

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Rostislav Pecháček

VÝVOJ EVIDENCE NEMOVITOSTÍ V ČECHÁCH A NA MORAVĚ

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Ladislav Soukup, CSc.

Katedra: Právních dějin

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 1.6.2009

PROHLÁŠENÍ:

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

V Praze dne 1. června 2009

Rostislav Pecháček

.....

Obsah

1.	Úvod.....	1
2.	Vývoj pojmu nemovitá věc v občanském právu	4
3.	Katastry coby nástroje technické evidence nemovitostí.....	6
3.1.	První české soupisy půdy.....	9
3.1.1.	Další vývoj	10
3.2.	První berní ruly v Čechách	13
3.3.	Lánové rejstříky na Moravě.....	16
3.4.	Tereziánské katastry	17
3.5.	Josefský katastr.....	20
3.6.	Tereziánsko – Josefský katastr	23
3.7.	Stabilní katastr	24
3.8.	Reambulovaný katastr	33
3.9.	Evidovaný katastr	36
3.10.	Pozemkový katastr.....	37
3.11.	Závodové listy a štítková akce.....	46
3.12.	Jednotná evidence půdy.....	47
3.13.	Evidence nemovitostí.....	49
4.	Veřejné knihy a jiné nástroje evidence věcných práv k nemovitostem.....	55
4.1.	Zemské desky	56
4.2.	Horní knihy.....	61
4.3.	Pozemkové knihy.....	62
4.4.	Železniční knihy	74
4.5.	Urbáře	75
4.6.	Vesnické gruntovní knihy.....	76
4.7.	Vodní knihy	77

5. Katastr nemovitostí	78
6. Závěr	80
Seznam knižní a časopisecké literatury.....	83
Seznam zkratek	85
Resumé.....	86

1. Úvod

Evidence nemovitostí patří mezi nejdůležitější instituty pozemkového práva. Potřeba evidovat nemovitosti vyvstala nejen díky snaze zajistit publicitu a předvídatelnost právních vztahů stran vlastnictví k nemovitostem, nýbrž i v souvislosti s fiskální agendou. S evidencí nemovitostí sloužící prvotně právě k fiskálním účelům, tj. s katastrům nemovitostí, se setkáme již ve starém Egyptě. Rovněž k zaznamenávání právních vztahů k nemovitostem začal egyptský katastr sloužit teprve později.¹ Naproti tomu ve starém Římě se s katastrům nemovitostí neseťkáme. K nejstarším způsobům nabývání vlastnictví k nemovitostem zde patřila tzv. mancipace. Jak se uvádí v učebnici Římského práva, *mancipace (...) byla původně jenom prodejem věci, reálným trhem (...). Vlastní mancipační akt záležel v tom, že nabyvatel uchopil věc (při mancipaci nemovitosti se mancipace odbyvala přímo na pozemku, nebo uchopení věci bylo symbolizováno hroudou země) a pronesl ustálenou slovní formuli, v níž prohlásil, že věc mu náleží jako kviritskému vlastníkovi a že mu byla prodána pomocí tohoto kovu a této železné váhy. Na železných vahách totiž byla původně skutečně odvažována trhová cena, což bylo dáno tím, že prvotním římským platidlem byl neražený kov.*²

Později se z trhu vyčlenila kauza (prodej) a mancipace se používala nejen při koupi ale i při převodech vlastnického práva z důvodu jiných, např. při darování, zřízení věna apod. Díky tomu odpadla původní formálně rigidní úprava. Mancipace pak představovala právní jednání (právní skutečnost), které vedlo k zániku, vzniku nebo změně právního vztahu k nemovitosti, a to při dodržení určité formy. Dynamický vývoj právních vztahů, jejichž předmětem byla věcná práva k nemovitostem, si vynutil založení evidence nemovitostí a tak postupně začaly vznikat normy regulující knihovní agendu.

Prvým nástrojem evidence nemovitostí na našem území byly úřední knihy zemského soudu, zemské desky, do nichž se zaznamenávaly převody a zatěžování panských pozemků zástavními a jinými věcnými právy. S vedením zemských desek

¹ srov. Lexa F.: Veřejný život ve starověkém Egyptě I., Nakladatelství ČSAV, Praha 1995, str. 38 a násl.

² Kincl J., Urfus V.: Římské právo, Panorama, Praha 1990, str. 218

bylo započato v druhé polovině 13. stol., přičemž se jedná o jeden z evidenčních nástrojů spadajících do kategorie veřejných knih. *Označení „veřejné knihy“ se ujalo v minulém století (v 19. stol., pozn. autora) a proniklo i do legislativně právní terminologie.*³ Dle knihovního zákona č. 95/1871 ř.z. patří mezi veřejné knihy zemské desky, pozemkové knihy, železniční knihy, horní knihy.

Vedením všech jmenovaných veřejných knih měla být zajištěna ochrana vlastnických a jiných majetkových práv. *Veřejnými se nazývaly proto, že se do nich zapisovaly pod veřejným dozorem (tj. dozorem soudů) závažné právní skutečnosti, že byly všeobecně přístupné a že jejich údaje byly považovány za správné a úplné. Při provádění zápisů do nich bylo třeba dodržovat důsledně předepsané formality.*⁴

Veřejné knihy evidovaly do poloviny 19. stol. pouze dominikální majetek, a to včetně majetku církevního. Změnu v tomto směru přinesl až knihovní zákon č. 95/1871 ř.z..

K evidenci nemovitého majetku poddaných sloužily od 16. stol. gruntovní knihy. Funkci gruntovních knih převzaly později pozemkové katastry a pozemkové knihy. Evidenci také majetku dominikálního obsahoval až josefský katastr.

Pozemkové katastry vznikly jako fiskální nástroj evidence půdy, která byla v období feudalizmu coby hlavní výrobní prostředek důležitým předmětem zdanění. Slovo katastr pochází ze středolatinšského slova capitastrum, které sestává ze dvou částí, tj. caput a tastrum. Caput pak znamená hlava, tastrum listina. Capitastrum lze vyložit jako listinu uspořádanou podle hlav (později dle jakýchkoliv jednotek). Slova katastr se začalo užívat až v souvislosti s první berní rulou. Evidence před první berní rulou byly označovány jako soupisy, jejichž vznik lze časově umístit do roku 1022, kdy kníže Oldřich zavedl daň z polností, tzv. araturu.

Odpovědí na rozsáhlé změny vlastnických a užívacích vztahů k nemovitostem v období po druhé světové válce byl vznik Jednotné evidence půdy (dále jen JEP), která

³ Pospíšil, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, Praha, Academia 1975

⁴ Pekárek, M. a Průchová I.: Pozemkové právo, Masarykova univerzita, 1996

v roce 1956 nahradila do té doby užívaný pojem katastr. Nový evidenční nástroj měl rovněž posloužit ke splnění úkolů souvisejících s dobovými změnami ve společnosti. Oproti svým předchůdcům vycházela JEP ze vztahů faktického užívání a nikoliv ze vztahů právních.

Teprve postupem času, když se vlastnické a užívací vztahy k nemovitostem znovu stabilizovaly, vznikla potřeba zachytit nejen vztahy užívací, nýbrž i právní. V návaznosti na tuto potřebu došlo v roce 1964 k založení evidence nemovitostí, která nahradila a sjednotila veškeré dosavadní evidenční instrumenty. Pozemkové katastry a veřejné knihy vedle sebe totiž existovaly až do roku 1950 zcela samostatně. Jejich oddělená existence postupně oslabovala, přičemž v roce 1964 došlo na základě zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, k jejich spojení. Toto spojení pak zůstalo zachováno až do současné doby a setkáme se s ním tedy i v katastru nemovitostí, v němž jsou nemovitosti evidovány od roku 1993.

Veškeré katastry vznikaly na podkladě právní normy, zprvu na podkladě královského či císařského patentu, popř. rozkazu, později na podkladě zákona. Katastry tedy měly podobu veřejnoprávního institutu spravovaného příslušným státním orgánem.

Katastry na našem území mají za sebou dlouhou historii, v jejímž průběhu došlo v návaznosti na momentální společenské potřeby k celé řadě změn. Zároveň však jednotlivé katastry zpravidla více či méně navazovaly na své předchůdce, čímž byla zachována i jistá kontinuita. Právě zásadní role kontinuity dodává na významu znalosti historie katastrů, když dobrá znalost problematiky vývoje přispívá k lepší orientaci v dokumentech evidencí vedených v předchozích obdobích.

2. Vývoj pojmu nemovitá věc v občanském právu

Rozdělení věcí na movité a nemovité znalo již římské právo. Za nemovité byly považovány ty věci, jimiž nelze pohybovat, tj. pozemky. Nemovitostmi byly i součásti pozemku, přičemž dle proslulé římské zásady superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě), se za součást pozemku považovalo vše, co bylo s pozemkem pevně a trvale spojeno.

Obecný zákoník občanský z roku 1811 vymezoval nemovité věci negativně, tj. jako věci, které nejsou věcmi movitými. Za věci movité pak byly považovány věci, které lze přenášet bez porušení jejich podstaty z jednoho místa na druhé. Nemovitostmi byly i věci, které tvořily na základě zákona, popř. určení vlastníka, příslušenství nemovité věci (reálná břemena, honební právo, horní vlastnictví atd.). Zákon přesně stanovil, co je příslušenství věci a co je její součást. Součást věci sdílela vždy právní osud věci hlavní, příslušenství věci pouze tehdy, pokud právní úprava pro příslušné právní jednání nestanovila, popř. nepřipustil něco jiného. Budovy byly považovány za nemovité věci pouze za předpokladu, že se jednalo o trvalé stavby. Trvalou byla taková budova, která byla pořízena s úmyslem, aby na pozemku zůstala trvale.

Nemovitostí podle zák. č. 141/1950 Sb., tzv. středního občanského zákoníku, byly pozemky a stavby s výjimkou staveb dočasných. Věci movité vymezeny nebyly. Zároveň došlo k popření zásady superficies solo cedit, když zákoník stanovil, že stavba není součástí pozemku. Stavby a pozemky tak měly samostatný režim. O důvodech vedoucích k této konstrukci se dočteme v publikaci Jana Bumby: *nově vzniklé nebo vznikající právnické osoby by nemohly rozvíjet své aktivity novými stavbami, aniž by se nejdříve majetkoprávně vypořádaly s vlastníky pozemků, na což neměly finanční prostředky. Klasickým příkladem jsou stavby vepřínů či kravínů investované a většinou i svépomocně postavené jednotnými zemědělskými družstvy, ale postavené na pozemcích, se kterými družstevníci vstoupili do družstva a které dosud byly de iure jejich vlastnictvím.*⁵

⁵ viz Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 100

Své teoretické odůvodnění pak toto novum nacházelo v marxistické ideologii, dle které nebyl pozemek vyroben a tudíž jej ani nebylo možné vlastnit, zatímco stavba byla vyrobena a tak předmětem vlastnictví být mohla. K vypořádání se se skutečností odděleného vlastnictví ke stavbě a pozemku posloužil institut práva stavby v takové podobě, která umožňovala postavit na cizím pozemku trvalou stavbu.

Dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, byl za nemovitost i nadále považován pozemek. Kritériem k určení toho, zda je stavba nemovitá či nikoliv, již nebyla trvalost nýbrž způsob spojení stavby se zemí. Za nemovitost pak byly považovány stavby spojené se zemí pevným základem. Stavby spojené se zemí jiným způsobem přirostly k pozemkům a nebyly tak samostatnou věcí. Vztah stavby a pozemku však nebyl po dobu platnosti této právní úpravy v rámci právní praxe řešen jednotně. Institut práva stavby vymizel, přičemž byl nově zřízen institut práva osobního užívání pozemků, na jehož základě bylo možno postavit na pozemku vlastněném státem stavbu. Pozemek vlastněný státem měl vlastník stavby v osobním užívání. Při převodu vlastnického práva ke stavbě měl pak vlastník povinnost převést na budoucího majitele stavby i právo užívat pozemek. Jak ve své publikaci konstatuje Petr Baudyš, *v praxi nečinilo oddělení stavby od pozemku větší problémy. Právní spojení mezi stavbou a pozemkem jako fakticky neoddělitelnými věcmi zůstávalo zachováno. Pouze zásada povrch ustupuje půdě, byla nahrazena nevyslovenou zásadou půda ustupuje povrchu.*⁶

Definice nemovitosti přetrvala i po velké novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb., přičemž ustanovení § 120, dle kterého je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, bylo doplněno o odst. 2, dle kterého stavba není součástí pozemku. Takto tedy došlo k odstranění pochybností, zda stavba, která není nemovitou věcí, je samostatnou věcí. Novela s sebou též přinesla transformaci práva osobního užívání k pozemku na vlastnické právo.

⁶ Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti. Vydání první. Praha: C.H.Beck, 2003, str. 96

3. Katastry coby nástroje technické evidence nemovitostí

První české katastry, popř. jejich předchůdci, soupisy půdy, vznikaly jako výsledek vizitací⁷ a odhadů na podkladě fasí (přiznání) pozemkových vrchností o počtu osedlých (selských usedlostí) na jejich panstvích, nikoliv jako výsledek exaktní technické činnosti, tj. katastrálního mapování. Zároveň tyto katastry braly v potaz pouze rustikální (nesvobodnou) půdu, která byla předmětem daně (ordinarium resp. militare ordinarium), a to na rozdíl od půdy dominikální (panské), tj. církevní a šlechtické, která byla od daně osvobozena, popř. podléhala jen dani mírné (extraordinarium). Jelikož údaje udávané vrchností v rámci přiznání byly v řadě případů dosti zkreslené, byly zkreslené i soupisy vytvářené na základě těchto přiznání. Ne příliš dobrá vypovídací schopnost prvotních soupisů půdy vedla pak spolu s postupně rostoucími požadavky na výši vybraných daní k tomu, že sílil tlak na vytvoření mechanismu, který by poskytl přesné údaje nejen o výměře, nýbrž i o kvalitě a výnosech půdy a který by tak zachycoval potřebné údaje o předmětu zdanění věrnějším způsobem.

První české soupisy půdy vznikly v souvislosti se zavedením daně z lánu již za vlády knížete Oldřicha v roce 1022. Význam tohoto primitivního a zatím jen málo přesného instrumentu spočíval především v tom, že jím byl položen základ veřejnoprávnímu evidenčnímu nástroji. V roce 1654 byla v tzv. *1. berní rule* sepsána rustikální půda. Úpravou a zpřesněním 1. berní ruly vznikla již v roce 1684 *2. berní rula*. Za vlády Marie Terezie v roce 1748 byla zavedena *3. berní rula* nazývaná též *1. tereziánský katastr rustikální*, v jehož rámci došlo poprvé k uplatnění principu veřejnosti. V roce 1757 vznikla *4. berní rula* neboli *2. tereziánský katastr rustikální*. Za vlády Marie Terezie byla v roce 1757 též poprvé sepsána půda dominikální, byť jen částečně. Tento soupis dostal název *Exaequatorium dominicale* čili vyrovnání panské. Při vytváření tereziánských katastrů přistoupilo poprvé k dosavadním metodám vizitace a přiznání též měření zeměměřiči.

⁷ vizitace – přehlídka a prohlídka pozemků a vůbec realit poddaných, a to přímým navštívením místa, Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 184

Příští katastry již vznikaly kompletně na podkladě katastrálního mapování a tedy na exaktním matematickém základě, přičemž evidenci podléhala nejen půda rustikální, nýbrž i veškerá půda dominikální. Prvním katastrem, který lze charakterizovat mimo jiné též právě uvedenými znaky, byl *josefský katastr* pocházející z roku 1789. Tento katastr byl oproti svým předchůdcům vytvořeným na základě vizitací, revizitací či částečných měření, dílem nesrovnatelně kvalitnějším, a to navzdory tomu, že k jeho vytvoření došlo v relativně krátkém čase, když práce na něm začaly v roce 1785. Od roku 1790 do roku 1846 platil katastr, který znovu uvedl v život tereziánský katastr a který zároveň vycházel z výměr obsažených v katastru josefském. Katastr nazvaný jako *tereziánsko – josefský* tedy vznikl spojením dvou předchozích evidencí.

Na základě nových rozsáhlých měřičských prací vznikl v roce 1846 *stabilní katastr* , který platil po nejdelší dobu a který je považován za katastr nejpreciznější. Ze stabilního katastru vychází i současný katastr nemovitostí. Stabilní katastr prošel za dobu své existence zásadními změnami, přičemž ve vazbě na tyto změny hovoříme nejprve o katastru reambulovaném a posléze o katastru evidovaném. V rámci posledně jmenované podoby stabilního katastru byly položeny základy zásad vedení katastru uplatňovaných i v současné době.

Dne 1.1. 1928 nabyl účinnosti zákon, který upravoval založení a vedení *pozemkového katastru* a který též převzal zásady vedení evidovaného katastru. Se vznikem tohoto instrumentu pak začal původní především fiskální účel ustupovat účelu právnímu a všeobecně hospodářskému. Pozemkový katastr se stal podkladem pro veškerá právní jednání a pro většinu technických a hospodářských jednání ohledně nemovitostí. Jak se můžeme dočíst v publikaci Valéra Fábryho,⁸ pozemkový katastr sloužil ochraně majetkových práv, přičemž byl též využíván pro účely statistické, dával podklady k poskytování úvěru i pro různé práce kartografické a sloužil k obnovování a doplňování pozemkových knih.

Až do roku 1938 byly údaje obsažené v katastru přesné a úplné. V průběhu druhé světové války však začala váznout jeho údržba a po roce 1945 se v důsledku

⁸ Fábry V.: Československé pozemkové právo, 1. Vydání, Praha, Orbis, 1977, str. 256

poválečných konfiskací a přidělového řízení začal dostávat do hrubého nesouladu se skutečným stavem. Nastalou situaci měl napravit zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek, který však povolil, aby se při zápisech do pozemkových knih a při vedení pozemkového katastru po přechodnou dobu postupovalo ne zcela důsledným způsobem. K opravám nedostatků v katastru a pozemkových knihách mělo dojít posléze. Rok 1948 s sebou ale přinesl změnu politického režimu a tak z plánovaných oprav nakonec sešlo.

Značný pokles významu znamenal pro instrumenty evidence nemovitostí, tj. pro pozemkový katastr a pro pozemkové knihy, rok 1950, když střední občanský zákoník zastavil zápisy do pozemkového katastru a zrušil povinnost zápisů do pozemkových knih. Byly-li zápisy do pozemkových knih prováděny, měly namísto povahy intabulační povahu deklaratorní. Rovněž bylo stanoveno, že stavba není součástí pozemku.

K částečnému zlepšení nepřehledného stavu v oblasti evidence nemovitostí došlo až založením JEP, která po technické stránce vycházela z pozemkového katastru, přičemž od svých předchůdců též převzala některé z osvědčených zásad. Oproti pozemkovému katastru a veřejným knihám však JEP zachycovala pouze faktické užívací vztahy.

Teprve se založením *evidence nemovitostí* v roce 1964 začala být opět zaznamenávána vlastnická a jiná práva k nemovitostem. Význam zápisů právních vztahů byl ale pouze evidenční. Evidence nemovitostí měla posloužit především účelům plánování a řízení hospodářství. Po technické stránce vycházela z operátu JEP, a to s výhradou změn provedených v souvislosti se zmíněným znovuzavedením evidence vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Významný posun oproti JEP znamenalo též zavedení některých nových principů.

Období po listopadu 1989 s sebou přináší celou řadu legislativních změn, začíná se rozvíjet trh s nemovitostmi, do pohybu se dávají privatizace a restituce. Záhy se stalo zřejmé, že evidenci nemovitostí bude třeba nahradit novým instrumentem reflektujícím nastalé změny ve společnosti. S účinností od 1.1. 1993 tak dochází zákonem ČNR č. 344/92 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), k založení

katastru nemovitostí, který převzal část funkcí veřejných knih. Po technické stránce navazuje katastr nemovitostí na své předchůdce stabilním katastrem počínaje. Založením katastru nemovitostí dochází k úplnému sloučení technických a právních nástrojů, jejichž koexistence byla v letech 1951 až 1992 již jen symbolická.

3.1. První české soupisy půdy

V období feudalizmu byla základním zdrojem příjmu obdělávaná půda a prospívající statky, což vedlo vlastníky půdy (panovníka, vrchnost) k tomu, že ji pronajímali poddaným, přičemž od nich z této rustikální půdy následně vybírali daň. Soupisy půdy, později též domů, pivovarů, mlýnů a dále rovněž přiznaných příjmů, robot poddaných apod. tak vznikaly jako podklad pro výběr daní.

První české soupisy půdy vznikly v souvislosti se zavedením daně z polnosti zvané aratura v roce 1022, za vlády knížete Oldřicha (1011 až 1033, 1034). Jednotkou zdaněné plochy byl jeden lán. Výše daně se odvíjela od kvantity a kvality půdy pozornost věnována nebyla. Jak již bylo zmíněno shora, rozloha usedlostí vyjadřovaná v lánech vycházela z přiznaných odhadů a tedy z údajů ne vždy přesných a úplných. Stížnosti na nesrovnalosti ve výměřích se tak staly poměrně častým jevem.

Na otázku ohledně velikosti lánu nelze odpovědět zcela jednoznačně. Velikost lánu byla odvislá od toho, kde se půda nacházela, kdo ji vlastnil, přičemž proměn doznávala rovněž v čase. Jak ve své publikaci uvádí Jan Bumba, *bylo možno rozlišovat královský dobrý orný lán (17,5 ha), kněžský lán (16 ha), panský, zemanský a svobodný lán (14,5 ha) a nakonec selský lán (11,5 ha). Dále existoval dle místa výskytu lán míry chrudimské, čáslavské nebo svitavské. Dále autor rozvádí, že vezme-li se jako základ královský dobrý orný lán zavedený za vlády Přemysla Otakara II. (1253 až 1278), dojdeme k následujícímu vývoji ve velikosti lánu – za knížete Oldřicha přestavoval lán 18 ha, za krále Přemysla Otakara II. 17,5 ha, za krále Jana Lucemburského (1310 až 1346) 16, 0 ha a za krále Karla IV. (1346 až 1378) 18 ha.*⁹

⁹ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 14

3.1.1. Další vývoj

Zlom ve vývoji evidence nemovitostí nastal za vlády krále Přemysla Otakara II. Tehdy vznikly zemské desky, do nichž byla zaznamenávána mimo jiné též některá věcná práva ke šlechtickému majetku. Zemskými deskami se budu podrobně zaobírat v části věnované veřejným knihám a jiným nástrojům evidence věcných práv k nemovitostem.

K daňovým účelům vznikaly pak v průběhu příštích desetiletí další soupisy poddanské půdy. V roce 1517 povolil český sněm tehdy teprve jedenáctiletému králi Ludvíku Jagellonskému (1516 až 1525) daň podle odhadů statků poddanských i panských (hodnocení se mělo dít dle hesla „zač by spravedlivě stál ten statek“). Jelikož takto velmi obecně formulované východisko mělo za následek jen velmi nepřesná posouzení a následné četné stížnosti, usnesl se sněm na pozemkové dani majetkové, „kteráž by slušně v sobě rovnost nesla.“ Králem ustanovení krajští odhadci se pak každého na krajském sněmu dotazovali „zač má všeho statku a zač jeho statek tou dobou stojí“. Dotazovaní činili přiznání na „svědomí a duši“ za současného potvrzení pravdivosti jejich výpovědi přítomnými krajany. Ani tato technika však nepřinesla lepších výsledků. Když k tomu všemu ještě následně došlo k rozdělení celkové daně rovným dílem na stav panský, rytířský a městský, začal projevovat nespokojenost městský stav. Jelikož se pak daně nepodařilo vybrat v dostatečném množství, pokusil se král k velké nelibosti stavů získat příjmy z cel popř. z daní nepřímých (tzv. akcízů), jejichž schvalování nebylo v kompetenci sněmu. Stavové proto poté usilovali o navázání daní na půdu, aby mohli v rámci sněmu uplatnit své schvalovací právo. V roce 1526 zvolil sněm pro každý z krajů tři komisaře (ze stavu panského, rytířského a městského), kteří provedli obhlídku statků v kraji a zaznamenali výpověď jejich majitelů o hodnotě takového statku.

I v Markrabství moravském obcházeli komisaři jednotlivé statky v kraji a vyslyšali jejich pány. Počet poddaných a majetková jednotka zvaná zbrojní kůň (20 000 zlatých), která byla stanovena na základě komisaři zjištěných hodnot, se pak staly podkladem pro vyměření daně.

Nástup Habsburků na trůn s sebou přinesl řadu změn, mezi nimi i změnu daňové politiky. V této souvislosti nařídil král v roce 1544 provedení nových odhadů usedlostí.

