

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava
Hornicko – geologická fakulta
Institut geodézie a důlního měřictví

Katastr nemovitostí I.

(učební texty)

Ostrava 2001

Doc. Ing. Josef Novák, CSc.

Obsah

1. Úvod.....	4
2. Historický přehled vývoje katastru na území České republiky	5
2.1. První katastry na našem území.....	5
2.2. Josefský katastr	6
2.3. Tereziánsko-josefský katastr.....	8
2.3. Stabilní katastr	8
2.4. Reambulace stabilního katastru (1869 - 1882)	12
2.5. Evidence reambulovaného katastru (1883).....	13
2.6. Pozemkový katastr (1927 – 1964)	16
2.7. Jednotná evidence půdy (1956 – 1964).....	19
2.8. Evidence nemovitostí (1964 – 1992)	21
2.9. Současný katastr nemovitostí České republiky.....	22
3. Základní pojmy v nauce o katastru nemovitostí a jejich definice.....	25
4. Institut veřejné knihy a její historický vývoj.....	35
4.1. Zemské desky.....	36
4.2. Pozemkové knihy.....	37
4.3. Železniční knihy.....	42
4.4. Horní knihy.....	42
4.5. Katastr nemovitostí a pozemková kniha	43
LITERATURA.....	44

1. Úvod

Pozemkové katastry (z latiny capitastrum – listina daňová podle hlav) jsou především veřejnoprávním institutem sloužícím původně výhradně k daňovým účelům, později i k některým právním, hospodářským a technickým účelům.

V minulosti sloužily tehdy známé evidenční instrumenty o nemovitostech především dvěma základním účelům:

- Majetko-právním, *
- Daňovým (fiskálním). *

Pro každý z nich byla evidence vedena samostatně. Pro majetkoprávní účely byly vedeny tzv. veřejné knihy (zemské desky, pozemkové knihy, železniční a horní knihy). Veřejné knihy se formovaly v historickém vývoji od 2. poloviny 13. století přes zemské desky, gruntovní a vesnické knihy a urbáře k moderním pozemkovým knihám 19. a 20. století, jejichž hlavním úkolem bylo chránit majetková práva vlastníků nemovitostí. Katastr nemovitostí byl na rozdíl od veřejných knih o nemovitostech zařízením státním, který sloužil k vyměřování daní, poplatků a dávek (zejména daně z nemovitosti).

Evidence pozemků a staveb (nemovitostí) má v našich historických zemích staletou tradici, jejíž počátky sahají hluboko do středověku. Vyvíjela se od dob vlády Přemyslovců až do dnešní doby – vydání zákona ČNR č. 344/^{1992Sb.}92 „O katastru nemovitostí ČR“ ve znění pozdějších předpisů.

Nauka o katastru nemovitostí je jednou ze zeměměřických vědních disciplín, která zahrnuje v sobě historické, právní, informační a geodetické poznatky. Katastr nemovitostí ČR jako výsledek historického vývoje, je souborem údajů o nemovitostech v ČR, který zahrnuje jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a eviduje vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Katastr nemovitostí má nezastupitelné postavení a funkce v právním a ekonomickém řádu ČR.

Současný katastr nemovitostí ČR je pokračováním pozemkového katastru podle zákona č. 177/1927 Sb. z období „první republiky“, který kontinuálně navazuje na tzv. „evidenci katastru daně pozemkové“ podle zákona č. 83/1883 z období Rakouska-Uherska.

Katastrální mapy jsou základním a nejpodrobnějším celostátním mapovým dílem, které slouží k lokalizaci nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí, který je dnes chápán jako součást rodičího se „Státního informačního systému ČR“.

2. Historický přehled vývoje katastru na území České republiky

2.1. První katastry na našem území

První historicky doložené informace o „vybírání daní“ pocházejí z doby Přemyslovců. Uvádí se, že daň z lánů zavedl v roce 1022 kníže Oldřich. Lán tehdy představoval asi 18 ha. Systém byl nepřesný a byl neustále kritizován.

V roce 1571 a opakovaně v roce 1573 podala „Česká komora“ návrh na zaměrování země a vybírání daní z lánů, jejichž výměra by byla stanovena na podkladě měření. Návrh byl dvorskou komorou zamítnut, protože se obávala pravidelného režimu vybírání daní, popř. rozšíření okruhu zdaňovaných. Až do konce 18. století daň z nemovitosti postihovala pouze půdu poddanskou (rustikální) a nikoli půdu panskou (dominikální).

V té době existoval v Čechách tzv. usedlostní systém, který stanovoval daně podle počtu usedlostí, při čemž každý 60 díl ceny usedlosti byl daní. Na Moravě pak působil jiný systém, který určoval daně podle počtu poddaných a podle majetkové jednotky „zbrojní kůň“, která představovala hodnotu asi 20 000 zlatých.

Významným mezníkem v historickém vývoji bylo zavedení 1. berní ruly neboli 1. rustikálního katastru v roce 1654. Výsledky 1. berní ruly vycházely z tzv. „jenerální vizitace“, čili celkové přehledky pozemků. Týkala se pouze rustikální půdy. Význam 1. berní ruly spočívá v právní stránce, neboť 1. berní rula vnesla do berního režimu pro další období právní charakter půdy. Půda zapsaná v berní rule byla nadále trvale nesvobodná a zdanitelná.

1. berní rula neměla dlouhého trvání. Po třiceti letech v roce 1684 vznikla 2. berní rula neboli 2. rustikální katastr. V podstatě se jednalo o úpravu a zpřesnění 1. berní ruly.

Ani 2. berní rula nevydržela dlouho. Příčinou jejího zániku byly názory osvícené panovnice Marie Terezie. Prvním výrazným pokusem císařovny Marie Terezie v oblasti daňové bylo zavedení tzv. 3. berní ruly (neboli 1. rustikálního katastru tereziánského). Poprvé v historii došlo k vizitaci, přiznání a složitým verbálním popisům pozemků, přibylo i částečné měření pozemků. Dalším činem Marie Terezie byl pokus o vytvoření katastru dominikální půdy. Pro odpor šlechty však tato snaha nebyla korunována úspěchem. Práce na katastru probíhaly v letech 1715 – 1748. Vyhlášením jeho platnosti došlo k dalšímu zásahu, operát nebyl státním tajemstvím a strany mohly podávat po dobu tří let námitky.

Stavové se zjevně obávali okamžiku, kdy dojde k vytvoření katastru dominikální půdy. Proto navrhli „jenerální vizitaci rustikálu“ jako nápravu chyb 3. berní ruly. Na základě „jenerální vizitace“ vzniká tzv. „4. berní rula nebo 2. tereziánský katastr rustikální. Platnost této ruly byla vyhlášena v roce 1757 a Marie Terezie ji pokládala za určité provizorium. Byl vytvořen částečný katastr dominikální půdy pod záminkou potřeby stanovení rozhraní nebo vyrovnání mezi rustikálem a dominikálem. Tato evidence obdržela název „Exaequatorium dominicale“ neboli „vyrovnání panské“.

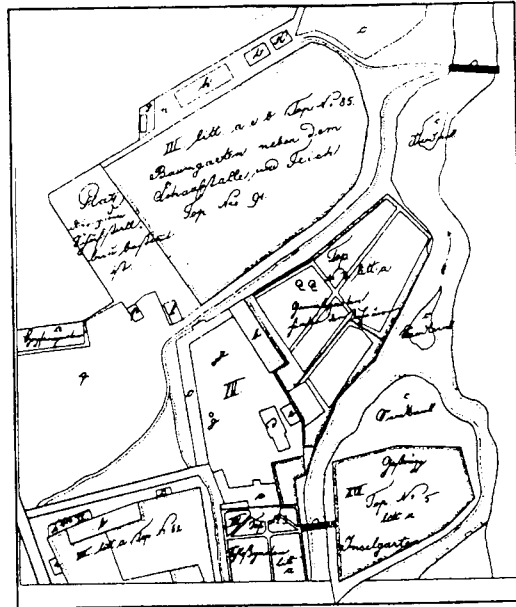
Z tohoto období pochází návrh zeměměřiče Petr Kašpara Světeckého z Třeboně na celkové zaměření a mapování země metodou měřického stolu.

2.2 Josefský katastr

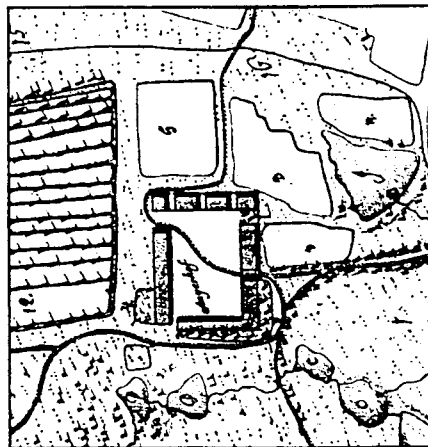
Z hlediska katastrální problematiky je významný patent z roku 1783 o zrušení zemského zřízení a tím i zrušení práv stavů, který vyvolal pád dosavadního „berního“ systému. V roce 1785 vydal osvícený císař Josef II. patent, který znamená zlom v konstrukci tehdejší berní politiky zejména v těchto bodech:

- a) stanovil na rozdíl od předchozích katastrů rovnost v právním postavení půdy bez ohledu na to, zda se jedná o rustikál nebo dominikál,
- b) za základ určení daní stanovil nikoli panství, ale technicky definovatelnou plochu obce (pozdějšího katastrálního území),
- c) poprvé v našich dějinách uložil vyměření půdy jako základ pro konstrukci berní politiky.

Nejdříve byly stanoveny a zaměřeny obecní hranice, které až na povolené změny platí v podobě hranic katastrálního území dodnes. Pozemky byly zaměřeny jednotnou metodou měřického „stolu“, pozemky menšího rozsahu a pravidelnějšího tvaru měřili sedláci řetězcem nebo kalibrovaným provazem. V terénu vznikl polní náčrt zvaný brouillon (obr. 2.1).



