

# SBORNÍK ZE SYMPOSIA

## *VYBRANÉ PROBLÉMY KATASTRU NEMOVITOSTÍ A POZEMKOVÉHO PRÁVA*

konaného dne 10. listopadu 2016 v Kanceláři veřejného ochránce práv



## OBSAH

<b>ŽALOBA NA STANOVENÍ HRANICE MEZI POZEMKY PODLE § 1028 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU – SHRNUTÍ DEBATY</b> (Mgr. David Vávra, KVOP).....	3
<b>VYTYČOVÁNÍ HRANIC POZEMKŮ PODLE ÚDAJŮ KATASTRU A JEHO PŘESNOST A VÝZNAM</b> (Ing. Lumír Nedvídek, ČÚZK) .....	10
<b>STAVBA NA HRANICI POZEMKU V PRAXI VEŘEJNÉHO OCHRÁNCE PRÁV</b> (Mgr. Martin Studnička, KVOP) .....	29
<b>VEŘEJNOST KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b> (JUDr. Veronika Gabrišová, KVOP) .....	34
<b>OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ VS. KATASTR NEMOVITOSTÍ</b> (JUDr. Soňa Matochová, Ph.D, Mgr. Josef Prokeš, ÚOOÚ) .....	40
<b>PŘÍSTUPNOST ÚDAJŮ Z POZEMKOVÝCH EVIDENCÍ V ČESKU A RAKOUSKU</b> (Mgr. Jiří Fojtášek, KatÚ pro JmK) .....	47
<b>VZNIK POZEMKOVÉHO VLASTNICTVÍ V ANTICKÉM ŘÍMĚ</b> (JUDr. Miroslav Frýdek, Ph.D. KVOP) .....	52

## ŽALOBA NA STANOVENÍ HRANICE MEZI POZEMKY PODLE § 1028 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU – SHRNUÍ DEBATY

Mgr. David Vávra, Kancelář veřejného ochránce práv

### Úvod

Nový občanský zákoník<sup>1</sup> přinesl v roce 2014 velké množství změn. Ačkoliv se laikovi může jevit, že obsahuje mnoho radikálních novinek, pravdou je, že se jedná spíše o návrat. O návrat ke staré a dlouhou dobu užívané právní úpravě, která se v období komunistického režimu jevila jako nepotřebná. O návratu můžeme hovořit i v případě žaloby na stanovení hranice mezi pozemky, protože československý právní řád tuto žalobu obsahoval do roku 1950.

### Proč jsou hranice důležité

Dříve než se budu věnovat žalobám na stanovení hranice, považuji za potřebné vysvětlit, proč jsou hranice mezi pozemky důležité. Předmětem občanskoprávních vztahů je primárně pozemek jako konkrétní výseč zemského povrchu, která v případě převodu vlastnického práva má podobu parcely. Tato výseč musí být v terénu vymezená nějakými znatelnými hranicemi, které mohou být přirozené (např. vodní tok, mez), nebo umělé (např. hraniční znaky, plot, zeď). V minulosti, kdy neexistovaly mapy a pozemková evidence, označení či stabilizace hranice pozemku přímo v terénu byly jediným zdrojem informace o rozsahu vlastnického práva k pozemku. Také slovo „hranice“ mělo původně znamenat mezník zroubený ze dřeva do hran.<sup>2</sup>

Význam mezníků pro stabilizaci hranic a určení rozsahu vlastnického práva lze nalézt třeba i v Bibli. V *Páté knize Mojžíšově* se píše: „*Buď proklet, kdo posouvá mezník svého bližního.*“<sup>3</sup> V *knize Přísloví* se uvádí: „*Nepřenášej mezníky, které zasadili tvoji otcové.*“<sup>4</sup> *Knihu Přísloví* mimo jiné i stanoví, že vdovy stabilizaci hranice nepotřebují, protože „*Hospodin strhne dům pyšných, kdežto mezníky vdovy vytyčuje.*“<sup>5</sup>

### Když se hranice ztratí

#### Římské právo

Problém nastává v situaci, kdy hraniční mezníky či jiná stabilizace hranice v terénu zmizí a není nikdo kompetentní nebo znalý, kdo by ji byl schopen obnovit. To, že jde o problém

---

<sup>1</sup> Zákon č. 89/25012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> JELÍNEK, E. Hranice a hraniční znaky v historii. Kartografický obzor, 1936, č. 1, s. 11.

<sup>3</sup> Pátá kniha Mojžíšova 27,17

<sup>4</sup> Přísloví 22,28

<sup>5</sup> Přísloví 15,25

zásadní, dokazuje skutečnost, že nástroje k jeho řešení nalezneme už v římském právu. Římské právo rozlišovalo dva spory o hranice – *controversia de fine* a *controversia de loco*. První je spor o hraniční pruh široký 5 stop, tzv. *confinium*, u kterého se nebylo možné odvolávat na vydržení. K rozhodnutí zákon povolával odborné zeměměřiče – *agrimensores*, kteří měli adjudikační moc. Mohli tedy hranici mezi pozemky nově stanovit. Strany sporu měly postavení jak žalobce, tak žalovaného. Jednalo se tak o řízení *iudicium duplex*.<sup>6</sup>

Druhý typ sporu se týkal situací, kdy sporný pruh země měl větší šířku než pět stop a v podstatě se jednalo reinvindikaci. K rozhodnutí soud povolal porotce a v rámci řízení bylo možné namítat vydržení.