Je třeba podotknout, že technické podklady výběru daní (katastry) nebyly tenkrát spolu s údaji o celkové částce vybrané na daních veřejně přístupné. Hlavním důvodem tohoto opatření pak byla skutečnost, že podstatná část výnosu z daní měla být vydána na vojenské účely a tudíž by se katastry spolu s informací o výnosu z daní mohly stát základem pro posouzení vojenského potenciálu země.¹⁰

Tehdejší snahy o spravedlivější daňový režim pak vedly k historicky prvému návrhu na zaměření Čech, který byl podán v návaznosti na iniciativu českých stavů na sněmu v roce 1571 a 1573 Českou komorou plnící funkci zemského ministerstva financí. Dvorská komora, nadřízený finanční úřad pro celou monarchii, však oba návrhy odmítla s odůvodněním, že by měření trvalo příliš dlouho. Z pokynu Dvorské komory byla daň vybírána na základě výměr pozemků, avšak pouze poddanských, přičemž výměra vycházela z dřívějších odhadů lánů. Na konci 16. stol. platila šlechta daň podle počtu poddanských usedlostí na svém panství. Vrchnost tedy platila daň pouze z půdy osedlé poddanými a tedy z půdy rustikální. Z půdy dominikální, tj. půdy výhradně panské, daň odváděna nebyla.

V roce 1619 byly z pokynu stavů provedeny nové odhady půdy, a to podle hodnoty z prodejů. Po prohrané bitvě na Bílé hoře posloužily tyto odhady úředníkům provádějícím přerozdělení movitého i nemovitého majetku zkonfiskovaného tzv. nedůvěryhodným vlastníkům, tj. 27 českým pánům, rytířům, měšťanům a jejich přívržencům

V tomto období byla daň i nadále vybírána podle usedlostí, tj. z rustikální půdy. Stala-li se základem pro výběr daně usedlost, pak bylo velmi důležité, aby byl spravedlivě určen rozsah půdy. Po četných pokusech o definici usedlosti převážil názor, že usedlost zkrátka dost dobře definovat nelze. Takový stav však sváděl k řadě nepoctivostí.

¹⁰ viz Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 18

V roce 1627 nařídil český sněm zaměřit role všech poddaných a zavést novou soustavu podle berní jednotky – lánu, tj. plochy, kde by se „60 strychů pražské míry vysítí dalo“. Dále se též měly získat výsledky „šacuňků dvorů a gruntů podle rejster urburních“. O rejstrech urburních čili urbářích se blíže zmíním později. Jak je z uvedeného zřejmo, byla z měření vynechána dominikální půda. Samotné měření měly provést vrchnosti. Nakonec však k realizaci celého záměru nedošlo a tak se rok 1627 zapsal do historie pouze jako rok dalšího nevydařeného pokusu o zaměření země.

Nezrealizováno zůstalo i rozhodnutí sněmu z roku 1628, aby byly na základě příznání do roka vyhotoveny nové soupisy půdy. Berní soustava se tak dostala do krize, situaci měly zachránit nové akcízy, proti nimž se ze strany stavů opět vzedmula vlna odporu. Následně byla zavedena fiktivní berní jednotka „effective“ osedlého (poddaného, který vsutku na gruntu sedí), která vedla zase jenom k tomu, že vrchnost příznávala, co se jí zlíbilo. Sněm proto schválil novou definici – „effective na gruntu osedlého, který něco osil“ a zároveň nařídil, aby krajští hejtmani sečetli poddané v kraji a dále aby zjistili počet osedlostí na jednotlivých panstvích v kraji.

Kráľ Ferdinand III. (1634 až 1645) nakázal, aby byli na podkladě nových příznání potrestáni všichni nepoctivci, přičemž zároveň učinil třetí pokus o zmapování země. Poté, co neuspěl u sněmu, rozhodl o zmapování rolí na lány patentem z roku 1638 a uložil stavům stanovování daní dle výměry. Ani v tomto případě nebyla země nakonec zmapována. Sněm se vzápětí usnesl na další definici osedlého, kterou následně ještě zpřesnil. Jelikož výsledky nebyly nijak uspokojivé, byly ukládány nové akcízy, které tentokrát znatelně zasáhly i šlechtu. Ta se pak pokoušela najít východisko z nepříznivé situace.

Krajským hejtmanům bylo uloženo nové „shlídnutí“ poddaných. Osvědčení vrchností „pod pečeti a na svědomí“ popř. její příznání „pod přísahou“ vedlo nakonec ke značně zkresleným výsledkům. Takto tedy uzrál čas k učinění ráznějších kroků.

3.2. První berní ruly v Čechách

Třicetiletá válka si vyžádala četné oběti na životech (různé prameny udávají od 30 % do 60 % všech původních obyvatel Čech, Moravy a Slezska). Patrný byl zejména úbytek rolnického obyvatelstva, které svými daňovými odvody zjišťovalo podstatnou část příjmů státní pokladny.

Po třicetileté válce zůstala též na území Čech a Moravy řada opuštěných a zpustošených usedlostí. Pozemky zbylé po těchto usedlostech pak šlechta čile připojovala ke svým panstvím. Přitom se z větší části jednalo o cizí šlechtu, která k majetku přišla pobělohorskými konfiskacemi majetku šlechty české. Stát totiž nemohl uplatnit zvykové právo odúmrti, když k takovému postupu chyběly právní předpoklady.

Sněm z roku 1652 nařídil sestavení krajských seznamů poplatníků dle nových příznávacích listů, které měla kontrolovat vizitační komise v rámci tzv. jenerální vizitace (úplné přehledky). V komisi čítající 12 členů byl každý ze čtyř českých stavů (duchovní – katolická církev, vyšší šlechta - páni, nižší šlechta - rytíři, měšťský stav) zastoupen třemi svými členy. Hlavní komise pak v každém z krajů jmenovala čtyři subdelegáty jako visitační komisaře, přičemž i zde byly rovnoměrně zastoupeny všechny čtyři stavy.

Na všech statcích a panstvích mělo být učiněno zjištění o počtu poddaných, jejich platební schopnosti, dále měla být shlédnuta všechna pole a spočítán dobytek. Rovněž se mělo uvést, kolik korců rolí poddaný osívá na podzim a kolik na jaře. Korec vyjadřoval plochu, na niž se vysel korec žita, přičemž se používal korec vrchovatý nebo tzv. sháněný (na vrchu zarovnaný). Jednalo se tedy o vyjádření spíše jen přibližné. Zjištěné údaje měla komise srovnat s údaji zaznamenanými v urbářích a v pozemkových knihách. Sněm též definoval skutečného (effective) osedlého jako hospodáře na gruntu osedlého, který přes polovici svých rolí vskutku osívá a vrchnosti své robotuje robotou potažní. Komise pak měla na základě provedeného šetření vytvořit nové berní jednotky, osedlosti.

Jak ve své publikaci uvádí Jan Bumba, *dobře myšlené dílo, již trochu zabezpečené jednotnou organizací v artikulech sněmovních, ztratilo hodně na hodnotě tím, že vizitační komise nemohla plnit své povinnosti pro naprostý nedostatek času.*

Zřejmě většinou přebírala údaje z urbárů a dokonce pravděpodobně i od vrchnostenských úředníků. Z časových údajů se zřejmě vyšetřily jen do očí bijící nesrovnalosti, ale na lepší výsledek jí sotva mohl zbýt časový prostor. V komisích také mnohdy zasedaly osoby, které vůbec nerozuměly hospodářství, takže na výsledcích se podíleli i špatní informátoři.¹¹

V roce 1654 tak vznikla 1. berní rula (catastrum rollare) nazývaná též 1. rustikální katastr, která evidovala půdu poddaných sedláků, měšťanů, mlynářů, farářů a apod. Rozlišovala se půda orná a neobdělávaná, dle jakosti pak dobrá, prostřední a špatná. Soupis bral v potaz pouze půdu ornou. Zahrad, pastvin a luk se netýkal. Výměra byla udána ve strychách. Na rozdíl od katastru, jak jej chápeme dnes, 1. berní rula ještě nezachycovala jednotlivé pozemky a jejich výměru, nýbrž celé poddanské usedlosti. Evidence pozemků byla jen velmi přibližná.

Berní rula byla uspořádána dle krajů, příslušnosti k panství a jednotlivých obcí. V publikaci V. Červeného a J. Červené¹² se můžeme dočíst, že velikost jednotlivých krajů v dané době byla značně rozdílná, když největší z krajů, Hradecko, měl 6 868 km² a tedy téměř 15% rozlohy území Českého království a nejmenší z krajů, Chebsko, měl pouhých 360 km² a tedy necelé 1% rozlohy.

První berní rulou byl zaveden právní charakter půdy. Půda zapsaná v rule či v jejím nástupci byla nesvobodná a zdanitelná. Vynětí takové půdy ve prospěch např. fondu dominikální půdy bylo napříště možné pouze koupí a zaplacením daně státu. Takto tedy bylo skoncováno s praktikami vrchnosti, která měla ve zvyku vydávat v příznáních poddanskou půdu za svou a tedy za svobodnou.

Proti 1. berní rule byla záhy namířena celá řada stížností, v nichž vrchnost povětšinou namítala příliš vysoký počet osedlých. V návaznosti na to bylo učiněno opatření, v jehož rámci byly vydávány výtahy z ruly a odůvodnění toho, proč je počet osedlostí oproti původnímu stavu tak vysoký.

¹¹ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 23

¹² Červený V., Červená J.: Berní rula. Generální rejstřík ke všem svazkům berní ruly z roku 1654 doplněný o soupis poddaných z roku 1651, Libri Praha 2003, str. 10

Na vzniklé potíže reagoval v roce 1666 sněm nařízením tzv. jenerální revizitace. Při nových shlednutích měla být půda rozdělena na dobrou, prostřední a neúrodnou. V roce 1669 však sněm jenerální revizitaci zastavil s tím, že jde o projekt příliš nákladný. Nadto byla revizitace označena za novotu nebezpečnou, nebývalou a k tomu s nejistým výsledkem.

Přes všechny nedostatky berní ruly nelze tomuto dílu upřít významnou úlohu, kterou v historii evidence nemovitostí zaujalo již jen tím, že položilo základ pro vznik příštích evidencí směřujících postupně ke zmapování celého území a soupisu všech pozemků. První berní rula je dnes uložena ve Státním ústředním archivu v Praze.

První berní rula byla v roce 1684 nahrazena 2. berní rulou nazývanou též jako 2. rustikální katastr. Jak ve své publikaci uvádí Jan Bumba, *jednalo se v podstatě o úpravu a zpřesnění 1. berní ruly, což bylo prezentováno i v preambuli zřizovacího dekretu „...jenerální revizitace dosud zánovní berní ruly...“*.¹³ Druhá berní rula vznikla na základě tzv. Kinského daňových reform, které si vyžádala stále méně únosná situace. Stížnosti týkající se 1. berní ruly neustávaly, nadměrně zatížení poddaní opouštěli grunty, vrchnost pak žádala o revizitaci počtu poddaných. Vybraná daň byla stále nižší. Druhá berní rula vycházela z výměr půdy, jak je zachytila 1. berní rula. Reforma z roku 1683 upravila osedlosti s ohledem na výnosnost, druhá reforma z roku 1684 stanovila, že se pusté role započítávají pouze poloviční měrou. Reformami se podařilo zavést o něco spravedlivější daňový systém, nicméně řada nespravedlností přetrvávala. V důsledku přílišné daňové zátěže a jejího nerovnoměrného rozložení propukaly selské bouře, které byly tvrdě potlačovány. Rovněž 2. berní rula je uložena ve Státním ústředním archivu v Praze.

Záměr zrevidovat podklady pro výběr daně z pozemků vedl v roce 1704 k dalšímu pokusu o změření Čech. Z podnětu vlády zřízená „vysoká deputace“ měla přezkoumat nejen přiznání poddanské, nýbrž i panské půdy. Celý záměr však nakonec zrealizován nebyl, když byla deputací připravená jenerální vizitace se souhlasem Josef I. (1657 až 1705) odložena. Stavby přislíbily, že budou na reformě pracovat. Král pak ale

¹³ Bumba, J.: Zeměměřičské právo, Linde 2004, str. 10

pod tlakem stavů opět přistoupil na pouhou opravu katastru a změření země se i tentokrát odsunulo. Jak ve své publikaci uvádí Jan Bumba, *z celé historie mapování země je vidět, že potřeba mapování byla dávno známa, že nešlo o tápání a hledání jádra věci. Zdá se spíše, že z postranních zájmů se úmyslně obcházela přímá cesta spolehlivého stanovení výměr odborným změřením. Soustavné zaměření mělo v sobě i nebezpečí, že nebude možno vyhýbat se při něm svobodné půdě, že tato půda se musí změřit zároveň a stejně jako půda nesvobodná. V tom vrchnost spatřovala zárodek nebezpečí, že obojí půda se bude stejně posuzovat, a to z hlediska daňového i právního charakteru vůbec. Kromě toho chaos a nejasnost v daňových podkladech, která ztěžovala situaci berní správě, mohla být často vhod druhé straně, rozhodujícím poplatníkům, třebaže mnohý z poddaných na ní zahynul.*¹⁴

3.3. Lánové rejstříky na Moravě

Vývoj na Moravě se i tentokrát ubíral vlastní cestou. Moravský sněm rozhodl v roce 1655 o změně berní jednotky zvané zbrojní kůň na berní lán, který se měl uplatnit u přiznání rolí a vinogradů. Výměra lánu se odvozovala od bonitní třídy, přičemž se jednalo o přibližně 70, 100 a 142 korců. Byla zřízena komise, která měla za úkol určit bonitní třídu pozemků a panství. Od bonitní třídy pak byla odvislá velikost lánu (70, 100 a 142 korců). Komise též srovnávala s údaji v urbářích a přiznáních. V každé vsi byla vyměřena pole. Takto tedy v roce 1657 vznikl první moravský lánový rejstřík. Jak se uvádí v publikaci V. Červeného a J. Červené, *byl tento prvý poddanský moravský katastr značně nedokonalý; řada chyb vznikla nedopatřením, ale také záměrně.*¹⁵ První lánový rejstřík se až na několik sumářů nedochoval.

V roce 1669 se moravské stavy usnesly na generální revizitaci, přičemž v roce 1679 spatřil světlo světa druhý moravský lánový rejstřík. V rejstříku byly sepsány všechny poddanské usedlosti na venkově a v poddanských městech. Majetek šlechty a

¹⁴ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 27

¹⁵ Červený V., Červená J.: Berní rula. Generální rejstřík ke všem svazkům berní ruly z roku 1654 doplněný o soupis poddaných z roku 1651, Libri Praha 2003, str. 14

královská města zůstaly soupisem opomenuty. Role a vinohrady byly v rejstříku rozděleny do třech tříd. Rozdělení do třech jakostních tříd u polí dle výnosů a vhodnosti výsevu bylo následující. Do I. třídy spadala pole pšeničná, do II. třídy pole žitná a do III. třídy pole ovesná. Míra, měřice výsevku, měřila v I. a II. třídě 600 sáhů, ve III. třídě 700 sáhů (oves se seje řidčeji). Měřice se přepočítávaly na berní lány tak, že v I. třídě se počítalo na lán 100 měřic (asi 21,5 ha), ve II. třídě 125 měřic (26,7 ha) a ve III. třídě 150 měřic (37,1 ha). Z rejstříku se dozvíme počet polností a jejich výměru podle těchto tří bonit v měřicích výsevku (a jejich dílčích jednotkách - achtlich).

Rozdělení vinogradů do jednotlivých tříd zohledňovalo faktory mající vliv na kvalitu hroznů a tedy polohu vinogradů, jejich zabezpečení proti mrazům apod. Měřice ve všech třech třídách odpovídala 600 sáhům. Na berní lán připadalo 80 (I. třída), 100 (II. třída) a 120 měřic (III. třída).

Rukopisy čítající celkem 358 sešitů pro panství moravská a území slezská jsou uloženy v Moravském zemském archivu v Brně.

3.4. Tereziánské katastry

Výběrem daní se opět nepodařilo získat dostatek prostředků, přičemž poddanských pozemků a tedy pozemků daněných bylo stále méně. V důsledku toho vznikl tlak na zdanění pozemků panských. V roce 1706 bylo českým sněmem nakonec schváleno doporučení zahrnout do daněné půdy rovněž dominikál.

V roce 1711 zvolil sněm jedenáctičlennou komisi, která měla provést přiznání jak půdy rustikální, tak dominikální. Komise svou činnost zahájila v roce 1713. Přestože se vládě podařilo vrchnostenská přiznání prosadit, ve vládní instrukci z roku 1714 bylo nakonec konstatováno, že přiznání nejsou určena pro účely fiskální, nýbrž pro lepší vymezení hranic mezi půdou rustikální a dominikální.

U dominikálu měla vrchnost udat rozsah orné půdy dle jakosti a kultur, u rustikálu jména hospodářů dle zápisů v první berní rule, dále pak výměru a jakost polí a luk. Zájem stavů na důkladném zjištění rozlohy a jakosti půdy byl jako již tradičně

notně podpořen zaváděním akcízů, tentokráte králem Karlem VI. (1711 až 1740). Vizitace byla provedena v letech 1715 až 1729. V některých dílčích případech též komise využily práce zeměměřičů.

Celý výsledek byl nakonec degradován neexistencí komplexního technického podkladu, tj. neexistencí ucelené mapy. Jak se dočteme v publikaci Jana Bumby, *u obou přiznání, tedy dominikálního i rustikálního, bylo nutno neexistenci spolehlivé mapy, ze které by bylo možno pouhým nahlédnutím získat mnoho informací, nahradit podrobným a pracným popisem.*¹⁶

V roce 1747 podepsala dosažené výsledky Marie Terezie (1743 až 1780). Dne 1.5. 1749 vešla v platnost třetí berní rula, tzv. první tereziánský katastr rustikální (nazývaný někdy též jako rekalkulovaná rula). Marie Terezie rovněž nařídila vyhotovení katastru pro území Moravy a tak nakonec tereziánský katastr nahradil nejen berní rulu, nýbrž i lánové rejstříky. V tereziánském katastru byla zaznamenána veškerá půda, a tedy ne již jen půda orná, jak tomu bylo u berní ruly. Pole se pak v závislosti na jakosti dělila do tří tříd. Výměra byla udávána v pražských korcích sháněných (0,89 plošného korce), u lesů byla výměra vyjádřena v tzv. provazcích (3 provazce = 1 korec) a u luk dle výnosu sena a otavy (v dvojspřežních a čtyřspřežních fůrách).

Tereziánskému katastru vévodily následující principy: pozemek zapsaný v předchozích rulách byl předmětem daně natrvalo, jeho případné zahrnutí do vrchnostenského fondu bylo možno pouze směnou či za úplatu za současného zaplacení daně státu; operát již nebyl státním tajemstvím, strany si mohly proti jeho obsahu do tří let podat námitky; vlastníci dostali opisy z katastru, čímž došlo k prosazení principu publicity.

Platnost 3. berní ruly neměla dlouhého trvání. Jak se dočteme v publikaci Jana Bumby, *finanční nátlak dvora nedovolil, aby byla daň vyměřena spravedlivě podle zhodnocení berních podkladů. V rámci tříleté lhůty se sešlo neočekávaně mnoho*

¹⁶ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 29

*stížností, které byly většinou oprávněné. Především proto navrhly samotné stavy nápravu chyb 3. berní ruly.*¹⁷

Vzápětí pak byly zahájeny práce na daňové reformě, jejíž stěžejní body vypracoval hrabě Bedřich Vilém Haugwitz. V roce 1748 Marie Terezie nařídila vyrovnání (tzv. exaequaci) mimořádné panské daně a zjištění řádných podkladů pro její výběr. V důsledku obav stavů z toho, že dojde k vypracování dominikálního katastru, byla pozornost zacílena na rustikální půdu. Ta byla podrobena jenerální revizitaci, přičemž souběžně prováděná vizitace panských statků se dosavadní podoby přiznání ve výsledku nijak závažně netkla.

Vyrovnání daně bylo provedeno v roce 1749, daň byla přitom odvozena od výměry půdy. V roce 1756 vstoupilo v platnost vyrovnání panské (Exaequatorium dominicale). Zvláštní pojmenování evidence ve své publikaci objasňuje Jan Bumba následujícími slovy: *nová evidence se nenazývala katastr jako u katastru rustikálního, neboť by to pro šlechtu bylo příliš sprosté.*¹⁸

Předmětem evidence byla mimo jiné veškerá užitečná panská půda, tj. zahrady, role, úhory, vinice, chmelnice, pastviny a lesy, dále pak pivovary, lihovary a rovněž panské domy a svobodné městské domy zapsané v zemských deskách. Významnou novotou byla skutečnost, že napříště se do zemských desek mohla zapisovat již jen ta panská půda, která byla zaznamenána ve vyrovnání panském.

Druhý tereziánský katastr rustikální (označovaný též jako čtvrtá berní rula) byl dokončen v roce 1755, přičemž vycházel z výměr prvního tereziánského katastru. Druhý tereziánský katastr pak evidoval zahrady, role, vinice, lesy, louky, rybníky, úhory, pastviny a porostliny křovím, dále prostředky pomocné jako chmelařství, plavbu dříví, chov dobytka a nakonec též mlýny, domy městské, venkovské, pivovary a další řemesla. I u tohoto díla lze považovat za velké mínus absenci ucelené mapy. Jak ve své publikaci zmiňuje Jan Bumba, *sama panovnice nepokládala katastr za dokonalý výsledek svých snah a byla přesvědčena, že pouze získání exaktních podkladů*

¹⁷ Bumba, J.: Zeměměřičské právo, Linde 2004, str. 11

¹⁸ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 35

*vycházejících z výměr na podkladě podrobného měření může spravedlivě stanovit míru daně. I to byl důvod, proč nadále nepovolovala jeho další revizitace.*¹⁹

Oba naposledy zmíněné katastry, tj. druhý tereziánský katastr rustikální a vyrovnání panské, tvořící dohromady kompletní soupis poddanské a vrchnostenské půdy, se nazývají tereziánský katastr neboli tereziánská rektifikace katastru. Tereziánský katastr nebyl pro všechny země mocnářství zcela jednotný. Vůbec poprvé zde došlo k částečnému změření území, nicméně se ale nepodařilo dosáhnout stavu, kdy by bylo změřeno celé území alespoň některé ze zemí říše. Jak ve své publikaci uvádí Jan Bumba, *v některých případech se dokonce dospělo i k tvorbě ojedinělých map panství a statků. Nejvíce jich vzniklo v období třetí a čtvrté berní ruly...Z těchto ostrůvkovitých map je patrná jejich nejednotnost vyplývající z různého pracovního stylu různých zeměměřičů. Zvláště výrazné rozdíly jsou mezi mapami vyhotovenými přísežnými měřiči pro určité panství a mapami vyhotovenými přísežnými měřiči zemských desek.*²⁰

V současné době je tereziánský katastr uložen v Moravském zemském archivu v Brně.

3.5. Josefský katastr

Dlouho očekávanou změnu s sebou přinesl až Josefský katastr. Prozíravé rozhodnutí Marie Terezie nepouštět se do dalších revizí katastru založeného na přiznáních a vizitacích předznamenalo okamžik, od něž se začalo vycházet z výsledků komplexního katastrálního mapování. Tereziánský katastr byl tedy posledním z katastrů mající popisnou povahu. U katastru josefského se již objevuje složka grafická, a to v podobě tzv. brouillonů (náčrtů).

Josef II. vládl od roku 1764 do roku 1780 po boku své matky, následné období samostatné vlády trvalo jen něco přes devět let.

¹⁹ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 34

²⁰ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 39

Velmi významným datem josefinského období je z hlediska tématu této práce 20. duben roku 1785, kdy došlo k vydání Nejvyššího patentu císaře Josefa II. o reformě pozemkové daně a vyměření půdy a tedy k vydání zcela zásadního dokumentu, na jehož základě pak vznikl nový katastr. Katastr začínal slovy: „*My Josef II. z milosti Boží vyvolený císař římský na prostředky jsme mysleli, jakožto otec a správce nám od opatrnosti Božské svěřených zemí k ujištění potřebnostech státu by každá krajina, každá obec a každý poruzyň vlastního kruntu držitel dle míry kruntu, který on užívá, s jeho podílem dokonale zarovno přispěl...*“

Katastr začal platit od 1.11. 1789. Za přelomové lze považovat stanovení právní rovnosti rustikální a dominikální půdy (napříště tak již měla být míra zdanění obojí půdy stejná), zavedení nového základu pro vyměřování daní, katastrální obce, která nahradila původní základ, panství, dále uložení katastrálního mapování a nakonec zavedení principu neomezené veřejnosti. Katastrální obce byly vlastně jakýmsi prvopočátkem obecní samosprávy. Katastrální obec reprezentovali volení rychtáři, konšelé a obecní výbory.²¹

V jednotlivých zemích řídily práce na katastru vrchní zemské komise, kterým byly podřízeny komise krajské, jimž zas podléhaly komise místní fungující na úrovni obcí. Inženýr tvořící spolu s komisařem a ekonomem krajskou komisi měl k ruce až dvacet měřičů a inženýrů. K vymezení předmětu měření sloužila přiznání činěná ohledně dominikální půdy a výnosů z ní vrchnostenskými úředníky a ohledně půdy dominikální a výnosů z ní samostatnými držiteli této půdy.