Obr. 2.1 Ukázka tzv. polního náčrtu (brouillonu) v josefském katastru



Obr. 2.2 Ukázka z josefského katastru (1785)

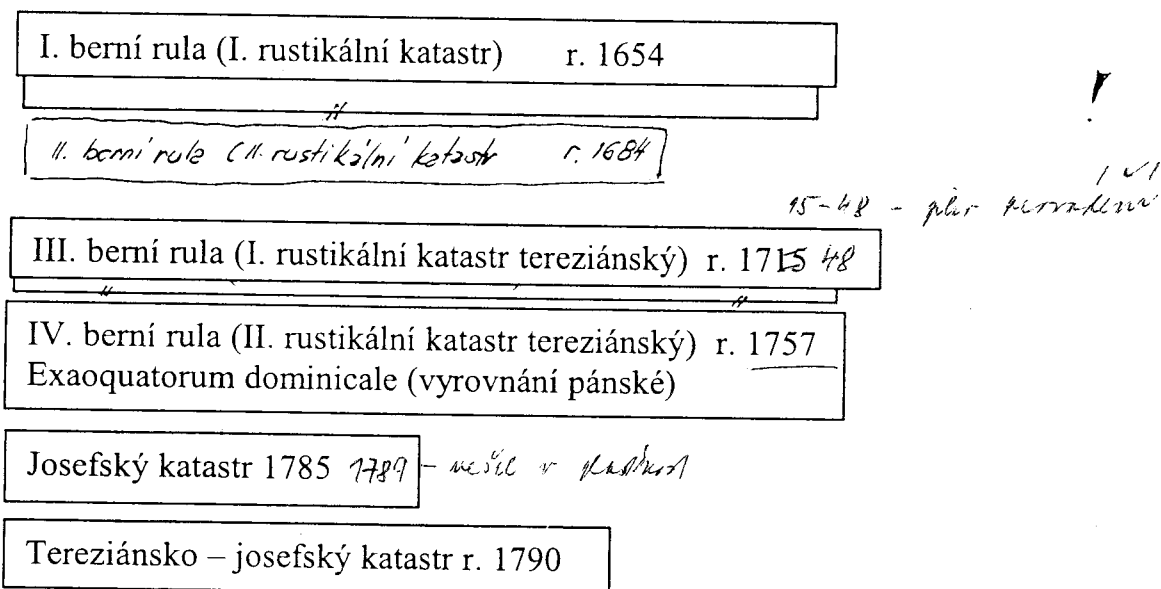
Patentem z roku 1789 byla zavedena platnost josefského katastru. Tento katastr na základě měření zjistil v Čechách o 60 % berní půdy více, než bylo v katastru tereziánském. Hlavním

nedostatkem z hlediska geodetického je porušení zásady i postupu „z velkého do malého“ (obr. 2.2).

2.3 Tereziánsko-josefský katastr

Po smrti císaře Josefa II. zahájili stavové boj proti josefskému katastru. Leopold II. zrušil josefský katastr a patentem v roce 1790 zavedl opět tereziánský katastr avšak s výměrami katastru josefského, zavedl opět diferencovanou berní politiku, které znamenají odlišné podmínky podle zařazení: pro poddanskou půdu platilo ordinarium a pro dominikální půdu extraordinarium. Tímto způsobem vznikl kříženec obou katastrů: tereziánsko-josefský katastr, který platil až do roku 1846.

Na obr. 2.3 je uveden schématicky (přehledně) historický vývoj prvních českých katastrů.



Obr. 2.3 Historický vývoj prvních českých katastrů

2.3. Stabilní katastr

Počátek stabilního katastru se uvádí r. 1810, kdy byla ustavena na pokyn císaře Františka I. tzv. „Wurmserova komise“. Legislativní činnost vyvrcholila v roce 1817, kdy byl vydán patent Františka I. o pozemkové dani. Podle tohoto patentu měly být podrobeny dani pozemkové všechny „plodné plochy“ bez ohledu na příslušnost pozemku k rustikálu nebo dominikálu. Pro mapování bylo zvoleno Cassiniho příčné válcové zobrazení v Soldnerově

úpravě. Pro zmenšení délkového zkrácení bylo celé území říše rozděleno na 7 pásů, z nichž každý tvořil samostatný souřadnicový systém.

Pro Čechy byl určen pás s počátkem v trigonometrickém bodě Gusterberg v Horních Rakousích, pro Moravu – pás s počátkem v trigonometrickém bodě na věži kostela svatého Štěpána ve Vídni. Výsledkem mapování byla katastrální mapa v měřítku 1:2880. Měřítkové číslo vzniklo z požadavku, aby čtvercová plocha v terénu o výměře jednoho rakouského jitra se zobrazila na mapě jako čtvercová plocha o straně jednoho palce. Jitro mělo stranu o délce 40 sáhů, sáh se dělil na 6 stop a stopa na 12 palců. Takže: $40 \times 6 \times 12 = 2880$, tedy 1 palec v mapě se rovná 2880 palcům v přírodě.

Katastr měl tvořit stálý a dokonalý seznam všech pozemků podrobených dani s udáním jejich velikosti, polohy a čistého výnosu. Pro svou důkladnost a představu, že bude navždy sloužit svému účelu, byl nazván „stabilním katastrem“.

Z josefského katastru byly převzaty některé osvědčené zásady. Předmětem zdanění byl pozemek, pro který byl určen čistý výnos. Bylo převzato rozdělení země na katastrální obce (dnes katastrální území), zobrazené pozemky nazvané parcelami, byly označeny tzv. parcelním číslem. Pozemkové a stavební parcely byly vedeny samostatně ve dvou číselných řadách.

Katastr rozlišoval pozemky dani podrobené a pozemky od daně osvobozené. Mezi pozemky podrobené dani patřila půda plodná a tzv. parifikáty (pozemky používané k jiným účelům než zemědělským a lesnickým, které měly být zdaněny podle porovnání se sousedními pozemky – parifikací). Plodná půda byla členěna na tyto kultury: zahrady, vinice, role (orná půda), louky, pastviny, lesy. K parifikátům patřily např. zastavěné plochy staveb včetně dvorů, stavební místa, plochy lomů, soukromé cesty, kanály, dráhy atd. K pozemkům osvobozeným od daně patřila neplodná půda, rybníky bez užitku, řečiště řek a potoků, veřejné kanály, náměstí, návsi, veřejné cesty, státní dráhy, kostely, hřbitovy, budovy sloužící státu, veřejně vzdělávací ústavy atd.

Protože mapy tohoto katastru, po řadě přepracování a doplňování po dobu více než 150 let, stále tvoří základ dnešních katastrálních map na asi 70% území, je potřebné i v současné době znát nejen, jak byly tyto mapy zhotoveny, a tím i jejich původní vnitřní hodnotu, ale i způsoby

a metody jejich dalšího doplňování a přepracování. Mnohé je zřejmé z instrukcí vydaných pro provádění katastrálních měření.

Po vydání patentu byla vydána prozatímní měřická instrukce ze dne 28. března 1818 a po získání dobrých zkušeností se zaměřením pozemků v rozsahu čtvereční vídeňské míle (asi 50 km²) byla vydána definitivní měřická instrukce ze dne 28. února 1824 pod názvem „Instrukce k provádění zemského vyměřování nařízeného podle nejvyššího patentu ze dne 23. prosince 1817“. Tato instrukce stanovila měřítko 1:2880, pouze pro rozsáhlé lesy a pastviny a pro horská území se mohlo použít měřítko poloviční 1:5760 (toto se v českých zemích nepoužilo). Přesnost zobrazení délek byla stanovena tak, že rozdíl měřené délky a délky odsunutá na mapě neměl překročit 1/200 délky a pouze u pozemků malé ceny mohl rozdíl činit až 1/100. Původní instrukce z roku 1824 byla přepracována a podstatně doplněna, aby vyhovovala i odchýlným poměrům v uherských zemích. Jako prozatímní pak byla vydána v roce 1856 a jako definitivní v roce 1865, tedy již po založení katastru v rakouských zemích. Platila pro celé území Rakouska-Uherska, tedy pro založení katastru v uherských zemích a obnovu katastru v zemích rakouských. Pro města a cennou půdu umožňovala použít dalších měřítek 1:720 a 1:1440. Měřické instrukce propracovaly a zavedly promyšlené kontrolní postupy v průběhu celého procesu, jejichž principy se používají dodnes.

Geometrickým základem map stabilního katastru byla trigonometrická síť a bezprojekční souřadnicová soustava Cassiniova-Soldnerova. Bylo využito předchozích triangulací I., II. a III. řádu. Triangulace I. řádu byla částečně opravena a nově byly vypočteny souřadnice sítě II. a III. řádu. Sférické excesy byly zanedbány a souřadnice byly počítány jako rovinné, byla zanedbána konvergence. Značné zkreslení úhlů, délek i ploch narůstající se vzdáleností od počátku soustavy, vyžadovalo zvolení více souřadnicových soustav. Rozhraní mezi soustavami nemohlo být vymezeno poledníky a rovnoběžkami, jejichž obrazy si neodpovídaly, a muselo být stanoveno pevně a trvale v terénu zemskými hranicemi. Pro Čechy bylo použito soustavy s počátkem na bodu Gusterberg, pro Moravu a Slezsko soustavy se středem věže kostela Sv. Štěpána ve Vídni. Potřebné zhuštění sítě body IV. řádu se provádělo grafickou triangulací stolovou metodou v měřítku 1:14400. Stabilizace bodů byla provedena se značným zpožděním, až po dokončení podrobného měření. V Čechách byly triangulační práce provedeny v letech 1824 až 1840, stabilizace probíhala od roku 1845 do 1862. Na Moravě a Slezsku skončila triangulace v roce 1829, se stabilizací bodů se započalo teprve roku 1850.

Podrobné měření bylo provedeno metodou měřického stolu, kdy mapa vznikala přímo v terénu. Měření detailu předcházelo doplnění sítě dalšími geometrickými body, které se určovaly protínáním ze 3 bodů nebo rajony. Délky se měřily latí nebo řetězcem. Pro podrobné měření v polní trati se používalo protínání, lesy se měřily zpravidla po obvodě rajonování, nebo s využitím orientace busolou. V zastavěné trati se určil stolovou metodou obvod, popřípadě uvnitř trati i význačné budovy, a vytyčila a zaměřila se síť záměrných přímek. Poloha stavebních parcel a zahrad pak byla stanovena souřadnicemi nebo křížovými mírami. Přesně se měřily jen obytné budovy, stáje a hospodářské budovy se odkrokovaly. Půdorys venkovských stavení byl určován i s okapy. Rozdíl mezi délkou přímo měřenou a odsunutou nesměl přesahovat 1/200 délky, v tratích s malým nebo žádným užitkem půdy směl rozdíl činit až 1/100 délky.

Mimo katastrálních map se vyhotovovaly indikační nástiny (skizy), později nazývané příruční mapou. Byla to kopie katastrální mapy podlepená a rozříznutá na čtvrtky. Sloužily k vyšetřování v terénu, zapisovaly se do nich jména vlastníků, domovní čísla, pojmenování tratí, rozlišení kultur, atd. Byly výrazně kolorovány, obvody majetku byly obtaženy silnější čarou. Komisi v terénu ověřená a schválená skizka pak byla podkladem ke kancelářskému dokončení mapy a sestavení parcelních protokolů. Používala se však i pro vceňování (oceňování) pozemků a další práce v terénu.

Katastrální mapa byla doplněna parcelními čísly. Pozemkové parcely byly označovány v původních mapách červenými parcelními čísly, stavební černými. Současně s přidělováním čísel se vyhotovoval parcelní protokol, původně samostatný pro pozemkové parcely a samostatný pro parcely stavební. Výpočty výměr se podle instrukce z roku 1824 prováděly tužkovým rozdělením parcel na jednoduché obrazce a plocha se počítala z odsunutých délek. Výměry se uzavíraly na stejným způsobem určené plochy tratí. Použití planimetru a zjišťování srážky papíru se zavedlo později, až instrukcí z roku 1865. Podle parcelních protokolů se sestavily další součásti písemného operátu, především „hlavní kniha držebností“, která pak nahradila do té doby vedenou pozemkovou knihu.

