



Katastr nemovitostí

Pozemková kniha a vývoj
evidence věcných práv

Ing. Eva Sálová



Zemské desky

- Úřední knihy u zemského soudu
- první historicky doložený zápis – 1278
- podle českého vzoru byly zavedeny i na území Moravy (14.století) a později i Slezska
- zápis celého soudního procesu, pŕhony (pohnání či předvolání k soudu) a příp. následná exekuce



Zemské desky

- Během let se obsah zemských desek rozšiřoval
→ nové řady zemských desek tzv. „**kvarteny**“:
 - půhonné – zápis soudních procesů
 - trhové – všechny majetkové převody
 - zápisné – dluhy, postupy majetku, zástavy
 - památné – plné znění smluv, poručenství a dělení statků, popis budov, ocenění, výnosy i poddanské povinnosti



Obnova zemských desek

- 1541 – zemské desky shořely (zachována pouze jedna kniha)
- projednán způsob obnovy, od roku 1542 se zemské desky psaly dvojmo (duplikát uložen na Karlštejně)
- intabulační princip, konstitutivní povaha, materiální a formální publicita
- osobní účast majitele na úředním jednání



Zemské desky v 17. století

- Po porážce na Bílé Hoře – intabulace prohlášeny za neplatné, vklad znovu zapsán pouze politicky bezúhonným a katolíkům, zkonfiskovaný majetek byl zabrán cizí šlechtou
- Zemský soud ztratil privilegované postavení
- pro zápis nutný písemný doklad (např. smlouva, nebo její opis)



Zemské desky v 18. století

- 1783 – patent Josefa II. – zrušeny Feudální soudy a Úřad desek zemských v Čechách
- Zemské desky byly vedeny pod civilním Zemským soudem, jejich obsah se zúžil, staly se pozemkovou knihou pro svobodný majetek – záznam: majetkové převody, testamenty a nobilizace



Zemské desky v 18. století

- Dosavadní **“kvaterny”** byly rozděleny:
 - 1) Desky zemské menší – trestněprávní, dále se nepokračovalo v zápisech
 - 2) Desky zemské stavovské – fungovaly do roku 1870
 - 3) Desky zemské větší – majetková práva k dominikálu (vč. dluhů a pohledávek)



Zemské desky v 18. století

- 1794 – Josefský patent – úprava vedení zemských desek – vznikla **hlavní kniha desková** (rozhodující složka) v ní byly dvě rubriky: 1) evidence změn vlastníků
2) evidence stavu zadlužení
- opisy znění právních aktů se vedly v **instrumentální knize** (v 19.stol.nahrazena sbírkou listin)



Zemské desky v 19. století

- 1849 – vznik knihovních soudů – veškerá evidence nemovitého majetku
- 1861 – zemské desky převedeny do nové budovy soudu na Ovocném trhu v Praze (zde uloženy až do 1992)
- Zemské desky pro Moravu – soud v Brně
- Říšské Slezsko – soud v Opavě



Zemské desky v 19. století

- Zásadní změna – vydání **nového knihovního zákona** (Říšský zákon č.95/1871)
- Nově zavedeny **pozemkové knihy**
- Nutná unifikace obou evidencí
- Vznikla **hlavní kniha** (právní platnost je dodnes)
- Společná sbírka listin



Pozemková kniha

- 1871 Všeobecný knihovní zákon (upevnění právního obchodu s půdou),
- určil pro zápis nemovitostí a práv :
 - a) **zemské desky**
 - b) **pozemkové knihy**
- u pozemkového soudu
- 1854 – horní knihy
- 1874 – železniční knihy



Veřejné knihy

- = veřejně přístupné seznamy, do nichž se zapisovaly nemovitosti a určitá práva, případně i některé jiné skutečnosti, které se nemovitostí nebo práv týkaly
- Pozemkové knihy (zemské desky)
- Železniční knihy
- Horní knihy
- Vodní knihy
- Podnikový rejstřík (později)



Struktura pozemkové knihy

1. Hlavní kniha
2. Sbírka listin
3. Mapa pozemkové knihy
4. Deníky
5. Pomocné rejstříky



Hlavní kniha

- Samostatná pro každé katastrální území, skládala se z **knihovných vložek** – v nich zapsáno **knihovní těleso** (tj. souhrn nemovitostí a práv, tvořících hospodářskou a právní jednotku), jeden vlastník a nesměly být zatíženy nestejnými závadami (hospodářská usedlost, dům se zahradou, činžovní vila, jediná parcela), knihovním tělesem mohlo být i právo



Knihovní vložka

- **List A (list statkové podstaty)** – dva oddíly:
 - první oddíl – všechny nemovitosti tvořící knihovní těleso (parcelní číslo a druh pozemku, stavby – č.p.)
 - druhý oddíl – věcná břemena a služebnosti ve prospěch knihovního tělesa
- zápis změn – červené podtržení rušeného zápisu

Ukázka listu A

337

A.

