jsou skryté duplicity stále objevovány a zapisovány. Od platnosti nového katastrálního zákona čili

od 1. 1. 2014 se všechna věcná práva zapisují vkladem, tudíž také není možné, aby vznikaly nové duplicitní zápisy vlastnictví [13], [14].

Když ke zmíněné situaci dojde, vystaví katastr nemovitostí samostatný list vlastnictví podle § 23 odstavce 5 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., protože nemovitost má více vlastníků, ale nejedná se o spoluvlastníky. Dále upozorní na situaci všechny, kterých se právo k nemovitosti týká. Katastr nerozhoduje o tom, kdo má na nemovitost větší právní nárok. Tuto pravomoc má pouze soud.

Nejčastější příčinou výskytu duplicity vlastnictví je nedostatečná evidence pozemků sloučených do větších půdních celků v minulých letech. Tyto pozemky byly ve vlastnictví občanů, ale spravovala je socialistická organizace. Nebyly evidovány ani v katastrální mapě, ani nebyly evidovány dle parcelních čísel. V této době vznikalo nejvíce nejednotných označení pozemků. To znamená, že pozemek stejného čísla mohl být jinak veden v pozemkovém katastru a jinak při scelovacích či přidělových řízeních. Stává se, že pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem je při digitalizaci SGI doplněn do parcely katastru, jejíž vlastník je osoba odlišná od vlastníka nemovitosti dosud evidované zjednodušeným způsobem. V takovém případě je nezbytné provést duplicitní zápis vlastnictví [13].

Hodně duplicit je na územích s nedokončeným scelovacím a přidělovým řízením, kdy jako vlastník je zapsána osoba uvedená v pozemkové knize a současně osoba, která nemovitost získala mimoknihovním způsobem. Důvody vzniku duplicit:

- Nedůsledná evidence vlastnických práv v letech 1945 -1964,
- Záměna užívacích vztahů za vztahy vlastnické,
- Neplnění ohlašovací povinnosti při změně vlastnických práv za existence evidence nemovitostí,
- Špatně vyhotovované podklady pro převody vlastnických práv v evidenci nemovitostí.

Problém duplicitního zápisu vlastnictví je možno vyřešit buď mimosoudně, nebo podáním žaloby na určení vlastnictví. Pokud se účastníci řízení rozhodnou řešit věc mimosoudně, lze vlastníka zapsat na základě dohody o narovnání nebo na základě uznání vlastnického práva. Pokud musí zasáhnout soud, tak rozhoduje na základě

určovací žaloby, kdo je vlastníkem. Po rozsudku zapíše katastr vkladem jako vlastníka toho, v jehož prospěch soud rozhodl.

Celá tato problematika je vyústěním neustálých změn, které v průběhu let měnily pravidla evidence vlastnického práva. Nedodržení striktně daných pravidel osvědčených u zápisů do pozemkové knihy způsobily velké množství duplicitních zápisů a bude velmi dlouho trvat, než se jich katastrální úřady zbaví docela [14].

7.1.5 Zásada materiální publicity

V souvislosti s platností nové právní úpravy platné od 1. 1. 2014 nastala změna ve vnímání zásady materiální publicity. Dalo by se říci, že se právní předpisy navrátily i v tomto směru k zásadám, které byly uplatňovány už v pozemkových knihách. Pro pochopení rozdílu mezi nynějším právním stavem a stavem dle zákona č. 265/1992 Sb. si dovolím rychlý přehled vnímání zásady materiální publicity.

Už při vzniku zemských desek, čili prvního veřejného seznamu, byla známa zásada materiální publicity, která lidem zaručovala správnost evidovaných údajů. Tato zásada byla přenesena i do později vzniklých pozemkových knih, ke kterým se v dnešní době stále vracíme. V pozemkové knize znamenala zásada materiální publicity to, že kdo vychází z jejích evidovaných zápisů, jedná za předpokladu, že zápis odpovídá skutečnosti. To znamenalo, že v případě nesouladu skutečného stavu se stavem evidovaným, měl právní oporu ten, kdo byl zapsán ve veřejném seznamu. Tato skutečnost byla ale podmíněna tím, že dotyčný o rozporu se skutečným stavem nevěděl a jednal v dobré víře. Díky platnosti této zásady musel tedy skutečný vlastník ustoupit vlastníku zapsanému ve veřejném seznamu. Z těchto skutečností vyplývalo, že bylo v zájmu každého vlastníka s nově nabytými právy, aby si zařídil soulad skutečnosti s pozemkovou knihou.

Zmíněná pravidla fungovala až do 31. 12. 1950. Jak již bylo řečeno v kapitole 4, platnost středního občanského zákoníku upřednostňovala evidenci užívacích vztahů před evidencí vztahů vlastnických. Toto období představovalo nárůst rozporu mezi skutečným a evidovaným stavem především zrušením principu intabulace. To znamená, že od roku 1951 až do vzniku katastru nemovitostí v roce 1993 nemá zásada materiální publicity prakticky žádný význam.

S platností zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se vrátila konstitutivnost zápisu práva do veřejného seznamu a tudíž se vrátil význam zásady materiální publicity. Podle tohoto zákona se vycházelo z předpokladu, že údaje v katastru nemovitostí jsou totožné se skutečným stavem. V případě, že evidence práv byla se skutečným stavem v rozporu, právní oporu měl ten, který byl skutečným vlastníkem. Tento fakt představoval v praxi problém. V případě, že nový majitel nemovitosti nabyt v dobré víře práva od osoby vedené ve veřejném seznamu, a následně se objevil skutečný majitel, který měl doklad o právech k dané nemovitosti, právní podpora byla na straně skutečného majitele. Tím se narušil celý řetězec převodu práv a majitel nabytí práva v dobré víře se často těžko domáhal vrácení peněz za nemovitost. Kvůli této neúplné zásadě materiální publicity vyvstávala nedůvěra v katastr a problematika byla řešena v přípravách nového občanského zákoníku.

Zákoník vešel v platnost 1. 1. 2014 a spolu s dalšími změnami pozměnil i sílu materiální publicity. Jak už bylo výše zmíněno, inspirací byly pozemkové knihy. V dnešní době má velkou sílu výrok, že neznalost zákona neomlouvá. Podle § 980 odst. 2 občanského zákoníku se má za to, že zapsané právo je v souladu se skutečným stavem, a pokud bylo právo z veřejného seznamu vymazáno, pak toto právo neexistuje. Jestliže se stane, že skutečnost je v rozporu s evidovanými údaji, právo stojí na straně toho, kdo nabyt v dobré víře právo od vlastníka uvedeného ve veřejném seznamu. Další § 984 stanovuje, že dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo. Pokud vzniká právo až samotným zápisem do veřejného seznamu, pak se dobrá víra posuzuje k době podání návrhu na zápis. Kdyby se o svá práva přihlásil skutečný majitel, ovšem v evidenci neuvedený, bude muset na rozdíl od předešlé právní úpravy novému nabyvateli ustoupit. Tato nová skutečnost upevňuje sílu katastru nemovitostí a nutí vlastníky starat se o to, aby veškeré údaje spojené s jejich nemovitostí, byly v katastru zapsány.