Zatímco měřické práce byly ve stabilním katastru provedeny v mimořádně krátké době kvalitně a na úrovni tehdejších technických možností, práce vceňovací měly mnoho nedostatků. Zjištění čistého výnosu nebylo jednotné a již při zavedení katastru pro značnou

dobu od zjištění a pro změny ve způsobu hospodaření nevyhovovalo potřebě spravedlivého rozvržení daní.

2.4 Reambulace stabilního katastru (1869 - 1882)

Protože stabilní katastr nebyl spolehlivě doplňován nastalými změnami, zejména nebyla doplňována katastrální mapa, neshodoval se postupně se skutečností. Požadavkům neodpovídaly ani pozemkové knihy, kdy vznikaly pochybnosti o rozsahu knihovního tělesa a scházely podrobnější údaje o právech. Hlavním nedostatkem katastru, který byl především důvodem pro jeho revizi (reambulaci), byl nízký a nestejněměrný odhad čistého výnosu, vycházející z úrovně cen plodin z roku 1824, a který neodpovídal novému způsobu hospodaření. To vedlo k vydání Zákona ze dne 24. května 1869 číslo 88 Ř.z. “O revizi katastru daně pozemkové“.

Úkolem reambulace bylo zejména jednorázové doplnění měřického i písemného elaborátu katastru všemi změnami nastalými od původního měření a provedení nového, tzv. všeobecného vcenění a vtřídění pozemků.

Hlavní zásady vceňování byly zákonem upraveny tak, že dani podléhaly veškeré pozemky zemědělsky a lesnický užívané, nebo které jsou schopny zemědělského zpracování. (Zastavěné plochy a nádvoří byly nově zařazeny mezi plochy nepodléhající zemědělské dani.) Základem daně byl opět čistý výnos, v závislosti na druhu obdělávání (kultuře) a bonitě pozemků. Nově upravenými kulturami byly: role, louky, zahrady (chmelnice), vinice, pastviny, alpy, lesy, jezera (rybníky, močály), parifikáty a neplodná půda. Bonita pozemků byla vyjadřována 6 až 8 třídami.

Pro měřické práce, které představovaly mimořádně rozsáhlý úkol, vydalo ministerstvo financí “Nařízení o způsobu provádění prací měřických při upravení daně pozemkové dle zákona ze dne 24. května 1869“. Podle této instrukce bylo nutno zjistit veškeré nastalé změny v kultuře, osobě a předmětech měření (bez ohledu na to, zda byly, či nebyly ohlášeny), tyto vyšetřit a zaměřit, doplnit katastrální mapy, určit plochy jednotlivých kultur a dílů různé bonity a vyhotovit sumáře obcí podle kultur a bonit. Pracovalo se na litografických otiscích map, využívaly se i stávající indikační skizzy. V případě nemožnosti použít pro množství změn stávající katastrální mapu, mohlo se po řádném zdůvodnění a souhlase předsedy zemské

komise provést nové vyměření podle instrukce z roku 1865. Nové vyměření části obce nepřesahující 500 jiter (tj. rozsah mapového listu 1:2880) bylo na rozhodnutí geometra. V § 17 bylo přímo stanoveno, že „při provádění prací měřických má řídit se geometr instrukcí z roku 1865, použití tam uvedených základních pravidel, strojů a pomůcek a má se vynasnažiti, aby práce tyto pokud možno urychlil“. Změny se v mapách vyťahovaly rumělkou, neplatná parcelní čísla a názvy se škrtyly, změněné hranice se přeškrtyvaly dvěma krátkými čárkami. Byla přesně stanovena pravidla označování nově oddělovaných parcel (poddělení ve formě zlomku). Při reambulačních pracech bylo též uloženo stabilizovat trigonometrické body, opravit a doplnit jejich místopisy a zakreslit tyto body do mapy. Podle § 27 měl po skončení polních prací geometr pouze 8 dnů na vyhořovení a odevzdání všech požadovaných elaborátů. Při kontrolním měření byla dovolená odchylka 1/80 délky určené z mapy (oproti 1/200, resp. 1/100 podle instrukce z roku 1865). Výsledky revize zapisovali inspektoři do revizního deníku s poznámkou o schopnostech a píli úředníka, a tento předkládali ministerstvu financí.

Zákon o revizi katastru daně pozemkové také stanovil, aby úplná revize katastru, při které se má měřický úředník přesvědčit, zda všechny změny jsou zaneseny v mapě a zda se shodují se skutečností, byla provedena každých 15 let.

Vlastní reambulace byla dokončena v roce 1880, takže od 1. 1. 1881 mohla být provizorně zavedena nová pozemková daň, reklamační řízení bylo ukončeno v roce 1882. Velmi krátká doba na tak náročné a rozsáhlé dílo (necelých 11 let) a vysoký tlak na včasné dokončení vedly k zaměstnávání nezkušených a neodborných sil. Práce byly prováděny ve spěchu, povrchně a neodborně. Výsledkem bylo podstatné znehodnocení map stabilního katastru.

2.5 Evidence reambulovaného katastru (1883)

Třebaže zákon o úpravě daně pozemkové z roku 1869 stanovil provádění revize vždy po 15 letech, potřeba souladu s pozemkovými knihami si vynutila již v roce 1883, tedy 3 roky po ukončení reambulace, vydání zákona ze dne 23. května 1883, č. 83 ř.z. o udržování evidence katastru daně pozemkové.

Vedení evidence katastru se vztahovalo na změny hranic obce, držitelovy osoby, předmětů daně, způsobu užívání (kultur) a změny způsobené chybami v psaní a počítání. Do katastru

byly prováděny jen změny trvalého rázu, změny způsobu užívání pozemku neměly vliv na pozemkovou daň.

Zákon zřídil evidenční geometry v okrese a evidenční inspektory u zemských finančních správ a vytvořil tak základ budoucí organizace výkonné služby v okresech (53 evidenčních okresů v Čechách a 30 na Moravě). Podrobněji organizaci upravoval zákon č. 84 ř.z. z téhož roku.

V zájmu udržování souladu se skutečností byla uložena povinnost držitelům ohlašovat změny (pod sankcí daňového znevýhodnění), upravena součinnost ostatních úřadů a uloženy povinnosti obcím v souvislosti s vyšetřováním změn. Provádění úplné revize držby bylo stanoveno každé 3 roky.

Podrobně bylo rozpracováno řízení o vyšetřování změn včetně zaměřování změn evidenčními geometry i vyhotovování geometrických (situačních) plánů oprávněnými soukromými techniky. Zjištěné změny se zapisovaly do výkazů změn, které byly podkladem k upřesnění daní i k provedení změn v jednotlivých částech katastru. Vzájemný soulad s pozemkovou knihou byl zajišťován zasíláním tzv. ohlašovacích archů knihovnímu soudu a naopak tabulárních sdělení spolu s opisy listin evidenčnímu orgánu. Byla rovněž upravena veřejnost katastru, do nějž mohl nahlížet každý, kopie a výpisy mohli za úplaty vyhotovovat pouze katastrální úředníci.

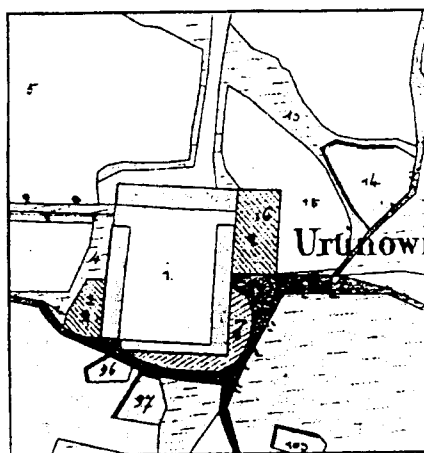
Nařízením min. financí ze dne 14. ledna 1893, č. 40 497 byla působnost evidenčních geometrů rozšířena tak, že mohli vykonávat též měření pro potřebu a na náklad stran. rozkladu „Inženýrské komory“ nebylo vyhověno.

Nedostatečná přesnost graficky vyhotovených map na nepřesných základech grafické triangulace byla při obtížném zaměřování změn a vytyčování hranic pocitována čím dál tím více. To vedlo k zavedení tzv. trigonometricko-polygonální metody, tedy číselného měření. První měřická instrukce z roku 1887, která byla doplněna a nově vydána tiskem roku 1904, zavedla číselné měření v metrické míře připojované na body III. řádu, zavedla nové měřické odchylky i dekadická měřítka 1:2500, 1:1250 a 1:625. Pro mapy v dekadickém měřítku upravila klad i rozměr mapových listů. V dosavadních sáhových měřících bylo možno

mapovat jen části katastrální obce. Tato velmi podrobná instrukce pak byla i vzorem pro Instrukci A pozemkového katastru.

Měřická instrukce z roku 1865 pak byla nahrazena novým měřickým návodem pro stolovou metodu v roce 1907.

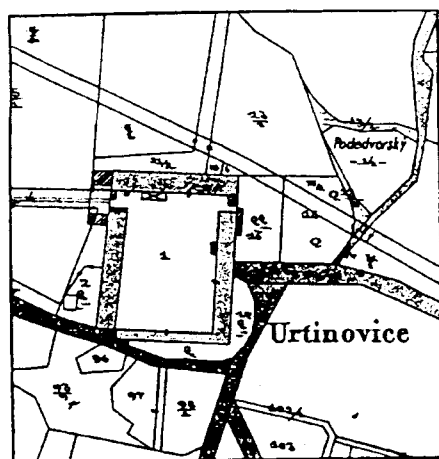
Zákon o evidenci katastru s dalšími prováděcími předpisy stanovil a upřesnil metody a postupy trvalého vedení katastru v souladu jak s pozemkovou knihou, tak se skutečností. Zavedl některé postupy, které byly převzaty i do pozdějších předpisů a jsou používány v nezměněné nebo v upravené formě dodnes. Propracované a velmi podrobné technické návody pak byly základem a vzorem měřických návodů pro dalších sto let.



Obr. 2.4 Ukázka ze „stabilního katastru“ (1827)



Obr. 2.5 Ukázka z reambulovaného katastru (1869)



Obr. 2.6 Ukázka z tzv. evidovaného katastru (1896)

2.6. Pozemkový katastr (1927 – 1964)

Po vzniku samostatné Československé republiky v roce 1918 byl evidovaný katastr převzat v nezměněné formě. Během války zanedbané vedení katastru a rozsáhlé změny držby v důsledku rozsáhlé pozemkové reformy neposkytovaly možnost i přes silně pociťované potřeby provést podstatnější změny. K zásadním změnám dochází až od roku 1928, kdy nabyt účinnosti zákon č. 177 ze dne 16. prosince 1927 S. z. n. o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), doplněný vládním nařízením č. 205/1928 S. z. n. a vládním nařízením č. 64/1930 S.z.n.

Katastrální zákon zrušil všechny předchozí předpisy vztahující se na pozemkový katastr a jeho vedení, mimo ustanovení obsažená v tomto zákoně. Pozemkový katastr byl definován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Zákon definoval pojem pozemku a parcely. Katastr měl sloužit jako podklad pro vyměřování daní, pro zakládání, obnovování a doplňování veřejných knih a jejich map, zajištění držby, pro převody nemovitostí a pro reálný úvěr. Měl být však také pomůckou pro kartografické a výškopisné práce, pro technická podnikání, pro statistické a hospodářské účely, pro ochranu památek i pro vědecké a badatelské účely. Měl být tedy katastrem víceúčelovým

Vedením katastru byly pověřeny katastrální měřické úřady. Pečlivému a svědomitému vedení katastru jistě přispěla i osobní zodpovědnost zaměstnanců katastrální služby za správnost a přesnost jimi vykonaných prací stanovená vládním nařízením č. 205/1928 S.z.n.