Na počátku každého měření se vytyčily obecní hranice, které s výhradou povolených změn platí v podobě hranic katastrálních území dodnes. Po řádném vymezení obecních hranic následovalo rozdělení území obce na tzv. pozemkové tratě nebo hony ohraničené cestami, potoky. Budovy, ať už obytné či hospodářské, se jen zapsaly a označily číslem, jejich měření se neprovádělo. Co se týká pozemků, byly z měření vyňaty ty neproduktivní jako řeky, silnice, stavební parcely apod. Měřeny tedy byly role, lesy, louky, chmelnice a vinice a jiné plodné pozemky spadající do některé

²¹ blíže viz Malý K. a kolektiv: Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 2. vydání, Linde Praha 1999, str. 149

z uvedených kategorií. Pozemky, jejichž rozloha byla menší a tvar pravidelný, měřili pod dohledem vrchnosti a dle instrukcí inženýra komise kraje sedláci. Údaje zjištěné měření se zaznamenávaly do sumářů. V sumářích byla uvedena poloha, název tratí či honů, dále zde byly zapsány topografické číslo, výměra pozemku a jméno vlastníka nemovitosti.

Vůbec poprvé tedy došlo k zaměření veškerých poddanských i panských pozemků. Samotný proces měření ale ještě nedosahoval potřebné úrovně. *Primitivní a ukvapené měření bez geometrických základů nemohlo však zajistit spolehlivé výsledky, což se ukázalo při snaze roku 1792 sestavit z náčrtů souvislou mapu celé říše, neboť z jednotlivých polních tratí nebylo často možno sestavit ani mapu obce.*²² Součástí evidence tedy zatím ještě nebyly mapy, nýbrž pouze již zmíněné brouillonny. Přesná a soustavně udržovaná mapa se objevuje teprve u stabilního katastru.

Rozloha pozemků josefského katastru byla vyjádřena v jitrech a čtverečných sázích. Josefský katastr evidoval o 60% půdy více, než-li jeho předchůdce. Tím, že vrchnost přišla o privilegium omezeného zdanění své půdy a napříště již měla platit daň v plném rozsahu, došlo konečně ke spravedlivému rozložení daňové zátěže a odbřemenění poddaných.

Z operátů josefského katastru uložených původně na berních úřadech se zachovala jen malá část, kterou se podařilo zachránit uschováním nejprve v archivech map katastrálních a posléze ve státních archivech. Dnes se operáty josefského katastru nachází v Národním archivu v Praze. Brouillonny nebyly v souladu s pražskou dohodou z roku 1919 podepsanou při příležitosti rozpadu Rakousko – Uherska předmětem spisové rozluky a proto jsou uloženy v Rakouském státním archivu ve Vídni.

V publikaci Jana Bumby²³ se o josefském katastru dočteme, že šlo o dílo trpící mnoha technickými a právními nedostatky, avšak zároveň též o dílo přelomové, a to zejména s ohledem na konečně uskutečněný záměr zmapování celého území. Za nejzávažnější závadu pak autor považuje nerespektování principu měření „z velkého do

²² Pešl I.: Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé), Zeměměřič č.1 – 2/98

²³ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 45, 46

malého“, dle kterého je nezbytné nejprve vytvořit jakousi kostru, tj. geodetickou polohopisnou, popř. i výškopisnou síť, která by pokryla území nejméně o rozloze mapovaného území a teprve poté je možné zaměřit menší území, která se do vytvořené kostry začleňují.

3.6. Tereziánsko – Josefský katastr

Po smrti Josefa II. se chopil vlády jeho bratr Leopold II. (1790 - 1792). *Nový panovník se rozhodl pro všeobecně smířlivý kurs jak v zahraniční politice tak i v politice vnitřní. Jakmile stavovská opozice, a to nejen šlechta, ale i kněžský stav a měšťanstvo (dnes bychom řekli: celé stavovské spektrum), zjistila, že nový vladař je ochotný k rozmanitým ústupkům, začala usilovat o zrušení všech možných příkazů a zákazů, kterými je patenty obtěžoval Josef II. A z velké části se jí to podařilo.*²⁴

Pod tlakem nespokojené šlechty tedy nakonec Leopold II. zrušil i josefský katastr a znovu zavedl katastr tereziánský, který platil do roku 1792, kdy jej nahradil jakýsi kříženec tereziánského a josefského katastru. Vrchnost odváděla daně dle katastru tereziánského, zatímco poddaní platili daně dle katastru josefského. Výměry byly převzaty z katastru josefského. Evidence dostala název tereziánsko - josefský katastr daně pozemkové, přičemž posloužila jako podklad pro vznik zemských desek zakládaných či upravovaných dle patentů z roku 1794 o deskách zemských. Tereziánsko – josefský katastr zůstal v platnosti až do doby, kdy byl zaveden stabilní katastr.

Pro zachování pravdivosti údajů o pozemkové držbě bylo důležité nařízení z dubna roku 1793, dle kterého se měly veškeré změny, k nimž došlo v důsledku dělení pozemků, zapisovat do obou katastrů, tj. jak do katastru josefského, tak tereziánského.

²⁴ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 46

3.7. Stabilní katastr

Vývoj evidence nemovitostí pro berní účely vyvrcholil vznikem stabilního katastru, jehož součástí jsou velmi kvalitní geometrická zobrazení všech pozemků. Teprve s tímto dílem se podařilo uskutečnit záměr změřit veškeré pozemky, který zformulovala již Marie Terezie a o jehož realizaci se pak ne zcela úspěšně pokusil její syn Josef II. Do kvality josefinského katastrálního mapování se neblaze promítla snaha pořídit vše rychle a levně, což vedlo k výsledkům na hony vzdáleným původním záměrům Josefa II. i jeho matky. Stabilní katastr úspěšně přežil své tvůrce a položil velmi dobré základy dnešního katastru nemovitostí. Jelikož se předpokládalo, že nový katastr bude zamýšlenému účelu sloužit navždy, bylo zvoleno označení „stabilní.“ Tento předpoklad se však, jak bude vyloženo dále, nenaplnil.

Ke vzniku stabilního katastru došlo za vlády Františka I. (1792 až 1835), který roku 1792 vystřídal na trůně zesnulého Leopolda II.. V publikaci Jana Bumby²⁵ se pak o Františku I. dočteme, že šlo o striktního konzervativce a zastávce starých pořádků, bezbarvého panovníka, jehož hlavní politickou orientací byl odpor ke všem novotám, snaha s ničím nikam nespěchat a s ničím nehýbat.

V reakci na finanční krizi způsobenou též prodražujícími se válečnými konflikty byla navzdory nechtu Františka I. použita se do jakýchkoliv změn stávajícího stavu roku 1810 ustavena Dvorská komise pro úpravu daně pozemkové, která dostala za úkol změnit rakouský daňový systém. Komise složená z předních odborníků pak musela pro své novátorské záměry v první řadě získat Františka I., což se jí nakonec díky skvělým diplomatickým schopnostem a šikovné taktice spočívající v prezentaci zamýšleného cíle po malých dílech podařilo. Na konečné rozhodnutí císaře měla v neposlední řadě vliv i komisi proklamovaná použitelnost map celé říše pro vojenské účely.

Komise postupovala velmi důsledně a zodpovědně. Nejprve si opatřila všechny dostupné informace o měřičských a jiných pracích uskutečněných v minulosti v souvislosti s tvorbou katastrů doma i v zahraničí, posléze získané údaje pečlivě zhodnotila, dobré zásady a postupy převzala, aplikaci těch špatných s patřičným

²⁵ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 50

odůvodněním odmítla. Výsledky studia byly doplněny pokusnými pracemi měřičskými v Dolním Rakousku.

Komise tak např. odmítla postupovat cestou zvolenou při katastrálním měření v Lombardsko – benátském království, ačkoliv bylo toto měření v dané době považováno za vrcholně přesné a kvalitní. Toto rozhodnutí komise pak bylo učiněno s ohledem na skutečnost, že zmíněné katastrální měření bylo činěno dle zásady „z malého do velkého“ a tedy dle zásady, která se už jednou ukázala být nesprávnou. V jiných ohledech však tzv. Milánský katastr jako vzor pro katastr stabilní posloužil, stejně tak jako se jím ve své době inspirovaly i katastry francouzský a bavorský.

Komise též přejala funkční zásady josefského katastru. Země tak byla rozdělena na katastrální obce, pozemky nazvané jako parcely se označovaly parcelním číslem (u josefského katastru šlo o čísla topografická), přičemž číslování parcel stavebních a pozemkových proběhlo po dvou samostatných liniích. Obdobné jako u josefského katastru bylo též rozdělení pozemků na daněné a od daně osvobozené. Do první kategorie patřila jednak plodná půda jako zahrady, role, pastviny, lesy atd. a jednak pozemky sloužící k jiným než zemědělským nebo lesnickým účelům tzv. parifikáty, jejichž zdanění mělo být provedeno srovnáním (parifikací) s pozemky sousedními. Mezi parifikáty se řadily zastavěné plochy domů a budov včetně dvorů, stavební místa, plochy lomů, soukromé cesty, kanály apod. Do kategorie druhé spadala neplodná půda, ale též rybníky bez užitku, koryta řek a potoků, hřbitovy, kaple, veřejné cesty, budovy sloužící státu atd.

Celé katastrální měření mělo být napojeno na řádně vytvořenou trigonometrickou síť. Měření měli zrealizovat vyškolení a zaučení zeměměřiči. Dále se počítalo s tím, že každá obec bude mít samostatnou mapu s vyznačením jejích hranic a jednotlivých pozemků dle kultury, držitele, přirozeného nebo umělého ohraničení co do topografické polohy tvaru a v přijatém měřítku. Změny v osobě držitele, popř. v rozsahu držby měly být evidovány a mapovány tak, aby byla daň vždy vybrána od držitele nemovitosti a v patřičné výši.

Zásadním pro fungování katastru bylo vyhlášení Všeobecného zákoníku občanského, a to císařským patentem ze dne 1.6.1811 č. 946 Sb.z.s. Občanský zákoník

stanovil zásadu, že stavba je součástí pozemku a dále též, že k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápis do pozemkových knih, tzv. vklad (intabulace). Tyto zásady se uplatňovaly až do roku 1951, kdy byl občanský zákoník zrušen zákonem č. 141/1950 Sb. (střední občanský zákoník).

Dne 23.12. 1817 podepsal císař patent o dani pozemkové, v němž byla obsažena pravidla pro tvorbu nového katastru, který měl již konečně spočívat na vědeckých základech. Oproti svým předchůdcům tvořeným spíše jen pouhými soupisy a popisy usedlostí a pozemků měl stabilní katastr obsahovat vedle popisné části též geometrická zobrazení všech pozemků. *Pro nové mapové dílo bylo zvoleno Cassini-Soldnerovo nekonformní transverzální válcové zobrazení a systém pravoúhlých souřadnic s počátky v trigonometrických bodech Gusterberg (pro Čechy) a Svatý Štěpán (pro Moravu). Zvolené základní měřítko zobrazení (1:2880) vycházelo z tehdejšího požadavku, aby se jedno dolnorakouské jitro (tj. čtverec o straně 40 sáhů) na mapě zobrazilo jako jeden čtvereční palec (1 sáh = 6 stop, 1 stopa = 12 palců, 40 sáhů x 6 stop x 12 palců = 2880).*²⁶

V preambuli patentu se ozřejmoval účel katastru: *Při uvážení nerovností, které vznikají při ukládání pozemkové daně podle dosavadního měřítka rozdělování na celé země, kraje, okresy a obce, jakož i na jednotlivé poplatníky, rozhodli jsme se po zralém uvážení nejúčelnějšího způsobu, jak jim odpomoci, zavést ve všech našich německých a italských zemích pevný systém pozemkové daně, levné v zásadách a použití. Našimi vedoucími myšlenkami při tomto všeobecně prospěšném opatření bylo: uplatnění pojmu přísné spravedlnosti, vynikajícího povzbuzení zemědělství, podmíněného správným vyměřením pozemkové daně a co největším urychlením jeho ozdravení.*

Dle doporučení patentu měl katastr zahrnovat veškeré pozemky hospodářsky obdělávané i neobdělávané, a to bez ohledu na to, zda šlo o půdu panskou či poddanskou. Pozemky měly být geometricky zaměřeny, zobrazeny, sepsány, popsány a rozděleny dle druhu a užívání. Plodné pozemky se měly rozdělit do jakostních tříd (bonity). Jako základ pro určení daně měl být stanoven čistý výnos z pozemku. Na to, zda se jednalo o půdu panskou či poddanskou, se neměl brát zřetel. Patent počítal

²⁶ <http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>

s vytvořením katastru pro všechny provincie říše s výjimkou Uher, Chorvatska, Sedmihradska, Slavonie, Vojvodiny a Banátu.

Práce na katastru byly zahájeny tvorbou trigonometrické katastrální sítě, poté se přistoupilo ke zjištění a zaznamenání hranice katastrální obce, a to v zásadě dle josefského katastru (dle instrukce k provádění zemského vyměřování *bylo za obec katastrální nutno považovati každou osadu, která v katastru josefinském co taková uvedena jest, a osady, jejichž obvod tvoří uzavřený celek, spravovaný ve věcech veřejných starostou zvoleným majiteli*). Následovalo zjišťování průběhu držebnostních hranic uvnitř jednotlivých katastrálních obcí. U každé z parcel bylo prošetřováno domovní číslo, držitel, kultura, název trati a jiné místní názvy a nakonec též zákonné vlastnictví pozemku. Ještě předtím však musely být vyřešeny veškeré spory o průběh hranic. Tyto hranice měly být za účasti držitelů pozemků vykolíkovány. Posléze proběhlo podrobné měření pozemků a předmětů na nich.

Ten, kdo vlastnil pozemek, vlastnil i veškeré objekty, které se na něm nalézaly, tj. v souladu s všeobecným občanským zákoníkem byla uplatněna zásada superficies solo cedit. Co se týká míry, byl u stabilního katastru užit tzv. dolnorakouský sáh fungující od roku 1806 pro území celého Rakouska.

Po pracích v terénu následovaly práce kancelářské. Do mapy se zakreslily hranice, vypočítaly se výměry parcel, originál mapy byl vykolorován a popsán. Kolorování mělo usnadnit orientaci v mapě a proto byly zvolené barvy odvozeny od barev zobrazovaných prvků. Louky, pastviny apod. se tak znázorňovaly zeleně, voda modře, atd.. Tmavší zelenou barvou se zakreslovaly zahrady u domů, sady a louky vyšší kvality. Většina pastvin a lad byla znázorněna světle zeleně. Lesy se označovaly šedou, orná půda žlutohnědou barvou.

Barevné rozrůznění bylo zavedeno i u staveb - *kromě karmínově položených veřejných budov (kostely, zámky, radnice) jsou objekty značeny červeně nebo žlutě. Podle instrukcí k provádění map se takto měly označovat zděné nebo dřevěné objekty, ale ukazuje se, že skutečnost byla složitější. Červená totiž označuje velké množství objektů do značné míry dřevěných a rozdíly (byť výrazně v menším počtu) lze sledovat i v opačném případě, tzn. u zděných staveb označených žlutě. Rozbor těchto případů vedl k závěru, že naplnění pokynů bylo podmíněno hledisky kvality staveb, důležitými v*

tehdejší době, tzn. především protipožárním zabezpečením. Stavbu sice dřevěnou, ale s důkladným zděným topeništěm a hlavně zděným komínem (což nebylo tehdy na venkově ještě příliš obvyklé), která měla navíc roubenou konstrukci stěn v izolačním hliněném omazání "hliněném kožichu" a na střeše alespoň šindelovou nebo dokonce už keramickou krytinu, bylo zřejmě žádoucí odlišit od dřevěné stavby, která měla ještě dřevohliněný komín a slaměnou krytinu. Důvěryhodná je tedy zejména barva žlutá, a mezi červeně značenými objekty je třeba počítat s určitým (někdy zřejmě i dosti značným) podílem staveb alespoň zčásti dřevěných.²⁷

Jak již bylo uvedeno shora, parcelní čísla se uváděla ve dvou řadách. Čísla stavebních parcel byla znázorněna černě, čísla parcel pozemkových červeně.

Je pochopitelné, že takto rozsáhlé dílo si vyžádalo složitou organizaci a značnou účast obyvatelstva. Lze říci, že organizační a řídicí činnost ovlivnila zásadním způsobem společně s personálním zabezpečením a kontrolními mechanizmy kvalitu celého díla.²⁸ Technické i administrativní řízení obstarával měřičský odbor Dvorské komise pro úpravu pozemkové daně přejmenovaný později na Ředitelství katastrální triangulace a početní kanceláře. Měřičské práce v jednotlivých zemích byly řízeny skrze oddělení pro katastrální vyměřování zřizovaná u Zemských komisí. V čele těchto oddělení byl zemský ředitel, který krom jiného každým rokem konal jednu letní a jednu zimní revizi měřičských prací. Jeho úkolem pak bylo v případě potřeby neprodleně zastavit měření, zabezpečit odstranění nedostatků a nechat potrestat provinilce. Kontrolní pravomoci měl i náměstek ředitele mapování, člen krajské komise, mimořádnými kontrolními pravomocemi disponoval kontrolní inspektor.

V souladu se zásadou široké účasti obyvatel zjišťoval zeměměřič po skončení měření za účasti starosty obce a tří poměrů znalých majitelů pozemků, zda naměřené hodnoty odpovídají skutečnému stavu. Po uzavření veškerých měřičských i kancelářských prací zaslal zeměměřič všechny zkompletované podklady inspektorovi,

²⁷ <http://www.lidova-architektura.cz/A-vyvoj/osidleni-uzemi-dum/mapy-texty-prameny-stabilni-katastr.htm#mapy>; převzato z publikace Škabradý J.: Lidové stavby: architektura českého venkova, Praha: Argo 1999

²⁸ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 66

který tyto po přezkoumání jejich správnosti, popř. po odstranění případných závad, postoupil náměstkovi ředitele mapování. Náměstek ředitele mapování nakonec odevzdával úplnou dokumentaci zemské komisi, a to vždy alespoň za jeden inspektorát najednou. Potřeba bezpečného uschování velkého množství originálních map a součástí operátu vedla v roce 1822 z rozhodnutí dvorské komise k založení zemských mapových archivů.

Blahodárný vliv na kvalitu celého díla mělo, krom již zmíněného uplatnění zásad široké účasti obyvatel, kontroly a odpovědnosti, též velmi dobré personální zabezpečení spočívající v kvalitním odborném vzdělání a následné důkladné praktické přípravě veškerých osob nějakým způsobem na pracích participujících.

Měření začalo v roce 1817 v Dolních Rakousích a skončilo v roce 1861 v Tyrolích. V Čechách se měřilo v letech 1826 až 1843, na Moravě pak v letech 1824 až 1836, přičemž od roku 1831 až do roku 1833 měření neprobíhalo. Výsledkem měření bylo určení polohy a výměr pozemků.

Dle měřičské instrukce z roku 1824 byl katastrální operát tvořen operátem triangulačním, písemným a mapovým. Triangulační operát dokumentoval měřické práce při založení a zaměření trigonometrické katastrální sítě I. - III. řádu. Ta byla následně zahuštěna grafickou triangulací (IV. řád), čímž vznikly body, které sloužily k účelům podrobného mapování.

Písemný operát sestával ze dvou částí. K první části vypovídající o vlastnických vztazích k půdě a o její evidenci patřily parcelní protokol pozemkových parcel, parcelní protokol stavebních parcel, obecní výkaz druhů kultur, rejstřík držitelů a výkaz parcel, u nichž držitel nebyl znám. Druhá část tvořená oceňovacím (vceňovacím) operátem obsahovala plochy a stavy kultur a jejich rozdělení do tříd, pěstované zemědělské plodiny a stromy a jejich celkové a průměrné výnosy, stavy hospodářského zvířectva, peněžní katastrální výtěžky, výši pozemkové a domovní daně, atd. Údaje byly uváděny v rámci jednotlivých lokalit, a to od nejmenších, tj. obcí, po největší, tj. země.

Výsledkem měřičských prací byl mapový operát. Vedle originálních map existovaly též jejich kopie, tzv. povinné císařské otisky, které byly zasílány vídeňské dvorské komisi. Za výhodu map stabilního katastru lze považovat jejich barevnost.

Originální mapy a povinné císařské otisky byly kolorovány stejně (blíže ke kolorování viz výše).

Kolorované koncepty map, tzv. indikační náčrty neboli skicy, nazývané později též jako příruční mapy, byly zakresleny na podlepené čtvrtky, které byly vždy spojeny po několika listech. Skicy se užívaly k indikování změn přímo v terénu. Byly na nich zachyceny jednotlivé objekty v obci, názvy tratí, jména majitelů, čísla parcelní a popisná. Komisi schválená skica se stala podkladem pro dokončení originální mapy a vyhotovení parcelních protokolů, dále též pro vceňování pozemků.

K archivaci určené operáty stabilního katastru byly původně uloženy jednak v zemských archivech příslušných zobrazovaných zemí a jednak ve vídeňském ústředním archivu. Poté, co došlo k rozpadu monarchie a následné spisové rozluce byly operáty soustředěny v Ústředním archivu pozemkového katastru v Praze a uspořádány zvlášť pro Čechy a zvlášť pro Moravu a Slezsko. V současné době se operáty nacházejí v Ústředním archivu zeměměřičství a katastru (původně Ústřední archiv pozemkového katastru v Praze).

Po zdařilé první fázi tvorby katastru následovala fáze poněkud méně zdařilá, v jejímž rámci měla být určena výnosnost pozemků. Čistým výnosem byl pak takový výnos, kterého bylo dosaženo při obvyklém obhospodařování půdy v roce průměrné úrodnosti, po odečtení všech nutných a v obci obvyklých výloh na osev, zpracování půdy, svážení, apod.. Pro účely výpočtu se vycházelo z cen platných v roce 1824. Čistý výnos byl udán ve zlatých a krejcarech.

Výsledky této druhé fáze byly negativně ovlivněny značným časovým rozstupem mezi prvním a posledním vceňováním prováděným postupně v jednotlivých zemích. V důsledku hospodářského vývoje pak byly zjištěné čisté výnosy v zemích vceňovaných později vyšší, než-li výnosy v zemích vceňovaných dříve. Tak se stalo, že daň byla stanovena součinem exaktně zjištěné plochy a nevyváženého výnosu.

Na závěr byly vyřizovány reklamace. Patent z roku 1817 rozlišoval reklamaci všeobecnou a reklamaci soukromých zájemců. Všeobecná reklamace spočívala v podávání stížností zástupci obcí, kteří měli diskutovat výsledky měření a zjištěné výnosy se zástupci obcí sousedních a pak provést srovnání. Případné nesrovnalosti měly

být odstěžovány. Reklamacce soukromých zájemců se vyřizovaly teprve po sepsání obecních stížností. Obdoba popsaného reklamačního řízení existuje i dnes, nazývá se však řízení o námitkách.

Na Moravě a ve Slezsku byl stabilní katastr účinný již od roku 1851, v Čechách od roku 1860. *Bylo zaměřeno celkem 12 691 obcí, 79 328 km², 15 359 518 parcel a vyhotoveno 40 907 mapových listů.*²⁹

V publikaci Jana Bumby se dočteme, že *pečlivě připravované a technicky i technologicky dokonalé dílo nebylo znehodnocováno jenom nestejným vyceněním. Mnohem nebezpečnější bylo jeho zastarávání, neboť údržba katastrální mapy a katastrálního operátu nestačila držet krok se změnami v přírodě. Důvodem byly rozdíly mezi podmínkami panujícími v době vzniku stabilního katastru a podmínkami, v nichž později působil. V době vzniku stabilního katastru fungovala poklidná pozemková držba s jednoduchými změnami ve vlastnických vztazích a v konfiguraci pozemků. Kombinací vlivu politických změn a hospodářských a technických vlivů došlo k situaci, že pojem „stabilní“ v názvu katastru ztratil své oprávnění.* Autor pak vypočítává hlavní změny mající za následek rychlé zastarávání katastru: *změny v občanských právech rolníků, především úplné zrušení poddanských povinností, prudký růst výroby a rozvoj železniční sítě v souvislosti s vynálezem parního stroje, rozšiřování měst a obcí o nové továrny a nová sídliště, rozvoj silniční sítě.*³⁰ Útok na stabilitu katastru odstartovaly roku 1848 dva zcela zásadní politické momenty, které zapříčinily roztříštění parcel na menší díly a rychlý nárůst vlastníků pozemků. Jedním z těchto momentů byla již zmiňovaná změna v postavení rolníků, kteří se nově mohli pohybovat bez jakýchkoliv omezení, dále pak též došlo ke zrušení dvou patentů císaře Josefa II. (jeden se vztahoval na půdu rustikální, druhý na půdu dominikální), z nichž plynul zákaz drobení daněné půdy. Patenty původně stanovily, že po smrti zůstavitelově smí pozemkový celek přejít pouze na jednoho nástupce.