Zásada materiální publicity tedy upevňuje postavení katastru a zaručuje ochranu práv k nemovitostem. Úplnost materiální publicity je vzhledem k popisované problematice o evidenci vlastnických práv k nemovitostem oslabována duplicitními zápisy vlastnictví. Z kapitoly 7.1.4 je patrné, že duplicitní zápisy vlastnictví jsou především výsledkem období po roce 1951 a je zřejmé, že dokonalost zásady materiální publicity nastane až úplným odstraněním existujících duplicit [13], [14].

7.2 List vlastnictví

Přes historický vývoj zůstala dodnes základní struktura listu vlastnictví stejná. Číslo listu vlastnictví je nadále identifikačním ukazatelem k vlastníkovi nebo jinému oprávněnému k dané nemovitosti. List vlastnictví je dnes význam pro název jednoho ze základních výstupů výpisu z Informačního systému katastru nemovitostí (ISKN).

Podle [13] je list vlastnictví evidenční jednotka, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví. Tedy pro každého vlastníka se v rámci katastrálního území zakládá vždy jeden list vlastnictví. Některá čísla jsou ale výslovně ponechána pro určité typy subjektů. Samostatný list se zakládá i v určitých zvláštních případech, jako je duplicitní zápis vlastnictví, majetek ve svěřeneckém fondu nebo přídatné spoluvlastnictví.

Záhlaví listu je vyplněno číslem listu a základními informacemi o okrese, obci a katastrálním úřadu. Dále je zde zmínka o tom, zda se v dané oblasti vedou parcely dvojí číselnou řadou nebo pouze jednou číselnou řadou. Nechybí zde ani údaj o datu a čase, ke kterému se vztahuje výpis z katastru nemovitostí, což je velmi důležitá informace pro případné vznesení námitek.

List vlastnictví je obdobně jako v předešlé právní úpravě rozdělen na několik částí, které se ale v určitých bodech trochu liší [14].

- Část A
První část obsahuje nadále stejné údaje o vlastnících, jako tomu bylo v předešlé právní úpravě. Navíc je sem ale přidán údaj o správě svěřeneckého fondu,
- Část B
V této části nastala jedna výrazná změna způsobu evidence, kdy se stavby od 1. 1. 2014 na pozemku stejného vlastníka staly jeho součástí,
- Část B1
Tato část zaznamenává dle nové právní úpravy více druhů věcných práv, které jsou ve prospěch vlastníka nebo nemovitosti uvedené v části B. Například práva založená služebností. Nově se zapisuje zmínka o přídatném spoluvlastnictví sloužící k užívání nemovitosti z části B. Dále se zde uvádí, kterých nemovitostí se práva týkají, číslo daného řízení a údaje o listině, která byla podkladem pro zápis,

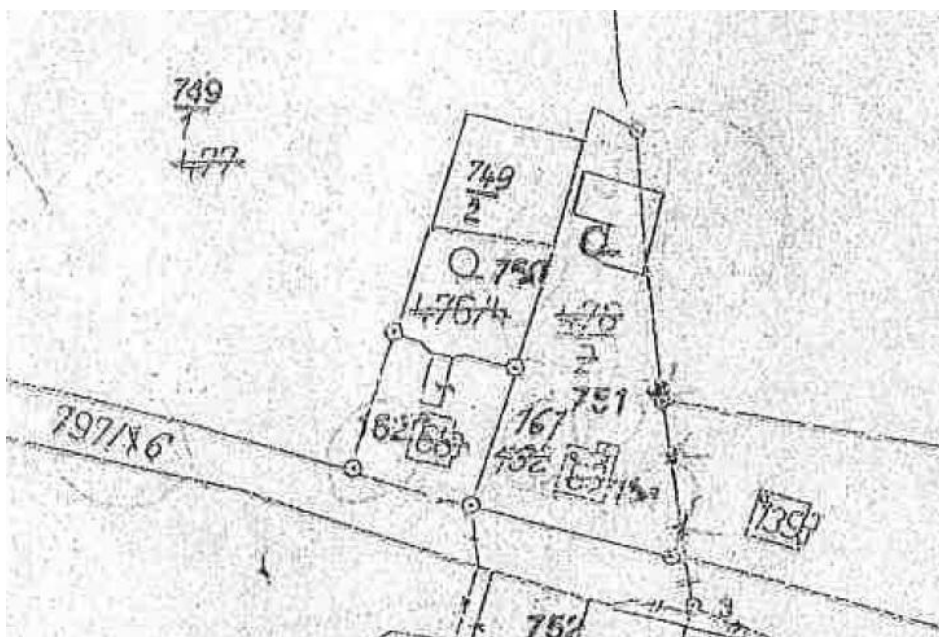
- Část C
Část je vyhrazena pouze pro práva k cizí věci, která danou nemovitost zatěžují, včetně všech poznámek spjatých s těmito právy. Opět se zde nacházejí informace o zatížené nemovitosti, číslo řízení a listiny jsoucí podkladem pro zápis,
- Část D
Sem budou přesunuty veškeré poznámky související s právy k nemovitostem nebo s jejím vlastníkem, kromě těch, které jsou uvedeny v části C a jsou spjaty s věcnými právy. Také sem jsou přesunuty plomby a upozornění z konce listu vlastnictví. Kromě zmíněných poznámek se zde také objevují zápisy omezení dle dřívějšího zákona č. 40/1964 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 1991, např. o omezení převodu nemovitostí. Nechybí zde číslo řízení a údaje o listinách, na jejichž základě byl zápis proveden,
- Část E a F
Oproti staré právní úpravě se v údajích částí E a F nic nezměnilo.

8. PŘÍKLADY DUPLICITNÍHO ZÁPISU VLASTNICTVÍ V PRAXI

8.1 Příklad duplicitního zápisu vlastnictví č. 1

V návaznosti na teoretickou část bych v této práci chtěla ukázat příklad z praxe, který řeší problém parcely v katastrálním území K. Ke zmíněné parcele se ve sbírce listin vztahují dvě prokazující listiny, které odkazují na dva různé majitele. Z tohoto důvodu byl proveden duplicitní zápis vlastnictví. Nyní je v šetření u soudu, kdo ze zúčastněných má větší právní nárok na určený díl. V následujícím textu se pokusím nastínit vzniklý problém.

V katastrálním území K. se nachází pozemek č. 749/2 (viz obr. 8. 1) utvořený z dílů „h“ a „f“ o výměře 478 m². Tento pozemek v roce 1975 získali do osobního užívání manželé Karel a Alžběta J. na základě dohody o zřízení práva osobního užívání. Tato dohoda o zřízení práva osobního užívání byla registrovaná u státního notáře a uložena do sbírky listin tehdejšího střediska geodézie X pod číslem výkazu změn 20/75. V roce 1977 přešla v dědickém řízení vlastnická práva na manželku pana Karla J. Listina dokazující výsledky dědického řízení byla uložena ve sbírce listin pod položkou výkazu změn č. 33/77. Toto je podle všeho poslední doložená listina, která prokazuje vlastnictví Alžběty J. k celé parcele č. 749/2, tedy jak k dílu „h“ tak k dílu „f“.