Pozemkový katastr obsahoval součásti podstatné, vedlejší a pomocné. Podstatnými součástmi byl měřický operát (katastrální mapa a příruční kat. mapa), písemný operát (rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů, a záznam změn), sbírka listin a úhrnné výkazy. Podrobnější obsah jednotlivých součástí katastru stanovilo vládní nařízení č. 64/1930 S.z.n. Veřejnosti byl přístupný pouze měřický a písemný operát katastru (nikoliv tedy sbírka listin obsahující mimo listiny i např. měřické náčrty) ani úhrnné výkazy a na rozdíl od katastru daně pozemkové mohl každý do operátu nejen nahlížet, ale pořizovat si pro svou potřebu výpisy, opisy a náčrty.

Pozemkový katastr pochopitelně převzal dosavadní výsledky „evidovaného katastru daně pozemkové“, včetně veškerých platných měřických, písemných, vceňovacích a vtříďovacích operátů, které bylo možno dále vést, nebo které bylo možno po úpravách využít. Převzal i dobré zkušenosti z organizace služby, propracované zásady a postupy provádění technických činností. Dosavadní předpisy a vykonávání všech katastrálních prací sjednotil na celém území státu. Postupně byly vydány nové velmi podrobné předpisy pro jednotlivé úseky katastrální služby. Za zmínku stojí především „Instrukce A“ z roku 1932. (*Návod jak vykonávati katastrální měřické práce pro založení nového katastru původním katastrálním řízením*) a „Instrukce B“ z roku 1933 (*Návod jak vykonávati katastrální měřické práce pro vedení pozemkového katastru*), který podrobně upravoval také formální a věcné náležitosti geometrických (polohopisných) plánů. Tyto dvě instrukce se v podstatě do jisté míry používají dodnes. Katastrální zákon zavedl novou zobrazovací soustavu platnou pro veškeré prováděné měřické práce, odstraňující nedostatky předchozí triangulace a zobrazení – *Jednotnou trigonometrickou síť katastrální (JTSK)*. Nové mapování podle Instrukce A se provádělo číselně, převážně v měřítkách 1:1000 nebo 1:2000. Přesnost měření byla definována standardizovanými postupy a dopustnými odchylkami v měření délek, úhlů a ploch, a v uzávěrech polygonových pořadů. Mapy byly zobrazeny na zajištěném papíře, převážně na hliníkových deskách. Podle „Instrukce A“ se zmapovalo 7 354 mapových listů (téměř 5 % území), převážně měst.

Slibný rozvoj katastru a zejména nové mapování narušily válečné události, druhá pozemková reforma v roce 1945 a komunistický převrat v roce 1948. Pozemkový katastr se používal až do roku 1956, katastrální zákon byl definitivně zrušen až zákonem č. 46/1971 Sb. „O geodézii a kartografii.“

Po skončení 2. Světové války a obnovení Československé republiky došlo k mimořádně rozsáhlým změnám ve vlastnictví. Znárodnění, konfiskace, přídělová i scelovací řízení byly upraveny zvláštními zákony, které znamenaly ^{základy} zásady do občanského zákoníku i knihovního zákona a průlom intabulačního principu. Skutečný právní stav se v mimořádně velkém rozsahu dostal do nesouladu se stavem pozemkových knih. Uvést tento stav do souladu a vyznačit všechny změny do pozemkových knih, pro která platila přísná a složitá formální pravidla, nebylo v krátkém čase vůbec možné. Zvláště v případech přídělů zemědělského majetku podle dekretů presidenta republiky č. 12/1945 Sb. a č. 28/1945 Sb., které vyžadovaly rozsáhlé úpravy hranic pozemků, šlo o dlouhodobou záležitost. To vedlo nakonec k zásadnímu zásahu do knihovního zákona vydáním zákonu ze dne 8. května 1947, č. 90/1947 Sb. o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících s na přidělený majetek.

Zákon podstatně zjednodušil vyznačení konfiskovaného majetku i zápis přiděleného majetku novým vlastníkům, zejména pak připustil zřizování tzv. předběžných knihovních vložek pro přidělený majetek, které místo parcel dosud nevytvořeného knihovního tělesa obsahovaly jen jeho velmi přibližné označení (např. jen číslem popisným zemědělské usedlosti). Šlo tedy jen o formální zápisy bez jednoznačného vymezení věci, avšak s právními důsledky. Přesto, že předběžné knihovní vložky měly být po dokončení měřických prací přeměněny na definitivní, šlo o narušení nejzákladnějších právních i technických principů, které snad nemají obdoby. Byl to však jen první z řady dalších případů, kdy ustoupení politickým tlakům ohrozilo nejzákladnější nezbytné podmínky pro trvalé a spolehlivé vedení pozemkové knihy a katastru.

Tento zákon připustil nejen zjednodušení knihovního řízení, ale znamenal i zásah do katastrálního zákona zjednodušením řízení a podkladů pro změny hranic katastrálních území a obcí, ale především nahrazením geometrických (polohopisných) plánů zjednodušenými podklady o prozatímním dělení parcel tzv. polohopisnými nástiny a srovnávacím sestavením. Prozatímní dělení parcel se v katastrálních mapách mělo vyznačovat tužkou, do písemného operátu však provést zápisem s poznámkou "proz."

Práce na upřesnění přídělů a jejich definitivním vytýčení a zaměření, které nepostupovaly dostatečně rychle i přes nasazení množství málo kvalifikovaných sil, byly nakonec po změně politického režimu v únoru 1948 přerušeny. Výsledkem je nedostatečně evidované vlastnictví

značného rozsahu, podchycené jen v přídělových elaborátech, které nebylo dosud jednoznačně vymezeno, ale má právní platnost.

K převratným změnám po roce 1948 došlo i v oblasti práva, kdy dne 1. 1. 1951 vstoupil v platnost nový občanský zákoník č. 141/1950 Sb., který výslovně stanovil, že stavby nejsou součástí pozemku a za věci nemovité považoval pozemky a stavby (s výjimkou staveb dočasných). Vlastníkem stavby mohla být osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Vlastnictví se nabývalo již samotnou smlouvou, popř. ze zákona nebo úředním výrokem, a nikoliv až vkladem do pozemkové knihy. I když nebyla výslovně zrušena povinnost zápisů do veřejných knih, neměly zápisy nadále charakter konstitutivní, ale jen deklaratorní význam. Praktickým důsledkem byla neúplnost zápisů a tím i postupně nemožnost vůbec změny knihovat. Vlastnictví pak bylo nutno prokazovat velmi obtížně původními listinami.

Upuštění od osvědčené zásady „superficies solo cedit“ v pozemkovém právu vyvolalo značné problémy i v evidenci. Pozemková kniha ani katastr nemovitostí samostatné stavby dosud neevidovaly. Bez dořešení problému, jak dostatečně stavby evidovat, zejména v mapách, se však v evidenci pokračovalo a tento problém není důsledně dořešen dodnes.

V důsledku rozsáhlých změn ve vlastnických a užívacích poměrech, zejména násilná kolektivizace zemědělství a povýšení pravomocí státu, ztrácela neudržovaná a trvale neudržovatelná pozemková kniha i katastr nemovitostí postupně význam a prakticky se přestaly vést.

2.7. Jednotná evidence půdy (1954 – 1964)

Určité vakuum v padesátých letech po zastavení zápisů v pozemkovém katastru a pozemkových knihách a potřeba státu plánovat a řídit zemědělskou výrobu vedly v roce 1955 nejprve k pořízení jednorázového soupisu veškeré půdy a její výměry podle druhů kultur a skutečného užívání, bez ohledu na platné právní vztahy. Teprve následně, v letech 1956 až 1960 byla urychleně na celém území státu založena Jednotná evidence půdy (JEP), u níž se počítalo s pravidelným vedením a udržováním v souladu se skutečným stavem v přírodě.

O spěchu, s jakým byla JEP zakládána, a stavu práva svědčí i to, že nevycházela ze zákonné úpravy, ale pouze z usnesení vlády ze dne 25. ledna 1956. Legislativně právní

normou bylo upraveno pouze označování druhů kultur a jejich charakteristiky (Směrnice č. 154/1957 Ú.1.).

Založením a další údržbou JEP byla pověřena tehdejší „Ústřední správa geodézie a kartografie“ a její okresní složky, tehdejší okresní měřická střediska. Pro založení JEP byla vydána v roce 1956 Směrnice č. 1 pro založení jednotné evidence půdy (ÚSGK č. SZ: 242-334-16100/55 ze dne 10. prosince 1955), která byla znovu vydána v doplněném vydání v roce 1956 pod číslem SZ: 242-334-8000/56. JEP měla podobně jako katastr měřický operát (pozemkovou, pracovní a evidenční mapu) a písemný operát (především soupis parcel, výkaz změn a evidenční listy, které poskytovaly přehled o skutečném rozsahu užívání půdy).

JEP se zakládala na základě vyšetření skutečného stavu užívání půdy a jejich kultur s maximálním využitím dostupných podkladů, především z pozemkového katastru, ale i zastavovacích plánů, grafických přídělových plánů a výsledků pozemkových úprav. Pracovalo se s otisky katastrální mapy na nezajištěném papíře, měření bylo maximálně zjednodušeno a omezeno (směrnice vysvětlovala pojem účelnosti a úspornosti), bez stabilizace a bez kontrol. Neplatily odchylky podle Instrukce B. „Pronikavé úlevy“ byly povoleny i pro přesnost zákresů do map, pro které byly povoleny i zcela netechnické a přibližné postupy. Byly povoleny trojnásobné odchylky, ale umožněno výjimečně i více. Nezaměřené novostavby bylo přípustné doplnit „přibližnou lokalizací a přibližným půdorysem“ (pro odlišení čárkovaně). Úlevy byly i při výpočtu ploch, kde přesnost nebyla vůbec jednoznačně stanovena, a kde nejpoužívanější metodou bylo sčítání a odčítání odhadnutých výměr částí parcel pozemkového katastru. Vzhledem k rozsahu díla a krátkosti času byly opět využity nezpracované a neodborné síly, takže ani velmi mírná kritéria přesnosti nemohla být při plnění tohoto politicky pojatého úkolu dodržena.

Takto vzniklé pozemkové mapy JEP se pak ale staly jedním z podkladů při vyhotovení map navazující evidence nemovitostí. I když měly sloužit jen k doplnění hranic kultur, které neudržované mapy katastru nemohly poskytnout, nepodařilo se všechny důsledky tohoto díla odstranit, a hrubé chyby se nacházejí i v současných mapách ještě dosud.