V pozdější době obě žaloby splynuly do jedné. O věci rozhodovali soudci s adjudikační pravomocí.<sup>7</sup>

### Obecný zákoník občanský<sup>8</sup>

Na území našeho státu upravoval stanovení hranice obecný občanský zákoník (dále „OZO“) v §§ 850 až 853. Prvním postupem bylo řízení za účelem obnovení hranice (§ 850 OZO): *„Byly-li mezníky mezi dvěma pozemky čímkoli porušeny tak, že by se mohly státi naprosto neznatelnými, nebo jsou-li hranice skutečně neznatelné nebo sporné, jest každý ze sousedů oprávněn žádati, aby hranice byly soudem obnoveny nebo opraveny. Proto budte sousedé obesláni k jednání v řízení nesporném s upozorněním, že hranice bude stanovena a vymezena i tehdy, když by obeslaný se nedostavil.“*

Účelem tohoto ustanovení bylo zabránit tomu, aby se hranice mezi pozemky mohly stát nejasnými, nebo pomoci obnově neznatelné či sporné hranice. Podle komentáře k obecnému zákoníku občanskému šlo žádat o obnovu nebo opravu hranice ve třech případech:

- (1) je-li nebezpečí, že by se mezníky mezi dvěma pozemky mohly stát neznatelnými,
- (2) jsou-li již hranice neznatelné,
- (3) je-li spor, kudy hranice v terénu vede<sup>9</sup>.

První případ, tj. hrozba neznatelnosti hranic, již nebyl dále v obecném zákoníku občanském rozveden a komentář k tomuto ustanovení tuto skutečnost pouze konstatuje. Není tak vůbec jasné, jak měly soudy postupovat, nebo jak postupovaly. Druhý a třetí případ rozvádí § 851 odst. 1 OZO, když říká, že *„[s]taly-li se hranice skutečně již neznatelnými nebo spornými, budou stanoveny podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistiti, rozdělí soud spornou plochu podle slušného uvážení.“* V případě postupu podle druhé věty měl soudce přihlídnout ke všem okolnostem konkrétního případu. Mohl tak přidělit celou spornou

---

<sup>6</sup> VÁŽNÝ, Jan. Vlastnictví a práva věcná: soustava práva římského. Díl II. 1937 Československý Akademický spolek Právnický, str. 78.

<sup>7</sup> KINCL, J. - URFUS, V. - SKŘEJPEK, M. Římské právo. Praha : C. H. Beck, 1995, s. 185. ISBN 80-7179-031-1.

<sup>8</sup> Zákon č. 946/1811 Sb. z. s. s, obecný zákoník občanský, účinný do 31. prosince 1950.

<sup>9</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovenku a v Podkarpatské Rusi. Praha: Wolters Kluwer, 2011, s. 650–651.

plochu tomu, kdo prokázal, že má na ni právo. Mohl při rozdělení sporné plochy přihlídnout ke vzájemné poloze a povaze sousedních pozemků, nebo účelnosti.<sup>10</sup>

Ustanovení § 851 odst. 2 OZO pak dovozovalo všem stranám bránit se proti určení hranice podáním žalobního návrhu, aby bylo uznáno jí tvrzené lepší právo. Fakticky šlo o žalobu na určení vlastnického práva k části pozemku, čímž se hranice nepřímo vymezila.<sup>11</sup>

Ustanovení § 852 a 853 OZO zmiňovala pomůcky, kterých bylo možné použít pro obnovu hranic, a rozdělení nákladů na soudní řízení.

Na závěr je nutné dodat, že se žaloba projednávala v nesporném řízení.

### **Střední občanský zákoník<sup>12</sup> a občanský zákoník z roku 1964<sup>13</sup>**

Následující občanské kodexy – tzn. střední občanský zákoník a občanský zákoník z roku 1964 – už přímo stanovení hranice neobsahovaly. Dosáhnout stanovení hranic tak šlo pouze nepřímo, a to tak, že byl veden spor o plochu, která byla mezi sousedy sporná.<sup>14</sup> Odborná literatura<sup>15</sup> se přiklání k závěru, že žaloba na určení hranice není možná. Na stranu druhou je třeba uvést, že pokud soud hranici přímo určil, konstatoval Nejvyšší soud, že určení hranice nepřímo vymezuje vlastnictví účastníků a tedy i jejich vlastnické právo a rozhodnutí nezrušil.<sup>16,17</sup>

Vymezení hranice nepřímo žalobou na určení vlastnického práva k části pozemku bylo ale velmi limitující. Tímto postupem bylo totiž možné řešit situace, kdy existovala alespoň nějaká forma stabilizace hranic (např. zeď či plot) nebo držba, vůči které bylo možné se vymezit. Existovaly však případy, kdy uvedené řešení nepřipadalo v úvahu. Jednalo se o situace, kdy v terénu žádná zjevná hranice neexistovala, a žádný z vlastníků nevěděl, kde se hranice v terénu nachází. Typicky se jednalo o pozemky evidované zjednodušeným způsobem, u kterých v období komunistického režimu došlo nejprve k odstranění stabilizace hranic, a následně byly sceleny do větších celků (honů). Jediným zdrojem informací o hranici těchto pozemků v terénu se tak často stala mapa bývalého pozemkového katastru, jejíž původ často sahá do první poloviny 19. stol. V případě této mapy si významný geodet František Novotný už v roce 1911 kladl otázku, jak je možné

---

<sup>10</sup> Tamtéž, s. 654.