Obr. 8. 1 – Původní pozemek 749/2

(Zdroj: Archiv Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni)

V roce 1987 proběhla v katastrálním území K. obnova operátu novým mapováním. Tím došlo k přečíslování pozemku p. č. 749/2 na p. č. 78 a zpřesnila se výměra pozemku na 475 m². Další změna proběhla v roce 1990, kdy byl vyhotoven geometrický plán č. 43/90, viz obrázky 8. 2 a 8. 3. Tímto plánem vznikly dvě nové parcely a to parcela č. 454/3 o výměře 370 m² a p. č. 454/4 o výměře 245 m². Parcela č. 454/3 zahrnovala nově i část „f“ z pozemku p. č. 78. Tím zmenšila výměru tohoto pozemku ze 475 m² na 388 m². Změny provedené geometrickým plánem byly zaneseny do tehdejší evidence nemovitostí pod číslem výkazu změn 16/90, kdy byla parcela č. 454/3 zapsána do vlastnictví MNV K.

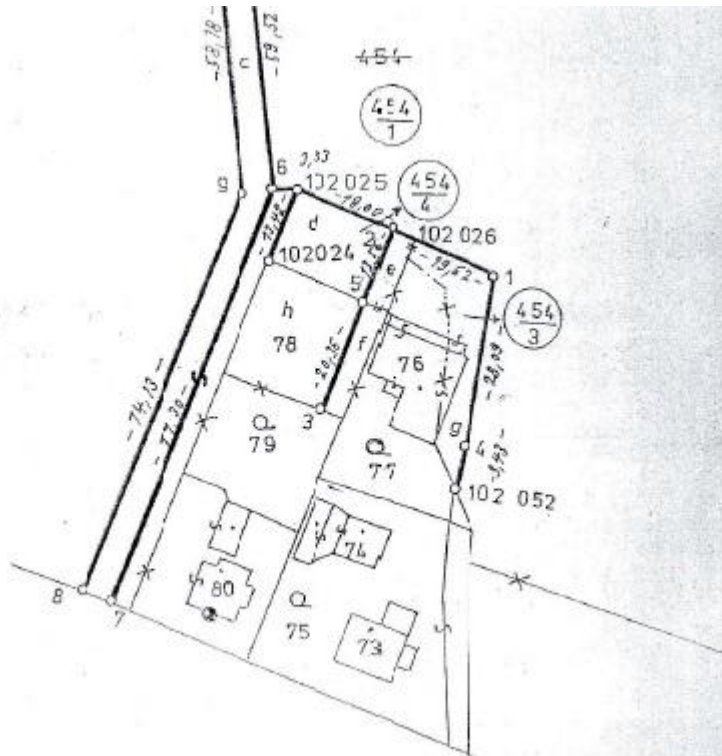
9/16 20. 10/20

VÝKAZ VÝMÉR PODLE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	Nabyvatel	Kadastr. výměra	Potvrzení se stavem evidence právních vztahů			Poznámka			
	ha	a			m ²	ha				a	m ²	Parcelní číslo		Výměra dílu		
p.										v PK	v EN	Číslo listu vlast.	ha	a	m ²	
454	115	200	orná	454/111	360	4		1	2	454	66	11	360			zb.
				454/2	1068			2	2	454	66		1068			c
				454/3	370			2	2	454	66		370			e
				454/4	245			2	2	454	66		245			d
78	475		orná	78	388			3	2	78	88		388			h
Háje 140	1	3370	neobd.	140/1	13313			1	2	140	66		13313			zb.
				140/2	134			2	2	140	66		134			e
										138	66		77			b
138	17	39	70 orná	138	17	3893		1	2	138	66	17	38	93		zb.
	30	30	15		30	30	15									
Nabyvatelé :				1 - Čs. stát Agrokombinát K. 2 - Čs. stát MNV K. 3 - Alžběta J. K.												

Název organizace PS - PVÚ	Okres K	Obec K	Kat. území K
Císlo zakázky plánu 43/90	Mapový list č. K.V. 9-B/1		Základní podrobného měření změna č. 158
GEOMETRICKÝ PLÁN			
pro oddělení p.p. 454, 78, 140, 138			
Zaměřil	Vyhotovil	Ověřil	Potvrdil
Dne 4.4. 1990	Dne 21.4. 1990	Dne 26.4. 1990	Dne 2.5. 1990
Nové hranice byly v přírodě označeny plotem		Náležitosti a přesnosti odpovídá předpisům.	Souled očíslování parcel s údaji evidence nemovitostí se potvrzuje
*) Výměra vypočtena 1 ... z příloh měřených měř 2 ... z výškových souřadnic 0 ... graficky			
Souřadnice bodů označených v plánu a ostatní měřické údaje jsou uloženy ve všeobecné dokumentaci			
Podpisy, razítka			

Obr. 8. 2 – Geometrický plán – strana 1

(Zdroj: Archiv Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni)



Obr. 8. 3 – Geometrický plán – strana 2

(Zdroj: Archiv Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni)

Nyní nastal problém, že pod položkou číslo 16/90 jsou založeny úplně jiné listiny, které se dané změny vůbec netýkají. Konkrétně se jedná o hospodářskou smlouvu o převodu správy národního majetku mezi Státním statkem K. a Místním národním výborem K. (dále jen MNV K.). Předmětem této hospodářské smlouvy jsou úplně jiné pozemky než ty, které vznikly geometrickým plánem č. 43/90. Problémem je, že zde není uložena listina prokazující převod pozemku z vlastnictví Alžběty J. na MNV K.

V roce 1990 byla parcela č. 454/3 (včetně dílu „f“) převedena z vlastnictví MNV K. do osobního užívání manželů Václava a Marie K. Smlouva byla registrována státním notářem a uložena ve sbírce listin pod číslem výkazu změn 49/91. Ve sbírce listin je tedy založena jak tato zmíněná smlouva, tak listina o proběhnutém dědickém řízení z roku 1977, která svědčí ve prospěch Alžběty J. a zahrnuje celou parcelu č. 78, včetně sporného dílu „f“.

Po vznesení návrhu na opravu chyby o provedeném duplicitním zápisu vlastnictví dílu „f“ bylo prošetřováno, zda katastrální pracoviště v X postupovalo správně. Katastrální pracoviště totiž má k dispozici pouze geometrický plán č. 43/90, který sice přiděluje

sporný díl „f“ k parcele č. 454/3, ale je jen technickým podkladem pro vyhotovení listin řešící vlastnická práva. Nemůže být podle něj posuzováno, kdo ze zúčastněných má větší pravomoci k dílu „f“ parcely č. 78. Žádná listina o tom, že by u dílu „f“ došlo k převodu práva na jiného vlastníka nebo na MNV K., neexistuje. Mohlo se stát, že bylo zrušeno právo osobního užívání k pozemku č. 78, kdy daná nemovitost přecházela zpět do vlastnictví státu, avšak MNV K. nesplnilo svoji ohlašovací povinnost vůči evidenci nemovitostí nebo dokonce opravdu nezrušilo k dílu „f“ právo osobního užívání. Tyto převody totiž nepodléhaly registraci státním notářstvím.

Je zřejmé, že v minulosti obě dvě nemovitosti měnily majitele. V našem případě především na základě dědických řízení. Po Alžbětě J. přešlo vlastnictví na její tři děti – Karla J., Jaroslavu J. a Václava J., kteří jsou dnes uvedeni jako spoluvlastníci nemovitosti č. 78. Je nutno podotknout, že v dědické smlouvě není uvedena výměra parcely. U parcely č. 454/3 přešlo právo v dědickém řízení na čtyři spolumajitele a to Václava K., Josefa K., Marii B. a Emilii S. Tito zmínění poté darovali pozemek do vlastnictví paní Evy D.