²⁹ Pešl I.: Katastr nemovitostí po kapkách (podruhé), Zeměměřič č.3 – 4/98

³⁰ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 70 - 71

V patentu o dani pozemkové obsažená ustanovení o evidenci změn nebyla sto zajistit soulad stavu zachyceného v katastru se stavem skutečným. Evidenci změn měl zabezpečovat zemský archiv katastrálních map. Pro účely údržby katastru byl nakonec vyhrazen jen malý počet zeměměřičů.

Byla-li ponechána evidence pozemkových změn v celé zemi jen jednomu archiváři, bylo to opravdu „stabilní“ opoždění za zrychleným během hospodářského života. Rozdíl zobrazení v mapě podle stavu z dob jejího vzniku (např. po letech dvacátých) a stavem v přírodě v druhé polovině devatenáctého století byl tak zdrcující, že se dokonce pomýšlelo na nápravu zcela novým měřením. Již v roce 1865 vyšla upravená instrukce pro měření.... Poměry však nebyly takovému rozhodnutí příznivé. Rakousko prohrálo nešťastně válku z roku 1866, jeho hospodářské poměry se zhoršily a všeobecná deprese hledala všude východisko v řešení okamžitě zdánlivě nejlevnějším a pak zdánlivě jen polovičatém. Bylo rozhodnuto, že se dosavadní stabilní katastr jen jednorázově poopraví. Stav v mapě měl tak poklusem dohonit stav v přírodě. „Rychle a levně“ nemohlo nikde zavinit takové spousty jako v rozsáhlém díle, které bylo na každém kroku konstruováno s pečlivostí a dostatkem času, což zajišťovalo řádné provedení všech prací i jejich spolehlivou kontrolu. Když byla nařízena co nejrychlejší reambulace, stabilní katastr upadl ze stability do pohybu téměř konkluzivního, který tragicky zasáhl hodnotu map.³¹

Stabilní katastr sice tak úplně nedostal svému jménu, když poměrně rychle ztratil na aktuálnosti, na druhou stranu je ale třeba si uvědomit, že i přes po mnohé změny a přepracování tvoří základ map současného katastru. *Proto je potřebné i v současné době znát nejen zásady, podle kterých byly tyto mapy zhotoveny, dále jejich původní vnitřní hodnotu, ale i způsoby a metody jejich dalšího doplňování a přepracování.³²*

³¹ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 71 - citováno z publikace Boguszaka F., Císaře J.: Vývoj mapového zobrazení území Československé socialistické republiky, Ústřední správa geodézie a kartografie, Praha 1961

³² Pešl I.: Katastr nemovitostí po kapkách (podruhé), Zeměměřič č.3 – 4/98

3.8. Reambulovaný katastr

Postupem času vznikla potřeba stále více nevyhovující stabilní katastr nějakým způsobem opravit. Problémem byla nejen stárnoucí mapa, která nebyla doplňována, ale nedostatky trpěly též pozemkové knihy tvořící součást operátu stabilního katastru, když v jednotlivých knihovních tělesech nebyly zapisovány konkrétní pozemky a práva s knihovním tělesem související. Za zcela zásadní nedostatek a tedy hlavní příčinu revize stabilního katastru byl však považován nízký a nestejně odhad čistého výnosu, který naprosto neodpovídal momentálnímu způsobu hospodaření, když tento odhad vycházel z cen plodin roku 1824. K reambulaci katastru neboli jeho aktualizaci nakonec došlo na základě zákona č. 88/1869 ř.z. ze dne 24. května 1869 o revizi katastru daně pozemkové.

Úkolem reambulace bylo zanést do mapy veškeré změny, k nimž od dob původního měření došlo a dále též opravit údaje týkající se výnosu z pozemků. Pro měřičské práce vydalo ministerstvo financí nařízení o způsobu provádění prací měřických při upravení daně pozemkové dle výše uvedeného zákona č. 88/1869 ze dne 24. května 1869.

Dle výsledků reambulace se měla upravit pozemková daň. Dani podléhaly pozemky využívané lesnický, zemědělský a pozemky schopné zemědělského zpracování. Zastavěné plochy a nádvoří dani nepodléhaly. Výše daně se stanovila na základě čistého výnosu, který se odvíjel od kultury a bonity pozemku. V rámci reambulace měla být určena plocha jednotlivých kultur a dílů různé bonity, dále měly být vyhotoveny sumáře obcí podle kultur a bonit, odhadem měla být provedena kontrola výměr parcel, aby se tak identifikovaly flagrantní nepřesnosti, rovněž měl být poopraven či doplněn místopis trigonometrických bodů a stabilizovány dosud nestabilizované trigonometrické body, a to pomocí znaků podzemních, jimiž byly sklo a střeptiny a znaků povrchových tvořených kameny a kůly.

Při realizaci reambulace byla snaha uvést v chod systém, který se již osvědčil při tvorbě stabilního katastru. Nakonec se ale podařilo napodobit původní systém pouze po organizační stránce. Personální obsazení „měřičského aparátu“ ale ani zdaleka nedosáhlo původní úrovně, když jej vedle profesionálů tvořila i celá řada laiků.

Výkon reambulace byl kontrolován inspektory, kteří dohlíželi na to, zda nedošlo k překročení přípustné odchylky délky určené dle mapy. Kontrolní závěry se zapisovaly do revizních deníků, které se předkládaly ministerstvu financí. Nejvyšší dozor nad reambulačními pracemi měla ústřední komise, již podléhala komise zemská pro úpravu daně pozemkové řídicí práce v jednotlivých zemích. Komise působily též na úrovni okresů. Část členů všech zmíněných komisí bylo vždy jmenováno ministerstvem financí, část pak byla zvolena panskou a poslaneckou sněmovnou (ústřední komise), zemským sněmem (zemská komise) či okresním výborem a největším poplatníkem okresu (okresní komise).

V publikaci Jana Bumby se dočteme o tom, že revize byla ve srovnání s tou původní slabá, když odpadla revize řídicích pracovníků mapování a když *všechno zůstalo na starosti téměř bezmocnému inspektorovi, který nestačil řešit množství práce a podléhal spěchu a naléhání ze všech stran. Administrativní složka se sice rozrostla, avšak nikoliv k usnadnění technických činností. Na rozdíl od vcenění při založení stabilního katastru, kdy vceňovaly státní orgány, převzaly při reambulanci vcenění do rukou autonomní orgány a vrchní dozor a řízení ovlivnil parlament. Již podle složení komisí je možno usuzovat, že se střetávaly různé zájmy a významný vliv získali velcí poplatníci, kteří měli v okresních komisích své zástupce. Za takového stavu ustoupila do pozadí péče o udržení dobré hodnoty mapy před zájmy na ocenění, které bylo rozhodujícím faktorem pro výši daně.*³³

Za účasti starosty a zástupců velkých poplatníků se zeměměřiči vydávali do terénu, aby rozkryli veškeré změny oproti stavu zachycenému v původní mapě, přičemž se pracovalo na litografických otiscích map. Zjištěné změny se do map vyznačovaly rumělkou, neplatná parcelní čísla a názvy se škrty a změněné hranice se přeškrtovaly dvěma krátkými čárkami. Dle výpovědi starosty vyhotovil zeměměřič domovní seznam a seznam vlastníků pozemků v obci. Při reambulaci nebyly vyhotovovány nové mapy. Pro potřeby úřadů byly pořízeny tzv. reambulační otisky, tj. kopie reprodukcí map stabilního katastru ve stavu před provedením změn a po jejich provedení. Reambulační otisky jsou dnes uloženy v Ústředním archivu zeměměřičství a katastru.

³³ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 73

Po zdlouhavých přípravách proběhlo též poměrně rychle nové vceňování, jehož výsledky se zanesly do indikační skicy.

Reambulace zdaleka nedosáhla kvality původního měření. Hlavní příčinou byl spěch a naléhání na dokončení díla, na které se netrpělivě čekalo, aby se mohla zavést definitivní pozemková daň a aby bylo možno založit nové pozemkové knihy, u nichž se kladl důraz na přesné ztotožnění jednotlivých částí knihovního tělesa. Tento tlak si bohužel vynutil horečné urychlení prací, což mělo neblahý vliv na hodnotu výsledků. Za takových okolností by asi neudržel při reambulanci úroveň původního mapování ani dřívější odborný personál s tehdejší úrovní organizace a řízení prací a důkladnou revizí. ... Reambulace neuspokojila ani po vceňovací stránce. Z přiděleného času bylo plných šest let věnováno přípravným pracím a zbytek prací – ten nejrozsáhlejší – se musel vměstnat do zbývajících času. Vtřídění tedy bylo neseřízně „odbyto“, což mělo za následek nespokojenost obyvatelstva zemí Koruny české včetně význačných činitelů. Podle jejich argumentace se totiž opět projevila stará křivda opakující se již z předchozích katastrů o daňovém přetížení v porovnání s ostatními zeměmi říše.³⁴

Celý proces reambulace trval od roku 1869 do roku 1880. Některé nedostatky, zejména pak ty, které se týkaly vceňování, byly nakonec alespoň částečně odstraněny v rámci reklamačního řízení, v němž starosta shromažďoval námítky, které byly posléze postoupeny k rozhodnutí okresní odhadní komisi. Námítky bylo možno podat ve lhůtě šesti týdnů ode dne, kdy byly na obecním úřadě zveřejněny katastrální elaboráty.

Výsledků reambulace mělo být rovněž využito při založení nových pozemkových knih. Jak jsem již zmínil shora, dosavadní pozemkové knihy stabilního katastru neodpovídaly aktuálním společenským potřebám, když v nich nebyly s dostatečnou přesností uvedeny jednotlivé části knihovního tělesa (tj. jednotlivé pozemky) a když v nich též chybělo uvedení práv a povinností s knihovním tělesem spojených. O pozemkových knihách se podrobně zmiňuji v kapitole 4.3..

³⁴ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 74

Co se týká údržby katastru, tak zákon o revizi katastru daně pozemkové stanovil, že úplná revize katastru, při níž měl měřičský úředník zjistit, zda jsou mapa a změny v ní zanesené v souladu se skutečným stavem, se měla provést každých 15 let.

3.9. Evidovaný katastr

Když byly zákonem č. 95/1871 ř.z. založeny pozemkové knihy, vyvstala tak potřeba uvést je v soulad s katastrem. To vedlo k vydání zákona č. 83/1883 ř.z., o evidenci katastru daně pozemkové (dále jen „Evidenční zákon“), na jehož základě došlo k poměrně uspokojivému zkvalitnění katastru, který se začal zvat evidovaným.

Vedení evidence katastru se vztahovalo na změny hranic obce, osoby držitele, předměty daně, způsob užívání a změny způsobené chybami v psaní a počítání.

Evidenční zákon stanovil následující povinnosti: udržování katastrálního operátu v souladu se skutečným a právním stavem, ohlašování veškerých změn skutečností zapisovaných do katastru ze strany vlastníků nemovitostí, soudů a úřadů, poskytování informací o svých nemovitostech pozemkové knize či katastru, soulad mezi obsahem katastru a veřejných knih, pravidelné revize katastru, a to každé tři roky.

Řízení o vyšetřování změn bylo upraveno velmi podrobně. Změny zaměřovaly evidenční geometři, geometrické plány vyhotovovali oprávnění soukromí technici. Zjištěné změny se zanášely do výkazu, na jehož základě se upravovala daň i údaje v katastru.

K zabezpečení souladu katastru s pozemkovou knihou sloužily tzv. ohlašovací archy zasílané knihovnímu soudu a tzv. tabulární sdělení zasílaná evidenčnímu orgánu. Soulad obou nástrojů evidence měl být též zajištěn označením nemovitostí vedených v pozemkové knize na listu A ve shodě s označením v katastru a rovněž tím, že součástí pozemkových knih se stala mapa, která byla kopií katastrální mapy. Jednou do roka pak pracovníci katastrálních úřadů doplnily mapu pozemkové knihy o změny.

V souladu se stanovenou zásadou veřejnosti bylo možno do katastru nahlížet a katastrální úředníci pak poskytovali opisy a výpisy.

Měřičská instrukce z roku 1887 zavedla novou metodu měření, jíž se užilo i při zaměřování území některých obcí, kterým pro účely vyhotovení tzv. upravovacích plánů (obdoba dnešních územních plánů) nestačily katastrální mapy.

Jak již bylo uvedeno shora, zákonem o reambulaci byla uložena revize katastrálních operátů každých patnáct let, a to počínaje prvním řádným daňovým předpisem (1881). Revize pak byla nařízena zákonem o revizi katastru daně pozemkové z roku 1896. Posléze se pro katastr začalo užívat metrické míry. Zeměměřiči zaměřovali změny hranic a zjišťovali změny kultur pozemků. Vše zaměřené a zjištěné pak zaznamenávali. Práce centrálně řídila ústřední komise ve Vídni, na úrovni zemí fungovaly zemské komise. Podstatné změny už ale zachytila reambulace, takže revize rozkryla jen dílčí změny a odstranila některé závady ve vceňování.

3.10. Pozemkový katastr

V průběhu první světové války se vedení katastru zanedbávalo. I přes veškeré snahy finanční správy nebylo nakonec po válce potřebné nápravy dosaženo. Po vzniku Československé republiky v roce 1918 byl beze změn převzat evidovaný katastr. Na území nově vzniklého státu ale panovaly rozličné právní poměry, když bylo Československo tvořeno územím, na němž platilo bývalé právo rakouské (Čechy a Morava), územím, kde se uplatňovalo bývalé právo uherské (Slovensko a Podkarpatská rus) a dále též územím, kde platily bývalé pruské zákony (část Horního Slezska – Hlučínska).

Převzatý pozemkový katastr na Slovensku a Podkarpatské Rusi a v okrese hlučínském vykazoval co do organizace, založení i jeho evidence značné místní rozdíly. Pozemkový katastr na Slovensku a Podkarpatské Rusi byl založen zhusta bez podrobných katastrálních map a o jeho udržování v souhlase se skutečností a s pozemkovými knihami bylo postaráno velmi nedostatečně. Měl tedy křiklavé nedostatky. V okrese hlučínském převzali jsme od pruské vlády pozemkový katastr sice celkem v řádném stavu, ale s mapami nevalné technicko-zeměměřické ceny.³⁵

³⁵ http://krovak.webpark.cz/katastr/pk_vzpominky.htm - převzato, původní zdroj: Mandys F.: Vzpomínky na počátky budování pozemkového katastru v Československé republice

Za dané situace bylo tedy potřeba sjednotit obsah a vedení katastrální agendy a napravit neutěšený stav pozemkových katastrů na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Za tímto účelem byla přijata celá řada zákonů, nařízení a popř. též normativních výnosů.

Zákon č. 321/1920 Sb. z. a n. se týkal organizace katastrální měřičské služby. V oblasti Hlučínska jím byla zavedena evidence pozemkového katastru po vzoru českých zemí.

Kroky vedoucí k ochraně hraničních znaků států, zemí nebo obcí a trigonometrických značek byly učiněny na základě zák. č. 254/1921 Sb. z. a n..

Oddělení státní finanční správy od obecní a municipální správy na Slovensku a Podkarpatské Rusi bylo uskutečněno na základě zák. č. 43/1922 Sb. z. a n. a prováděcího nařízení vlády č. 131/1922 Sb. z. a n.. V těchto zemích tak byly katastrální úřady zorganizovány jako v Čechách, na Moravě a ve Slezsku. *Při tom bylo již uplatňováno soustředění celé agendy pozemkového katastru u jednoho orgánu, neboť v býv. Zalitavsku zavedené rozvržení jednotlivých úkonů různým úřadům podle odborných odvětví (měřické, vceňovací, finanční a kancelářské) se neosvědčilo.*³⁶

Vládním nařízením č. 148/1922 Sb. z. a n. bylo stanoveno, že plány, sloužící jako podklad pro zápis do pozemkové knihy a pozemkového katastru, smí vyhotovovat jen k tomu kvalifikované a oprávněné osoby. Tímto nařízením se mělo dosáhnout zlepšení nevalné úrovně technické stránky pozemkového katastru na Slovensku a Podkarpatské Rusi. Zákonem č. 386/1922 Sb. z. a n. bylo nařízeno, aby pozemkový katastr na Slovensku a Podkarpatské Rusi užíval metrickou míru, a to namísto dosud užívané míry sáhové.

³⁶ http://krovak.webpark.cz/katastr/pk_vzpominky.htm - převzato, původní zdroj: Mandys F.: Vzpomínky na počátky budování pozemkového katastru v Československé republice

Vládním nařízením č. 83/1925 Sb. z. a n. došlo k přenesení katastrální agendy z finančních ředitelství na katastrální úřady, přičemž byly též nově upraveny názvy, obvody a sídla katastrálních úřadů.

Nakonec byl vydán zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon). Ke vzniku tohoto zákona vedla nejen různost předpisů a obtíže spojené s nízkou kvalitou katastrů na Slovensku a na Podkarpatské Rusi, nýbrž i změny v držbě způsobené první pozemkovou reformou, která se uskutečnila na základě následujících předpisů: zák. č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabránění velkého majetku (záborový zákon), zák. č. 81/1920 Sb. z. a n., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní (přídělový zákon), zák. č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (náhradový zákon) a zák. 77/1922 Sb. z. a n., kterým se vydávají přechodná ustanovení k zákonu č. 329/1920 Sb. z. a n. pokud jde o jednotlivé parcely nebo části parcel ze zabraného majetku pozemkového (drobnopřídělový zákon).

Katastrální zákon zrušil dosavadní katastrální předpisy, přičemž též zároveň došlo k převzetí osvědčených ustanovení, a to především ze zákona č. 83/1883 ř.z., o evidenci katastru daně pozemkové. Dosavadní výsledky evidovaného katastru byly zapracovány do pozemkového katastru.

Vzhledem k přímé návaznosti jednotlivých instrumentů evidence nemovitostí je příslušné konstatování, že *pro území Čech, Moravy a Slezska je pozemkový katastr v podstatě reambulovaným, revidovaným a doplňovaným katastrem stabilním, protože převzal všechny platné měřické, písemné a vceňovací operáty, které bylo možno s ohledem na jejich úplnost a kvalitu využít jednak přímo, jednak po reambulaci nebo obnově pro vedení pozemkového katastru, tj. pro udržení jeho stálé shody se skutečností a s veřejnými knihami. Tam, kde vyhovující katastrální měření nebylo provedeno, zejména na Hlučínsku, na Slovensku a na Podkarpatské Rusi, a později i tam, kde*

rozvíjející se národní hospodářství kladlo na katastrální operáty zvýšené požadavky, byl pozemkový katastr nově zakládán³⁷ (k tomu blíže viz dále).

Pozemkový katastr byl definován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československu. Byly zde však zaevidovány rovněž stavby a zařízení nemovitého charakteru umístěné na pozemcích či pod jejich povrchem.

Pozemkový katastr se skládal z částí podstatných, vedlejších a pomocných. K podstatným částem se řadil měřičský operát, písemný operát, sbírka listin a úhrnné výkazy.

Měřičský operát sestával z katastrální mapy a příruční katastrální mapy, dříve nazývané indikační skicou.

Písemný operát vyhotovovaný pro každé katastrální území obsahoval výsledky šetření o nemovitostech. Konkrétně jej tvořily rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy (záznamy o výměře a katastrálním výtěžku jednotlivých druhů pozemků), seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů, seznam parifikační půdy a záznam změn.

Sbírka listin byla tvořena výpisy z triangulačních údajů, popisy hranic katastrálních území, zápisníky měřených směrů (úhlů) a délek, polními náčrty a geometrickými (polohopisnými) plány, místopisy měřických bodů, výpočetními protokoly, vyhláškami o katastrálním řízení, ohlašovacími listy, soudními usneseními (výroky), seznamy nesrovnalostí, výkazy a záznamy změn, reklamačními a odvolacími listinami a vyřazenými částmi pozemkového katastru.

V úhrnných výkazech byly zkompletovány celkové údaje z písemných operátů. Tyto výkazy pak sloužily jako podklad pro řízení a plánování, přičemž byly konkrétně tvořeny přehledy pozemnostních archů, výkazy úhrnných katastrálních hodnot, úhrnnými soupisy jakostních tříd a úhrnnými výkazy o rozptýlenosti půdy a o velikostních skupinách držitelů půdy.

³⁷ <http://archivnimapy.cuzk.cz/ISAR/Data/Popisy/B3/B3.htm> (popis k „Pozemkovému katastru“ uveřejněnému na internetových stránkách umožňujících prohlížení archiválií Ústředního archivu zeměměřičství a katastru a provozovaných Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním)

Pro veřejnost byl přístupný pouze operát měřičský a písemný. Do operátu tak mohl každý nahlížet, pořizovat pro svou potřebu výpisy, opisy a náčrtky.

Vedlejší část byla tvořena přehlednou mapou katastrálního území, seznamem silnic, vod a elektrického vedení vysokého napětí.

Pomocná část sestávala z odhadních vceňovacích a vříd'ovacích pomůcek, soupisu jakostních tříd, výpisů z veřejných knih, výpisů z oficiálního soupisu památek, snímků zastavovacích plánů, seznamů domů, seznamů názvů pozemkových tratí a snímků map starých pozemkových knih a dalších map týkajících se pozemkových úprav.

Podrobný obsah částí byl stanoven nařízením vlády č. 64/1930 Sb. z. a n., jímž bylo mimo jiné též uloženo, aby byly nově vyhotovované katastrální mapy zobrazovány v lokálním národním souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Takto mělo být dosaženo co nejmenšího délkového zkreslení. U každé z parcel byl uveden držitel, výměra, kultura, jakostní třída (o škále 9 stupňů) a katastrální výtěžek. Nové mapování dle Instrukce A z roku 1932 (Návod, jak vykonávati katastrální měřické práce pro založení nového katastru původním katastrálním řízením) se provádělo převážně v měřítkách 1:1000 nebo 1:2000.

Účel pozemkového katastru byl vymezen poměrně zešíroka, když zákon stanovil, že má sloužit nejen účelu fiskálnímu, nýbrž i pro účely kartografické, výškopisné, statistické, hospodářské nebo též pro technické podnikání, vědecké bádání, ochranu památek či pro jiné účely státní správy a občanského života (ustanovení §§ 2 a 3 č. 83/1883 ř.z.).

V ustanovení § 111 katastrálního zákona se pak počítalo s tím, že na území Hlučínska dojde k založení nového katastru. Do doby nabytí platnosti nového katastrálního operátu měl platit operát dosavadní. Jak se dočteme v popisu ke „Katastrálnímu mapování Hlučínska“ uveřejněnému na internetových stránkách umožňujících prohlížení archiválií Ústředního archivu zeměměřičství a katastru a provozovaných Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním, *pruský pozemkový katastr, vyhotovený podle návodů z 21.1.1839 a z 21.5.1861 je odchylně založený a vedený a neodpovídá co do přesnosti a grafického zpracování rakouským katastrálním operátům z 1.poloviny 19.století na území historických zemí. Není vyloučeno, že*

*důvodem byl jiný pohled na důležitost pozemkové daně. Pozemková daň byla vypočtena státními katastrálními úřady a od roku 1893 nebyla daní státní, sloužila pouze jako podklad pro obecní dávky.*³⁸

Pozemkový katastr mělo i nadále v kompetenci ministerstvo financí, i když se nějakou dobu uvažovalo, zda by tato agenda neměla spadat pod ministerstvo zemědělství, popř. zda by neměly být pozemkový katastr a pozemkové knihy spojeny a spravovány ministerstvem spravedlnosti. Rovněž se objevil návrh na zřízení státního měřičského úřadu při ministerstvu veřejných prací. Nakonec se ale prosadila varianta mající své historické i funkční opodstatnění. Pod ministerstvo financí spadala čtyři finanční ředitelství, tj. Zemské finanční ředitelství v Praze (pro Čechy), Zemské finanční ředitelství v Brně (pro Moravu), Generální finanční ředitelství v Bratislavě (pro Slovensko) a Hlavní finanční ředitelství v Užhorodu (pro Podkarpatskou Rus). K výkonným orgánům patřily katastrální měřičské úřady se sídly v měřičských okresech, archivy map katastrálních se sídly v Praze, Brně, Bratislavě a Užhorodě a inspektoráty katastrálního vyměřování se sídly v místech, kde se provádělo zakládání pozemkového katastru.

Od roku 1950 spadalo řízení pozemkového katastru do kompetence ministerstva techniky. Agendu měřičských úřadů začaly vykonávat zeměměřičská oddělení krajských a okresních národních výborů. Vládním nařízením č. 1/1954 Sb. byla zřízena Ústřední správa geodézie a kartografie (ÚSGK), která svou činnost vykonávala přímo nebo prostřednictvím celostátních či oblastních ústavů zřízených pro jeden či více krajů. Součástí oblastních ústavů pak byla okresní měřičská střediska, která byla v roce 1960 přejmenována na střediska geodézie zřízená pro jeden či více okresů a fungující až do roku 1992.