<sup>11</sup> Tamtéž, s. 654.

<sup>12</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. ledna 1951 do 31. března 1964.

<sup>13</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný do 31. prosince 2013.

<sup>14</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu Slovenské republiky SR sp. zn. Cpj 59/71.

<sup>15</sup> K nastudování problematiky doporučuji debatu mezi soudcem Nejvyššího soudu Jiřím Spáčilem a pracovníkem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního Petrem Baudyšem: Spáčil, J. O žalobě na určení průběhu hranice mezi pozemky. Ad notam, 2001, č. 2, s. 34–37; Baudyš, P. K určení průběhu hranic pozemku. Ad notam, 2001, č. 5–6, s. 96–98; Spáčil, J. Ještě jednou o žalobě na určení průběhu hranice mezi pozemky. Ad notam, 2002, č. 1, s. 17; Baudyš, P. K naléhavému zájmu na určení průběhu vlastnické hranice. Soudní rozhledy, 2003, č. 11, s. 369–371.

<sup>16</sup> SPÁČIL, J.: Žaloba na určení hranice mezi pozemky. Rekodifikace a praxe, Praha: Wolters Kluwer. 2013., č. 11, s. 12. ISSN 1805-6822.

<sup>17</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 2035/2003.

důvěřovat mapě v měřítku 1:2880, kde tloušťka tužkové čáry vyznačuje šířku několika stop.<sup>18</sup> Spíše než o hranici v podobě čáry spojující lomové body, by bylo vhodnější hovořit o pásu širokém i několik metrů, protože 1 mm v takovéto mapě představuje pruh o šíři 2 880 mm, tj. 2,88 m.

### **Občanský zákoník<sup>19</sup>**

Účinný občanský zákoník žalobu na stanovení hranice mezi pozemky obnovil a zakotvil ji v ustanovení § 1028, které zní: *„Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.“*

Uvedené ustanovení do značné míry kopíruje § 851 odst. 1 OZO. Ač je předmětné ustanovení téměř totožné, vyvolalo na stránkách právnických časopisů zajímavou debatu, kterou vedli zejména JUDr. Jiří Spáčil a JUDr. Karel Svoboda.

### **Je rozhodnutí soudu o stanovení hranice rozhodnutím definitivním?**

První část debaty se týkala otázky, zda rozhodnutí soudu o stanovení hranice je rozhodnutím definitivním, nebo zda je možné jej zvrátit rozhodnutím o určení rozsahu vlastnického práva. Obecný občanský zákoník na tuto otázku dával jednoznačnou odpověď, protože ve druhé odstavci ustanovení § 851 stanovil, že „Pokud každé straně nadále jest vyhrazeno uplatnit své lepší právo v řízení sporném, bude zvláště ustanoveno.“ Ustanovení § 1028 ale žádný takový odstavec neobsahuje. Současně soudu dovoluje stanovit hranici podle poslední pokojné držby, což by mohlo vést k závěru, že jde o držebnostní ochranu.

Názoru, že rozhodnutí soudu o stanovení hranice je konečné podle JUDr. Svobody<sup>20</sup> nasvědčuje v první řadě účel. Smyslem ustanovení je totiž uspořádání sporných nebo pochybných sousedských vztahů a to definitivně. Odhlédnout nelze ani od zařazení § 1028 do části občanského zákoníku, která se věnuje vlastnickému právu. Chtěl-li by zákonodárce poskytnout ochranu poslední pokojné držbě podle zásad o ochraně držby, zařadil by dané ustanovení do části, které se držby týká. Současně je třeba mít podle JUDr. Svobody na paměti, že soud může hranici stanovit i podle slušného uvážení, což znamená, že dané ustanovení vybočuje z rámce ochrany držby.<sup>21</sup>

Na popsané vyjádření reagoval JUDr. Spáčil,<sup>22</sup> který obdobný názor vyjádřil v komentáři.<sup>23</sup> Argumentace JUDr. Svobody jím paradoxně lehce otřásla a vyvolala pochybnosti, zda

---

<sup>18</sup> NOVOTNÝ, F. Nauka o rakouském katastru a o knihách pozemkových. Praha: Nakladatel Alois Wiesner, 1911, s. 191–194

<sup>19</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>20</sup> SVOBODA, Karel. Podstata řízení o určení hranice mezi pozemky. Soudní rozhledy, 11-12/2015, s. 382. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1211-4405.