Císlo knihovni vložky: 875 275 Katastrální území: Hloučetín

Soudní okres: _____

D ě m čp. 651 v Hloučétíně.

Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob obdělávání)	Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob obdělávání)
<u>1</u>	<u>473/9</u>	<u>pole</u>			
<u>2</u>	<u>564 1738</u>	<u>stavební parcela s domem čp.651.</u>			
<u>3</u>	<u>1737</u>	<u>zahraďa</u>			
<u>4</u>	<u>1736</u>	<u>zahraďa</u>			

Z á p í s

1	<p>21. dubna 1930 č. 25951 - Zápis, se zde z vložky č. 473/9 odepsaná pole č. 473/9 -</p>
2	<p>23. srpna 1930 č. 25981 - Poznámka k pozemkové úpravě za vložkou č. 473/9 pole č. 473/9 -</p>
3	<p>24. srpna 1930 č. 25901 - Poznámka k pozemkové úpravě za vložkou č. 473/9 pole č. 473/9 -</p>
4	<p>Podle 7. listopadu 1941 č. 27605. 4.705,20 Kč Podle tržkové smlouvy z 16. a 18. května 1941 a plánu z 15. dubna 1941 a vložky č. 142 od poz. parcely č. k. 473/8 odepsaný díl označený písmeny -a, b, c, d, e- se zde připsuje za současného sloučení s poz. parc. č. k. 473/9 relí. 5544/11</p>
5	<p>Podle 26. srpna 1942 č. 4.14217. Podle ohlašovacieho listu č. 62/41 a snímku mapy: a./ připsuje se zde se stejné satížené vložky č. 655 odepsaná část pp. 474/5 a slouží se současně a pp. č. k. 473/9. b./ poznamenává, že pp. č. k. 473/9 se změnila celá na stavební parcelu č. k. 564 na které stojí dům čp. 651.</p>
6	<p>P. 3. srpna 1950 č. 4.17.263 Podle sídosti vlastníka z 1. srpna 1950 připsují se zde pp. 1737 odepsané ve vlož. č. 655 a pp. 1736 odepsané ve vl. č. 678 a přenesení této služebnosti: P. 10. března 1950 č. 6512/30</p>
7	<p>Podle smlouvy z 6/12 1929 poznamenává se u pp. 1737 /41 ve vložce 474/5 jako statku panující služebnost ohledně a jídy přes pp. 1732 /dr. 474/1/ ve vložce č. 1259 jako statku služebný vložený.</p>



Knihovní vložka

- **List B – (list vlastnictví)** – uvádí vlastníky nemovitostí z listu A, spoluvlastníky (spoluvlastnický podíl), způsob nabytí a změnu vlastnictví, případně osobní omezení vlastníků (např. nezletilost, nesvéprávnost)

Ukázka listu B

309

B.
Z á p i s

Řídké číslo	
1 2	<p><i>22. října 1930 č. 26751</i></p> <p>Podle prohlášení z 1. srpna 1930 skládá se vlastnické právo firmy <u>Bratři Patrnanové</u></p>
2 ad 1.	<p>P. 3. srpna 1930 č. 17.263</p> <p>Podle prohlášení z 1. srpna 1930 a výpisu z obchod.rejstříku z 29. července 1930 Sv. XVII str. 231 po zruše ní firmy Bratři Patrnanové poznamenává se, že nyní jest jediným vlastníkem:</p> <p style="text-align: center;">M i l o s l a v P a t r n a n .</p>
3 ad 1.	<p>P. 5. července 1938 č. 6521</p> <p>Podle desu vjadrů ONV v Praze 9 ze dne 1. července 1938 zn: M. B. 5269/9 - T. 58 ze dne 10. července 1938 zn: M. B. 5316/58 - 9 - T. 1 p o z n a m a n á v á s e , n á r o d n í s p r á v a d i e § 15 d e k r e t u p r e z i d e n t a r e p u b l i k č. 45/38 s .</p>
4 ad 3	<p>P. 14. srpna 1939 č. 4. 5427.</p> <p>Podle rozhodnutí hospodářského odboru rady ONV v Praze 9 ze dne 12. 8. 1939 zn. 3694/0129/38/III vyjádřené se poznamenka národní správě pod pol. D 3.</p>