Na základě těchto skutečností je zřejmé, že jinou možností, než založit duplicitní zápis vlastnictví ke spornému dílu „f“, čili nově vzniklé parcele č. 454/35 (viz obr. 8. 4), katastrální pracoviště X nemělo. Sbírkou listin skutečně obsahuje více pravomocných listin, z nichž každá svědčí ve prospěch Evy D. i spoluvlastníků Karla J., Václava J. a Jaroslavy J. k dílu „f“ parcely č. 78. Katastrální pracoviště nemá pravomoc rozhodnout, kdo ze zúčastněných má větší právo ke spornému dílu.



Obr. 8. 4 – Nově vzniklá parcela 454/35

(Zdroj: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>)

Existují dvě možnosti, jak s tímto problémem naložit:

1. Dojde k dohodě mezi jednotlivými osobami, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti. Pak lze skutečného vlastníka nemovitosti zapsat do katastru na základě dohody o narovnání.
2. Proběhne soud na základě určovací žaloby o tom, kdo je vlastníkem. Dle rozsudku pak katastr запиše jako vlastníka nemovitosti toho, koho určil soud.

V našem případě doložila dodatečně Eva D. listinu, která zbavuje Alžbětu J. osobního užívání k části „f“ pozemku č. 78 ve prospěch MNV K. Listina je ovšem z roku 1990 a katastrální úřad nemá pravomoc k tomu, aby posoudil, zda před 25 lety tato listina splňovala veškeré náležitosti, které by vedly ke změně vlastnického práva v tehdejší evidenci nemovitostí. V dnešní době tuto listinu použít nelze, jelikož změny vlastnických práv k nemovitostem se v katastru zaznamenávají výhradně vkladem a tato dohoda o zrušení osobního užívání by v souvislosti s dnešní platnou právní úpravou musela být předložena jako návrh na vklad. Tím by ale tento návrh nenavazoval na dosavadní zápisy ve veřejném seznamu.

Duplicitní zápis vlastnického práva k parcele č. 454/35 na výpisu z katastru nemovitostí je ukázán na obr. 8. 5.

8.2 Příklad duplicitního zápisu vlastnictví č. 2

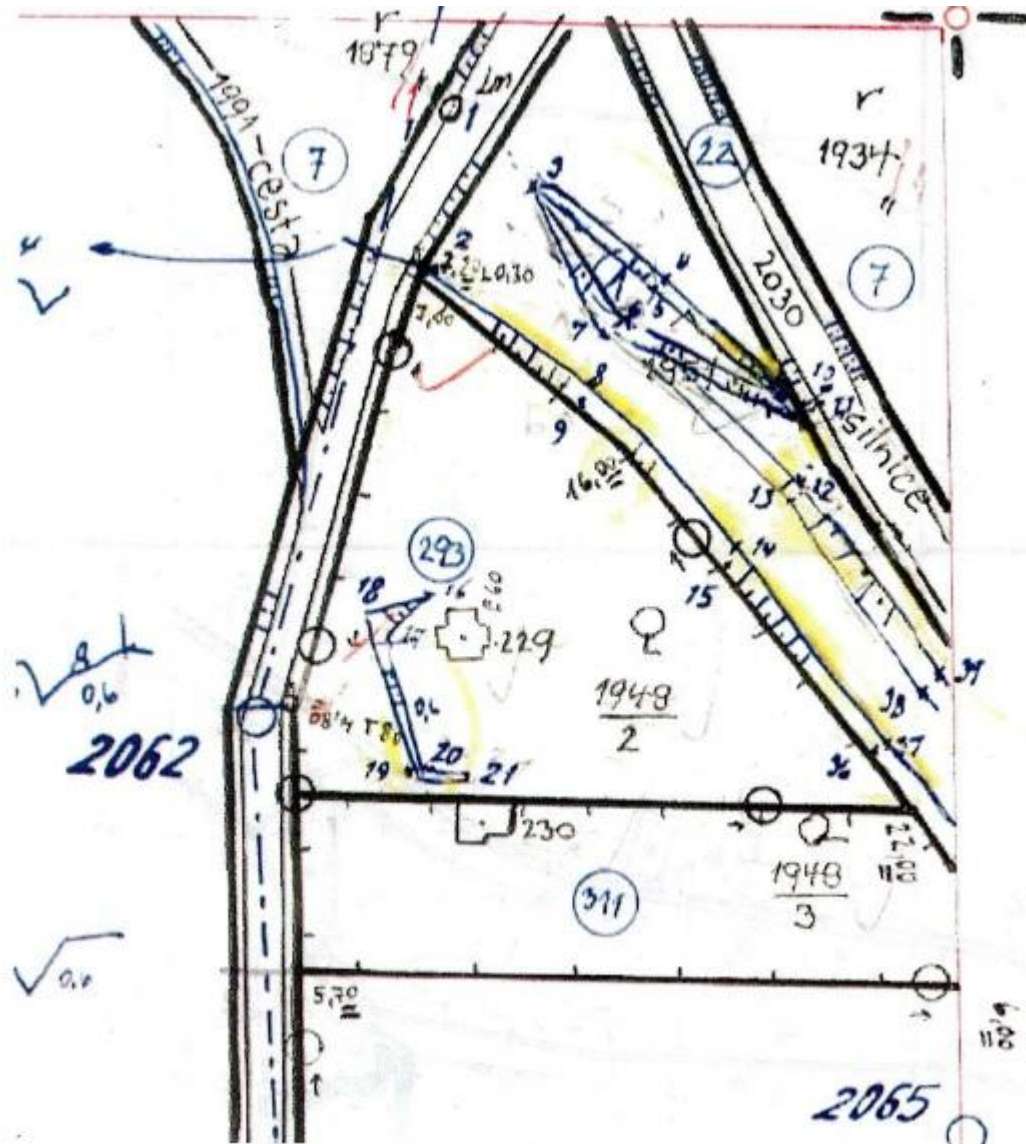
Druhý příklad, kdy vyšla najevo tzv. skrytá duplicita, je spojen s digitalizací katastrální mapy v katastrálním území L. Tento způsob vzniku duplicitního zápisu vlastnictví je prakticky nejčastější. O zápisu duplicitního vlastnictví rozhodlo katastrální pracoviště Y na základě vyhlášení platnosti obnovy operátu přepracováním, jejímž výsledkem bylo převedení doposud platné analogové mapy na mapu digitální. Při tomto úkonu bylo zjištěno, že jeden pozemek vlastní více majitelů, ale nejedná se o spoluvlastníky. Své rozhodnutí o duplicitním zápisu vlastnictví oznámilo katastrální pracoviště Y dne 3. 6. 2015 všem zúčastněným. Nyní nastíním celou problematiku, ze které nastalá situace vyplývá.