<sup>21</sup> SVOBODA, Karel. Podstata řízení o určení hranice mezi pozemky. Soudní rozhledy, 11-12/2015, s. 382. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1211-4405.

<sup>22</sup> SPÁČIL, Jiří. Ještě k žalobě na určení hranice mezi pozemky, Soudní rozhledy, 3/2015, s. 79. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1211-4405.

rozhodnutí skutečně definitivní je. Rozhodnutí o držební žalobě totiž nezakládá překážku k věci rozhodnutí pro pozdější vlastnický spor. A v uvedeném ustanovení jde podle JUDr. Spáčila v první řadě o stanovení hranice podle poslední pokojné držby. Funkce žaloby se tak podle jeho názoru blíží držební žalobě. JUDr. Spáčil vyjádření uzavřel konstatováním, že stanovení hranice je provizorní a nelze vyloučit pozdější žalobu na určení vlastnické hranice. Zároveň dodal, že by vhodné, pokud by soudy dovodily, že po stanovení hranice soudem začíná běžet desetiletá vydržecí lhůta.<sup>24</sup>

Na vyjádření JUDr. Spáčila odpověděl JUDr. Bohumil Dvořák,<sup>25</sup> který se s jeho závěrem neztotožnil. Názor, že § 1028 poskytuje držebnostní ochranu, protože soud rozhoduje na základě pokojné držby, zaměňuje podle JUDr. Dvořáka podmiňující a podmíněnou část právní normy. Samotná skutečnost, že soud rozhoduje na základě poslední pokojné držbě, ještě nemůže vést, k závěru, že předmětem ochrany je právě držba. Navíc soud nemusí rozhodnout jen podle držby, ale i podle slušného uvážení. Pokud by se na § 1028 pohlíželo jako na držebnostní ochranu, došlo by k rozštěpení uvedeného ustanovení na dvě skutkové podstaty, které by směřovaly k odlišným cílům. Jestliže rozhodnutí soudu podle věty první by představovalo ochranu držby, rozhodnutí podle věty druhé, tj. stanovení hranice podle slušného uvážení, by ochranu držby dalece překročilo. Není pak jasné, proč by zákonodárce tak dva odlišné instituty spojoval.<sup>26</sup>

JUDr. Spáčil ve stručné reakci odpověděl, že se závěry článku JUDr. Dvořáka lze souhlasit.<sup>27</sup>

Shrnu-li řečené, zdá se, že panuje shoda, že rozhodnutí o stanovení hranice je rozhodnutím definitivním.

### **Jedna žaloba, nebo dvě žaloby?**

Druhá debata se týkala rozsahu případů, na které lze ustanovení § 1028 občanského zákoníku aplikovat. Zde vystaly dva názory. Podle JUDr. Spáčila<sup>28</sup> lze otázku žaloby nejasné hranice rozdělit na dva samostatné problémy a tudíž i dvě žaloby. JUDr. Spáčil rozlišuje mezi tím, zda je hranice mezi sousedy subjektivně sporná, ale objektivně zjištělná. To znamená, že sousedé mají odlišné představy o průběhu hranice v terénu, ale hranici je možné objektivně určit. Zde připadá do úvahy žaloba na určení vlastnického

---

<sup>23</sup> SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 190-194..

<sup>24</sup> SPÁČIL, Jiří. Ještě k žalobě na určení hranice mezi pozemky, Soudní rozhledy, 3/2015, s. 79. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1211-4405.

<sup>25</sup> DVOŘÁK, Bohumil. Je stanovení hranice podle § 1028 ObčZ pouze provizorní? Soudní rozhledy 7-8/2016, s. 224. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1211-4405.

<sup>26</sup> DVOŘÁK, Bohumil. Je stanovení hranice podle § 1028 ObčZ pouze provizorní? Soudní rozhledy 7-8/2016, s. 224. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1211-4405.

<sup>27</sup> SPÁČIL, Jiří. Nejvyšší soud České republiky: Žaloba na určení objektivně zjištělné hranice mezi pozemky, Právní rozhledy, 19/2016, s 682. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1210-6410.

<sup>28</sup> SPÁČIL, Jiří. Žaloba na určení hranice mezi pozemky, Rekodifikace a praxe. Praha: Wolters Kluwer. 2013, č. 11, str. 11-13



práva podle § 80 občanského soudního řádu<sup>29</sup>. Soud v rozhodnutí průběh hranice pouze deklaruje.

Druhým případem podle JUDr. Spáčila je situace, kdy hranici objektivně zjistit nelze. Zde je nutné využít postupu podle § 1028 občanského zákoníku a soud by v rozhodnutí hranice konstitutivně určil.