Václav J. B. Purnobrodský kniha. — 150-309/28



Knihovní vložka

- **List C (list závad)** – práva zatěžující knihovní těleso z listu A – výměnky, služebnosti, věcná břemena, zástavní práva apod.
- Obdoba zápisu z listu A, ale v neprospěch právního subjektu

Ukázka listu C

		C.	
Běžné číslo	Z á p i s	Kč	h
33	P. 6. března 1936 č.d. 5496. - / E 922/36 / <u>V e d l e j š í v l o ž k a. -</u> Podle směneč. plateb. příkazu s 20. listopadu 1936 č.j. Ce III 1284/36 v k l á d á se sástav- ní právo pro vykonatelnou pohledávku firmy Josef P e t ř í š e k a Josef D u c h á š e k, parní pila, strojní truhlářství tři tisíce korunů se šesti š droky s částek a za dobu dle směneč. plateb. příkazu a útratami 75K650h, 106K15h, 107K10h, 60K8,40K a 205K610h. - <u>E l a v n í v l o ž k a č. 855 C 30. -</u>	3.000	
34	P. 7. dubna 1936 č.d. 10018. - / E XV 202/36 / <u>P o z n a m e n á v í</u> se vnučená správa pro vykonatelnou pohledávku Václava P e i g l a 1.222 Kč 20 h a přísl. -		
35	P. 5. května 1936 č.d. 13279 / E 1615/36 / <u>V e d l e j š í v l o ž k a. -</u> Podle rozsudku z 6. února 1934 č.j. C III 88/34 v k l á d á se sástavní právo pro vyko- natelnou pohledávku firmy Zbrojovka Jng. P. J a n e š e k dva tisíce korunů s oami š droky od 1. března 1935 so zaplacení a útraty 134,40 Kč s vkladným. <u>E l a v n í v l o ž k a č. 855 C 41</u>	2.000	
36	P. 3. října 1936 č.d. 27454 / E 3541/36 / <u>V e d l e j š í v l o ž k a. -</u> Podle plateb. výměn s 30. března a 20. července 1936 v k l á d á se sástavní právo pro vy- konatelnou pohledávku O k r e s n í n e m o c n e k é p o j i š t o v n y v P r a z e štyři tisíce šest set šedesát korunů 60 h a pěti a půl š droky s částek a za dobu dle plateb. výměn a útratami 70K640h. - <u>E l a v n í v l o ž k a č. 855 C 44. -</u>	4660	60
37	P. 8. července 1937 č.d. 17089 / E 1043/37 / <u>V e d l e j š í v l o ž k a. -</u> Podle plateb. příkazu s 3. května 1934 č.j. U III 71/34 v k l á d á se sástavní právo pro vykonatelnou pohledávku O s l. a t á t u f Úředních novin / pět set dvacet štyři korunů se šesti š droky od 1. srpna 1933, útratami 68K20h, 56K70h a 97K30h. - <u>E l a v n í v l o ž k a č. 855 C 45. -</u>	524	
ad 24, 34	P. 6. listopadu 1937 č.d. 27369 / E V 957/36 a 202/36 / <u>V y m a s u j í</u> se pozůstatky vnučené správy v C 24 a 34. -		
39	P. 31. ledna 1938 č.d. 2472 / E 3266/34-2 / <u>P o z n a m e n á v í</u> se v ý m a s sástavního práva za pohledávku Úrazové pojišťovny Mělnické pro Čechy v Praze 4996K75h s přísl. v C 13. -		
40	P. 5. února 1938 č.d. 3044 / E 3698/35-2 / <u>P o z n a m e n á v í</u> se v ý m a s sástavního práva za pohledávku Úrazové pojišťovny Mělnické pro Čechy v Praze 3409 Kč 50 h a přísl. v C 26. -		
41	Podáno 16. února 1941 č. 2899. Poznamenává se ve vložce hlavní vložený v ý m a s sástavního práva za pohledávku Protektorátu Čechy a Morava/Finanční správy / 524 K s přísl. v C 37 a vymasívá se společný závazek.		
42	Podáno 11. června 1943 č. 853e. Poznamenává se ve vložce hlavní vložený v ý m a s sástavního práva za pohledávku Protektorátu Čechy a Morava / Finanční správy / 36.854 K 35 h a přísl. v C 19.		
43	Podáno 15. června 1943 č. 8711. Poznamenává se ve vložce hlavní vložený v ý m a s sástavního práva za pohledávku firmy Remington, spol. s r. o. 92.9e K s přísl. v C 23.		
44	Podáno 23. června 1943 č. 9144. Poznamenává se ve vložce hlavní vložený v ý m a s sástavního práva za pohledávku firmy Götal a Schmidt neprávni Akciové společnosti pro Automobilový průmysl v Praze 3.000 K s přísl. v C 22 a vymasívá se společný závazek.		
45	Podáno 15. srpna 1943 č. 11615. Poznamenává se ve vložce hlavní vložený výmas sástavního práva za pohledávku Josefa Kajty 41.000 K s přísl. v C 12.		
46	Podáno 26. srpna 1943 č. 12627, 12128, 12267, 12376, 12379, 12286, 12363, 12902. Poznamenává se ve vložce hlavní vložený v ý m a s sástavního práva za pohledávky: a./ Václava Voptíky 1.132 K s přísl. v C 6, b./ P. Jilicha 9.626,95 K s přísl. v C 7, c./ zbrojovky P. Janáček 2.000 K s přísl. v C 25, d./ okresní nemocniční pojišťovny v Praze II 6.577,20 K s přísl. v C 4, - 9.348,90 K s přísl. v C 15, - 4.363,55 K s přísl. v C 21, - 4.669,60 K s přísl. v C 26, e./ Kaspříkova in Wollechnitz 1.750 K, 2.000 K a 1.000 K s přísl. v C 29.		
47	Podáno 24. srpna 1943 č. 11986. Poznamenává se ve vložce hlavní vložený v ý m a s sástavního práva za pohledávku Fran- tiška Trolíka 546 K s přísl. v C 35 a vymasívá se společný závazek.		