Katastrální služba realizovala úkoly stanovené zákonem č. 177/1927 Sb. z. a n. a nařízením 65/1930 Sb. z. a n., tj. zakládání pozemkového katastru tam, kde dosud neproběhlo katastrální mapování, obnovu pozemkového katastru tam, kde dosavadní mapa pozbyla přesnosti, nebo kde byl měřičský operát zničen či ztracen a nakonec též

³⁸ http://archivnimapy.cuzk.cz/ISAR/Data/Souписы/Fondy_B.htm

vedení pozemkového katastru, tj. udržování souladu pozemkového katastru se stavem skutečným a rovněž se stavem zachyceným v pozemkových knihách, jehož mělo být dosaženo veskrze ohlašovací povinností uloženou všem držitelům pozemků a vzájemnou ohlašovací povinností mezi katastrálními měřičskými úřady a knihovními soudy.

Pozemkový katastr byl vysoce spolehlivou evidencí až do roku 1938. Nemalé škody na katastrálním operátu vznikly poté, co byla na základě Mnichovské dohody část území připojena k říši. Operát nacházející se na těchto územích byl do značné míry zničen či poztrácen. Jinak ale předpisy právní a technické povahy nedoznaly změn. I nadále se tak v souladu se zák. č. 177/1927 Sb. z. a n. pokračovalo ve vedení, popř. obnově pozemkového katastru.

Po roce 1945 došlo ve vlastnictví k nemovitostem k velmi rozsáhlým změnám. Byla uskutečněna druhá pozemková reforma, jejímž právním podkladem se staly následující právní předpisy: dekret prezidenta republiky č. 5/1945 Sb., o národních správách, 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, dekret prezidenta republiky č. 28/1946 Sb. o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci, dekret prezidenta republiky č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy. Právě uvedené dekrety byly později doplněny těmito zákony: zák. č. 31/1947 Sb., o některých zásadách při rozdělování nepřátelského majetku konfiskovaného podle dekretu prezidenta republiky č. 108/1945 Sb., zák. č. 47/1947 Sb. o hospodářsko - technických úpravách pozemků (HTÚP), zák. č. 90/1945 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek, zák. č. 139/1947 Sb., o zamezení drobení půdy, zák. č. 142/1947 Sb., o revizi I. pozemkové reformy v znění zák. č. 44/1948 Sb., zák. č. 48/1948 Sb., o trvalé úpravě pozemkového vlastnictví.

Taktéž proběhlo znárodnění upravené dekr. č. 100/1945 Sb., o znárodnění dolů a některých průmyslových podniků, dekr. č. 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského, dekr. č. 102/1945 Sb., o znárodnění akciových bank.

Zvláštní zákony upravující konfiskace, znárodnění, přidělová a scelovací řízení, měly na svědomí prolomení intabulačního principu. Vlastnické právo přecházelo na přídělce okamžikem nabytí držby. Rozsáhlé úpravy hranic pozemků pak byly nezbytné zejména v případech přidělů zemědělského majetku na základě dekretů prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. a č. 28/1945 Sb.. Celá situace byla navíc komplikována tím, že se přidělové řízení kombinovalo s již započatým řízením scelovacím, a to zejména na jižní Moravě. Pozemkový katastr se tak začal dostávat do hrubého nesouladu se skutečným stavem, přičemž vyznačení nastalých změn do pozemkových knih v nějakém rozumném čase nebylo vůbec možné.

Popsané události nakonec vyústily ve vydání zákona č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek, jímž byly značně zjednodušeny zápisy do pozemkových knih a taktéž zásadním způsobem změněny principy dosud platného knihovního práva. Na základě tohoto zákona došlo k podstatnému zjednodušení vyznačení konfiskovaného majetku a zápisu majetku nově přiděleného. Pro přidělený majetek bylo přípustné zřizovat tzv. předběžné knihovní vložky, v nichž se tento majetek označoval jen velmi přibližně. Předběžné vložky měly být po skončení měřičských prací přeměněny na vložky definitivní. Jak ve svém článku tuto úpravu kriticky okomentoval I. Pešl, *šlo o narušení nejzákladnějších právních i technických principů, které snad nemají obdoby.*³⁹

Krom knihovního zákona postihly změny i zákon katastrální. Zásadním způsobem se zjednodušilo řízení o změně hranic katastrálních území a obcí, snížily se i požadavky na podklady potřebné pro toto řízení. Geometrické plány byly nahrazeny zjednodušenými podklady o prozatímním dělení parcel, prozatímní dělení parcel se pak mělo do katastrální mapy vyznačit tužkou, do písemného operátu byla změna vyznačena zápisem s poznámkou „proz“.

Se změnou politického režimu v roce 1948 byly zastaveny práce na zaměření a vytyčení přidělů. Mnoho scelovacích řízení nebylo nikdy dokončeno. Takto vznikl

³⁹ Pešl I.: Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté), Zeměměřič č. 7 – 8/98

velmi nepřehledný stav, který se nepodařilo úplně odstranit ani do dnešních dnů. Dokončovat započatá scelovací řízení a upřesňovat či rekonstruovat přídělky jsou v současné době oprávněny pozemkové úřady (viz. zák. č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.)

Dne 1.1. 1951 vstoupil v účinnost občanský zákoník č. 141/1950 Sb. (střední občanský zákoník), jímž bylo stanoveno, že stavby nejsou součástí pozemku. Na jeho základě též pozbyly zápisy do pozemkových knih konstitutivní charakter a tedy jejich význam byl napříště již jen deklaratorní. Ačkoliv jsem toto již shora zmiňoval, považuji za vhodné tak zásadní skutečnosti připomenout, přičemž podrobněji se o příslušných pasážích citovaného občanského zákoníku, zejména pak o novém pojetí zápisů do pozemkových knih, ještě zmíním v kapitole věnované pozemkovým knihám.

Další vývoj probíhal ve znamení stále se zvětšujícího rozporu mezi stavem zachyceným v katastru a v pozemkových knihách a stavem skutečným. Oba neudržované instrumenty postupem času ztratily na významu a v podstatě se přestaly vést. Pozemkový katastr byl veden do roku 1954, kdy byl zrušen nařízením vlády. Ke zrušení zákona č. 177/1927 Sb. však došlo teprve zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii, přičemž ale v období po druhé světové válce byla podstatná část jeho ustanovení pozměněna či zrušena např. zeměměřičským zákonem č. 82/1948 Sb., nebo zákonem o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb.

Katastrální zákon byl normou dosahující nesporných kvalit, díky čemuž se její vliv promítl do nejedné z úprav pozdějších evidencí. S členěním pozemkového katastru na operát měřičský, písemný, sbírku listin a úhrnné výkazy se lze setkat i u jednotné evidenci půdy. Evidence nemovitostí se pak pozemkovým katastrem nechala inspirovat podstatně víc, když upravovala období katastrálního šetření a když převzala periodické revize, ohlašovací povinnost, zásadu veřejnosti apod. Současný katastr nemovitostí vychází z pozemkového katastru ideově i terminologicky. Obdobně široce jako u pozemkového katastru je vymezen účel katastru nemovitostí.

Pozemkovým katastrem skončila jedna velká etapa vývoje katastrů. Údaje stran nemovitostí do něj byly zapisovány v potřebném rozsahu, dostatečně přesně a přehledně, což vedlo k upevnění právní jistoty.

3.11. Závodové listy a štítková akce

S nástupem nového režimu se zcela vytratil zájem na evidování soukromých práv k nemovitostem. Pro účely plánování zemědělské výroby bylo zásadní vědět, jaká půda je obhospodařována jednotlivými závody.

Na základě vládního nařízení č. 55/1951 Sb., o rozšíření plochy orné půdy a zajištění půdy pro zemědělskou výrobu, místní národní výbory v rámci katastrálního území opatřovaly soupis závodů a pro tyto závody pak obstarávaly tzv. závodové listy, v nichž se uváděly pozemky patřící k závodu a způsob hospodaření na těchto pozemcích. Závodové listy byly vyhotovovány na základě přiznání držitelů, údaje o výměrách vycházely z odhadů.

V roce 1952 byla provedena tzv. štítková akce, kterou organizovaly okresní národní výbory. Do evidenčního štítku se zapisovaly zjištěné výměry orné a jiné zemědělské půdy patřící jednomu závodu, a to bez ohledu na katastrální území. Celá akce byla realizována laickými jednorázově proškolenými pracovníky národních výborů, přičemž vše proběhlo bez využití jakýchkoliv technických podkladů (map).

Tuto neslavnou etapu vývoje evidence nemovitostí okomentoval Jan Bumba ve své publikaci slovy: *Všem těmto překotným a neustálým změnám chyběla předepsaná technická přesnost i ustálené formální zásady. O návaznosti na ustanovení katastrálního zákona č. 177/1927 Sb. a jeho prováděcích předpisů se nemohlo ani zdát. Ze všech těchto důvodů lze hodnotit závodové listy i štítkovou akci tak, že se naprosto neosvědčily.*⁴⁰

Na základě nařízení vlády ze dne 31.8.1954, jímž byl též zrušen pozemkový katastr, měly být zpřesněny výsledky štítkové akce. Nařízení nakazovalo vyhotovit přehled kultur, vyčíslit půdu dle kultur a sektorů a dále též zpřesnit údaje v evidenčních listech údaji z pozemnostních archů. Ani tentokrát nebylo dosaženo uspokojivého výsledku, když práce probíhaly ve spěchu a podílely se na nich nezkušení pracovníci.

⁴⁰ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 101

3.12. Jednotná evidence půdy

K založení jednotné evidence půdy (JEP) došlo na základě usnesení vlády č. 192 ze dne 25.1. 1956. Následně byly vydány Směrnice pro soustavné vedení evidence půdy u národních výborů a zakládání JEP (poř. č. 63/1957 Sb. instr. pro výkonné orgány NV) a pokyn „Zásady vedení evidence půdy“ (poř. č. 22/1961 Sb. směrnic pro NV). Jak se dočteme v publikaci Valéra Fábryho a kol., *právní úprava jednotné evidence půdy byla značně nedokonalá a pohybovala se prakticky na úrovni normativních interních instrukcí a vládních usnesení*.⁴¹

Na základě uvedeného usnesení vlády č. 192 ze dne 25.1. 1956 se ÚSGK ukládalo založit JEP a udržovat její technickou část v souladu se skutečným stavem. ÚSGK pak plnění těchto úkolů zabezpečovala prostřednictvím okresních středisek. Některé části operátů JEP byly pro potřeby obcí vedeny v opisech u místních národních výborů. Pro založení JEP byla ÚSGK vydána Směrnice č. 1 (ÚSGK č. SZ: 242-334-16100/55 ze dne 10. prosince 1955), která byla následně vydána znovu v doplněné podobě (pod číslem SZ: 242-334-8000/56).

JEP nezachycovala vlastnické vztahy k nemovitostem, nýbrž vztahy faktického užívání. Tato zásadní proměna byla důsledkem nového účelu JEP, který již nebyl tak jako u jejích předchůdců fiskální, popř. hlavně fiskální. JEP totiž měla sloužit pro účely plánování národního hospodářství, zejména pak pro účely plánování zemědělské výroby.

Po zahájení prací na založení JEP se dospělo ke zjištění, že užití metod vedoucích k poměrně přesným výsledkům je neúnosně nákladné. To vedlo k vydání nařízení ze dne 28.11. 1956, které umožňovalo užít vedle přesné metody založené na šetření a měření všech pozemků též metodu založenou převážně na převzetí údajů zjištěných již dříve. Prvé varianty mělo být užito na území obcí, kde již byla půda z větší části socializována (asi 30 %), zatímco druhá varianta měla být aplikována na obce, kde stále ještě převažovalo soukromé hospodaření (přibližně 70 %). Nařízení

⁴¹ Fábry V.: Československé pozemkové právo, 1. Vydání, Praha, Orbis, 1977, str. 258

počítalo s tím, že s pokračující socializací dojde nejdéle do roku 1960 k nahrazení zjednodušeného operátu operátem úplným.

Technická část JEP vycházela především z pozemkového katastru. Při zpracování změn byly ve srovnání s dříve platnými normami povoleny větší odchylky, značné úlevy se vztahovaly i na výpočty ploch. K měření mělo být přistoupeno jen ve výjimečných případech, když nebylo možno využít údajů z pozemkového katastru, přidělových plánů, zastavovacích plánů nebo výsledků pozemkových úprav. Délky se měřily jen jednou, přičemž se též vypustily kontroly správnosti zaměření. Takto benevolentně nastavená pravidla, časová tíseň a nedostatek kvalifikovaných pracovních sil znatelně ubraly celému dílu na přesnosti.

Operát JEP byl tvořen písemnou a měřičskou částí, úhrnnými výkazy a sbírkou listin. Písemná část obsahovala soupis parcel dle obcí a v nich dle katastrálních území, evidenční listy vycházející oproti původním pozemnostním archům ze skutečných užívacích vztahů k pozemkům a domovnímu majetku, seznam evidenčních listů, seznam domů, seznam uživatelů, výkaz změn.

Mapový operát byl tvořen pozemkovou mapou, pracovní mapou určenou pro práci v terénu a otiskem pozemkové mapy tzv. evidenční mapou, sloužící potřebám místního národního výboru.

Úhrnné výkazy obsahovaly úhrnné hodnoty druhů pozemků a sektorový přehled o plochách kultur.

Do sbírky listin se zakládaly veškeré písemné podklady.

Pozitivně lze hodnotit převzetí některých starých osvědčených pravidel jako ohlašovací povinnosti změn, pravidelných přehlídek pozemků z hlediska jejich užívání, později též zasílání příslušných rozhodnutí soudu střediskům geodézie.

V závěrečné etapě vedení JEP se začala řešit kvalita map, a to zejména v souvislosti s tzv. hospodářsko technickými úpravami pozemků (HTÚP). Proces HTÚP, jímž se rozumělo scelování nesouvislých a rozptýlených zemědělských pozemků a vytváření velkých celků zemědělské organizace (státního statku a jednotného zemědělského družstva), měl probíhat na základě vládního nařízení č.

47/1955 Sb. v letech 1955 až 1990. Ačkoliv proklamovaným cílem těchto úprav bylo uspořádání půdního fondu a zvýšení produktivity půdy, spočíval skutečný záměr ve snaze vymístit soukromé vlastnictví zemědělské půdy.⁴²

Problém pak tkvěl v tom, že HTÚP často přesahovaly hranice katastrálních území. A jelikož mapy JEP byly pokračovateli map stabilního katastru, které se zpracovávaly vždy po jednotlivých katastrálních územích, bylo nutno přikročit k vyhotovení nové pozemkové mapy v souvislém zobrazení. Na styku katastrálních území totiž hranice katastrálních území seděly jen výjimečně. Přetvořením původních map vznikly nakonec mapy zase o něco méně kvalitní. Svou roli opět sehrály zvolený postup a účast nedostatečně kvalifikovaných pracovníků.

JEP trpěla celou řadou nedostatků. Cíleně se soustředila pouze na evidenci užívacích vztahů, v mapách byl zobrazen pouze skutečný stav hranic pozemků a v písemných operátech chyběly právní tituly užívání jednotlivých nemovitostí. Prokazování majetkoprávních vztahů k nemovitostem na základě údajů vedených v JEP tak nebylo možné. Zároveň zde ani neexistovaly žádné vazby na pozemkové knihy. Mapy JEP se později staly jedním z podkladů pro vyhotovení map evidence nemovitostí, čímž se mnohé nedostatky přenesly dál. Některé z těchto nedostatků přitom zatěžují ještě mapy současného katastru.

3.13. Evidence nemovitostí

Dne 1.4. 1964 nabyly účinnosti zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, a zákon č. 95/1963 Sb., notářský řád. K provedení zákona č. 22/1964 Sb. pak byla vydána vyhláška č. 23/1964 Sb.. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, nově definoval nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Dále též nově upravil nabývání práv k nemovitostem do osobního vlastnictví. Smlouva o převodu vznikala registrací státním notářstvím. Počínaje 31.3.1983, kdy vešel v účinnost zák. č. 131/1982 Sb., se smlouva

⁴² blíže viz Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 97 - 98

registrací stala účinnou, tj. registrací nebyl podmíněn už vznik, nýbrž jen účinnost smlouvy.

Na tomto místě je též záhodno zmínit, že občanský zákoník č. 40/1964 Sb. zrušil zák. č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy, dle kterého bylo k převodům všech nemovitostí zapotřebí přivolení okresního národního výboru, a to s výjimkou převodů nemovitostí do státního socialistického vlastnictví a převodů z národního majetku. Dle této úpravy se tedy smlouva o převodu nemovitosti stala právně účinnou teprve přivolením k převodu. *Prostřednictvím institutu přivolení k převodům a k pronájmům se mělo (rozuměno: stát) v podstatě generálně dozorovat v dané oblasti a z důvodů politických a hospodářských omezovat, resp. fakticky znemožnit „společensky“ nežádoucí převody nemovitostí.*⁴³ I podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. byl k některým převodům nemovitostí zapotřebí souhlas okresního národního výboru, konkrétně pak k převodům budov v soukromém vlastnictví, převodům zemědělských usedlostí, zemědělských a lesních pozemků a zahrad, přilehlých k rodinným domkům nebo rekreačním chatám, jestliže jejich výměra byla větší než 0,30 ha nebo jestliže byly intenzivně zemědělsky obhospodařovány. Této úpravy pak bylo v souvislosti s převodem nemovitostí využíváno k činění nátlaku na vlastníky, aby pozemky patřící k těmto nemovitostem převedly bezplatně.⁴⁴

Zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, došlo k definitivnímu zrušení obecného knihovního zákona č. 95/1871 ř.z.. Vyhláškou č. 23/1964 Sb. byly vymezeny nemovitosti, u nichž nedocházelo ke sledování dle parcelních čísel ani k zakreslování do map (zemědělské a lesní pozemky ve vlastnictví občanů, pokud byly užívány socialistickou organizací nebo v náhradním užívání). V příloze této vyhlášky byly obsaženy podrobné charakteristiky účelu užívání jednotlivých druhů pozemků, tj. kultur, které se dělily na zemědělské a nezemědělské a jichž se rozlišovalo celkem dvanáct.

V evidenci nemovitostí začala být znovu evidována majetková práva k nemovitostem. K jakémusi předznamenání této změny došlo již v roce 1962, odkdy

⁴³ Vrcha, P.: Zápisy věcných práv k nemovitostem, Newsletter Praha 1999, str. 17

⁴⁴ Blíže viz Vrcha, P.: Zápisy věcných práv k nemovitostem, Newsletter Praha 1999, str. 18

byla stanovena povinnost zasílat příslušná rozhodnutí okresních soudů na střediska geodézie.

Úroveň evidence majetkoprávních vztahů k nemovitostem a vztahů faktických užívacích však byla diametrálně odlišná. Faktické užívací vztahy se zaznamenávaly přesně a úplně ve všech částech operátu, zatímco zachycení vztahů majetkoprávních vykazovalo četná omezení, a to především u pozemků sloučených do větších užívacích celků, tj. u pozemků definovaných v prováděcí vyhlášce k zákonu o evidenci nemovitostí. Existenci těchto vztahů dávala znát pouze poznámka na listu vlastnictví „ostatní pozemky v užívání soc.org.“ s odkazem na položku výkazu změn. Z takového zápisu pak nebylo možno zjistit, jakého pozemku se poznámka týká. V pozemkových mapách pak příslušné označení chybělo úplně. Ve zjednodušené podobě byly tyto pozemky evidovány pouze v evidenčních listech skutečných uživatelů.

Evidence nemovitostí vycházela po technické stránce z JEP. Nové pozemkové mapy byly postupně vyhotovovány na základě výsledků technicko-hospodářského mapování (1961-1981), později na základě výsledků tvorby základní mapy velkého měřítka (1981-1992).

Evidence nemovitostí byla vedena odděleně pro každou obec dle katastrálních území. Katastrální území představující technickou jednotku tvořil místopisně uzavřený společně evidovaný soubor nemovitostí. Obvod katastrálního území se pak málokdy shodoval s územním obvodem obce. Více katastrálními územími pak byla většinou tvořena především města.

Evidence nemovitostí sestávala stejně jako JEP z měřičského a písemného operátu, z úhrnných a sumarizačních výkazů a ze sbírky listin (k obsahu jednotlivých částí operátu viz výše).

V písemném operátu se nově objevil list vlastnictví. Do listu vlastnictví, který byl v mnohém podoben knihovní vložce pozemkové knihy (viz. dále), se zapisovaly právní vztahy k nemovitostem, a to na základě ověřených kopií či originálů. Krom vlastnických vztahů k nemovitostem a jejich omezení se zde též evidovaly dobové pozemkově právní užívací instituty, tj. správa národního majetku, trvalé užívání a

osobní užívání pozemků. Do listu vlastnictví měly být doplněny právní vztahy k nemovitostem, které se od roku 1951 nikam nezapisovaly.

Založení, vedení a údržba evidence nemovitostí v souladu se skutečným stavem byly svěřeny orgánům ÚSGK zřízeným v okresech (střediska geodézie), od roku 1968 orgánům Českého úřadu geodetického a kartografického, a to jak jejich krajským správám, tak především střediskům geodézie v okresech. Při zakládání evidence nemovitostí spolupracovaly orgány geodézie s místními národními výbory a státními notářstvími. Místní národní výbory pro svou potřebu vedly některé části operátů evidence nemovitostí, přijímaly a předběžně projednávaly námitky proti zápisům do evidence nemovitostí ve svém obvodu, popř. tyto námitky předávaly k dořešení středisku geodézie. Státní notářství pak v rámci spolupráce vyhotovovalo a zasílalo odborně zpracované listiny a rozhodnutí spadající do agendy registrovaných smluv, dědického řízení a nařízených prodejů nemovitostí.⁴⁵

Zápisy právních vztahů k nemovitostem byly prováděny ve dvou etapách. V letech 1964 až 1966 docházelo k evidenci běžných změn v právních vztazích a k zápisům právních vztahů nových, a to na základě přesně vymezeného okruhu právních aktů či právních listin obsahujících předepsané náležitosti. Počínaje rokem 1967 se začalo s tzv. komplexním zakládáním evidence nemovitostí. Dle předem připraveného plánu se po celých obcích, popř. katastrálních územích zapisovaly veškeré právní vztahy, jejichž vyznačení v evidenci nemovitostí ještě chybělo. Pro uskutečnění zápisu musel být náležitě objasněn daný právní stav. K zápisům docházelo na základě místního šetření a za užití podkladů z pozemkových knih a pozemkového katastru. Komplexní zakládání evidence nemovitostí trvalo od roku 1964 až do roku 1988.

Střediskům geodézie příslušelo posoudit způsobilost listiny posloužit jako podklad pro zápis do evidence nemovitostí pouze z hlediska formálních a technických náležitostí. K posuzování platnosti právního úkonu tedy střediska geodézie oprávněna nebyla.

⁴⁵ blíže viz Kolesár J. a kolektiv.: Československé pozemkové právo, 1. Vydání, Praha: Panorama, 1987, str. 229

Pokud účastníci nakládali s nemovitostí, u níž zápis o právních vztazích v evidenci nemovitostí chyběl, pak bylo potřeba vyjít z údajů obsažených v pozemkových knihách, popř. též v nezaknihovaných listinách, jejichž údaje často s údaji obsaženými v evidenci nemovitostí nesouhlasily. V takovýchto případech bylo proto třeba provést tzv. identifikaci parcel, tzn. vzájemné porovnání názvu obce, katastrálního území, parcelního čísla, tvaru, hranic, výměry a druhu pozemku, apod. Porovnávány byly údaje z pozemkové knihy s údaji z evidence nemovitostí.

Je třeba si uvědomit, že charakter zápisů byl pouze evidenční a tudíž tyto zápisy ani neměly žádný vliv na vznik právních vztahů. Jak již bylo zmíněno shora, vlastnictví se prokazovalo na základě nabývacího titulu registrovaného řádně u státního notáře. Intabulační princip, kdy měly zápisy konstitutivní účinek, tedy nebyl obnoven. Zvolená povaha zápisů odpovídala skutečnosti, že evidence nemovitostí sloužila zejména plánování a řízení hospodářství, především pak zemědělské výroby a dále též ochraně zemědělského půdního fondu a lesního fondu. Pro tyto účely pak byly dle ustanovení § 6 zákona o evidenci nemovitostí a § 8 prováděcí vyhlášky závaznými údaji parcelní čísla nemovitostí, výměry a druhy pozemků, výměry zemědělských závodů (sektorů) a územních správních jednotek, hospodářské plochy obcí, okresů, krajů a státu.