Obr. 8. 6 – Parcela 1948/2 na mapě pozemkového katastru
(Zdroj: Archiv Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni)

V roce 1977 nabyt na základě kupní smlouvy č. j. RI 599/1977 pan Jaroslav V. se svojí manželkou pozemek č. 1948/2 o celkové výměře 4396 m², viz obr. 8. 6. V oblasti spadající do katastrálního území L., kde se pozemek nachází, probíhalo v 80. letech technicko – hospodářské mapování (THM). Mapování předcházelo šetření místní komisí, která měla za úkol vyšetřit a označit správné hranice, hranice užívání, vlastnické hranice pozemků, ostatní předměty měření a také vyšetřit údaje pro popis mapy a pro písemný operát. Podkladem pro šetření byl písemný operát evidence nemovitostí a

v té době platná mapa evidence nemovitostí v měřítku 1: 2880 vycházející z mapy pozemkového katastru.



Obr. 8. 7 – Parcela 1948/2 na náčrtu z místního šetření THM
(Zdroj: Archiv Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni)

Jak jsem již v této práci zmínila, doba, kdy probíhalo THM, se zabývala hlavně tím, kdo pozemky užíval, proto se zde při šetření přednostně řešily užívací hranice zřetelně viditelné v terénu. Pozemek č. 1948/2 komise vyšetřila podle jeho oplocení a následně jej zaměřila, viz obr. 8. 7. Až při zpracování vyšlo najevo, že výměra parcely č. 1948/2 neodpovídá vedeným podkladům a zasahuje svojí hranicí do parcely č. 1951 o celých 145 m². Středisko geodézie tehdy situaci vyřešilo tak, že do listu vlastnictví, na němž byla evidována EN 1948/2, zapsalo poznámku o tom, že část této parcely o výměře

145 m² je součástí jiného pozemku (pozemku č. 1951), který je v užívání socialistické organizace, konkrétně byl v užívání MNV L, viz list vlastnictví na obrázcích 8. 8 a 8. 9.

Obec: Číslo:
Okres: K evid. listu č.:

LIST VLASTNICTVÍ

Běžné číslo	A Jméno vlastníka - název organizace		Položka výk. změn	B Katastrální území									
				Číslo parcely	Pol. výk. změn	Číslo parcely	Pol. výk. změn	Číslo parcely	Pol. výk. změn				
1	a) Hordel Josef		8/16	1948/2	530/11								
	b) Navrova Kámenka		2/16		530/11								
	c) Hordel Miroslav		2/16		530/11								
	d) Hordel Miroslav (15.4.1945)		1/16		530/11								
	e) Hordel Miroslav (22.11.1946)		1/16		530/11								
	f) Hordel Josef		2/16										
2/1	V. Jaroslav (00 1099) a Věra (26 1008)		762/44 113/12										
				C Číslo listiny omezující vlastnické právo									
				D Poznámka KZEN-89/84 ET 539/77-162/77 THM-61/80 Pozemek v měřič. souř. organizací - 65/100, 80/92-9									

LV digitalizován pol. VZ 157/98

Vytiskla Kartografie s. p. Praha

Obr. 8. 8 – List vlastnictví – strana 1

(Zdroj: Archiv Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni)

Tento postup byl v souladu s tehdy platnou vyhláškou č. 23/1964 Sb., kterou se prováděl zákon č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí. V roce 1993, kdy vznikly katastrální úřady s platností zákona č. 344/1992 Sb., byla zmíněná část pozemku zapsána jako pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem.

Číslo: Obec:

B Katastrální území

Číslo parcely	Pol. výk. změn	Číslo parcely	Pol. výk. změn	Číslo parcely	Pol. výk. změn	Číslo parcely	Pol. výk. změn	Číslo parcely	Pol. výk. změn	Číslo parcely	Pol. výk. změn	Číslo parcely	Pol. výk. změn
1948/2	70/42	145											

Obr. 8. 9 – List vlastnictví – strana 2

(Zdroj: Archiv Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni)

V roce 2012 proběhlo dědické řízení č. j. 29 D- 394/2012 po manželce pana Jaroslava V. a pozemek katastru nemovitostí (KN) č. 1948/2 o výměře 4250 m² získali do spoluvlastnictví pozůstalý manžel Jaroslav V. a syn Ing. Jaroslav V. Podíl každého na vlastnictví k pozemku je ½. Jelikož notář opomněl projednat dědictví i k parcele ZE č. 1948/2 o výměře 145 m², bylo vydáno dodatečně usnesení, kde jsou označeni i jako spolumajitelé pozemku evidovaného zjednodušeným způsobem č. 1948/2 původem z pozemkového katastru (PK) o výměře 145 m².

Nyní k pozemku č. 1951, který s parcelou č. 1948/2 sousedí, vedeného v evidenci nemovitostí (EN). Tento pozemek byl až do roku 1981 veden bez listu vlastnictví. V rámci Komplexního zakládání evidence nemovitostí probíhajícího od dubna roku 1967 podalo MNV L. žádost o zápis majetku na list vlastnictví v souladu se zákonem č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí. Svoji žádost doložilo MNV L. výňatkem z knihovní vložky č. 11, kde je uveden pozemek PK č. 1951. Středisko geodézie na základě zmíněné žádosti provedlo srovnání parcel a došlo k závěru, že parcela PK č. 1951 je totožná s parcelou EN č. 1951. Ve skutečnosti přitom parcela EN č. 1951 obsahovala i neoplocenou část parcely PK č. 1948/2 o výměře 145 m². Na základě těchto podkladů byl v roce 1981 pozemek EN č. 1951 včetně části patřící k parcele PK č. 1948/2 zapsán na list vlastnictví MNV L.

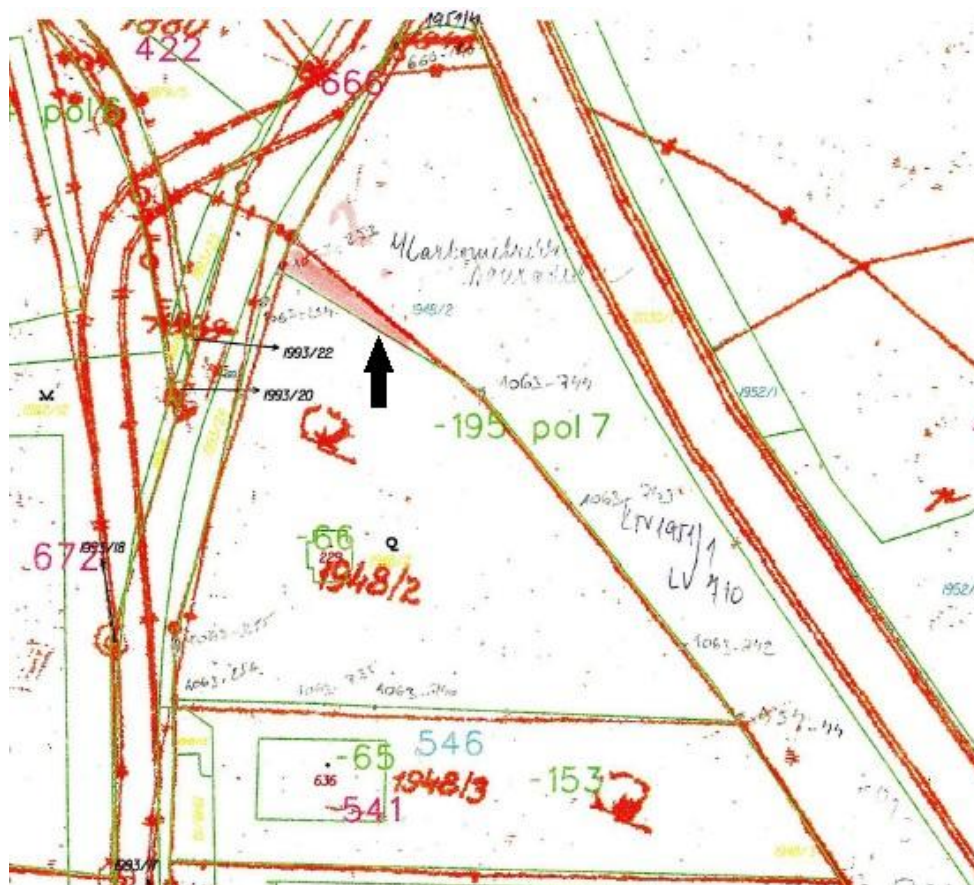
V následujících letech byl pozemek EN č. 1951 dělen a převáděn na jiné majitele. V roce 1994 byl rozdělen podle geometrického plánu č. 376-358/94 na parcely katastru nemovitostí (KN) č. 1951/1 a č. 1951/2. Vše v souladu s platným zákonem č. 344/1992 Sb. Pozemek PK č. 1948 o výměře 145 m² tedy zůstává součástí pozemku KN č. 1951/1.