Odlišný názor zaujal JUDr. Svoboda,<sup>30</sup> podle něhož ustanovení § 1028 občanského zákoníku v sobě obsahuje tři postupy. Prvním je určení hranice na základě nepochybně zjištěného průběhu hranice, protože další způsoby určení hranice podle § 1028 občanského zákoníku připadají v úvahu jen tehdy, pokud jsou hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné. Pouze při splnění podmínky, že hranice je neznatelná nebo pochybná, může soud hranice nově stanovit. JUDr. Svoboda považuje žalobu na určení i stanovení hranice za spor o hranici se stejným skutkovým základem. Opírá se pak o způsob, jakým současná česká judikatura vymezuje skutek. Podle Svobody totiž převládá náhled, že skutek je popsán dostatečně, pokud žalobce uvede dostatek okolností, které jej činí nezaměnitelným s jiným skutkem. Totožnost skutku je tak zachována, je-li zachován skutkový základ žalobního návrhu a totožnost požadovaného následku. Je-li ze žaloby zřejmé, že se žalobce domáhá „určení“ hranice mezi pozemky proto, že je mezi ním a žalovaným hranice neznatelná nebo pochybná, není podstatné, zda má soud hranici určit deklaratorním nebo konstitutivním rozhodnutím, protože následek je stejný. Tím je vyřešení sporu o průběh hranice v terénu.<sup>31</sup>

JUDr. Svoboda své stanovisko opírá i o procesní stránku věci. Zatímco JUDr. Spáčil tvrdí, že pokud by v průběhu soudního řízení žalobce dospěl k závěru, že se bude domáhat stanovení hranice na místo jejího určení, půjde o změnu žaloby podle § 95 občanského soudního řádu a soud by ji měl povolit.<sup>32</sup> JUDr. Svoboda oponuje tvrzením, že uvedené řešení naráží na § 118b odst. 2 věta první občanského soudního řádu, podle níž připuštění změny žaloby neprolamuje skutkový a důkazní stopstav. Prakticky to znamená, že soud by měl žalobní návrh zamítnout, protože žalobcem nově uváděné skutečnosti již nejsou přípustné.<sup>33</sup>

JUDr. Spáčil ve své reakci<sup>34</sup> uvedl, že setrvává na svém názoru. JUDr. Svoboda totiž argumentuje judikaturou, která nestandardně řešila právní problém s cílem dobrat spravedlivého řešení. Z tohoto důvodu není podle Spáčila obecně použitelná. Navíc něco

---

<sup>29</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>30</sup> SVOBODA, Karel. Podstata řízení o určení hranice mezi pozemky. *Soudní rozhledy*, 11-12/2015, s. 382. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1211-4405.

<sup>31</sup> SVOBODA, Karel. Podstata řízení o určení hranice mezi pozemky. *Soudní rozhledy*, 11-12/2015, s. 382. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1211-4405.

<sup>32</sup> SPÁČIL, Jiří. Žaloba na určení hranice mezi pozemky, *Rekodifikace a praxe*. Praha: Wolters Kluwer. 2013, č. 11, str. 13. ISSN 1805-6822.

<sup>33</sup> SVOBODA, Karel. Podstata řízení o určení hranice mezi pozemky. *Soudní rozhledy*, 11-12/2015, s. 382. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1211-4405.

<sup>34</sup> SPÁČIL, Jiří. Ještě k žalobě na určení hranice mezi pozemky, *Soudní rozhledy*, 3/2015, s. 79. In: Beck-online. Nakladatelství C. H. Beck. Copyright © 2017. ISSN 1211-4405.



jiného je tvrdit, že hranice mezi pozemky není objektivně zjistitelná, a něco jiného je uplatňovat vlastnické právo k pozemku. JUDr. Spáčil svou reakci uzavřel konstatováním, že § 1028 je třeba aplikovat jen na situace, kdy vlastnické hranice mezi pozemky nelze zjistit.

Obdobně se pak vyjádřil i Nejvyšší soud, když v rozhodnutí ze dne 27. května 2015 sp. zn. 22 Cdo 4822/2014 konstatoval, že „*Samotná subjektivní pochybnost o průběhu objektivně zjistitelné sporné hranice mezi pozemky neumožňuje její určení/stanovení podle poslední pokojné držby ve smyslu § 1028. V takovém případě je třeba žádat o určení vlastnictví ke sporné části.*“

### **Sporné nebo nesporné řízení**

Poslední debata se týkala procesní stránky věci. Má řízení o žalobě na určení či stanovení hranice probíhat v nesporném řízení, jak tomu bylo v době občanského zákoníku obecného, či ve sporném řízení? O skutečné debatě – na rozdíl od dvou předchozích – se nedá příliš hovořit, protože jednoznačnou odpověď poskytuje zákon o zvláštních řízeních soudních.<sup>35</sup> Ten totiž osahuje úplný výčet nesporných řízení. Jelikož zákon řízení o stanovení hranice neuvádí, projednává se žaloba ve sporném řízení.

I přes jednoznačné konstatování zákona nelze pominout, že řízení o stanovení hranice je z povahy věci spíše řízením nesporným, k čemuž se přiklání např. Petr Tégl<sup>36</sup> nebo Petr Lavický.<sup>37</sup> Sporná řízení slouží především k ochraně porušovaných či ohrožených práv, cílem nesporného řízení je naopak konstitutivním rozhodnutím upravit vztahy účastníků do budoucna. Situaci, kdy vlastníci sousedních pozemků společně bloudí po několikahektarovém lánu bývalého JZD a za pomoci mapy, jejíž původ má kořeny v první polovině 19. století, a hledají, kudy probíhá v terénu hranice mezi jejich pozemky, skutečně za typický spor označit nelze. Můžeme proto asi jen doufat, že zákonodárce řízení o stanovení hranic mezi nesporná řízení zahrne.