Při vedení evidence nemovitostí se uplatňovaly následující zásady. Zásada legality, dle které se zápisy právních vztahů prováděly pouze na podkladě zákonem stanovených dokladů (rozhodnutí příslušných orgánů, úřední listiny atd.), zásada speciality (přehlednosti zápisů), dle které byly zápisy byly prováděny předepsaným způsobem do operátů k tomu určených, zásada jednotnosti, dle které měla být evidence nemovitostí vedena na celém území republiky jednotně, zásada univerzálnosti, dle které měly být v operátu měřičském i písemném zcela zachyceny vlastnické a užívací vztahy ke všem nemovitostem, zásada veřejnosti, dle které bylo možno do evidence nahlížet a pořizovat si z ní výpisy (tato zásada byla ale omezena jednak nutností osvědčit veřejný zájem, který se většinou předpokládal u uživatele a vlastníka nemovitosti, pracovníka soudu atd. a u zájemce o koupi nemovitosti a jednak tím, že jejím uplatněním nesměl být ohrožen důležitý zájem společnosti), zásada závaznosti údajů uvedených taxativně v zákoně, zásada oficiality, dle které byly zápisy prováděny z úřední povinnosti a zásada bezplatnosti zápisů.

Soulad mezi evidencí nemovitostí a skutečným stavem měla zabezpečovat ohlašovací povinnost uživatelů nemovitostí vůči národnímu výboru. Změnu bylo potřeba nahlásit do 15 dnů od jejího vzniku. Následně měl oznamovací povinnost národní výbor vůči orgánům geodézie. Tuto oznamovací povinnost měl národní výbor splnit do 15 dnů od ohlášení změny uživatelem. Orgány a organizace rozhodující o nemovitostech byly povinny předložit příslušným orgánům geodézie svá rozhodnutí do 60 dnů od nabytí právní moci. Ostatní listiny bylo třeba předložit do 60 dnů ode dne vzniku právního vztahu, který zakládaly.

Pokaždé v průběhu pěti let přezkoumávaly na území celé obce soulad evidence nemovitostí a skutečného stavu orgány geodézie. V této souvislosti pak bylo místním národním výborem vyhlášováno místní šetření, jemuž byli přítomni vlastníci a uživatelé nemovitostí. Jejich neúčast však provedení místního šetření nijak nebránila.

Co se týká zpracování údajů z evidence nemovitostí, pak toto bylo zprvu mechanické. Od roku 1973 začala být data zpracovávána počítačově. Ručně se zpracovával pouze list vlastnictví.

4. Veřejné knihy a jiné nástroje evidence věcných práv k nemovitostem

Po probrání problematiky katastrů představujících fiskální linii evidence nemovitostí se dostávám k veřejným knihám a jiným nástrojům sloužícím účelům majetkoprávním.

Jak se podává z pasáží věnovaných katastrům, jsou oba typy nástrojů evidence nemovitostí poměrně úzce spjaty, přičemž ponejvíce se s nástroji fiskální linie proloula pozemková kniha.

Již shora bylo uvedeno, že k veřejným knihám dle obecného knihovního zákona č. 95/1871 Sb. patří zemské desky, pozemkové knihy, železniční knihy a horní knihy.

Prvním doloženým instrumentem věcných práv k nemovitostem jsou *zemské desky*, které vznikly v druhé polovině 13.stol. za vlády Přemysla Otakara II. Zemské desky sloužily zpočátku k zachycení průběhu a výsledku jednání u zemského soudu, teprve později se do nich zaznamenávaly údaje stran nemovitého majetku šlechty. Počátek konce pro zemské desky znamenalo vydání občanského zákoníku z roku 1950, dle kterého mělo být jejich vedení postupně utlumeno. Údaje ze zemských desek se měly přenést do pozemkových knih. Usnesením vlády ze dne 25.1.1956, jímž byla založena jednotná evidence půdy, došlo k zařazení zemských desek mezi archiválie.

Dalším druhem veřejných knih jsou *horní knihy* založené zákonem č. 146/1854 ř.z., do nichž se zapisovala rozličná horní oprávnění, jímž zákon přiznávala charakter nemovitostí. S účinností od 1.1.1958 byly horní knihy zrušeny horním zákonem č. 44/1957 Sb., čímž se staly archiváliemi.

Nejvýznamnějšími z veřejných knih jsou *pozemkové knihy* založené obecným knihovním zákonem č. 95/1871 ř.z. Prováděcí předpisy pak upravily řízení o založení, doplnění a obnově pozemkových knih za účelem zjednotání knihovního pořádku. Do pozemkových knih se zapisovaly veškeré právní poměry vztahující se k nemovitostem. Smrtící úder uštědřil pozemkovým knihám občanský zákoník z roku 1950, který zrušil povinnost knihovat majetkoprávní převody. Do roku 1964 pak měly veškeré zápisy do pozemkových knih pouze deklaratorní charakter. K jejich zrušení nakonec došlo zákonem o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb..

Specifickým instrumentem sloužícím k zápisům nemovitostí určených k provozování drah veřejné dopravy byly *železniční knihy* založené zákonem č. 70/1874

ř.z.. Zákonem o železničních knihách č. 132/1930 Sb. pak došlo ke sjednocení vedení železničních knih na území celého státu (tj. i pro Slovensko). Zápisy do železničních knih byly zastaveny zákonem o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb.

Věcná práva k nemovitostem byla vedena i v jiných evidencích než shora vyčtených. Tyto jiné evidence však nelze počítat mezi veřejné knihy. Výstižnou odpověď na otázku proč tomu tak je najdeme v odborném článku Jana Bumby. *Někteří autoři mezi veřejné knihy poněkud nepřesně zařazují i některé další instrumenty jako třeba vesnické gruntovní knihy (urburní knihy), vodní knihy, dvorské (manské) desky, dvorní knihy, lenní knihy a podnikové rejstříky. Tyto knihy však zmíněný knihovní zákon neuvádí, nebyly vedeny u knihovních soudů, ale u správních úřadů a neplatil u nich intabulační princip, takže je nelze za rovnoprávné veřejné knihy považovat. ... Ze systémového hlediska je nutno výčet veřejných knih rozšířit o katastr nemovitostí, vzniklý na podkladě zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), neboť od 1.1.1993 převzal i evidenci právních poměrů k nemovitostem a splňuje většinu knihovních zásad platných pro veřejné knihy.*⁴⁶

4.1. Zemské desky

Jak již bylo zmíněno shora, zemské desky vznikly v druhé polovině 13.stol. za vlády Přemysla Otakara II.. a tedy ještě o dvě a půl století dříve, než soupisy půdy, jimiž byl položen základ fiskální linie evidence nemovitostí. Prvý doložený zápis je pak z roku 1278. Na Moravě byly zemské desky založeny teprve ve 14. stol. a ještě o něco později ve Slezsku.

Vznik zemských desek spadá do doby, kdy se začal utvářet stavovský stát. Značný podíl na moci postupně získávala šlechta (později stavy), a to na úkor krále, jehož role coby hlavy státu znatelně slábla. Původně se do zemských desek zaznamenávaly veškeré věci projednávané před zemským soudem, který byl nejvyšší soudní instancí v Čechách. Zemský soud byl ponejprv institucí královskou. Král tomuto soudu totiž předsedal, přičemž byl v této souvislosti vybaven i celou řadou zásadních pravomocí. Zemské desky se proto nazývaly registra regalia (rejstříky královské). Před

⁴⁶ Bumba, J.: Právní rádce 8/1995, Veřejné knihy v českých zemích

zemským soudem se vedly spory o šlechtický majetek, dále se tu projednávaly majetkové věci královských měst a církevních institucí, nebo též např. spory hrdelní a jiné. Do zemských desek se pak konkrétně zapisovaly půhony (pohnání před soud), průběh soudního řízení a popř. též následné exekuce.

V době vzniku stavovského státu, tj. ke konci 13. stol., se do zemských desek začala vkládat privilegia a majetková práva šlechty. Časem se sem pak zapisovaly veškeré dispozice s majetkem šlechty, církve a královských měst.

Zápisy byly prováděny na tzv. kvaterny (dvojarchy), které se vázaly do jedné knihy. Léna se zapisovala do desek dvorských vedených u dvorského soudu. Hlavní funkcí zemských desek se stalo upevnění pozemkového vlastnictví šlechty.

Od dob Karla IV. byly zemské desky díky zvláštním bezpečnostním opatřením lépe chráněny. *Každý pokus o násilí nebo výtržnost byl velmi přísně trestán: vytasení meče utětím ruky, prolití krve ztrátou hrdla.*⁴⁷

Postupem času se vyvinula celá řada typů zemských desek, které lze rozčlenit dle toho, kdo je vedl a co bylo předmětem zápisů v nich. Tak existovaly desky větší vedené místopísařem, k nimž byl přístup pouze po dobu zasedání většího zemského soudu. Tyto desky se dále dělily jednak na trhové, do nichž se zapisovaly majetkové převody a postoupení šlechtických statků, jejichž hodnota přesáhla určitou výši a jednak na zápisné, které sloužily pro zápisy dluhů a pohledávek. Desky menší vedené též místopísařem, přístupné ale na rozdíl od desek větších nepřetržitě, a to v úřadě nejvyššího písaře, se dělily na půhonné, do nichž se zapisovaly půhony (žaloby) a zápisné, do nichž se zapisovaly dluhy a pohledávky do určité výše. Od roku 1465 byly též vedeny tzv. desky památné, kam se zapisovaly majestáty, sněmovní usnesení a obecné nálezy zemského soudu. Obsah desek památných však nebyl vždy tak významný, když se v nich zpočátku vedly jen záznamy o tom, co má být předmětem jednání příštího soudního zasedání.

Dne 2.6. roku 1541 byly zemské desky uložené tehdy na Pražském hradě zničeny požárem. Dochovala se jen malá část v různých prepisech, popř. ty desky, které se v době požáru nacházely po bytech různých úředníků. Zemské desky byly z rozhodnutí zemského sněmu ještě v červenci téhož roku obnoveny, v prosinci téhož

⁴⁷ Malý, K.: České právo v minulosti, Orac 1995, str. 29

roku byl projednán způsob obnovy zničených vkladů. Zápisy vkladů ze shořelých desek se pak prováděly na základě písemných dokladů či na základě ústních prohlášení. Nevznesl-li proti prohlášení nikdo námitku, stával se vklad platným.

V čase následujícím bezprostředně po požáru panovaly obavy z toho, že by se situace mohla opakovat, což vyústilo ve dvojí vedení desek, a to počínaje rokem 1542. Jeden exemplář tak byl vždy uložen ještě na hradě Karlštejně. Toto opatření však bylo pro svou nákladnost do pár let po pohromě zrušeno.

K dalšímu drastickému zásahu do vedení zemských desek došlo po prohrané bitvě na Bílé hoře roku 1620. Veškeré vklady byly prohlášeny za neplatné. Nové vklady mohly být provedeny pouze politicky bezúhonným občanům a katolíkům. Zabraný majetek pak padl do rukou cizí šlechty. Změnilo se též postavení zemského soudu, když tento již napříště nebyl nejvyšší instancí, rovněž tak se změnil způsob, jakým byly vedeny soudní procesy a jakým se prováděly zápisy do desek. Žádost o provedení vkladu musela být nově podložena písemným dokladem a tedy již nestačilo pouhé ústní přiznání.

V období ještě před požárem byly desky vedeny podle jmen písařů. Po oné živelní katastrofě se začaly označovat barvami. *Tak vznikla podivuhodná sbírka knih, ne jejichž kožených hřbetech ještě podnes nacházíme nejrůznější barvy. Autoři myšlenky nového značení, které mělo nespornou výhodu anonymity, totiž zapoměli na to, že dlouho nevystačí se základními barvami – červená, černá, bílá, žlutá, modrá. A tak záhy přišly na řadu barvy opravdu poetických názvů – konvalinková, nebeská, růžová, popř. barvy zvířecí – lvová, tygrová, či chmurná barva umrlčí. Aby název barvy byl zjevný na prvý pohled, symbolizoval ho na hřbetu obrázek květiny, zvířete, umrlčí lebky. Toto označování se zachovalo až do doby Josefa II., kdy pro tuto poetickou formu nebylo dostatek pochopení a všechny zemské desky, tak jak stály na regálech, byly prostě očíslovány.*⁴⁸

Při vedení zemských desek byly ustaveny principy, které se pak v budoucnu objevovaly i u jiných evidenčních instrumentů. V první řadě se jednalo o intabulační princip založený na právní fikci, dle které bylo možno zpochybnit vše, co nebylo vloženo do zemských desek. K platnému nabytí vlastnictví k nemovitosti bylo

⁴⁸ Malý, K.: České právo v minulosti, Orac 1995, str. 31

vyžadováno provedení vkladu do desek. *Od počátku funkce zemských desek pro věky příští byl tedy vytvořen intabulační princip (imponere in tabulas), který určoval nejen registrační, ale i hmotněprávní charakter této evidence, tedy její konstitutivní (právotvornou) povahu.*⁴⁹

Zemské desky byly v souladu s principem formální publicity všeobecně veřejně přístupné, bylo možno do nich kdykoliv nahlédnout a požádat o výpis. Vše, co bylo v deskách zapsáno, se považovalo za všeobecně známé a tedy již nebylo třeba o tomto zvlášť informovat. Přístup k deskám byl přitom zpoplatněn.

K zápisu do zemských desek neměl být nikdo nucen, tzn. v souladu se zásadou volnosti bylo na každém, zda se zápisu bude dožadovat či nikoliv. *S rostoucím poznáním důležitosti těchto zápisů pro objasnění otázek vlastnictví k nemovitostem dožadovali se však účastníci zpravidla sami příslušných zápisů.*⁵⁰

Dále se při vedení zemských desek rovněž uplatňovala zásada materiální publicity, dle které byly zápisy právně závazné a byly dokladem o vlastnictví, *resp. nevyvratitelným důkazem, ve smyslu známé poučky českého šlechtického práva: „dsky zemské nikto přesvědčiti nemuož.“*⁵¹

Vklady do zemských desek byly prováděny pro celé jednotlivé země tak, jak šel čas. Jelikož tedy chybělo jakékoliv územní či věcné členění, bylo pak dohledávání zápisů ohledně určité nemovitosti komplikované. K lepší přehlednosti přispěl až patent císaře Josefa II. z roku 1783, jímž byly kvaterny rozděleny do tří kategorií. Konkrétně se tak rozlišovaly desky zemské menší obsahující zápisy trestněprávní povahy, jejichž vedení mělo být ukončeno, když měly zemské desky napříště plnit jinou úlohu, dále zemské desky stavovské, do nichž se až do roku 1870 zapisovaly zemské a stavovské výsady, nobilitace a sněmovní usnesení a nakonec zemské desky větší, v nichž byla evidována majetková práva k panskému nemovitému majetku. Na základě uvedeného patentu se do zemských desek přestaly zapisovat soudní pře, čímž začaly plnit úlohu pozemkové knihy pro svobodný majetek.

⁴⁹ Bumba, J.: Právní rádce 8/1995, Veřejné knihy v českých zemích

⁵⁰ Randa A.: Přehled vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě, Praha 1870

⁵¹ Malý, K.: České právo v minulosti, Orac 1995, str. 29

Dalším patentem, jímž mělo být dosaženo snadnější orientace v zemských deskách, byl patent ze dne 22. dubna 1794 č.171 Sb. z.s. o deskách zemských, kterým bylo nařízeno, aby byly u příslušných soudů v Čechách a na Moravě v rámci zemských desek založeny hlavní knihy. Hlavní kniha měla pro každý jednotlivý statek dvě rubriky (folia). V jedné rubrice se evidovaly změny vlastníků, v druhé stav zadlužení. Opisy listin se zakládaly do instrumentální knihy.

Se vznikem knihovních soudů bylo po roce 1848 vedení zemských desek svěřeno malostranskému soudu. Tento soud pak v roce 1849 nahradil instrumentální knihy sbírkou listin. Po roce 1861 bylo vedení zemských desek pro Čechy přesunuto do budovy krajského soudu na Ovocném trhu v Praze.

Důležitou změnu v historii knihovního práva znamenalo vydání obecného knihovního zákona č. 95/1871 ř.z., jímž byl unifikován obsah veřejných knih.

Již po roce 1918 se ale začaly objevovat první úvahy o zrušení zemských desek a převedení zápisů z nich do pozemkových knih. Protentokrát se ale existenci zemských desek ještě podařilo uhájit. Špatné časy pro zemské desky představovalo období nacistické okupace. Tenkrát byla jejich část přesunuta k říšskému soudu do Litoměřic, u nějž potom probíhal přepis do německého jazyka. Tyto desky byly po skončení okupace zase pracně uváděny do původního stavu.

Jak již bylo uvedeno shora, vývoj zemských desek na Moravě se oproti Čechám o něco zpozdil. Zemské desky tu pak byly dvojí, když zemský soud zasedal střídavě v Brně a v Olomouci. Obojí desky se vždy nacházely v místě, kde soud zrovna zasedal. Na Moravě existovaly pouze desky trhové.

Ve Slezsku byly zemské desky vedeny u soudu v Opavě.

Funkci živého evidenčního instrumentu přestaly zemské desky vedené u soudů v Praze, Brně a Opavě plnit v důsledku změny provedené občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., jímž byl zrušen konstitutivní účinek zápisů. Veškeré nově napadlé změny týkající se nemovitostí evidovaných v zemských deskách měly být zapisovány do pozemkových knih. Někde se sice v zápisech do desek pokračovalo i po tomto datu, ve většině případů došlo ale k jejich utlumení.

V zemských deskách byl evidován nemovitý majetek jednoho vlastníka. Nemovitosti, a to i napříč více katastrálními územími, byly zapsány na listu A, na listu

B byla uvedena věcná práva, popř. jejich změny, list C obsahoval věcná a jiná práva váznoucí na nemovitostech.

S konečnou platností přestaly být zemské desky vedeny k 1.4. 1964, kdy vstoupil v platnost jednak nový občanský zákoník a jednak zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Zemské desky byly svěřeny do opatrování státním notářstvím jako archiválie.

Na novém významu získaly zemské desky po roce 1989, kdy výpisy z nich posloužily v rámci restitučních sporů jako důkaz vlastnictví k nemovitosti.

Od 1.1. 1993, kdy vešly v účinnost zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, jsou zemské desky uloženy u následujících katastrálních úřadů: zemské desky pro území historické Země české jsou uloženy u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a Středočeský kraj na Praze 8, zemské desky pro území historické Země moravské jsou uloženy u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj v Brně a zemské desky pro území historické Země slezské obsahující knihy zemských desek opavských a těšínských jsou uloženy u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj v Opavě.

Dne 13.12.1989 byly zemské desky prohlášeny za kulturní památku.

4.2. Horní knihy

K veřejným knihám se dále řadí horní knihy zřízené zákonem č. 146/1854 ř.z., který platil na základě judexkuriální konference z roku 1861 i na Slovensku. Do horních knih se na rozdíl od jiných veřejných knih povětšinou nezapisovaly stavby a pozemky, nýbrž horní oprávnění, jimž zákon přiznával povahu nemovitostí. Šlo vlastně o důsledek toho, že vlastníci pozbyli právo dispozice s určitými nerosty, jejichž těžba se považovala za samostatné právo. Zápis nemovitostí na zemském povrchu byl prováděn pouze ve výjimečných případech, kdy to navrhl jejich vlastník, který byl současně držitelem horních oprávnění.

Horní knihy sestávaly z hlavní knihy a sbírky listin. Hlavní kniha pak byla tvořena vložkami, v nichž byly obsaženy list A, B a C. Do listu A se zapisovala horní

oprávnění, konkrétně míra dolová tj. právo dobývat v podzemním prostoru, přebytky, pomocná díla tzn. štoly a šachty, denní míry představující právo dobývat nerosty na povrchu země v naplaveninách, řečištích atd., popř. těž stavby na povrchu země sloužící důlnímu provozu. Do listu B, který byl listem vlastnictví, se zapisovala jména vlastníků oprávnění (od roku 1945 výhradně stát). List C, který byl listem závad, obsahoval věcná práva váznoucí na horním oprávnění.

Ve sbírce listin se nacházely ověřené kopie písemných dokumentů nezbytných pro zápis horních oprávnění do knih.

Horní knihy vedly tzv. horní soudy, konkrétně krajské soudy a jejich pobočky v Chebu, Plzni, Mostě, Kutné Hoře a Olomouci. V návaznosti na znárodnění dolů po roce 1945 došlo zák. č. 41/1957 Sb., o využití nerostného bohatství, ke zrušení horních knih, které se tak staly archiváliemi. Zmíněným zákonem byly založeny tzv. knihy dobývacích prostorů, které však neměly povahu veřejných knih. Dobývací prostor tu pak nebyl nemovitostí ve smyslu právním.

V současné době nelze horních knih jako důkazu o majetkových právech k nemovitostem užít.

4.3. Pozemkové knihy

Dne 25.6.1871 byl přijat zák. č. 95/1871 ř.z. o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon), který nabyl účinnosti dnem, kdy bylo započato s vedením nových pozemkových nebo horních knih založených zemskými zákony. Pro Čechy byl zemský zákon vydán dne 5.12. 1874 (č. 92/1874 z.z. o založení nových knih pozemkových pro Království České a o jejich vnitřním zařízení), pro Moravu pak byla obdoba tohoto zákona vydána dne 2.6. 1874 (č. 97/1874 ř.z.) a pro Slezsko též dne 2.6. 1874 (č. 98/1874 ř.z.). Pozemkové knihy měly být zakládány po skončení revize katastru na základě zákona z roku 1869, a to u soudů první instance. Jak se dočteme v publikaci Petra Baudyš, *hlavním důvodem pro vedení pozemkové knihy bylo zajištění bezpečnosti realitních obchodů a bezpečného uvěrování oproti nemovité zástavě.*⁵²

⁵² Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti. Vydání první. Praha: C.H.Beck, 2003, str. 1

Je třeba zmínit, že již dříve, jak bylo shora také uvedeno, existovaly pozemkové knihy stabilního katastru. Ty se však ukázaly být pro požadované účely zcela nedostačující, když jednotlivé pozemky na jednom listu hlavní knihy držebností nebyly zapsány dostatečně přesně a podrobně a když v nich též chyběl výčet práv a povinností navázaných na knihovní těleso.

Předmětem zápisu do pozemkových knih byly právní poměry týkající se nemovitostí, tj. věcná práva a břemena, právo zpáteční koupě, předkupní právo, nájemní a pachtovní právo (ustanovení § 9 zák. č. 95/1871 ř.z.). K této problematice bylo judikováno, že *jen taková omezení vlastnictví mohou být předmětem knihovního zápisu, kterým buď samo sebou přísluší povaha věcného práva nebo pro které zákon výslovně povoluje jim propůjčiti knihovním zápisem absolutní účinek jako právo předkupní, právo zpáteční koupě a nájemní (pachtovní) právo* (R. 17. února 1897, č. 1672, Gl. U. 15.968). V komentáři k § 9 jmenovaného zákona se pak uvádí, že předmětem zápisu byly též *právo ke stavbě (stavební) (zák. z 26. dubna 1912, č. 86 ř.z.), postoupení přednosti (§ 45 nov. III. k ob. z. obč. z 19.března 1916, č. 69 ř.z.) a zákaz zciziti nebo zadlužiti nemovitost podle § 364 c) ob.z.obč.(nov. III. § 13).*⁵³

Zápisy prováděné do pozemkových knih byly náležitě přehledné, srozumitelné a průkazné. Ty zápisy, které pozbyly platnosti, se jen červeně podtrhly a tak byl zachován komplexní přehled o předchozím vývoji.

Pozemkové knihy měly povahu reálných knih, tzn., že byly vedeny podle nemovitostí a ne dle jiných kritérií (knihy vedené dle osob vlastníků měly povahu osobních knih).

Ze zápisů do pozemkových knih byly vyňaty nemovitosti představující tzv. veřejný statek (např. silnice, ulice, řeky apod.), nemovitosti sledované v zemských deskách, vedené v horních a železničních knihách. Veřejný statek, jehož definice byla obsažena v občanském zákoníku z roku 1811 (ustanovení § 287 a § 288), tvořily věci, které mohl každý užívat a které si nikdo nemohl přivlastnit. Pozemky představující veřejný statek byly zapsány na speciálním seznamu veřejného statku zřízeného zvlášť pro každou obec.

⁵³ Hartmann, A.: Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř.z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon, Praha 1934, str. 34

Pozemkové knihy byly tvořeny hlavní knihou, sbírkou listin, pomocnými rejstříky a později též mapou pozemkové knihy. Hlavní kniha vedená pro každé katastrální území sestávala z knihovních vložek, do nichž se zapisovala knihovní tělesa a právní vztahy s nimi související. Každá knihovní vložka obsahovala pouze jedno knihovní těleso. Knihovním tělesem se rozuměla buď jediná nemovitost nebo obvykleji jejich ucelený hospodářský soubor spojený osobou téhož vlastníka nebo spoluvlastníků. Hlavní kniha se členila na list A (list statkové podstaty v horní části nadepsaný a členěný na dva oddíly), list B (list vlastnický) a list C (list závad).