V roce 1999 přešly pozemky KN č. 1951/1 a č. 1951/2 na obec L. v souladu s právní úpravou, zákonem č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Druhé dělení na základě geometrického plánu č. 570-301/2002 proběhlo v roce 2002. Od parcely KN č. 1951/2 byl oddělen pozemek KN č. 1951/3. Pozemek PK č. 1948/2 o výměře 145 m² ale nadále zůstal součástí pozemku KN č. 1951/1.

Obec L. prodala v únoru roku 2002 pozemky KN č. 1951/1 a č. 1951/3 do vlastnictví panu Petrovi B. na základě kupní smlouvy č. j. N 101/2002. Dotyčný převedl pozemky v roce 2013 na firmu X s. r. o. jako vklad do základního jmění právnické osoby.

V říjnu roku 2015 byla v katastrálním území L. vyhlášena platnost obnovy operátu přepracováním, kdy došlo k převedení analogové mapy na mapu digitální. Katastrální pracoviště Y zjistilo, že pozemek PK č. 1948/2 vlastní více vlastníků, kteří nejsou spolujemiteli. Na základě tohoto faktu označilo tento pozemek jako KN č. 1951/5 a provedlo duplicitní zápis vlastnictví. V červnu roku 2015 obeznámilo s touto skutečností dotčené osoby. Listinami prokazujícími vlastnictví oběma stranám jsou usnesení o vypořádaném dědictví č. j. 29 D-394/2012 a prohlášení vkladatele o vkladu nemovitosti do základního jmění právnické osoby, čili firmy X s. r. o.



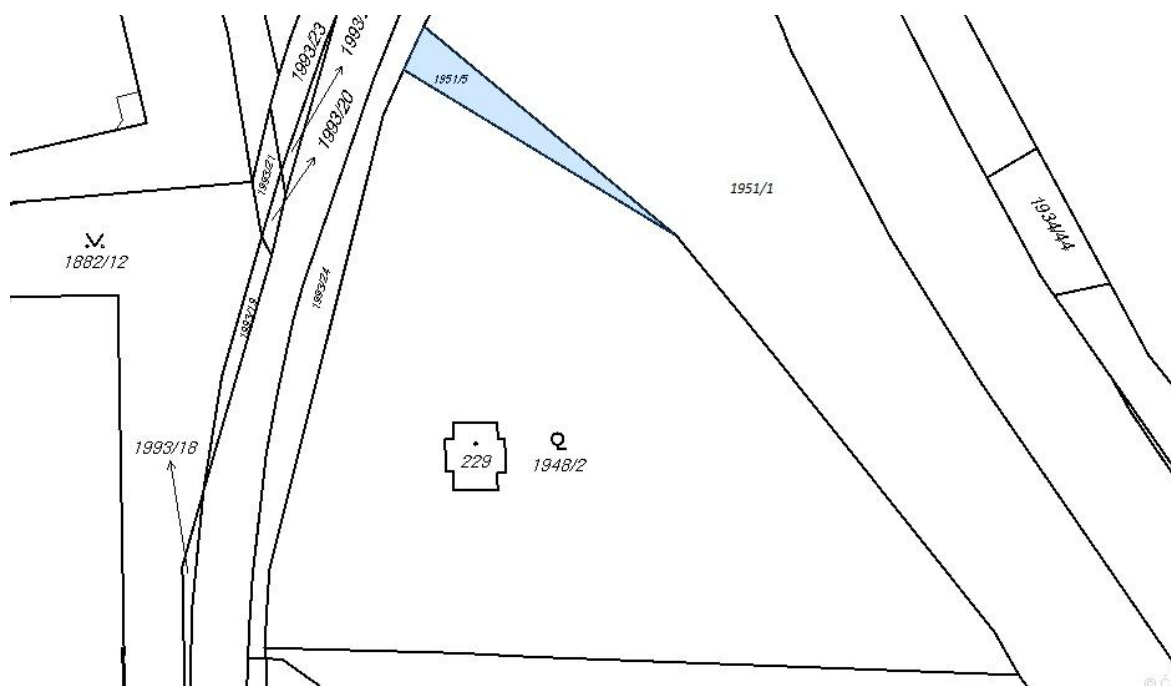
Obr. 8. 10 – Srovnání parcely 1948/2 na mapě pozemkového katastru a THM
(Zdroj: Archiv Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni)

Jak již bylo výše řečeno, jedna strana v zastoupení Jaroslava V. a Ing. Jaroslava V., podala námitku vůči provedení duplicitního zápisu vlastnictví. Dotyční předkládají, že

k chybě došlo již při THM, kdy byl pozemek vyšetřen po zřetelné hranici v terénu (plot) a tím byl opomenut kus parcely o výměře 145 m². Na tuto námitku správní orgán odpovídá tím, že pracovníci střediska geodézie provedli vše v souladu s tehdejší právní úpravou, jelikož i opomenutá část pozemku byla na jejich listu vlastnictví uvedena a to v poznámce, že se jedná o část pozemku užívanou socialistickou organizací.

Pochybení nastalo v roce 1981, kdy MNV L. zažádalo o zápis majetku na list vlastnictví. Tehdy středisko geodézie při srovnávání parcel zapsalo jako vlastnictví celou parcelu EN č. 1951, přestože v sobě zahrnovala část pozemku PK č. 1948/2 patřící jinému vlastníku, viz obr. 8. 10. Tato chyba se nadále přenášela v následně vytvářených geometrických plánech, jelikož zmíněné plány z takto vedeného stavu vycházely a dále na něj navazovaly.

Z tohoto vyplývá, že katastrální pracoviště, které provedlo duplicitní zápis vlastnictví, jednalo správně. Duplicitní zápis se vztahuje k nově vzniklé parcele KN č. 1951/5 o výměře 145 m², viz obr. 8. 11. Způsoby, jakými může být tento problém vyřešen, jsou obdobné jako v předchozím případě. A tedy, že katastrální úřad není oprávněn rozhodovat, kdo ze zúčastněných má větší pravomoci k danému pozemku. V tomto případě může rozhodnout pouze soud nebo vlastníci mezi sebou.