2.8. Evidence nemovitostí (1964 – 1992)

Nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který nabyt účinnosti 1. dubna 1964, přinesl řadu změn. Nově upravil pojem nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, a upravil i nabývání osobního vlastnictví. Ke smlouvě o převodu nemovitosti bylo třeba její registrace státním notářstvím, vlastnictví přecházelo registrací smlouvy. Mimoknihovní princip nabývání vlastnictví zůstal zachován.

Potřeby vést současně skutečné uživatelské vztahy k půdě i vlastnické vztahy měla zajistit nová „evidence nemovitostí,“ která byla legislativně upravena zákonem č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí a prováděcí vyhláškou č. 23/1964 Sb., které nabyly účinnosti k 1. dubnu 1964.

Evidence nemovitostí vycházela z předchozí jednotné evidence půdy (JEP), která měla být doplněna o evidenci nově zavedených právních uživatelských vztahů a vlastnictví. Právní vztahy se evidovaly na základě ověřených kopií nebo originálů listin předkládaných k zápisu na jednoduchých „listech vlastnictví“ se strukturou údajů obdobnou bývalé pozemkové knize. Doplnění nikde již nevedených údajů o vlastnictví za období od roku 1951 bylo prováděno systematickým šetřením přímo v obcích. Podpůrně se využívalo pozemkových knih. Tyto práce prováděné podle Směrnice pro komplexní zakládání evidence nemovitostí (ÚSGK č. 7000/1966/23-332 z 12. listopadu 1966) probíhaly za podpory státních notářství od roku 1967 do 1988, a podařilo se při nich jednak došetřit poslední známý právní stav, jednak doplnit sbírku listin o všechny dostupné právní listiny v originálech nebo ověřených kopiích. I když praktickému provádění lze leccos vytknout, jde o obdivuhodný výkon a získané listiny umožňují i následně případné chyby či nedokonalost zápisů na listech vlastnictví opravit.

Mimořádně významná otázka map se začala řešit již v závěru období vedení JEP, jejíž provizorní a značně nekvalitní mapy nebyly nadále udržitelné. Přikročilo se proto k vyhotovení nových pozemkových map, které měly plně nahradit dřívější mapy pozemkového katastru. Postupovalo se podle Směrnice pro obnovu map JEP reprodukcí v souvislém zobrazení (ÚSGK č. 23-338.9-3100/1963 z 20. června 1963), která nahradila předchozí prozatímní předpis z roku 1960, a která byla na základě zkušeností dále doplňována. K obnově se mělo využít především kresby z neudržovaných katastrálních map, a pouze kresba, která nebyla v těchto mapách obsažena, se přebírala z nedokonalých map JEP.

Výsledná kvalita takto obnovených map byla ovlivněna nejen pečlivostí a odbornými znalostmi zpracovatele, ale i řadou nejasností, jak vyřešit problém souvislého zobrazení map, které byly původně vyhotoveny jako ostrovní a byly poznamenány rozdílnou srážkou i místními deformacemi. I přes snahy zabránit dalšímu zhoršení kvality map k němu nepochybně došlo.

Pro jednotlivé skupiny činnosti při zakládání a vedení evidence nemovitostí byly postupně vydány směrnice a návody. Např. pro údržbu map platila původně poměrně podrobná „Směrnice pro údržbu map evidence nemovitostí“ (ÚSGK č. 7600/196623-334 ze dne 25. července 1966), která respektovala vlastnosti jednotlivých druhů starších map. Při pozdější systémové přestavbě technických předpisů došlo k přílišnému zjednodušení zásad měření, i když mapy historického původu se svými vlastnostmi zůstaly.

Určitých úspěchů doznalo nové mapování v měřítkách 1:1000 a 1:2000, nejprve podle „směrnice pro technicko-hospodářské mapování“ (THM), později podle směrnice pro tvorbu „základní mapy velkého měřítka“ (ZMVM). Při mapování se podařilo postupně zvládnout fotogrammetrické technologie a dosáhnout vysoký stupeň automatizace v celém procesu tvorby. Společným nedostatkem však byly chabé základy místního šetření, vyplývající již z nedokonalé legislativy, které snižují praktickou využitelnost těchto map. Tato nová mapová díla pokrývají cca 25 % území.

Legislativní základy evidence nemovitostí byly celkově nedostatečné a nebyly ani respektovány. Metody, postupy i obsah evidence se měnily dosti podstatným způsobem pouze na základě interních pokynů, často podle přání jiných resortů. Přitom jediné 4 obecně závazné právní předpisy vydržely prakticky beze změn téměř 30 let. Zásadním nedostatkem bylo nevřešení spolehlivé evidence parcel ve vlastnictví občanů sloučených do větších půdních celků, které v souladu s předpisy neměly být ani zobrazovány v mapách.

2.9. *Současný katastr nemovitostí České republiky*

Nejen obnova pořádku a práva, ale především ekonomika byla hlavním a nejnaléhavějším důvodem k zahájení vládního programu rozsáhlé privatizace a restitucí. Jednou ze základních podmínek pro úspěšný postup tohoto procesu je spolehlivě fungující katastr a pozemková kniha. Téměř všechny instituce, úřady, společnosti, obce a občané požadovali dokumenty

prokazující jejich vlastnictví, nejen současné, ale pro restituce i historické. Stávající „evidence nemovitostí“ se ukázala být zcela nevyhovující a střediska geodézie byla zahlcena požadavky. Požadované informace o vlastnictví sice existovaly, ale jejich vyhledávání vyžadovalo vysoce kvalifikovanou, individuální a časově náročnou práci. Právě na této nedostatečnosti se ukázalo, že stávající evidenci je nezbytné přebudovat na spolehlivě fungující katastr, který je jednou ze základních podmínek postupu privatizačního programu.

První potřebný krok ke znovuvybudování katastru, tentokrát spojeného i s funkcí bývalé pozemkové knihy, byl učiněn přípravou a vydáním základní legislativy, která nabyla účinnosti ke dni 1. 1. 1993 a dále byla doplněna dalšími potřebnými zákony a vyhláškami. Jde o následující předpisy:

- zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony,
- zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,
- zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon),
- zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech,
- vyhláška ČÚZK č. 126/1993 Sb., prováděcí vyhláška k zákonům č. 265/1992 Sb. a 344/1992 Sb.,
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví (zeměměřický zákon),
- zákon č. 210/1993 Sb. (novela zákona č. 265/1992 Sb.),
- zákon č. 89/1996 Sb. (novela katastrálního zákona),
- zákon č. 90/1996 Sb. (novela zákona č. 265/1992 Sb.),
- zákon č. 107/1994 Sb. (novela zákona č. 359/1992 Sb.),
- Vyhláška ČÚZK č. 31/1995 Sb. ve znění vyhlášky č. 212/1995 Sb. (důlní měřictví) – prováděcí vyhláška k zákonu č. 200/1994 Sb.),
- Vyhláška ČÚZK č. 190/1996 (novela vyhlášky 126/1993 Sb.),
- Vyhláška ČÚZK č. 179/1998 (novela vyhlášky č. 190/1996 Sb.).

Nová legislativa vytváří tzv. „právní katastr“ spojující v jediném instrumentu spravovaném výhradně zeměměřickými orgány funkce jak pozemkového katastru, tak bývalé pozemkové knihy. Tentokrát v modernizované formě umožňující využití výpočetní techniky.

Legislativa však vytváří pouze rámec a základní předpoklady k zahájení práce na dlouhodobém a mimořádně náročném úkolu, kterým je vlastní vybudování takového katastru. Katastr nemovitostí musí pro zachování nezbytné kontinuity vycházet ze současného stavu předchozí značně nedokonalé „evidence nemovitostí“. Nabytím účinnosti zákonů se sice mapy a písemné operáty rázem staly k 1. 1. 1993 operáty katastru nemovitosti, ale je nezbytné je v co nejkratší době podstatně upravit.

Zatímco písemný operát lze relativně snadno s využitím stávajících údajů přepracovat, katastrální mapy tvoří zcela specifický problém, který nebude možno vyřešit v krátkém čase. Po evidenci nemovitostí zdědil katastr mimo poměrně přesné mapy vyhotovené číselnými metodami (asi 30 % území) také graficky vyhotovené mapy mající svůj původ v mapách stabilního katastru (asi na 70 % území), které jsou poznamenány nejen nedokonalostmi při svém vzniku, nepravidelnou srážkou, lokálními deformacemi, ale hlavně nekvalitní údržbou za období téměř 150 let a mnoha obnovami.

Specifickým problémem katastru jsou parcely ve vlastnictví občanů, které byly sloučeny do větších půdních celků. Tyto parcely nejsou zobrazeny ani v současných mapách, ani v písemném operátu, ale jsou pouze ve zjednodušené pomocné evidenci umožňující jejich vyhledávání v mapách a dokumentech předchozích evidencí. I když podle zákona mají být tyto parcely doplněny nejpozději při dokončení budoucích pozemkových úprav, je v zájmu postupu automatizace i spolehlivosti vedení katastru tyto parcely doplnit do map i písemného operátu co nejdříve. Protože jde o asi 8 milionů takových parcel, bude zřejmě první krok spočívat v jejich doplnění alespoň do písemného operátu.

Při budování katastru nejde o jednorázovou záležitost, ale o kontinuální dlouhodobý proces. Změny obsahu i metod vedení katastru jsou vzhledem k rozsahu vedených informací vždy záležitostí desítek let. Mimořádně vysoká věrohodnost a spolehlivost údajů je pro katastr nezbytná. Historie katastru je plná příkladů, kdy důsledky nadřazení rychlosti a množství provedené práce nad kvalitu a přesnost se odstraňují jen velmi obtížně a dlouhodobě negativně ovlivňují i výsledky práce dalších generací.

Evidenční nástroj	Právní podklad	Období	Název mapy
Josefský katastr a násl.	Patent Josefa II. 1785	1789 - 1842	Katastrální mapa
Stabilní katastr (reambulovaný a evidovaný)	Patent Františka I. 1817	1843 - 1927	Katastrální mapa
Jednotná evidence půdy	Usnesení vlády 25.1.1956	1957 - 1963	Pozemková mapa
Evidence nemovitostí	Zákon č. 22/1964 Sb.	1964 - 1992	Mapa evidence nemovitostí
Katastr nemovitostí	Zákon č. 344/1992 Sb. ve znění zákona č. 89/1996	1993 -	Katastrální mapa

Obr. 2.7 Přehled technických evidenčních nástrojů v katastru nemovitostí v letech 1785-1993

3. Základní pojmy v nauce o katastru nemovitostí a jejich definice

Úkolem **katastru nemovitostí** je získávat, uchovávat, zpracovávat a vydávat informace o nemovitostech. Tyto informace slouží k ochraně vlastnictví, k zajišťování právních vztahů k nemovitostem, k oceňování a zdanění nemovitostí (např. daň z nemovitostí).

Předmětem katastru nemovitostí jsou pouze pozemky, nadzemní budovy spojené se zemí pevným základem a byty a nebytové prostory.

Katastr – zobrazení a soupis pozemkového majetku, určený původně pro vyměření pozemkové daně.

Katastr nemovitostí – tvoří podle současného katastrálního zákona průběžně vedený aktualizovaný informační systém o pozemcích a vybraných budovách a o právních vztazích, které se k nim vážou.