Nadpis na listu A obsahoval pořadové číslo knihovní vložky, katastrální území, v němž se nemovitost nacházela, konkrétnější označení nemovitosti (dům, usedlost), popř. též pojmenování, pod nímž byla obecně známa. Do prvního oddílu listu A se zapisovaly veškeré parcely tvořící jedno knihovní těleso. Parcely byly uvedeny v aritmetickém pořadí dle svých katastrálních čísel. Nejdříve byly uvedeny parcely stavební, pak následovaly ty ostatní, označené dle druhu (pole, louka, zahrada, les, pastvina). U zastavěných parcel bylo zaznamenáno též číslo popisné domu. Druhý oddíl evidoval změny knihovního tělesa, tzn. připsání či odepsání pozemku, popř. jeho části, změny v označení nebo změny týkající se druhu pozemku. Dále též evidoval oprávnění vztahující se k vlastněným nemovitostem, tzn. služebnosti a věcná břemena, přičemž se sem zapisovala i oprávnění navázaná na veřejný statek.

V listu B byla zapsána vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem vedeným na listu A, způsob nabytí a změna těchto práv. U spoluvlastníků se uváděly jejich ideální spoluvlastnické podíly. Do listu B se též zapisovala omezení vlastníků jako nesvéprávnost, nezletilost, opatrovnictví, konkurs apod.

V listu C byla vypsána věcná práva váznoucí na knihovním tělese, jako např. zástavní právo, právo stavby, výměnek, věcné břemeno, předkupní práva věcně právní povahy apod..

Ve sbírce listin byly uloženy ověřené kopie písemných dokumentů sloužící jako podklad pro uskutečnění zápisu do pozemkové knihy. Ustanovení § 26 a § 27 obecného knihovního zákona předepisovala náležitosti, které měly listiny sloužící jako podklad pro zápis mít. Zápisy mohly být provedeny pouze dle listin vyhotovených ve formě předepsané pro jejich platnost, přičemž tyto listiny musely obsahovat platný právní důvod, pokud se jednalo o nabytí nebo změnu věcného práva, dále musely být prosty

zřejmých vad, jimiž by se oslabovala jejich věrohodnost. Skládaly-li se listiny z více archů, pak musely být tyto archy pevně sešité. Osoby na právním jednání zúčastněné musely být označeny způsobem vylučujícím jejich záměnu. V listinách též muselo být uvedeno místo, den, měsíc a rok, kde a kdy byly vyhotoveny.

V § 32 obecného knihovního zákona se setkáváme s tzv. intabulační doložkou. Podle tohoto ustanovení *soukromé listiny, podle kterých měl býti vykonán vklad, musí obsahovati kromě toho, čeho se vyžaduje v § 26 a § 27 rovněž zevrubné označení nemovitosti nebo práva, ve příčině kterých má býti vykonán vklad* a dále též *výslovné prohlášení toho, jehož právo se má omeziti, zatížiti, zrušiti, nebo na někoho jiného převésti, že svoluje ve vklad*. Intabulační doložka nemusela být obsažena v listině sloužící jako podklad pro zápis, nýbrž mohla být učiněna na zvláštní listině nebo i přímo v knihovní žádosti. Za takových okolností však bylo třeba, aby listina či žádost měly náležitosti předepsané pro vklad.

Věcný a osobní rejstřík (tzv. pomocné rejstříky) měly usnadnit orientaci v pozemkových knihách. Ve věcném rejstříku se uváděla čísla parcelní (nejprve čísla stavebních, pak pozemkových parcel) a čísla popisná. U parcelních i popisných čísel bylo poznamenáno číslo knihovní vložky, v níž byla nemovitost zapsána. Osobní rejstřík sestával z abecedního rejstříku jmen vlastníků k listu B a abecedního rejstříku jmen oprávněných k listu C. I tady bylo u jednotlivých jmen poznamenáno číslo příslušné knihovní vložky.

Ve zvláštním seznamu byly zapsány jednak nemovitosti evidované v jiných veřejných knihách než-li v knize pozemkové, tzn. nemovitosti evidované v zemských deskách, železničních či horních knihách a jednak nemovitosti, které nebyly předmětem zápisu ve veřejných knihách vůbec (veřejný statek). Ve zvláštním seznamu bylo též možno dohledat nemovitosti nacházející se v jiném katastrálním území, než v jehož knize byly zapsány (tzv. přesporní pozemky). Jako podklad pro změny v seznamu veřejného statku sloužil katastr, neboť obecný knihovní zákon se na veřejný statek nevztahoval.

Mapa se stala součástí pozemkových knih teprve na základě zákona o evidenci katastru daně pozemkové č.83/1883 ř.z. Jednalo se o kopii katastrální mapy, přičemž na ní byly zobrazeny poloha a tvar knihovních těles i jednotlivých parcel zapsaných v hlavních knihách. Zásadní roli hrála mapa pozemkové knihy při dělení pozemků,

k němuž mohlo docházet jen na základě geometrického plánu. Knihovní právní stav ale na základě mapy určován, popř. měněn být nemohl. Mapy pozemkové knihy byly vedeny dle katastrálních území.

Vedení pozemkových knih bylo podrobena přísným pravidlům. Zápisu do hlavní knihy předcházelo rozhodnutí knihovního soudu, u něž se nacházela vložka, ve které měl být zápis proveden. Rozlišovaly se tři druhy knihovních zápisů – vklady (intabulace), záznamy (prenotace) a poznámky (adnotace). Vkladem se práva k nemovitostem nabývala, převáděla, omezovala či rušila. Záznamem se práva k nemovitostem nabývala, převáděla, omezovala či rušila jen za podmínky, že byla později spravena. Poznámky zachycovaly evidenčně údaje o osobních poměrech vlastníků nemovitostí jako např. nezletilost, opatrovnictví, prohlášení zletilým atd. a dále též sloužily k založení určitých právních účinků spojených s tím dle předpisů civilního soudního řádu nebo obecného knihovního zákona (poznámka pořadí, exekuční dražby atd.). *Poznámky liší se od vkladů a záznamů tím, že jsou jen k tomu, aby zjistily jisté skutečnosti, s kterými jsou spojeny určité právní následky, že však nemůže jimi nabyto být věcných práv ani nemohou být tato práva změněna nebo zrušena. Toliko v exekučním řízení propůjčují poznámky nucené správy a nucené dražby věřiteli úkojné právo v pořadí této poznámky, které také při poznámce nucené dražby zajišťuje vymáhajícímu věřiteli, jehož pohledávka není dosud v knihách zapsána, právo nabytí v jejím pořadí zástavního, tedy věcného práva (§ 208 ex.ř.).*⁵⁴

Pozemkové knihy byly vedeny u okresních soudů a v některých zvlášť určených případech též u krajských soudů v Praze, v Brně a v Olomouci.

*Pozemkové knihy plnily významné poslání spočívající v garantování tak citlivých skutečností, jako jsou vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Tomuto poslání odpovídají i hlavní principy či zásady, na nichž institut pozemkových knih spočíval.*⁵⁵ Konkrétně se jedná se o zásady intabulace, volnosti, legality, priority, speciality, materiální publicity, formální publicity a souladnosti s pozemkovým katastrem.

⁵⁴ Hartmann, A.: Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř.z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon, Praha 1934, str. 106, 107

⁵⁵ Bumba, J.: Právní rádce 8/1995, Veřejné knihy v českých zemích

Zásadou intabulace (vkládání) se rozumí, že věcná práva k nemovitostem v souladu s ustanovením §431 obecného zákoníku občanského z roku 1811 vznikají a zanikají teprve zápisem do pozemkových knih. Zápisem rozumí se tu stejně jako v některých ustanoveních ob. z. obč., zejména § 364 c (§13, III. nov) vklad, popřípadě záznam. Poznámkou nelze nabýti věcných (knihovních) práv, ani je provést a zrušiti.⁵⁶ Konstitutivní význam měl jen zápis do hlavní knihy, katastrální mapa či mapa pozemkové knihy nebyly rozhodující. K nabytí vlastnického práva k nemovitosti zápisem došlo za předpokladu, že byl převodce vlastníkem věci a že byl rovněž k uskutečnění převodu způsobilý, přičemž i ten, na něhož mělo být právo převedeno, musel být k nabytí předmětu převodu způsobilý.

O zápis se žádalo u příslušného knihovního soudu. V žádosti bylo potřeba uvést jméno a příjmení, stav a bydliště žádajícího a těch, jimž se měla dát žádost na vědomí, u právnických osob pak museli být uvedeni i zástupci. Dále bylo zapotřebí v žádosti uvést, co přesně má být zapsáno. Soud byl pak tímto návrhem vázán a tedy nemohl jít v žádném směru nad jeho rámec.

V praxi vyvstala otázka, zda bylo možné z ustanovení obecného knihovního zákona dovodit, že není-li do jistého okamžiku zápis převodu vlastnického práva proveden, tak smlouva pozbývá na závaznosti či účinnosti. Tímto problémem se též zabýval Komentář k příslušnému ustanovení obecného knihovního zákona, přičemž jeho autor dospěl k závěru, že *na takto vznesenou otázku je nutno odpovědět záporně, jelikož obecný knihovní zákon tuto otázku neřeší. Ani obecný zákoník občanský neměl žádné ustanovení, které by limitovalo dobu, v níž by mělo dojít k zápisu převodu vlastnického práva a po jejímž uplynutí by se mělo za to, že převodní smlouva pozbývá závaznosti či účinnosti. Naopak, v některých případech, např. podle ust. § 3 zákona č. 82/1883 ř.z., dozvěděl-li se knihovní soud při projednávání pozůstalosti, že není do pozemkových knih zapsáno nějaké právo, „obmeškané straně“ určil lhůtu, ve které má provést knihovní pořádek nebo vykázat, co podnikla k odklizení překážek tomu*

⁵⁶ Hartmann, A.: Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř.z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon, Praha 1934, str. 15

*bránících, přičemž překročení takové lhůty bylo sankcionováno pouze administrativně (peněžitým trestem).*⁵⁷ S tímto řešením problému se plně ztotožňuji i já.

Nejasnosti panovaly rovněž ohledně osoby oprávněné k podání knihovní žádosti. Teorie i praxe nakonec dovedla, že *zpravidla má žadati ten ve vlastním jméně, kdo nabývá knihovního práva (...). Oprávnění nemůže být však odepřeno ani prodávajícímu, ježto mu náleží prodanou věc odevzdati.*⁵⁸

Intabulační zásada se neuplatňovala bezvýhradně. Výjimky z této zásady vycházely ze zvláštních zákonných úprav, kdy *z povahy úředního aktu nebo jednání bylo zřejmé, že s přechodem vlastnictví není vhodné vyčkávat až do dne zápisu do pozemkové knihy. V těchto předpisech pak bylo výslovně uvedeno, na základě jakého právního úkonu vlastnictví přechází.*⁵⁹ K těmto výjimkám pak konkrétně patřily: exekuční dražby, kdy za předpokladu splnění dražebních podmínek docházelo k nabytí vlastnictví příklepem (§ 237 zák. č. 79/1896 ř.z., o řízení exekučním a zajišťovacím); vyvlastnění dle § 34 odst. 4 zák. 30/1878 ř.z., o vyvlastnění k účelům vybudování a provozu drah (citovaných ustanovení se analogicky užívalo i k vyvlastnění pro jiné účely než k vybudování železnic), kdy k přechodu vlastnického práva docházelo vydáním vyvlastňovacího nálezu nebo složením náhrady za vyvlastňovanou nemovitost; nabytí dědictví, a to buď podáním dědické přihlášky dle § 799 a násl. všeobecného občanského zákoníku nebo odevzdáním pozůstalosti dle § 819 všeobecného občanského zákoníku (dobové názory se rozcházejí), atd.

Výjimky z intabulační zásady se později uplatnily též při konfiskacích (§ 1 odst. 1. dekr. č. 12/1945 Sb., § 1 odst. 1 dekr. č. 108/1945 Sb.) a znárodnění (§ 4 odst. 1 dekr. č. 100/1945 Sb., § 4 odst. 1 dekr. č. 101/1945 Sb., § 1 odst. 2 dekr. č. 102/1945 Sb.).

Následný zápis do pozemkové knihy v těchto případech nepůsobil vznik vlastnického práva a měl tedy pouze význam provedení knihovního pořádku. Do pozemkové knihy se však nezapisovaly pozemky určené k budování pohraničního

⁵⁷ Vrcha, P.: Záписы věcných práv k nemovitostem, Newsletter Praha 1999, str. 12

⁵⁸ Hartmann, A.: Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř.z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon, Praha 1934, str. 252

⁵⁹ Müller, Z.: Princip intabulace a volné uvážení soudu, Právní rozhledy, 12/1997

opevnění vykupované na základě zákona č. 63/1935 Sb., o vyvlastnění k účelům obrany státu. Důvodem bylo utajení polohy pohraničního opevnění. Ačkoliv v současné době již nehraje pohraniční opevnění žádnou vojenskou roli, nebyly některé z těchto pozemků do dnešních dnů do katastru nemovitostí jako majetek státu zapsány.

Zásada volnosti znamená, že zápis byl proveden k návrhu účastníků a nikoliv již z úřední povinnosti.

Zásada legality umožňovala zápisy pouze za předpokladu, že je připouštěl zákon a stav příslušné knihovni vložky, přičemž bylo potřeba zápis řádně doložit listinou nebo jiným předepsaným způsobem.

Zásada priority (přednosti) vychází z přísného dodržování pořadí zápisů návrhů na zápis. Zápis z dřívějšího vylučoval další zápisy téhož druhu k téže nemovitosti. V období od dojití návrhu na zápis až do vyznačení změny pak byla nemovitost opatřena tzv. plombou, která v uvedeném období vylučovala dispozici s předmětnou nemovitostí.

V souladu se *zásadou speciality (přehlednosti)* byla určena forma, způsob, místo a pořadí záznamů v pozemkových knihách. Takto byla zabezpečena jednoznačnost a určitost zápisu.

Zásada materiální publicity (důvěryhodnosti) znamená, že kdo jedná v dobré víře ve správnost stavu zápisů v pozemkových knihách, je v právech, jichž nabyt, chráněn, i kdyby stav zachycený v pozemkových knihách neodpovídal skutečnosti. K této zásadě existuje poměrně bohatá judikatura. Tak např. *důvěra ve veřejné knihy předpokládá, že nabyvatel důvěřuje v to, že knihovní stav jest po hmotné stránce správný a úplný* (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. Rv I 175/31). Anebo *důvěry ve veřejnou knihu nemůže se nabyvatel dovolávat, jestliže nesprávnost knihovního stavu se stavem skutečným z okolností mohl seznati a jen pro nedostatek obyčejné pozornosti jí neseznal* (rozhodnutí CK Nejvyššího soudu ze dne 7.7. 1909, sp.zn. Rv VI 283/9). Dále se Nejvyšší soud vyslovil, že *důvěra ve veřejné knihy tu musí býti v čase nabytí knihovního práva nebo v době podání žádosti o vklad* (rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16.4.1931 sp.zn. Rv I. 886/30). Rovněž bylo judikováno, že *k poctivému nabytí knihovního práva stačí nahlédnutí do knihy hlavní a netřeba nahlédnutí do sbírky listin, jestliže v oné chybí odvolání se na rozhodné místo v listině* (rozhodnutí CK Nejvyššího soudu ze dne 9.5. 1914, Zprávy PJM, r. 1913, str. 156)

Zásada formální publicity (veřejnosti) zajišťovala přístupnost pozemkových knih pro veřejnost. Pod dozorem úředníka do nich tak mohl každý nahlížet a vyžádat si opisy nebo výpisy. K této zásadě bylo judikováno: *Soudu nepřisluší právo vyloučiti někoho, aby nenahlédl do pozemkové knihy, rejstříků k ní patřících a sbírky listin* (R. 22. května 1883, č. 6099, Not. Z. 145/83, Gl. U. 9445).

Další důležitou zásadou byla *zásada souladnosti s pozemkovým katastrem*, která měla zajistit shodný přístup obou uvedených nástrojů k evidovaným nemovitostem. Veřejné knihy a pozemkové katastry existovaly poměrně dlouhou dobu vedle sebe, aniž by byly jakkoliv vzájemně propojeny. Změna nastala teprve s přijetím zákona o evidenci katastru daně pozemkové č. 83/1883 ř.z., jehož cílem bylo nastolení souladu stavu skutečného a stavu v pozemkovém katastru a v pozemkových knihách. Na základě jmenovaného zákona se též stala součástí pozemkových knih mapa vedená dle katastrálních území, která byla vlastně kopií katastrální mapy. Aktualizaci mapy pozemkových knih zabezpečovaly jednou do roka katastrální úřady.

Podstatnou změnou bylo stanovení ohlašovací povinnosti. Vlastníci nemovitostí, úřady a soudy měly povinnost nahlásit veškeré změny údajů vedené ve stabilním katastru. Byla zavedena vzájemná ohlašovací povinnost mezi pozemkovými knihami a stabilním katastrem. Dále byl každý povinen poskytnout informace ohledně svých nemovitostí pozemkové knize nebo stabilnímu katastru. Do listu A pozemkové knihy se pak začaly pozemkové a stavební parcely zapisovat pod týmiž čísly, pod nimiž byly zapsány ve stabilním katastru.

Povinnost katastru a pozemkových knih vzájemně se informovat byla převzata i zákonem č. 177/1927 Sb., který zajistil kontinuitu pozemkového katastru, když pozemkový katastr prohlásil za právního nástupce předchozích katastrů.

Po roce 1945 se začaly pozemkové knihy i katastr dostávat do stavu, kdy se už na údaje v nich obsažené nebylo možné spolehnout (k druhé pozemkové reformě, k zák. č. zákona č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek a k následnému úpadku pozemkových knih viz výše).

Další změna k horšímu pak nastala vydáním středního občanského zákoníku. *Oba evidenční instituty přes rozdílný charakter předmětu vedení z hlediska technickosprávního a hmotněprávního fungovaly několik desítek let ve vzájemném*

*propojení a při vzájemném respektu. Těšily se značné důvěře laické i odborné veřejnosti a přispívaly významně k posílení právní jistoty. S účinností občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. byl tento dokonale fungující systém zlikvidován a už nikdy se jej nepodařilo obnovit.*⁶⁰ Jak již bylo zmíněno shora, opustil tzv. střední občanský zákoník z roku 1950 starou dobrou zásadu římského práva superficies solo cedit a stanovil, že stavba není součástí pozemku. Zápis do veřejné knihy měl napříště již jen deklaratorní charakter. Vlastník nemovitosti se mohl rozhodnout, zda zápis změny právního vztahu do pozemkové knihy navrhne či nikoliv. Tato změna spočívající v opuštění intabulačního principu se přitom týkala jen občanů a organizací nestátního sektoru. Jak se ale dočteme v publikaci Jana Bumby,⁶¹ ačkoliv se úprava týkala především občanů, využily jeho ustanovení právě státní organizace a přestaly knihovat nejdříve (až na výjimky, jakými byly např. Československé státní dráhy a Státní lesy).

Ke vzniku vlastnictví tak napříště docházelo již na základě smlouvy, popř. ze zákona, výrokem soudu, úřadu či orgánu veřejné správy, aniž by byl též vyžadován zápis do veřejné knihy (k institutům přivolení okresního národního výboru k převodu a registrace smluv státními notářstvími viz výše). Ve výnosu ministra spravedlnosti, kterým bylo upozorněno na některé změny knihovního práva, č. 16/1950 Věst. min. sprav., se k právním následkům knihovních zápisů uvádělo: *na dnešním stupni společenského vývoje nelze formální úkon, jakým je knihovní zápis, povyšovat nad vlastní právní úkon (smlouvu kupní, směnnou, apod.), který je právním vyjádřením ekonomické potřeby.*

Důvodová zpráva k ustanovení § 111 občanského zákoníku z roku 1950 poukazuje na to, že zápisy dle obecného knihovního zákona mají i přes nové pojetí jejich významu některé právní účinky. *To, že zápisy v pozemkové knize budou mít jen deklaratorní povahu, ještě neznamená, že nebudou mít právních následků. Naopak, osnova k nim leckde připíná velmi významné právní účinky.* V důvodové zprávě je pak na tomto místě odkázáno např. na ustanovení § 91, dle kterého *práva zapsaná v knize pozemkové nebo železniční, nároky přiznané rozhodnutím soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy, které nabylo právní moci a pohledávky dlužníkem uznané promlčují se*

⁶⁰ Bumba, J.: Právní rádce 8/1995, Veřejné knihy v českých zemích

⁶¹ Bumba, J.: Zeměměřičské právo, Linde 2004, str. 24

v deseti letech, nebo na ustanovení § 226, dle kterého jde-li o vady zjevné nebo takové závady, které lze poznat z knihy pozemkové nebo železniční, nelze uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady, ledaže vady byly zatajeny nebo zcizitel výslovně ujistil, že věc je bez všelikých vad a závad.

Problém související s opuštěním zásady intabulace ve středním občanském zákoníku řešila též judikatura. Předmětem sporu bylo nabytí vlastnictví k nemovitosti po 1.1. 1951 dle tržové smlouvy uzavřené před 31.12. 1950 za situace, kdy nedošlo k intabulaci. Nejvyšší soud pak v této věci rozhodl rozsudkem ze dne 26.4. 2000 sp.zn. 33 Cdo 267/98 následovně: *Nedošlo-li k nabytí vlastnictví k nemovitosti na základě tržové smlouvy platně uzavřené za účinnosti obecného zákoníku občanského z roku 1811 pro nedostatek intabulace uvedené smlouvy do pozemkové knihy, došlo podle ní po účinnosti občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. k nabytí vlastnictví k nemovitosti již i bez zápisu do pozemkové knihy. Podmínkou je, že tržová smlouva obsahuje i náležitosti kupní smlouvy podle občanského zákoníku č. 141/ 1950 Sb.*

Nezájem socialistického státu na evidenci majetkových práv k nemovitostem vedl v roce 1956 k založení JEP, která v souladu s aktuálními společenskými potřebami evidovala pouze faktické užívací vztahy (viz výše). Zákon o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb. se sice pokusil obnovit evidenci právních vztahů k nemovitostem, s pozemkovými knihami už ale nepočítal. Způsob vedení pozemkových knih však posloužil pro nový katastr jako zdroj inspirace, když byly převzaty zásady legality, speciality a formální publicity. Opuštěna byla zásada intabulace, priority a materiální publicity. V souladu s idejemi socialistické společnosti pak i nadále docházelo k upřednostňování evidence užívacích vztahů před vztahy vlastnickými.

Poté, co tedy došlo ke zrušení zákona č. 95/1871 ř.z. (obecný knihovní zákon) zákonem č. 22/1964 Sb., byly na základě zákona č. 95/1963 Sb., notářský řád, pozemkové knihy spolu s knihami železničními uloženy do správy a úschovy státních notářství.

Počínaje 1.1.1993 se pozemkové knihy nachází na základě ustanovení § 29 odst. 4 zákona ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, v úschově katastrálních úřadů. Ty z nich mohou za podmínek stanovených zákonem vyhotovovat výpisy, opisy či kopie.

*System spolupůsobení pozemkových knih a katastru v oblasti evidování nemovitého majetku a majetkových práv k němu byl dlouhá léta předmětem obdivu odborné veřejnosti a mimořádného respektu veřejnosti uživatelské, a to nejenom v našich zemích. Byl příkladem i pro geografické okolí a některé jeho prvky byly použity pro budování obdobných institucí v zemích blízkých i vzdálených.*⁶²

K nápravě značně neuspokojivého stavu evidence vlastnických vztahů k nemovitostem došlo až k 1.1. 1993, kdy byl zřízen katastr nemovitostí.

Pozemkové knihy, které byly po dlouhou dobu pouhými archiváliemi sloužícími badatelským účelům, začaly být po změně režimu v roce 1989 použitelné jako důkaz o věcných právech k nemovitostem, pokud od roku 1950 do současnosti nedošlo k jejich změně. Pozemkové knihy tak našly své využití při uplatňování restitučních nároků, kdy na základě zákona č. 87/1990 Sb. je možno původním vlastníkům vrátit znárodněné domy, hospodářská stavení a jiné stavby. Na základě zákona č. 229/1991 Sb. je možno vracet znárodněnou zemědělskou půdu. Tyto předpisy byly záhy doplněny o předpisy týkající se židovského majetku a majetku Čechů žijících trvale mimo ČR, kteří si ponechali občanství. K podávání písemných žádostí o výpis z pozemkové knihy jsou oprávněni fyzické osoby nebo tzv. povinné osoby tj. právnické osoby, které jsou v operátu evidence nemovitostí a později katastru nemovitostí vedené jako držitelé a nakonec též pozemkové úřady.

Výpis z pozemkové knihy je též někdy potřeba předložit při projednávání dědictví jako důkaz o vlastnictví nemovitého majetku zůstavitele, přičemž jde především o tzv. nabývací tituly, jimiž jsou dle předpisů z doby vedení pozemkových knih výpisy z listu AI, AII a B ke dni 31.12.1948.