### **Závěr**

Namísto závěrečného shrnutí bych se pokusil předat slovo následujícímu řečníkovi. V rozhodnutích soudu a i člancích, které sloužily jako podklad můj příspěvek, se často hovořilo o objektivně zjistitelné hranici a v souvislosti s objektivně zjistitelnou hranicí s konstatováním, že ji obvykle postačí vytyčit. Jinak řečeno, pokud neví vlastníci, kde jsou hranice jejich pozemků, měl by to vědět alespoň katastrální úřad. Je-li tomu tak, to by měl říci právě Ing. Nedvídek.

---

<sup>35</sup> Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>36</sup> TÉGL, Petr. Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2013, č. 9, str. 333.

<sup>37</sup> LAVICKÝ, Petr a kol. Zákon o zvláštních řízeních soudních. Zákon o veřejných rejstřících. Wolters Kluwer. 2015 ISBN 978-80-7478-869-7. str. 7 a 10.

## VYTYČOVÁNÍ HRANIC POZEMKŮ PODLE ÚDAJŮ KATASTRU A JEHO PŘESNOST A VÝZNAM

Ing. Lumír Nedvídek. Český úřad zeměměřický a katastrální

### Organizační uspořádání resortu zeměměřictví a katastru nemovitostí

Současný model organizačního uspořádání státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí byl konstituován s účinností od 1. 1. 1993 zákonem ČNR č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Podle tohoto zákona orgány státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí tvoří:

**Český úřad zeměměřický a katastrální - ČÚZK** (§ 1 a § 3 zák. č. 359/92 Sb.), který je (se 152 zaměstnanci v roce 2016) ústředním správním úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí. V čele ČÚZK stojí předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda ČR.

**Zeměměřický úřad - ZÚ** (§ 2 a § 3a zák. č. 359/92 Sb.) je (s 397 zaměstnanci v roce 2016) úřadem s celostátní působností, který vykonává správu geodetických základů České republiky, správu základních státních mapových děl a některých tematických státních mapových děl, správu základní báze geografických dat České republiky (ZABAGED), udržuje a určuje geodetické body základního polohového a výškového bodového pole, provádí měřické práce na státních hranicích a vede specializovaný ústřední archiv zeměměřictví a katastru. V čele ZÚ stojí ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda ČÚZK.

**Zeměměřické a katastrální inspektoráty - ZKI** (§ 2 a § 4 zák. č. 359/92 Sb.). Sedm ZKI (se sídly v Brně, Českých Budějovicích, Liberci, Opavě, Pardubicích, Plzni a Praze) má celkem 87 zaměstnanců (stav v r. 2016) a kontroluje výkon státní správy katastru nemovitostí katastrálními úřady a dohlíží na ověřování výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro katastr nemovitostí a státní mapové dílo. Inspektoráty jsou druhoinstančními odvolacími orgány proti rozhodnutím katastrálních úřadů a prvoinstančními orgány, projednávajícími porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle *zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením*. V čele ZKI stojí ředitel, které jmenuje a odvolává předseda ČÚZK.

**Katastrální úřady - KÚ** (§ 2 a § 5 zák. č. 359/1992 Sb.). Čtrnáct katastrálních úřadů (s územní působností podle 14 krajů ČR) má celkem 4 592 zaměstnanců (stav v r. 2016) a svou působnost KÚ vykonávají prostřednictvím 97 katastrálních pracovišť (KP). Dominantní věcnou působností KÚ je především výkon státní správy katastru nemovitostí. KÚ jsou také prvoinstančními orgány k projednávání případů porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí podle *zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. V čele KÚ stojí ředitel, které jmenuje a odvolává předseda ČÚZK. V čele jednotlivých KP jsou ředitelé jmenovaní a odvolávaní řediteli příslušných KÚ.

## Stručná historie katastru, katastrálního mapování a katastrálních map

Katastr nemovitostí historicky vznikl jako **berní instrument** pro naplňování fiskální politiky státu. Jeho primární ambicí nebylo zajišťovat individuálním vlastníkům státní garanci informací o přesném průběhu hranic jejich pozemků v terénu.

**Počátky jednotné daňové politiky (1022):** V období feudálních vztahů byla půda a zemědělská výroba prakticky jediným zdrojem pravidelných státních příjmů. Katastr historicky vznikl především jako berní instrument a jeho **fiskální účel** byl po mnoho století účelem dominantním. Snaha o jednotnou daňovou politiku je patrná již v r. 1022, kdy český kníže Oldřich († 1034) z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu. **Počátky evidence daně pozemkové (1250):** V r. 1250 nacházíme v království Českém počátky daně pozemkové, která byla vyměřována podle honů a lánů (*Hubenbesteuerung*). V roce 1268 byly za krále Přemysla Otakara (\*1228 - †1278) stanoveny míry zemské pro měření pozemků. Později se uvádí tato daň roku 1327, 1406, 1535 jakožto „*způsob, dle kterého daň pozemková a berně vyměřovány byly*“.