Operát – součástí technického díla, stanovené, co do druhu a úplnosti pro určité, přesně vymezené dílo.

Katastrální operát – je ucelené technické dílo, které se skládá podle současného katastrálního zákona z pěti součástí:

- Soubor geodetických informací (SGI)
- Soubor popisných informací (SPI)
- Souhrnné přehledy o půdním fondu *podle údajů v KN*
- Dokumentace výsledků šetření a měření
- Sbíрка listin

Katastrální operáty jsou založeny samostatně pro každé katastrální území.

Nemovitostí se podle občanského zákoníku rozumí pozemky nebo budovy spojené se zemí pevným základem.

Pozemkem se rozumí část povrchu zemského oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Druh pozemku je závazně stanovená charakteristika účelu užívání pozemku.

Pozemky se člení podle druhu pozemku na:

a) Zemědělskou půdu (zemědělské pozemky)

- orná půda,
- chmelnice,
- vinice,
- zahrady,
- ovocné sady,
- louky, pastviny (trvalé travní porosty)

b) Nezemědělskou půdu (nezemědělské pozemky)

- lesní půda,
- vodní plochy,
- zastavěné plochy a nádvoří,
- ostatní plochy (silnice, náměstí, návsi, ulice, hřiště, parky, odvaly, lomy, rokle, výmoly apod.).

Bonitovanou půdně-ekologickou jednotkou se rozumí základní mapovací a oceňovací jednotka zemědělských půd tj. specifický územní celek s konkrétními stanovištními vlastnostmi, vyjádřenými pětimístným číselným kódem.

V katastru nemovitostí se pozemky evidují v podobě parcel, členěných podle druhů pozemků.

Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určený, zobrazený v katastrální mapě a označen parcelním číslem, které je složeno z kmenové části čísla nebo z kmenového čísla a podlomení popř. ještě dílu.

Parcelní číslo – číslo, kterým je označena parcela shodně ve všech částech katastrálního operátu.

Výměra parcely – vyjádření plošného obsahu průmětu hranic pozemku do zobrazovací roviny v [m²]. Velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku. Výměra parcely není závazným údajem katastru nemovitostí (KN) pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v KN. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemkům. Výměra pozemku se určuje na celé čtvereční metry, povoleným násobkem je hektar (ha).

Kvalita výměry – číselný znak, kterým se v souboru popisných informací označuje způsob výpočtu výměry parcely:

Znak 2 – výměra parcely vypočtená z vyrovnaných souřadnic v systému JTSK.

Znak 1 – výměra parcely vypočtená z přímo měřených měř nebo ze souřadnic bez vyrovnání.

Znak 0 – výměra parcely vypočtená graficky (např. s využitím nitkového planimetru).

Podmínky pro tvorbu parcel

Podle současného katastrálního zákona spolu sousedící pozemky jednoho vlastníka se v KN evidují samostatně jako parcely, pokud je jejich výměra větší než

a) 100 m² u zahrad

b) nebo 1000 m² u ostatních druhů pozemků kromě „zastavěných ploch a nádvoří“.

Pozemek, který nedosahuje výměru výše uvedené, se spojí se sousedním pozemkem (~~s loučkou~~) téhož vlastníka do jedné parcely s převažujícím druhem pozemku.

Stavební parcelou se rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku „zastavěné plochy a nádvoří“.

Pozemkovou parcelou se rozumí pozemek, který není stavební parcelou.

Katastrální území – technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v KN společně evidovaný soubor nemovitostí. V KN je označen šestimístným číselným kódem jednotného statistického číselníku.

Geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území se rozumí určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině.

Polohovým určením nemovitosti a katastrálního území se rozumí určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím.

Budova – nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Budova rozestavěná – budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční a budova, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud na ni nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí.

Nádvořím se rozumí plocha příslušející budově v č. rozestavěné a obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby a pozemky jiného druhu než „zastavěné plochy a nádvoří“, které nesplňují podmínky pro tvorbu parcel.

Popisné číslo – číslo, kterým se označuje v obci každá samostatná budova (nebo soubor budov) trvalého charakteru, která je oddělena od jiné budovy. Jedná s o budovy obytné, provozní a obchodní.

Evidenční číslo – číslo, které se přiděluje objektům a budovám, které slouží k prozatímnímu nebo občasnému bydlení (např. rekreační chaty) a nejsou označeny popisným číslem.

Byt – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Byt rozestavěný – místnost nebo soubor místností, které v souladu se „smlouvou o výstavbě“ a stavebním povolením mají být určeny k bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Nebytový prostor – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Nebytový prostor rozestavěný – místnost nebo soubor místností, které v souladu se smlouvou o výstavbě a stavebním povolením mají být určeny k jiným účelům než bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stavu rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Geometrický plán – technický podklad a neoddelitelná součást všech listin, podle nichž má být povolen zápis do KN, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.

Katastrální mapou se rozumí polohopisná mapa velkého měřítká, s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti tj. pozemky a budovy z katastrálního území, které jsou předmětem katastru. Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny. Označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků, budovy se zobrazují průmětem svého vnějšího obvodu.

Identifikací parcel se rozumí porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v operátu katastru se zápisem popř. zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutím státních orgánů. Za jiné operáty se považují operáty dřívějších pozemkových evidencí (bývalý pozemkový katastr podle zákona č. 177/1927 Sb., pozemková kniha, scelovací a přidělové

řízení). Předpokladem provedení identifikace je skutečnost, že identifikovaná nemovitost nebo skupina souvisejících nemovitostí je shodně zobrazena ve všech porovnávaných mapových podkladech.

Závazné údaje katastru nemovitosti pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v KN jsou:

- a) parcelní číslo,
- b) geometrické určení nemovitosti,
- c) název katastrálního území,
- d) geometrické určení katastrálního území.

Revize údajů katastru – zjišťování, přezkoumání souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu.

Pomístní názvosloví – soubor vlastních jmen neživých přírodních objektů a jevů na Zemi a těch vytvořených objektů na Zemi, které nejsou určeny k obývání a jsou v krajíně trvale umístěny (seskupení pozemků, jeskyně, vody, hory).

Místní názvosloví – soubor vlastních jmen obydlených míst a to i pustých a zaniklých (obec, část obce apod.).

Způsob ochrany nemovitostí – popis, kterým se v KN vyjadřuje u jednotlivých nemovitostí ochrana v oblasti:

- a) památkové péče,
- b) ochrany přírody,
- c) ochrany lidského zdraví,
- d) ochrany vybraných geodetických bodů.

Způsob využití nemovitostí – popis, kterým se v KN rozlišuje podrobnější způsob účelu užívání pozemků.

Jiný oprávněný – osoba, která je oprávněná z právních vztahů k nemovitostem:

- a) podle zákona č. 265/1992 Sb. ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb.

b) podle zákona č. 344/1992 Sb. ve znění zákona č. 89/1996 Sb. (majetek státu, právo trvalého užívání).

Komplexní pozemková úprava – činnost, při které se uspořádají vlastnická práva k pozemkům a s nimi související věcná břemena. Pozemky se jimi prostorově a funkčně upravují, scelují nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost pozemků a vyrovnání jejich hranic.

Půdní fond – souhrn zemědělské a nezemědělské půdy ve státě.

Identifikátor – vyjadřuje jednoznačné určení informačního údaje (např. rodné číslo u fyzické osoby, IČO u právnické osoby, číslo katastrálního území podle jednotného číselníku statistického úřadu).

List vlastnictví – obsahuje jméno popř. název vlastníků nebo spoluvlastníků, rodná čísla fyzických osob, IČO právnických osob, všechna parcelní čísla nemovitostí, popisná a evidenční čísla budov, které vlastní v daném katastrálním území, doplňkové údaje o právních vztazích k nemovitostem a různé poznámky.

Tyto údaje se zapisují do čtyř základních částí listu vlastnictví A, B, C, D (obr. 3.1). V automatizované podobě má ještě část B1 – jiná práva k nemovitostem, E – nabývací tituly (obr. 3.2). V odlišné úpravě se vede list vlastnictví pro dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví pro dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví osob (obr. 3.3.).

Listovní číslo	A	Jméno (okres) vlastník	Podíl ve výh. části	Katastrální údaje					
				Parcely		Parcelní údaje			
				Číslo parcely	Pod. výh. části	Číslo parcely	Pod. výh. části	Číslo parcely	Pod. výh. části
1.	a)	Vyskočil Tomáš (400503/1790)	1/2						
	b)	Vyskočil Jan (891210/1010)	1/2	27/93					
				Čp. B 210					
				184					
				210	48/93				
				C Věcná břemena a omezení vlastnických práv					
				D Jiná práva a povinnosti					
				Opatření k ochraně vody pro dům čp. B za služby na poz. 192 v LV 210 - 27/93					

Obr. 3.1 Ukázka ručně vedeného „listu vlastnictví“

Výpis z katastru nemovitostí – obsahuje lokalizační údaje o nemovitosti, číslo LV, jméno a adresu bydliště vlastníka, příp. spoluvlastníků nemovitostí s uvedením identifikátorů a spoluvlastnických podílů, dále parcely, jejich čísla a výměry, popisná a evidenční čísla budov, část obce, druhy pozemků, způsoby jejich využití a ochrany, parcely ve zjednodušené evidenci, dále věcná práva a omezení vlastnických práv, nabývací práva a podrobnější údaje katastru nemovitostí, které se vážou k evidovaným bytům. „Výpis z KN“ opatřený kulatým služebním razítkem se státním znakem a podpisem pověřené osoby je veřejnou listinou.

Výpis z katastru nemovitostí

Okres: 3806 Kladno
 Obec: 082 Stochov
 Kat. území: 01 Stochov

kód: 755567 List vlastnictví: 86

A Vlastník (pořadí, jméno nebo název a adresa)	Identifikátor	Podíl
1 Puška Drahomír Praha 7 Podhradská 54	291117/012	1/2
2 Kalamus Zbyněk Boranivice 68	500519/123	1/2

B Parcelní číslo	Výměra m ²	Č.budovy Část obce	Druh pozemku Způsob využití	Způsob ochrany
------------------	-----------------------	-----------------------	--------------------------------	----------------

VLASTNICTVÍ POZEMKU

78/20	394		zahrada
-------	-----	--	---------

POZEMEK A STAVBA RŮZNÉHO VLASTNÍKA

st.277	468		zastavěná plocha	Stavba jiného vlastníka
--------	-----	--	------------------	----------------------------

PARCELY VE ZJEDNODUŠENÉ EVIDENCI – PŮVOD GRAFICKÝ PŘÍDĚL

22/5	516	
------	-----	--

Zkratka „st.“ před parc. číslem označuje stavební parcelu při dvojí číselné řadě.

B1 Jiná práva	Odkaz na listinu	Číslo	PoIVZ
---------------	------------------	-------	-------

BEZ ZÁPISU

C Omezení vlastnického práva	Odkaz na listinu	Číslo	PoIVZ
------------------------------	------------------	-------	-------

BEZ ZÁPISU

D Jiné údaje	Odkaz na listinu	Číslo	PoIVZ
--------------	------------------	-------	-------

BEZ ZÁPISU

E Nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu	Odkaz na listinu	Číslo	PoIVZ
---	------------------	-------	-------

Vlastník 291117/012	Kupní smlouva ze dne 15.3.1996. Právní účinky vkladu ke dni 22.3.1996.	V11531/77	6/79
Vlastník 500519/123	Rozhodnutí o dědictví	D 54/86	12/87

Katastrální úřad v Kladně

Vyhotoveno dne: 10.07.1996
hod.: 15:27:44

Položka knihy o poskytnutých
údajích z katastru.....