Pozemkových knih je též hojně využíváno katastrálními úřady, a to při správě katastru nemovitostí. Nejčastěji je nutné nahlédnout do pozemkových knih při určení průběhu hranic mezi jednotlivými pozemky, při stanovení výměr a geometrického a polohového určení parcel, dále při duplicitě zápisů o vlastnictví, atd.

Dále mají pozemkové knihy široké uplatnění při koncipování návrhu pozemkových úprav, když se dle nich prošetřují původní věcná práva k nemovitostem.

⁶² Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 130

Pozemkové knihy též někdy slouží jako zdroj informací pro zeměměřičské podnikatelské subjekty.

4.4. Železniční knihy

Na základě zákona č. 70/1874 ř.z. vznikly železniční knihy vedené pro železnice a posléze též pro jiné dráhy sloužící veřejné dopravě. Tento zákon byl později nahrazen zákonem č. 132/1930 Sb., o železničních knihách, který sjednotil vedení železničních knih na území celého státu (tj. i pro Slovensko).

Zápisy do železničních knih byly prováděny dle ustanovení obecného knihovního zákona č. 95/1871 ř.z.. K tomu, aby mohlo být vlastnické právo vloženo, bylo ale potřeba získat pro příslušnou dráhu koncesi. Ke zřízení dráhy se pak vlastníku ve veřejném zájmu přiznalo vyvlastňovací právo.

Železniční knihy zachycovaly v jedné vložce vždy celou trať či její ucelenou část tvořící samostatné knihovní těleso. Umožnění takového specifického uspořádání bylo vlastně smyslem železničních knih, když trať popř. její ucelená část protínala zpravidla více katastrálních území. Železniční vložky se přitom pro každou dráhu či její ucelenou část otvíraly zprvu jen jako prozatímní a teprve až po výkupu či vyvlastnění všech potřebných pozemků došlo k její přeměně na definitivní.

Železniční knihy sestávaly z hlavní knihy, sbírky listin, pomocných rejstříků a později též mapy železniční knihy. Hlavní kniha byla tvořena knihovními vložkami, do nichž se zapisovala knihovní tělesa. Knihovní vložka pak sestávala z listu A (list železniční podstaty), v němž byly zapsány všechny nemovitosti tvořící knihovní těleso, přičemž od účinnosti zákona č. 83/1883 ř.z. byly nemovitosti označovány stejně jako ve stabilním katastru, z listu B (list vlastnický), na němž byl uveden vlastník nemovitostí zapsaných na listu A a rovněž také nabývací tituly, spoluvlastnictví, popř. omezení vlastníků a nakonec z listu C (list závad) obsahujícího věcná práva zatěžující knihovní těleso. Ve sbírce listin byly shromážděny ověřené kopie písemností sloužících jako podklad pro zápis. Pomocné rejstříky tvořené rejstříkem věcným a osobním usnadňovaly orientaci v železničních knihách. O mapu byly železniční knihy doplněny až na základě zákona č. 83/1883 ř.z., o evidenci katastru daně pozemkové. Na mapě,

kteřá vznikla jako kopie mapy katastrální, byly geometricky a polohově určeny nemovitosti vedené na listu A.

Železniční knihy byly vedeny u určených soudů, naposledy u krajských soudů v Praze a v Brně.

Zákonem č. 95/1963 Sb., notářský řád, byly železniční knihy spolu s knihami pozemkovými svěřeny do správy a úschovy státních notářství.

Od 1.1. 1993 došlo v režimu úschovy železničních a pozemkových ke změně. Železniční knihy pro Čechy v rozsahu severozápadní a jiozápadní dráhy byly svěřeny do úschovy u Katastrálního úřadu Praha – město na Praze 8 a železniční knihy pro Moravu a Slezsko v rozsahu střední dráhy Olomouc byly svěřeny do úschovy u Katastrálního úřadu Brno – město.

4.5. Urbáře

Z důvodů uvedených již shora nepatří urbáře mezi veřejné knihy. Prvé urbáře vznikly někdy v polovině 13. stol., přičemž až do roku 1650 si do nich vrchnost nechávala zapisovat vlastní držebnosti a požitková práva a dále též držebnosti poddaných a povinnosti poddaných vůči vrchnosti (roboty, příjmy naturální či peněžité). Rovněž sem byly zapisovány povinnosti vrchnosti vůči poddaným (ochrana v době válečných konfliktů). V urbářích byla povětšinou popsána sídla, kostely, zámky, hrady, panské budovy a vrchnostenské dvory, přiložena byla písemná dokumentace. Údaje o výměře dominikální půdy v urbářích chyběly.

Jak se dočteme v publikaci Jana Bumby, *v každém případě byly urbáře knihy velmi nedůvěryhodné. Byly pořizeny vrchností v dobách, kdy lid (až na nepatrné - a dobře hlídané - výjimky) neuměl číst ani psát a nebyl tedy schopen uzavírat jakékoliv písemné smlouvy s vrchností. Takže správnost a poctivost zápisů v urbáři byla odvislá výlučně od charakteru a citu pro spravedlnost příslušné vrchnosti.*⁶³ S ohledem na uvedené byla použitelnost urbářů coby důkazů při soudních sporech jen velmi omezená.

Z některých urbářů se dodnes zachovala jen torza, jinde je známe jen z opisů, resp. výtahů, o existenci některých urbářů svědčí jen zprávy v městských a pozemkových

⁶³ Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007, str. 125

*knihách, či novodobé edice z posledních 100 let, které byly zpracovány v době, kdy tyto urbáře nebyly ještě nezvěstné.*⁶⁴

Nejmladší formou urbářů jsou tzv. urbáriální fasse, jejichž vyhotovení bylo nařízeno za vlády Marie Terezie. V Čechách nakonec vzniklo jen pár nových urbářů, zatímco na Moravě byly vypracovány fasse pro veškerá panství.

K nejvýznamnějším dochovaným urbářům patří urbář kláštera ostrovského z roku 1388, urbář kláštera břevnovského z roku 1406, urbář panství pardubického z roku 1680.

Urbáře jsou dnes uloženy v oblastních či okresních archivech, některé se nacházejí i mimo území republiky, např. v Rakouském státním archivu (urbáře panství Trutnov z let 1545 až 1599), nebo v lichtenštejnském archivu ve Vaduzu (urbář z Moravské Třebové z roku 1548).

Zatímco se zemské desky vedly dle časové posloupnosti, byly zápisy do urbářů prováděny dle jednotlivých poddanských usedlostí, čímž ovlivnily podobu vesnických gruntovních knih. Jinak ale urbáře nehrají ve vývoji evidence nemovitostí nijak významnou roli.

4.6. Vesnické gruntovní knihy

Ani vesnické gruntovní knihy nepatří mezi veřejné knihy ve shora uvedeném smyslu. V odborném článku Karla Kysilky zveřejněném na internetu⁶⁵ se lze dočíst o tom, že se tento evidenční instrument zřejmě vyvinul z urbářů, když jeden z nejstarších urbářů českých, urbář kláštera ostrovského z r. 1388, obsahuje jednotlivé knihovní zápisy venkovského majetku.

Za nejstarší vesnickou gruntovní knihu u nás se považuje česky psaná kniha žitenického panství na Litoměřicku ze 70. let 15. století, pak následuje německy psaná

⁶⁴ Kysilka K.: Příručka české genealogie – fragment
<http://www.genea.cz/informace/stara-genea/genealogicka-prirucka/#kap10>

⁶⁵ Kysilka K.: Příručka české genealogie – fragment
<http://www.genea.cz/informace/stara-genea/genealogicka-prirucka/#kap11>

kniha pro obec Háj na panství oseckého kláštera v severních Čechách z r. 1506. Poměrně rozšířenými se vesnické gruntovní knihy staly od 2. poloviny 16. století.

Vesnické gruntovní knihy vedly vrchnostenské úřady, nebo obce, resp. obecní rady, a to zejména na severu Čech. Teprve na sklonku jejich existence byly vedeny obecnými soudy. Zápisy do nich se prováděly dle jednotlivých usedlostí, popř. zejména zpočátku též chronologicky. Jejich hlavním posláním bylo zachytit veškeré poddanské nemovitosti. Obsahem zápisu bylo datum, výslovné svolení vrchnosti se zápisem, jméno nabyvatele, odkaz na nabývací titul (smlouva trhová, úmrtí hospodáře), popis usedlosti, záznam o ceně a o závdavku (platbě v hotovosti) či o splátkách. Dále byly předmětem zápisu závady váznoucí na nemovitosti, poznámka o výměnku pro starého hospodáře, předával-li hospodář statek svému synovi, nebo též práva předkupu, služebnosti, zástavní práva apod.

U vesnických gruntovních knih se neuplatňoval intabulační princip, když ke vzniku práv k nemovitostem stačila dohoda. Zásada veřejnosti byla uplatňována jen v omezené míře. Zápisy do vesnických gruntovních knih se časem staly povinnými.

V evropských zemích se věcná práva k poddanským nemovitostem prokazovala převážně jen s pomocí listinných důkazů. Vesnické gruntovní knihy tak byly v evropském měřítku ojedinělým úkazem.

4.7. Vodní knihy

Rovněž vodní knihy stojí vně kategorie veřejných knih. Jejich vedení zabezpečovaly správní úřady, přičemž se do nich zapisovala práva užívání vody. Ani při zápisech do této evidence se neuplatňoval intabulační princip. Ke zrušení vodních knih došlo zákonem č. 11/1955 Sb., o vodním hospodářství.

5. Katastr nemovitostí

V tento okamžik jsem časově dospěl až k současnému evidenční instrumentu, tj. ke katastru nemovitostí. Jelikož ale katastr nemovitostí jakožto živoucí institut neustále podléhá změnám a tedy jde o kapitolu vývoje evidence nemovitostí stále ještě nedopsanou, zmíním se zde pouze o zásadních historických východiscích a souvislostech.

Katastr nemovitostí byl založen na základě zákona ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se v katastru nemovitostí rovněž evidují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Tímto tedy došlo ke splynutí technické evidence s evidencí vlastnických a jiných věcných práv. Ode dne účinnosti uvedených zákonů se operát evidence nemovitostí považuje za katastrální operát (§ 29 zák. ČNR č. 344/1992 Sb.).

Vznik katastru nemovitostí spadá do porevolučního období, pro nějž je příznačná horlivá legislativní činnost reflektující celou řadu potřeb vyvstalých v návaznosti na převratné společenské změny. *Katastr nemovitostí vznikl pro potřebu obnovy pořádku a práva a současně pro potřebu ekonomiky. Jeho vznik byl nutný pro možnost zahájení programu deetatizace a rozsáhlé privatizace nemovitého majetku a pro možnost řešení restitucí, čili nápravy škod způsobených znárodněním majetku. V té době fungující evidence nemovitostí se ukázala jako zcela nevyhovující pro uspokojování požadavků veřejnosti na poskytování informací o věcných právech k nemovitostem.*⁶⁶

Po technické stránce vychází katastr nemovitostí především ze svých čtyř předchůdců, tj. ze stabilního katastru, pozemkového katastru, JEP a evidence nemovitostí. *Soubor popisných informací katastru nemovitostí je přímým pokračovatelem písemného operátu bývalé evidence nemovitostí a byl postupně převeden do digitalizovaného vyjádření. Obsahem souboru geodetických informací je na 70% rozlohy území grafický podklad představující upravenou mapu vzniklou jako*

⁶⁶ Bumba, J.: Zeměměřičské právo, Linde 2004, str. 46

*výsledek katastrálního mapování pro stabilní katastr, na zbývajících 30% území pak modernější mapa z mapování pro pozemkový katastr a evidenci nemovitostí.*⁶⁷

Katastr nemovitostí je víceúčelovou evidencí a v tomto směru tedy navazuje na pozemkový katastr z roku 1927. Dle § 1 odst. 3 č. 344/1992 Sb. je katastr *zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.*

Zřejmá je rovněž návaznost na veřejné knihy, zejména pak na knihy pozemkové, a to především převzetím některých zásad vedení pozemkových knih a rovněž terminologie užívané v rámci tohoto instrumentu. V původní popř. pozměněné podobě byly do katastru nemovitostí převzaty zásady intabulace, volnosti, legality, priority, speciality, materiální publicity, formální publicity a oficiality. Rozdíly pak najdeme v úpravě jednotlivých způsobů zápisů do pozemkových knih a do katastru nemovitostí. Zatímco právním důvodem zápisu do pozemkové knihy vkladem mohly být jak smlouvy, tak listiny vyhotovená státními orgány, zápis vkladem do katastru nemovitostí je možno provést pouze na základě smluv. Co se týká zápisu záznamem, pak tímto způsobem zápisu docházelo u pozemkové knihy ke vzniku, změně nebo zániku knihovních práv pouze dočasně, a to pod podmínkou dodatečného spravení. Do katastru nemovitostí se záznamem zapisují práva vzniklá ze zákona, rozhodnutím státního orgánu popř. dalšími v zákoně uvedenými způsoby. Rozdílný význam v obou evidencích měla i poznámka, když v pozemkové knize měla pouze informativní povahu a když v katastru nemovitostí, kam se zapisuje na základě rozhodnutí či oznámení soudu nebo správce daně, působí omezení práv vlastníka disponovat s jeho nemovitostí.

Správa katastru nemovitostí je dle zák. ČNR č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, vykonávána katastrálními úřady jakožto územními orgány státní správy zeměměřičství a katastru nemovitostí. Ústředním orgánem státní správy je Český úřad zeměměřičský a katastrální.

⁶⁷ Bumba, J.: Zeměměřičské právo, Linde 2004, str. 28

6. Závěr

Jak již bylo zmíněno shora, ode dne účinnosti zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, a zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se stal bývalý operát evidence nemovitostí operátem katastru nemovitostí. Tímto tedy došlo k přenosu veškerých nedostatků původní evidence do evidence současné. Uvedené zákonné úpravy jsou výrazem snahy vytvořit maximálně příznivé podmínky pro to, aby mohl katastr bez větších problémů plnit veškeré zákonem stanovené funkce. Způsobilost katastru nemovitostí plnit jednu z nejdůležitějších funkcí, tj. zabezpečovat právní jistotu stran majetkových vztahů k nemovitostem, je ale podryvána zejména polovičatým uplatněním zásady intabulace a materiální publicity. Obě z těchto zásad byly na našem území ještě v době před druhou světovou válkou užívány v zásadě v plném rozsahu.

Dle současné právní úpravy je princip intabulace uplatňován pouze u zápisů vkladem. Se zápisem prováděným záznamem pak vznik práva spojen není, když tímto způsobem zápisu dochází jen k evidenci již vzniklého práva. Katastrální úřad v tomto případě pouze zjišťuje, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Pokud listina žádnou takovou chybou netrpí, katastrální úřad zápis provede. Neobdrží-li katastrální úřad listinu, na jejímž podkladě ke změně došlo, hrozí, že se údaje zapsané v katastru nemovitostí dostanou do rozporu se skutečným stavem.

Závažným problémem je také nedostatečná ochrana třetích osob. Vrchní soud judikoval, že *pokud zápisy v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem* (sp.zn. 5 Cmo 646/97 ze dne 23.11. 1998). Tento závěr soudu je pak v souladu s obecně platnou zásadou, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má.

Ustanovením § 11 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, dle kterého *ten kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1.1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti*, sice byla demonstrována snaha dosáhnout vyšší důvěryhodnosti katastru nemovitostí. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, však ve svém

§ 130 stanoví, že *je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným (odst.1). Nestanoví-li zákon jinak, má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník, zejména má též právo na plody a užitky z věci pod dobu oprávněné držby (odst. 2). Oprávněný držitel má vůči vlastníkovi nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby, a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení. Obvyklé náklady související s údržbou se však nenahrazují (odst. 3).* Z citovaných ustanovení tedy jednoznačně vyplývá, že vlastník má nad držitelem v dobré víře převahu, byť tato dobrá víra vychází z údajů obsažených v katastru nemovitostí.

Při vědomí toho, v jakém stavu se evidence nemovitostí při převzetí nacházela, uložil zákon, aby byl u vlastníků, kteří nemovitost nabyli ještě za účinnosti zákona o evidenci nemovitostí a kteří žádají o vklad, proveden přezkum nabývacích titulů. Zjistili katastrální úřad, že předložené listiny vlastnické právo ve skutečnosti nezakládají, tak návrh na vklad pro nedostatek oprávnění vlastníka nakládat s předmětem smlouvy zamítne. Nedostatečností této úpravy je především fakt, že ačkoliv dotyčná osoba nemůže s nemovitostí nijak disponovat, jako vlastník zůstává v katastru nemovitostí i nadále zapsána, a to skutečnému stavu navzdory. Katastrální úřad totiž ve vazbě na uvedená zjištění nečiní žádné kroky, které by vedly ke sladění stavu zachyceného v katastru nemovitostí se stavem skutečným. K nápravě tak může dojít pouze na základě rozhodnutí soudu o určovací žalobě. Tato úprava sice předchází dalšímu zhoršování stavu, nijak však nepřispívá k jeho zlepšení. Další nedostatek předmětné úpravy spatřuji v tom, že jsou nabývací tituly přezkoumávány pouze při zápisech vkladem a nikoliv též záznamem.

Je zřejmé, že už před nějakou dobou dozrál čas pro zcela novou zákonnou úpravu. Ta by po mém soudu měla vyjít z principů dostatečně dobře osvědčených při vedení pozemkových knih. Dle mého názoru by měl zápis všech věcných práv k nemovitostem probíhat vkladem. Tak by nemohla nastat situace, že zápis provedený nesprávně záznamem nepovede ke vzniku věcného práva. Dále by se též zamezilo neblahému účinku i nadále částečně uplatňovaného evidenčního principu, díky němuž je dnes katastrální úřad povinován provést zápis práva záznamem i přesto, že si je plně vědom rozporu mezi zapisovaným stavem a skutečností.

Rovněž by v nové právní úpravě měla být plně obnovena zásada materiální publicity. K zabezpečení dostatečné ochrany skutečného vlastníka by bylo záhodno stanovit, že ten, který nabyl právo od osoby zapsané jako vlastník, je chráněn stejně, jako by nabyl od skutečného vlastníka, pouze za předpokladu, že bylo vlastnictví v katastru bylo zapsáno po určitou dobu. Po nabytí účinnosti nového zákona by pak bylo vhodné tento způsob ochrany na nějakou dobu odložit, aby se mohli všichni vlastníci přesvědčit, že jsou jejich práva v katastru nemovitostí řádně zapsána.

I přesto, že je nové právní úpravy citelně zapotřebí, práce na ní v současné době neprobíhají, když se vyčkává na schválení nového občanského zákoníku. Již v tento okamžik se ale jeví být pravděpodobné, že nový katastrální zákon v sobě obsáhne problematiku zpracovanou jak v zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, tak v zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dále též že se v mnohém nechá inspirovat prověřenými zásadami uplatňovanými při vedení pozemkových knih. Ostatně zhruba řečeno takovou podobu měl i poslední návrh katastrálního zákona, který však nakonec skončil „u ledu“, když bylo z důvodu stále probíhajících prací na občanském zákoníku rozhodnuto jej ve vládě dále neprojednávat.

Závěrem se ještě zmíním o jedné čerstvé novince, jíž je novela zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, zák. č. 8/2009 Sb. Touto novelou, která nabyla účinnosti dne 1.3.2009, došlo k omezení získávání údajů ze sbírky listin a údajů týkajících se vlastnictví konkrétních osob. Nově je možné získat údaje ze sbírky listin ve formě prosté nebo ověřené kopie a přehled vlastnictví konkrétního vlastníka ve formě tiskového výstupu pouze za předpokladu, že žadatel prokáže svou totožnost a uvede účel, pro který údaje požaduje. O tom, komu a za jakým účelem byly údaje poskytnuty, budou vést katastrální úřady evidenci. Záměrem novely je odstranit anonymitu při poskytování kopií listin, jejichž obsahem jsou velmi často informace postrádající jakoukoliv vazbu na nemovitosti, a předejít tak zneužití osobních údajů tímto způsobem získaných.

Seznam knižní a časopisecké literatury

1. Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti. Vydání první. Praha: C.H.Beck, 2003
2. Boguszak F., Císaře J.: Vývoj mapového zobrazení území Československé socialistické republiky, Ústřední správa geodézie a kartografie, Praha 1961
3. Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada 2007
4. Bumba, J.: Právní rádce 8/1995, Veřejné knihy v českých zemích
5. Bumba, J.: Zeměměřičské právo, Linde 2004
6. Červený V., Červená J.: Berní rula. Generální rejstřík ke všem svazkům berní ruly z roku 1654 doplněný o soupis poddaných z roku 1651, Libri Praha 2003
7. Fábry V.: Československé pozemkové právo, 1. Vydání, Praha, Orbis, 1977
8. Hartmann, A.: Obecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871, č. 95 ř.z., a jiné předpisy knihovního práva a katastrální zákon, Praha 1934
9. Kinel J., Urfus V.: Římské právo, Panorama, Praha 1990
10. Kolesár J. a kolektiv.: Československé pozemkové právo, 1. Vydání, Praha: Panorama, 1987
11. Lexa F.: Veřejný život ve starověkém Egyptě I., Nakladatelství ČSAV, Praha 1995
12. Malý, K.: České právo v minulosti, Orac 1995
13. Malý K. a kolektiv: Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 2. vydání, Linde Praha 1999
14. Mandys F.: Vzpomínky na počátky budování pozemkového katastru v Československé republice
15. Müller, Z.: Princip intabulace a volné uvážení soudu, Právní rozhledy, 12/1997
16. Pekárek, M. a Průchová I.: Pozemkové právo, Masarykova univerzita, 1996
17. Pešl I.: Katastr nemovitostí po kapkách (poprvé), Zeměměřič č.1 – 2/98
18. Pešl I.: Katastr nemovitostí po kapkách (podruhé), Zeměměřič č.3 – 4/98
19. Pešl I.: Katastr nemovitostí po kapkách (počtvrté), Zeměměřič č.7 – 8/98

20. Pospíšil, B.: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí, Praha, Academia 1975
21. Randa A.: Přehled vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě, Praha 1870
22. Škabrada J.: Lidové stavby: architektura českého venkova, Praha: Argo 1999
23. Vrcha, P.: Zápisy věcných práv k nemovitostem, Newsletter Praha 1999

Internetové zdroje

<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>

<http://www.lidova-architektura.cz/A-vyvoj/osidleni-uzemi-dum/mapy-texty-prameny-stabilni-katastr.htm#mapy>

http://krovak.webpark.cz/katastr/pk_vzpominky.htm

<http://archivnimapy.cuzk.cz/ISAR/Data/Popisy/B3/B3.htm>

http://archivnimapy.cuzk.cz/ISAR/Data/Soupisy/Fondy_B.htm

<http://www.genea.cz/informace/stara-genea/genealogicka-prirucka/#kap10>

<http://www.genea.cz/informace/stara-genea/genealogicka-prirucka/#kap11>

Seznam zkratek

HTÚP - hospodářsko technické úpravy pozemků

JEP – Jednotná evidence půdy

ř.z. – Říšský zákoník

Sb. – Sbírka zákonů

Sb. z. a n. – Sbírka zákonů a nařízení

Sb.z.s. - Sbírka zákonů soudních

ÚSGK - Ústřední správa geodézie a kartografie

z.z. – Zemský zákoník

Resumé

THE DEVELOPMENT OF REAL ESTATE EVIDENCE IN BOHEMIA AND MORAVIA

This diploma work covers history of real estate cadaster in Bohemia and Moravia. In the introductory chapter classification of registration instruments is presented with the emphasis on its purpose. Such a classification creates branch structure which consist of fiscal line and property rights line. Another chapter is purely devoted to the civil law term – immovable thing. Core part of the diploma is a puzzle of real estate evidence instruments that have been used throughout the ages.

Diving into the diploma the fiscal line instruments are closely watched as this line follows historical evolution of real estate inspection and fiscal estimates consequentially developing into nowadays technical instruments (cadastral maps, land register). Significant part is purely devoted to the state of art instrument called stable cadaster (established 1843). If we consider circumstances in what age this cadaster was developed we have to praise those who were part of this incredible and monumental opus. Technical and geometrical description of every piece of land is done with highest possible level so the quality is truly magnificent. Also 20th century excursus to the era of socialism has been made to describe substantial misuse of instruments that deeply influenced real estate registration.

In second part every single instrument of evidence of real estate property rights is described. Ownership books consist of Land ownership books, cartularies, railway books, mining books and hydro books. I spent most of the time with the general term ownership book which has impact on all other types of book. As a result I chose land ownership books for deeper analysis as all the rules and regulations that were part of this instrument is widely used until now.

Current status of real estate registration is depicted at the end. Both lines – fiscal line and property rights line have united. I could hardly avoid disadvantages of current legal environment which part concludes my diploma work.

Diploma work is filled with the quotations that expand from technical articles to books where authors have knowledge of law as well as technical background. Internet is a hot resource of information nowadays so it could not be ignored.

Klíčová slova/ Key words

Dějiny – History

Evidence – Registration

Nemovitosti – Imovables