Sbírka listin

- pro všechny hlavní knihy u knihovního soudu společná
- uloženy všechny doklady, podle kterých byly provedeny zápisy
- uspořádány ve svazcích podle ročníku a v nich podle podacích čísel deníku. Tato se uváděla v knihovním zápisu



Mapa pozemkové knihy

- Otisk katastrální mapy – soulad s pozemkovým katastrem a se zápisy v pozemkové knize
- Grafické znázornění zápisů v hlavní knize
- Nové zákresy v časových intervalech prováděli pracovníci katastrálních úřadů



Rejstříky

- Pomocné části – usnadnění vyhledání informace v pozemkových knihách
- **Věcný rejstřík** – parcelní čísla, druhy pozemků a číslo knihovní vložky
- **Seznam popisných čísel**
- **Osobní rejstřík** – dělil se na rejstřík vlastníků k listu B a rejstřík věřitelů k listu C (řazeno podle abecedy)



Vývoj pozemkové knihy

- Založena roku 1871 – všeobecný knihovní zákon, vedena u pozemkového soudu (součást soudní správy), zápis (*zaknihování*) měl konstitutivní význam
- OZ 141/1950 Sb. – zrušena povinnost knihovat pro fyzické osoby (převod již smlouvou)
- Zákon 65/1951 Sb.- převod nutno nechat odsouhlasit příslušným ONV (měl právo veta)



Vývoj pozemkové knihy

- Zákon 95/1963 Sb. o státním notářství – povinnost registrace smluv týkajících se převodu vlastnických práv k nemovitostem
- Státní notářství rozhodovalo společně s orgány lidosprávy, zda se převodní smlouva nepříčí zájmům společnosti, mohlo registraci odmítnout
- Neregistrovanou smlouvu nebylo možno zapsat do pozemkové knihy
- Neregistrovaná smlouva jakoby nevznikla



Vývoj pozemkové knihy

- **Občanský zákoník 40/1964 Sb.** – ke smlouvě o převodu nemovitosti nutná registrace smlouvy státním notářstvím (mimo převodů do státního socialistického vlastnictví)
- Přejedání vlastnictví až po registraci smlouvy
- Zrušeny právní předpisy o pozemkových knihách – **ukončení zápisů**



Vývoj pozemkové knihy

- 264/1992 Sb. – zrušení státních notářství
- Smluvní převod nemovitostí – účinnost až **vkladem do katastru nemovitostí**
- *Pozemkové knihy jsou jako archivní podklad uloženy na příslušných katastrálních úřadech*
- **Nejsou veřejně přístupné** – lze požádat o výpis



Využívání pozemkové knihy

- badatelské účely
- řešení restitučních nároků
- projednávání dědictví
- zpracování komplexních pozemkových úprav
- poskytování informací zeměměřičům
- správa katastru nemovitostí



Použitá literatura:

- Huml, M. *Mapování 10.* 1. vydání. Praha: ČVUT, 2000.
- Kliment, J. *Základy práva a jeho vybrané části, druhé opravené a doplněné vydání.* Praha: VÚGTK, 1996.
- Kotal, M., Pražák, J. *Mapování 2.* 1. vydání. Praha: GKP, 1990.
- Michal, J. *Katastr nemovitostí.* 1. vydání. Praha: ČVUT, 2009.