**ZEMSKÉ DESKY (13. stol. - 1964):** Soukromá práva na majetek si začala šlechta počátkem 14. století zajišťovat zápisem v zemských deskách. Původně tyto knihy (vedené zemským soudem) sloužily k zápisům o soudních sporech. Zemské desky se vyvinuly ze záznamů soudního písaře nedlouho po vzniku zemského soudu. První písemný doklad o zápisech je ve formuláři zemského písaře z r. 1278. Podle českého vzoru byly na Moravě roku 1348 zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. století i ve Slezsku u soudu opavského. Dne 2. 6. 1541 byly české zemské desky (uložené ve sklepení Pražského hradu) při požáru Malé strany a Hradčan zničeny (přes 100 knih s více jak 60.000 vklady, s výjimkou jediné knihy z let 1316 - 1325), což bylo pohromou pro právní řád celé země, neboť byly zničeny všechny soukromé i veřejné právní jistoty. Usnesením zemského sněmu z července 1541 byla činnost zemských desek oživena a v prosinci téhož roku byl stanoven i způsob obnovy shořelých vkladů. Obnova zápisů se děla podle předkládaných písemných dokladů nebo i jen na základě ústních prohlášení (přiznání), do zvláštních knih, zvaných „*communitatis*“, aneb „*kde sami kladou*“. Pokud proti prohlášení nevznikl nikdo v zemské lhůtě (tj. do tří let a osmnácti neděl) námitku, stal se vklad platným. Obnovované zemské desky se již psaly pro jistotu dvojmo a duplikáty psané na pergamen byly uloženy na hradě Karlštejně. Po ústavních změnách formovaných v *Obnoveném zřízení zemském* vydaném roku 1627 se změnil i úřední postup při zapisování do desek zemských. Nestačilo už jen osobní přiznání, ale každý, kdo chtěl zapsat majetkovou změnu nebo zadlužení, musel předložit **písemný doklad**. Zemské desky se staly na počátku 18. století vzorem pro zápisy v pozemkových knihách i ve všech dalších zemích habsburské říše. Patentem z r. 1783 byly zrušeny všechny feudální soudy a také *Úřad desek zemských*. Zemský soud byl reorganizován. Byl oddělen trestní a civilní proces a desky zemské byly připojeny přímo k registratuře civilního zemského soudu. Jejich obsah se zúžil. Přestaly se do nich zapisovat soudní pře a staly se v podstatě pozemkovou knihou (v širším slova smyslu) pro svobodný majetek. Zaznamenávaly se do nich pouze majetkové převody, dluhy, testamenty a nobilitace. **V zemských deskách můžeme hledat toliko majetek šlechty, církevních řádů a bývalých královských měst.** Zápisy v zemských deskách byly prováděny v časové posloupnosti za sebou do jedné knihy, takže trpěly značnou nepřehledností. Proto roku 1795 vznikl **nový knihovní systém**, který v podstatě přetrval do dnešní doby. Základem se stala hlavní kniha desková a v ní zřízené rubriky (*folia*) pro každý šlechtický statek.

Zrušením poddanství a feudálních povinností v roce 1848 (7. 9. 1848) zanikl rozdíl mezi svobodnými statky evidovanými v deskách zemských a poddanským majetkem zapisovaným do pozemkových knih. Evidence svobodných statků však nesplynula s pozemkovými knihami, neboť dostala nový, politický význam. **S vlastnictvím tzv. deskových statků zapsaných v deskách zemských byla spojena určitá politická práva, zejména právo volební** (oprávnění volit do zemského sněmu). *Zákon č. 92/1874 z. z. Č., o založení nových pozemkových knih pro království České a jejich vnitřním zařízením* upřesnil zápisy do hlavních knih deskových a přizpůsobil je novému správnímu rozdělení. **Zemské desky začaly být považovány v širším slova smyslu rovněž za pozemkovou knihu** a bylo stanoveno, že knihovní vložky obsahující nemovitosti zapsané v deskách zemských v obvodu království Českého, tvořily dohromady jednu hlavní knihu. Původní zemské desky jsou uloženy ve Státním ústředním archivu v Praze a dne 13. prosince 1989 byly prohlášeny kulturní památkou. **Zemské desky vedené podle principů obecného knihovního zákona z roku 1871 jsou dnes uloženy na katastrálních úřadech.** Pro historické Země české obsahují 1714 knih a jsou uloženy u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na Katastrálním pracovišti Praha (Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 14 Praha 8). Pro historické Země moravské obsahují 488 knih a jsou uloženy u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, na Katastrálním pracovišti Brno-venkov (Úzká 471/6, Trnitá, 656 77 Brno). Pro historické Země slezské obsahují zemské desky 13 knih zemských desek opavských a 16 knih zemských desek těšínských a jsou uloženy u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, na jeho Katastrálním pracovišti Opava (Praskova 194/11, Město, 746 01 Opava).