Vyhotovil:

Podpis, razítko:

Obr. 3.2 Ukázka „výpisu z katastru nemovitostí“
vyhotoveného automatizovaným způsobem

LIST VLASTNICTVÍ

Obec: Strážov

Číslo: 245

DŮM S BYTY A NEBYTOVÝMI PROSTORAMI VE VLASTNICTVÍ OSOB

Okres: Kolín

Běžné číslo	Číslo bytu, nebytového prostoru (příp. číslo)	Podíl na nemov. (10 deset. míst)	A		B					
			Jméno (název) vlastník(a)	Podíl, vřk. číslo	Katastrální území					
					Strážov					
					Číslo parcely	Podíl, vřk. číslo	Číslo parcely	Podíl, vřk. číslo	Číslo parcely	Podíl, vřk. číslo
1			Bytový podíl město-Kolín		2/93					
2	1	1/4	Novák Jaroslav (42 02 20 / 1110)							
			a Věra (43 52 06 / 0970)	10/93						
3	3	1/4	Novotný Jiří (30 05 05 / 0220)	28/93						
4	4	1/4	manž. Pavečka Jan Ing. (29 11 12 / 1000)							
			a Kohoutová Zita MUDr. (37 55 34 / 1070)	29/93						
5	2	1/4	a) Janda Stanislav (15 05 20 / 0560)		C Věcná břemena a omezení vlastnických práv					
			a Knešlyna (21 61 05 / 1160) 1/2							
			b) Jiráček Josef (41 05 25 / 0790)							
			a Jana (45 55 27 / 0920) 1/2	62/93						
					D Jiná práva a poznámky					

Obr. 3.3 Ukázka ručně vedeného listu vlastnictví pro dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví osob

✓ Zjednodušená evidence zemědělských a lesních pozemků

představuje evidenci zemědělských a lesních pozemků ve vlastnictví osob i jejichž hranice v terénu neexistují, protože tyto pozemky byly sloučeny do velkých půdních celků (honů). Tato evidence je vedena v rámci katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem (v souboru popisných informací) s využitím dokumentace dřívějších pozemkových evidencí (bývalého pozemkového katastru, pozemkové knihy, operátu přidělového a scelovacího řízení).

Vklad je druh zápisu práva k nemovitosti do KN na základě rozhodnutí o povolení vkladu práva katastrálním úřadem, a to práva vlastnického, zástavního práva, práva odpovídajícímu věcnému břemenu, předkupního práva s účinky věcného a jiného práva, pokud bylo zřízeno jako věcné právo k nemovitosti.

Záznam – druh zápisu práva k nemovitosti do KN, které vzniklo, změnilo se nebo zaniklo ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, přírůstkem a zpracováním a to na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy.

Poznámka – druh zápisu do KN na základě oznámení soudu nebo jiného státního orgánu a to zejména zahájení řízení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, vyhlášení konkurzu proti vlastníkovi nemovitosti, zahájení vyvlastňovacího řízení a zahájení řízení o určení právního vztahu k nemovitosti. Poznámka má pouze signalizační charakter, upozorňuje na to, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo vlastník nemovitosti má určité omezení dispozičních práv.

Srovnávací sestavení parcel – porovnání parcel dřívějších pozemkových evidencí s parcelami KN popř. s jejich částmi vč. stanovení výměr těchto částí. Stanovení výměr částí parcel není povinné, provádí se pouze na požádání. Srovnávací sestavení parcel má vždy orientační charakter. Části parcel a jejich výměry nemohou být použity k zápisu do katastru nemovitostí.

4. Institut veřejné knihy a její historický vývoj

Veřejné knihy vznikly jako písemný doklad o vlastnictví k nemovitostem, o právech nebo omezeních, které se k nim vztahují. Tento evidenční instrument slouží základnímu účelu – majetkoprávnímu.

Veřejné knihy se formovaly v historickém vývoji od druhé poloviny 13. století přes zemské desky, gruntovní vesnické knihy a urbáře až k moderním pozemkovým knihám 19. a 20. století. Veřejné knihy až do 2. poloviny 19. století (do vydání knihovního zákona) se týkaly tzv. dominikálního (pánského, šlechtického) majetku.

Prvním historicky doloženým druhem veřejných knih jsou zemské desky, které vznikly v 2. polovině 13. století za vlády Přemysla Otakara II. Veřejné knihy fungovaly od 2. poloviny 13. století do 2. poloviny 20. století, tedy téměř 700 let.

Podle knihovního zákona z roku 1871 skupinu veřejných knih tvoří:

1. Zemské desky
2. Pozemkové knihy
3. Železniční knihy

4. Horní knihy

Mezi veřejné knihy nepatří:

1. Vesnické gruntovní knihy
2. Vodní knihy
3. Dvorské desky
4. Dvorní knihy
5. Lenní knihy
6. Podnikové rejstříky

Tyto knihy byly vedeny u tzv. správních úřadů a neplatí v nich tzv. intabulační princip. Podle něho se vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem nabývalo až zápisem (vkladem) do hlavní knihy, která je součástí pozemkové knihy.

4.1. Zemské desky

Vznik, změna a zánik vlastnických a věcných práv k nemovitostem se prováděly původně na základě ústních dohod, u dominikálního majetku později vyhlášením na zemských sněmech. Usnesení zemských sněmů a soudů o nemovitostech se od 2. poloviny 13. století začaly zapisovat do „zemských desek“. Zemské desky zachycovaly pozemkový majetek šlechty, s nímž byla spojena určitá politická práva. Byly vedeny u krajských soudů hlavních zemských měst (Praha, Brno, Opava). Původní české zemské desky byly zničeny požárem v roce 1541 v Praze. Rozhodnutím zemského sněmu byly zřízeny nové zemské desky a v zápisech se plynule pokračovalo. Další částečná úprava původních zemských desek byla provedena v roce 1794 v rámci tzv. tereziánsko-josefského katastru. Zásady pro zápis do zemských desek:

1. Zásada konstitutivní – od počátku funkce zemských desek byl vytvořen tzv. intabulační princip (*imponere in tabulas*), který určoval nejen registrační, ale i hmotně právní charakter této evidence.
2. Zásada volnosti – k zápisu do zemských desek nemohl být nikdo nucen.
3. Zásada publicity – zemské desky byly volně přístupné a každý do nich mohl nahlížet a pořizovat z nich výpisy.

Značnou nevýhodou zemských desek byla až do roku 1794 jejich nepřehlednost, protože všechny zápisy byly prováděny v časové posloupnosti v rámci celých historických zemí bez členění územního nebo věcného. Patentem z roku 1794 byly vytvořeny v rámci zemských desek tzv. hlavní knihy. V nich byly vyhrazeny pro sledování vlastnických poměrů tzv. rubriky pro každý jednotlivý statek.

Zemské desky byly vedeny až do vydání občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. Pak tyto desky fungovaly v pasívní formě až do vydání zákona o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb. Od roku 1964 jsou to archiválie, které byly od roku 1964 svěřeny státním notářstvím, později katastrálním úřadům (od roku 1993).

4. 2. Pozemkové knihy

Pozemkové knihy vznikly na základě knihovního zákona č. 95/1871 ř.z. V pozemkových knihách se zapisovaly všechny právní poměry, vztahující se k nemovitostem (knihovní vlastnictví, věcná práva, věcná břemena, jejich omezení a zánik). Obsah pozemkových knih se týkal zápisů práv k veškerým nemovitostem vyjma nemovitostí:

- a) Vedených v zemských deskách
- b) Vedených v železničních a horních knihách
- c) Tvořících tzv. veřejný statek (silnice, náměstí, ulice, řeky apod.).

Hmotně právním principem intabulační princip (stejně jako u zemských desek). K převodům vlastnických práv bylo nutné kromě nabývacího důvodu (smlouva, listina) odevzdání (modus), kterým se rozuměl vklad (intabulace) do pozemkových knih. Tento vklad tvořil konstitutivní (právo tvorný) charakter zápisu.

Pozemkové knihy tvoří tyto části:

- Hlavní kniha
- Sbírka listin
- Mapa pozemkové knihy
- Pomocné rejstříky

Hlavní kniha byla vedena pro každé katastrální území a podle potřeb mohla mít i více svazků. Skládá se z jednotlivých knihovních vložek, které jsou určeny k zápisu tzv. knihovních těles, tzn. buď jednotlivých nemovitostí nebo častěji jejich ucelených hospodářských souborů, které mají společného vlastníka nebo spoluvlastníky. Dále jsou knihovní vložky určeny k zápisu právních vztahů ke knihovním tělesům. Knihovní vložka se člení na 3 části, označené písmeny A, B, C. Mimorámcové údaje knihovní vložky jsou:

- Pořadové číslo knihovní vložky,
- Název katastrálního území,
- Název soudního okresu,
- Označení nemovitosti nebo souboru nemovitostí.

List A (list statkové podstaty) se dělí na 2 oddíly. V prvním oddílu jsou zapsány všechny nemovitosti, které tvoří knihovní těleso. Pozemky jsou označeny parcelními čísly a kulturou, budovy domovním nebo popisným číslem nebo někdy jen výstižným označením. V druhém oddílu jsou uvedeny věcná břemena, která existují ve prospěch vlastníka sledovaných nemovitostí.

List B (list vlastnický) uvádí vlastníka nemovitostí, které jsou zapsány na listu A, způsob nabytí a změny vlastnictví. Dále se na listu B uvádí spoluvlastníci a jejich spoluvlastnické podíly, nezletilost, nesvéprávnost a jiná omezení vlastníků.

List C (list závad) obsahuje určená práva, která se vážou ke knihovnímu tělesu (obdobná právům v listu A), ale která existují v neprospěch vlastníka sledovaných nemovitostí.

Sbírka listin je podstatnou součástí pozemkové knihy. Obsahuje ověřené kopie všech listin, na jejichž základě došlo k zápisům do pozemkové knihy. Sbírka listin byla vedena u jednoho okresního soudu společně pro všechny hlavní knihy.

Mapa pozemkových knih (knihovní neboli soudní mapa) se stala součástí pozemkové knihy až od vydání zákona č. 83/1883) ř.z. „O evidenci katastru daně pozemkové“. Plnila významnou roli při geometrickém označení nemovitostí vedených v listu A.

Pomocné rejstříky – usnadňovaly vyhledávání informací v pozemkových knihách. Ve „věcném rejstříku“ jsou uvedena parcelní čísla, a to odděleně parcelní čísla stavebních parcel a parcelní čísla pozemkových parcel s uvedením druhu pozemku. U každé parcely je uvedeno číslo knihovní vložky, v níž je parcela zapsána. K seznamu popisných čísel staveb je též přiřazeno číslo knihovní vložky. Tzv. „osobní rejstřík“ obsahuje jména vlastníků (k listu B) a jména oprávněných osob (k listu C), přičemž u každého jména je uvedeno i příslušné číslo knihovní vložky.