Obr. 8. 11 – Nově vzniklá parcela 1951/5

(Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>)

9. SHRnutí POZNATKŮ

Začátky evidence vlastnických práv k nemovitostem byly vedeny efektivním systémem, který zaručoval spolehlivou evidenci všech práv spojených s nemovitostmi podléhajících zápisům do veřejných knih. Pozemkové knihy měly ze zákona dané pravomoci, které zaručovaly jejich vážnost a spolehlivost. Snad jediným nedostatkem fungujícího systému byla nedokonalá identifikace vlastníků. Pouze uvedené jméno jako jednoznačný identifikátor nemohlo stačit. Svojí strukturou a způsobem zápisu práv se velmi podobaly dnešní evidenci nemovitostí. Z historického hlediska se jedná o evidenci, která je dodnes zdrojem pravidel pro zápisy práv vlastníků a zároveň zdrojem informací při řešení konfliktů v evidenci nemovitostí.

Období první republiky nezpůsobilo žádné výrazné změny v evidenci vlastnických práv, přestože se jednalo o velmi významné období našich dějin. Převod práv k nemovitosti na nového majitele vznikal na základě listiny až zápisem do veřejné knihy. Identifikátory pro označení majitele nemovitosti byly v porovnání s dnešní právní úpravou také nedostatečné, jelikož u vlastníka nemovitosti stačilo stále jen udání jeho celého jména.

Přestože v době po druhé světové válce stále platil knihovní zákon, přineslo toto období, ve snaze zachovat aktuální evidenci, velká zjednodušení v oblasti zápisu vlastnických práv k nemovitostem do veřejných knih. Jelikož byla potřeba řešit přidělové práce rychle a efektivně, musel být navržen takový způsob převodu, který nebyl v rozporu se stále platným knihovním zákonem a zároveň uspokojoval potřeby rychlého přidělování zkonfiskovaného majetku. Z tohoto důvodu bylo umožněno vytvářet zjednodušené polohopisné nástiny a předběžné knihovní vložky připravené pro budoucí vlastníky. Jako parametry pro označení komu co nově náleží, stačilo v předběžné knihovní vložce uvést jméno přidělce, číslo přidělu a celkovou výměru přidělu. Jakkoliv evidence neodpovídala skutečnosti, stále se předpokládalo, že jednou bude vše uvedeno do souladu s reálným stavem. Ovšem politický převrat v roce 1948 odstartoval počínající nezáměr na dokončování evidence a ta začala být oproti dřívějšímu systému nedokonalá.

Pro historický vývoj evidování vlastnických práv bylo nejhorší období po roce 1951, kdy vešel v platnost střední občanský zákoník. Došlo k naprostému narušení souladu mezi stavem skutečným a stavem evidovaným. Dá se říci, že vše způsobila politická

situace, která dala přednost evidenci užívání půdního fondu státu před evidencí vlastnických práv k jednotlivým pozemkům. V této fázi bylo vedení veřejných knih pouze na svědomí jednotlivců ohlašovat nastalé změny.

Po účinnosti zákona o evidenci nemovitostí v roce 1964 byl definitivně zrušen knihovní zákon. Nově zavedená evidence nemovitostí měla pracovat obdobně jako kdysi pozemkové knihy. Evidenci ale nebyly dány zákonem takové pravomoci, aby mohla svoji funkci plnit stejně důsledně jako zmíněná pozemková kniha. Zápisy v evidenci měly pouze evidenční charakter a pro soukromé vlastníky neznamena právní jistotu. O správu evidence se starala střediska geodézie, kterým bylo státními notáři zasíláno rozhodnutí o registracích smluv při převodu práva k nemovitosti na jiného vlastníka. Přednost mělo v této době vedení vlastnictví socialistického státu a jeho organizací. Soulad skutečného stavu se stavem evidovaným byl závislý hlavně na plnění ohlašovacích povinností zaujatých stran.

V roce 1993 vznikl katastr nemovitostí jako fungující orgán státní správy, který je dodnes založen na logice a systematičnosti. Po období, kdy střediska geodézie pouze evidovala rozhodnutí notářů ve věci převodu vlastnických práv k nemovitostem, nabyl úřad větší vážnosti. Sám může rozhodovat o zápisech práv do své evidence, která je navíc systematicky vedena. Pravidla, která se osvědčila u vedení pozemkových knih, jsou spojena do jednoho nástroje. Dalším parametrem, který velmi pomohl k dostupnosti informací o vlastnických právech, je elektronizace údajů. Dostupnost údajů na internetu nebo elektronické výpisy vlastnických listů, umožňují lidem zkontrolovat a dohledat svá práva k nemovitostem. Zápisy práv jako je vklad, záznam a poznámka se v určitých věcech lišily od pozemkové knihy. Vklad sloužil pouze pro zápis práv vycházejících ze smluvního vztahu mezi účastníky řízení. Nikoliv i jako zápis práv na základě rozhodnutí státních orgánů. Tato rozhodnutí zapisoval katastr záznamem. Což byl velký rozdíl oproti pozemkové knize, kde záznam znamenal pouze dočasné vyznačení změny, nabytí nebo zrušení knihovních práv a předpokládalo se v jejich spravení. Poznámka ve svém historickém vývoji měla stále stejný informační charakter. To, co katastr převzal od pozemkové knihy, jsou určité zásady vedení vlastnických práv k nemovitostem. Jsou to volnost, legalita, priorita, specialita, formální publicita a oficialita.

Platnost nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. vynutila změny předešlého katastrálního zákona. Katastrální zákon č. 256/2013 Sb. musel reagovat například na výčet nových věcných práv nebo na změnu, že budova se opět stává součástí pozemku. Posílení zásady materiální publicity bylo dosaženo tím, že veškerá věcná práva se zapisují výhradně vkladem, tak jak tomu bylo v pozemkových knihách za platnosti knihovního zákona. Dá se říci, že jsme se opravdu navrátili k principu pozemkové knihy, který se za léta historického vývoje ukázal jako nejlepší. Díky novým technologiím je ale dnešní evidence mnohem víc propracovaná, jelikož je možné propojit právní a technické informace v jeden evidenční nástroj. Vůbec zvýšení elektronizace katastru umožňuje lepší dostupnost údajů, bezpečnost archiválií a rychlejší aktualizaci změn v evidencích vlastnických práv. ISKN je v dnešní době prakticky nejlepší dosud vedenou a spolehlivou databází.

Zásadním požadavkem na správné fungování katastru nemovitostí, který má být spolehlivým zdrojem informací o nemovitostech, jsou přesné identifikace osob, které jsou vedeny v evidenci jako vlastníci. Katastrální zákon sice přesně vymezuje, jaké informace je nutné vést u fyzické i právnické osoby, ale stále je třeba pracovat s nedostatečně identifikovanými vlastníky z historické minulosti evidence. Tyto nedostatečné údaje tak blokují např. stavební záměry, neboť není zřejmé s kým jednat, s kým uzavřít případné smlouvy, atd. V případě, že se katastr pokouší odstranit takové nedostatky v evidenci, je velmi těžké ztotožnit osoby vlastníků. V § 65 platného katastrálního zákona je řečeno, že s katastrem nemovitostí spolupracuje Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který se pokouší nedostatečně identifikované osoby dohledat. Pokud se na jeho výzvu dotyčná osoba ohlásí, a prokáže se platnou listinou o právech k nemovitosti, katastrální úřad identifikační údaje doplní. Pokud ovšem není možné osobu dohledat a ona sama se o svá práva neinformuje, majetek propadá státu. Z výše uvedeného vyplývá, že identifikace osob mající práva k nemovitostem se zlepšila oproti identifikaci z let minulých. Dnes už víme, že pouze adresa bydliště a příjmení jako jednoznačný identifikátor nestačí. Přesně stanovená pravidla musí být pevná i po uplynutí několik desítek let, jelikož evidence nemovitostí bude v budoucnu stále potřebná.

Některé zmíněné změny ve způsobu vedení evidence se projevily v předložených dvou příkladech v závěru práce převzatých z praxe. Jsou to příklady skrytých duplicit, které vyšly najevo v loňském roce 2015. V prvním případě se vlastníci musejí o výlučné

vlastnictví nejspíš soudit, pravděpodobně kvůli nesplnění ohlašovací povinnosti MNV vůči středisku geodézie o tom, že ruší užívání ke sporné části parcely. Zároveň zde vyvstal problém nedůsledného vedení sbírky listin, kdy byly pod položkou změn vztahujících se k zájmové parcele uloženy úplně jiné písemnosti, které s parcelou vůbec nesouvisely. Dnes by se tato skutečnost už stát nemohla díky striktně daným pravidlům při vkladovém řízení. Díky postupné digitalizaci údajů bude odstraněn prostor umožňující vznik takových případů.

V druhém příkladu, kdy pracovníci katastrálního pracoviště objevili skrytou duplicitu, se odráží nejdříve nedůsledné šetření v terénu při THM, které bylo sice opraveno tím, že se do poznámky listu vlastnictví dopsala chybějící nevyšetřená část parcely, ale přesto tento úkon zapříčinil vznik další chyby střediska geodézie. To při srovnávání parcel označilo parcelu PK za totožnou s parcelou EN, přestože tomu tak nebylo. Dalo by se říci, že u tohoto příkladu způsobila problém dotčeným vlastníkům digitalizace katastrální mapy, neboť do té doby o něm nevěděli. Těm se sice může zdát takový postup modernizace katastrálního operátu nespravedlivý, ale já osobně v něm vidím velký přínos. Pracovníci katastrálních pracovišť totiž mohou pracovat rychleji a mohou vyhovět jednotlivým požadavkům vlastníků, protože se už nemusí zabývat předchozími historickými podklady.

Z mého pohledu je velmi zajímavé, čím vším si evidence vlastnických práv prošla a jak se stále promítá do dnešní moderní podoby katastru. Z uvedeného je patrné, že jedině takový způsob evidence práv, jaký je nastaven v současném katastru nemovitostí, který je víceméně návratem k osvědčeným zásadám ve veřejných knihách, je správný a může zaručit správnost údajů. Postupná digitalizace těchto údajů tento trend ještě podtrhuje. Problematické případy se budou ještě vyskytovat, jelikož digitalizace katastrálních map zatím není u konce. Bude tedy ještě trvat období, než z databáze katastru zmizí nedostatky podlamující jeho postavení, ale rozhodně dělá maximum pro to, aby už nikdy nedošlo ke změnám v osvědčených pravidlech týkajících se vedení vlastnických a jiných práv k nemovitostem.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

[1] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. Století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 2007, 192 s. ISBN: 978-80-247-2318-1

[2] HORÁK, Ondřej. *Liechtensteinové mezi konfiskací a vyvlastněním: příspěvek k poválečným zásahům do pozemkového vlastnictví v Československu v první polovině dvacátého století*. 1. vyd. Praha: Libri, 2010, 287 s. Otazníky našich dějin. ISBN 978-80-7277-457-9.

[3] DOUŠEK, František a Miroslav MATĚJÍK. *Katastr nemovitostí: studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: Institut Franka Dysona - realitní vysoká škola, 2008, 95 s. ISBN 978-80-254-2663-0.

[4] MIKOTA, Karel. *Právní vztahy k nemovitostem*. Praha: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 1992, 25 s.

[5] KLIMENT, Václav. *Katastr nemovitostí pro každého: od pozemkové knihy a obecného zákoníku občanského ke katastru nemovitostí a aktuální úpravě právních vztahů k nemovitostem v českém právu*. Zdiaby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Odvětvové informační středisko, 2007, 114 s. ISBN 978-80-85881-27-1.

[6] POSPÍŠIL, Boleslav. *Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí*. Praha: Academia, 1975, 104 s.

[7] KARFÍK, Zdeněk, Marie KARFÍKOVÁ a Jiří SPÁČIL. *Pozemky a právo*. 1. vyd. Praha: Orac, 2001, 191 s. Iuris Context. ISBN 80-86199-28-2.

[8] DOUŠEK, František a Miroslav MATĚJÍK. *Katastr nemovitostí: studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: Institut Franka Dysona - realitní vysoká škola, 2008, 95 s. ISBN 978-80-254-2663-0.

[9] BURDOVÁ, Pavla. *Desky zemské Království českého*. Praha: St. ústř. archiv, 1990, 11 s. ISBN 80-900070-2-3.

[10] NOVOTNÝ, František. *Nauka o rakouském katastru a o knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na království České: pro posluchače vys. škol techn. a pro civilní techniky*. Praha: Wiesner, 1896, 272 s. 1 sv.

- [11] PRŮŠA, Jaroslav. *Soustředění státních zeměměřičských organizací, kartografie a evidence nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Edice Výzkumného ústavu geodetického, topografického a kartografického, 1992, 50 s. ISBN 80-900595-9-7.
- [12] HOLUB, Milan, Milan POKORNÝ a Jaroslav BIČOVSKÝ. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 1. vyd. Praha: Linde Praha, a. s. - Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2002, 335 s. ISBN 80-7201-348-3.
- [13] KOLEKTIV: *Katastrální zákon: Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, 472s. ISBN 978-80-7478-703-4
- [14] BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, xxviii, 393 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.
- [15] KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí České republiky: podle právního stavu k 1.5.2004*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2004, 440 s. ISBN 80-7201-468-4.
- [16] ZEMAN, Karel. *Vývoj vlastnictví k půdě a souvisejících procesů na území ČR od roku 1918 do současné doby*. Vyd. 1. V Praze: Oeconomica, 2013, 315 s. Odborná kniha s vědeckou redakcí. ISBN 978-80-245-1915-9.
- [17] NEDVÍDEK, Lumír. *Vývoj katastrálních evidencí* [online]. Poslední revize 21. 3. 2016 [cit. 2. 4. 2016]. Dostupné z: <http://megaslides.com/doc/119252/05-vyvoj_katastralnich_evidenci>
- [18] Směrnice pro komplexní zakládání evidence nemovitostí. Praha: Ústřední správa geodézie a kartografie, 1966. Č. 7000/1966. 23-334.
- [19] Informační systém katastru nemovitostí – ISKN [online]. Poslední revize 12/2014 [cit. 10. 3. 2016]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>>