Samostatnou součástí pozemkové knihy je seznam nemovitostí, které nejsou zapsány v pozemkové knize.

Přísná formální pravidla věc. rozhodnutí tzv. knihovního soudu zaručovala spolehlivost a průkaznost údajů, které byly evidovány o nemovitostech, vlastnících či jiných oprávněných osobách. Existovaly dva hlavní druhy zápisů:

1. Vklady (intabulace), jimiž se práva k nemovitostem nabývala, převáděla, omezovala nebo rušila.
2. Záznamy (prezentace), která zakládala prozatímně věcná práva.

Poznámka (adnotace) sloužila jen k evidenci některých osobních údajů o vlastníkově nebo spoluvlastníkovi (např. svéprávnost, nezletilost apod.).

Pozemkové knihy byly vedeny u jednotlivých okresních soudů, u krajských soudů v Praze, Brně a Olomouci. Ukázka zápisu do pozemkové knihy je uvedena na obr. 4.1.

Institut pozemkové knihy spočíval na těchto zásadách:

1. Zásada intabulace (vkládání) – vlastnické vztahy a další věcná práva k nemovitostem vznikají, mění se a zanikají zápisem do pozemkové knihy.
2. Zásada volnosti – knihovní soudy neprováděly zápisy do pozemkových knih z úřední povinnosti, ale pouze na návrh účastníků majetkoprávního řízení.
3. Zásada legality – dovolovala v pozemkových knihách ty zápisy, které byly v souladu s právním stavem a byly doloženy řádným listinným způsobem.
4. Zásada priority – zaručovala dodržování časového pořadí zápisů došlých návrhů na zápis do pozemkové knihy.

5. Zásada speciality – zajišťovala jednoznačnost, určitost a nespornost každého knihovního zápisu.
6. Zásada materiální publicity – znamená, že každý kdo jedná v dobré víře ve správnost zápisů v pozemkových knihách bez ohledu na případný nesouhlas knihovního stavu s reálným.
7. Zásada formální publicity (veřejnosti) – umožňuje obecný přístup k pozemkovým knihám. Každý mohl za přítomnosti úředníka do nich nahlížet, činit z nich výpisy nebo opisy, požadovat kopie.
8. Zásada souladu s pozemkovým katastrem.

Der Grundbuchrolle
 loky knihovní: 1099

Katastrální území:
 Katastrální obec: Tasov
 Soudní okres: Strakonice

Důvody

Katastrální území	Popis pozemku (příslušenství, stavby, jiné stavby)	Podle zákona	Podle zákona	Popis pozemku (příslušenství, stavby, jiné stavby)
409	role - orná pole			
448	role - orná pole			
451/1	role - orná pole			
451/2	pastvina - rybník			
527	role - orná pole			
1352v	role - orná pole			
2735	louka			
2788	role - orná pole			
3132	role - orná pole			

**Strakonice
Úřad**

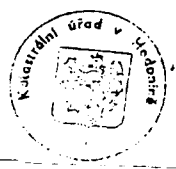
Ústně předloženo 16. října 1993 dle P. 1866
 Za základě dohodnutí a darovací smlouvy ze 16. října 1993 připsány na pozemky č. 409, 448, 451/1, 451/2, 527, 1352, 2735, 2788 a 3132 ve sbírce č. 25 územní úřad.
 dle 4. září 1911 č. 153 N.
 dle obstarávacího usnesení ze 27. února 1993 obstarávacího řízení, jímž bylo rozhodnuto o prohlášení pozemků č. 409, 448, 451/1, 451/2, 527, 1352, 2735, 2788 a 3132 za právními vztahy, jež vznikly v souvislosti s darovací smlouvou ze 16. října 1993.
 dle 21. srpna 1928 č. 1134
 dle usnesení obstarávacího řízení ze dne 18. srpna 1928 obstarávacího řízení, jímž bylo rozhodnuto o prohlášení pozemků č. 409, 448, 451/1, 451/2, 527, 1352, 2735, 2788 a 3132 za právními vztahy, jež vznikly v souvislosti s darovací smlouvou ze 16. října 1993.
 dle 27. února 1993 č. 270
 dle 27. února 1993 č. 270
 dle 27. února 1993 č. 270

druhá strana listu

**Strakonice
Úřad**

Ústně předloženo 16. října 1993 dle P. 1866
 Za základě dohodnutí a darovací smlouvy ze 16. října 1993 připsány na pozemky č. 409, 448, 451/1, 451/2, 527, 1352, 2735, 2788 a 3132 ve sbírce č. 25 územní úřad.
 dle 4. září 1911 č. 153 N.
 dle obstarávacího usnesení ze 27. února 1993 obstarávacího řízení, jímž bylo rozhodnuto o prohlášení pozemků č. 409, 448, 451/1, 451/2, 527, 1352, 2735, 2788 a 3132 za právními vztahy, jež vznikly v souvislosti s darovací smlouvou ze 16. října 1993.
 dle 21. srpna 1928 č. 1134
 dle usnesení obstarávacího řízení ze dne 18. srpna 1928 obstarávacího řízení, jímž bylo rozhodnuto o prohlášení pozemků č. 409, 448, 451/1, 451/2, 527, 1352, 2735, 2788 a 3132 za právními vztahy, jež vznikly v souvislosti s darovací smlouvou ze 16. října 1993.
 dle 27. února 1993 č. 270
 dle 27. února 1993 č. 270
 dle 27. února 1993 č. 270

Katastrální úřad v Hodoníně
 - 2 března 1993



Obr. 4.1 Ukázka zápisu do pozemkové knihy

4.3. Železniční knihy

Jsou speciálním evidenčním instrumentem pro železnice a další dráhy sloužící veřejné dopravě. Vznikly na základě zákona č. 70/1874 ř.z. Do této knihy byla zapisována vlastnická práva těch, kteří získali pro dotyčnou dráhu koncesi. Ke zřízení dráhy pak vlastníku bylo přiznáno vyvlastňovací právo. Každá trať probíhá více katastrálními územími, proto trať nebo ucelená část se zachycovala jako samostatné knihovní těleso v jedné vložce. Železniční vložky se otvíraly pro každou dráhu či její ucelenou část nejprve jako prozatímní vložky a po výkupu nebo vyvlastnění všech dotčených pozemků se proměnily na definitivní.

Členění železničních knih je stejné jako u pozemkových knih. Rozdíl je pouze v názvech některých částí: list železniční podstaty i mapa železniční knihy. Železniční knihy byly vedeny pouze u vybraných soudů, v poslední době u krajských soudů v Praze a v Brně.

4.4. Horní knihy

Horní knihy byly zřízeny obecným horním zákonem č. 146/1854 ř.z. Na rozdíl od ostatních veřejných knih se do horních knih nezapisovaly pozemky a stavby, ale různá horní oprávnění, jimž horní zákon přiznával charakter nemovitosti ve smyslu právním. Za samostatná horní tělesa byly považovány:

- a) Dolové míry
- b) Přebytky
- c) Pomocná díla a denní míry

Nemovitosti byly do horních knih zapisovány jen výjimečně na návrh vlastníků, kteří byli zároveň držiteli horních oprávnění. Horní knihy se skládaly z hlavní knihy a sbírky listin. Hlavní knihy byly tvořeny vložkami, které se skládaly z listů A, B a C.

V listu A se zapisovala horní oprávnění, a to:

- Míra dolová – představuje právo dobývat v podzemním prostoru, jehož půdorysná plocha měří 45.116m², plochu tvoří vždy pravoúhelník, jehož kratší strana musí měřit nejméně 106 m.
- Pomocná díla – štoly a jámy mimo důlní pole (dobývací prostor), které slouží k výhodnějšímu provozu.

- Denní míry – představují právo dobývat nerosty na povrchu země v naplaveninách, řečištích apod., přičemž maximální velikost povrchové míry činí 115 000 m².
- Případně i stavby na povrchu země sloužící důlnímu provozu.

V listu B (listu vlastnictví) – se zapisovala jména vlastníků oprávnění, od roku 1945 byl vlastníkem výhradně stát.

List C (list závad) – obsahuje obdobné zápisy jako list C pozemkové knihy.

Vedením horních knih byly pověřeny tzv. horní soudy, což byly krajské soudy či jejich pobočky v Chebu, Plzni, Mostě, Kutné Hoře a Olomouci. Vydáním horního zákona č. 41/1957 Sb. byly horní knihy zrušeny a staly se archiváliemi.

4.5. Katastr nemovitostí a pozemková kniha

Až do roku 1883 fungovaly veřejné knihy a pozemkové katastr naprosto samostatně. Významným mezníkem byl v tomto směru zákon č. 83/1883 ř.z. o evidenci katastru daně pozemkové, který ukládá ohlašovací povinnost změn údajů vedených v tehdejším katastru všem vlastníkům, soudům a ostatním úřadům. Integrovanými součástmi pozemkových knih se staly „mapy pozemkových knih“, které byly kopiemi katastrálních map a jejich doplnění (aktualizací) zajišťovaly katastrální úřady.

Ke zcela zásadní změně evidenčních nástrojů a jejich využívání dochází v důsledku změny společensko-politických podmínek po roku 1989. Byly přijaty 2 nové zákony:

- a) Zákon ČNR č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí ČR
- b) Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Vznikem katastru nemovitostí (od 1. 1. 1993) dochází k tomu, že dosavadní koexistence dvou evidenčních instrumentů (s výjimkou let 1951 – 1991) přerůstá ve splynutí v jeden právní institut – katastr nemovitostí, který zabezpečuje nejen evidenci nemovitostí, ale i evidenci vlastnictví k nemovitostem.

LITERATURA

1. Boguszak, F., Císař J.: Mapování a měření českých zemí od poloviny 18. století do počátku 20. století, ÚSGK Praha 1967
2. Mašek, F.: Pozemkový katastr, soupis a geometrické zobrazení ČSR, Praha 1948
3. Potužák, P.: Katastrální mapování, II. část Praha 1952
4. Kuba, B., Olivová: Katastr nemovitostí, nakladatelství Vilímek, Jihlava 1993
5. Pospíšil, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, Academia Praha 1975
6. Randa, A.: Přehled vzniku a vývinu desek čili knih veřejných hlavně v Čechách a na Moravě, Praha 1970
7. Novotný, F.: Nauka o katastru a knihách pozemkových, Praha 1896
8. Pekař, J.: České katastry 1654 – 1789, II. vydání Praha 1932
9. Buriánek, B. Knobloch, F.: Pozemkové knihy, Praha 1957
10. Novák, J.: Historický vývoj katastru nemovitostí na území České republiky, habilitační práce, VŠB – TU Ostrava, 1995.

Katastr nemovitostí I.

Doc. Ing. Josef NOVÁK, CSc.

Vydalo Sdružení požárního a bezpečnostního inženýrství v Ostravě, roku 2001.

Vytisklo Sdružení požárního a bezpečnostního inženýrství

1. vydání

Publikace neprošla jazykovou úpravou

ISBN: 80-86111-82-2