**Urbáře (14. stol. - 1650):** Vrchnosti si před rokem 1650 dávaly zapisovat veškeré své držebnosti (zejména ale práva požitková) do knih zvaných urbáře. Do urbářů byly mimoto zanášeny i držebnosti poddaných a jejich povinnosti k vrchnosti (např. roboty, naturální a peněžité dávky) jakož i to, čím byly naopak vrchnosti povinny svým poddaným. **Urbáře** tedy byly **vrchností pořízené seznamy** a jejich „*správnost byla podmíněna jen jejich spravedlivostí*“. Urbáře byly přechodem z právních poměrů, spočívajících na ústním podání, obvyklostech a lidské paměti založených práv, stvrzených jednostrannou panskou listinou. Pozemky připsané v urbářích poddaným a svobodníkům byly nazývány pozemky *urbárními, rustikálními*, později též *kontribuentními*. Na rozdíl od pozemků vrchnostenských, které se nazývaly panské, *dominikální* anebo dvorské, které nebyly až do roku 1706 podrobeny žádné dani. Právní platnost urbářů v soudních rozepřích byla jen výmínečná, jelikož „*soukromé listině, jednou stranou sdělané, nemá se žádná víra dávatí ku prospěchu toho, kdo ji sdělal*“. Poddanské povinnosti, neobsažené ve starých ložních knihách (*Stiftbücher*), ani v knihách zákupních (*Kaufbriefe*) a ani v základních urbářích (*Stock-Urbarium*) mohly být vyžadovány jen tehdy, když byl vrchnostenský urbář opatřen podpisy dotčených poddaných. Jen v tom případě, že vrchnost mohla prokázat nepřerušené a pokojné užívání sporného práva po dobu 32 let, mohl se vrchnostenský urbář považovat za právoplatný důkaz proti, avšak nikoli ve prospěch toho, kdo jej sepsal. Zachovány byly např. urbáře kláštera ostrovského z r. 1388, kláštera břevnovského z r. 1406, kláštera strahovského z r. 1410, nebo panství pardubického z r. 1680.

**Vesnické gruntovní knihy (15. stol. - 1650):** Vesnické gruntovní knihy vznikají v 15. století a byly do nich zaznamenávány právní poměry k poddanským nemovitostem tzv. *rustikálu*. Zápisy v nich byly prováděny hned od počátku podle jednotlivých usedlostí a to povinně. Bylo totiž především v zájmu šlechty (poplatkové hledisko) mít podchycenou každou

poddanskou nemovitost. Neplatila však ještě intabulační zásada a důsledně ani zásada publicity.

**PRVNÍ BERNÍ RULA (1650 – 1684):** V roce 1650 se sněm království Českého usnesl na tom, aby byly daně vyměřovány na spravedlivějším a věcnějším základě než dosud. Přitom této dani měly být i nadále podrobeny jen statky a pozemky v držení poddaných nebo ostatních obyčejných poplatníků (např. farářů, měšťanů, svobodníků, mlynářů apod.). Vzniklý elaborát (vyhotovený v letech 1653 - 1656) byl **prvním berním katastrem pro Čechy** a je znám jako **první rustikální katastr** (*berní rula, catastrum rollare, první berní rula, Militare ordinarium, Steuerrolle 1650, Rusticalgrundsteuer*), který platil v letech 1656 - 1684. Veškerá půda byla rozdělena pouze na dvě kategorie, na půdu ornou a půdu neobdělávanou. Výměra byla udána ve strychách. Jakost půdy měla tři třídy: dobrá, prostřední a špatná půda.

**DRUHÁ BERNÍ RULA (1684 - 1748):** První rustikální katastr byl revidován a doplněn v letech 1674 - 1683 (tzv. *Recalculace rustikálního katastru*) a uvádí se pak jako **druhý rustikální katastr** z roku 1684 (druhá berní rula), který platil až do r. 1748. Sloužil dlouhou dobu jako rozhodující základní pramen ve sporu, byl-li pozemek anebo statek počítán mezi statky dominikální nebo rustikální.

**LÁNOVÉ REJSTŘÍKY NA MORAVĚ (1656 - 1748):** Za **první moravský katastr** je možné považovat tzv. lánové rejstříky (první lánová vizitace v letech 1656 - 1658, druhá 1669 - 1697). Moravské lánové rejstříky byly nahrazeny v r. 1748 prvním tereziánským katastrem rustikálním (3. berní rulou).

**TEREZIÁNSKÉ KATASTRY (1748 - 1789):** Roku 1706 se na zemském sněmu království Českého zemští stavové uvolili, aby byly vyměřeny pozemkové daně i ze statků vrchnostenských, a to jako dodatek k rustikálnímu katastru a dle vlastního přiznání výnosu a majetku jednotlivých vrchností. Tato *fasse* a příslušný elaborát byl přidělen ke zkoumání a případnému doplnění zvláštní komisi. Práce trvaly až do roku 1748, kdy bylo konečně patentem systematickým z 6. 9. 1748 stanoveno v království Českém, nové rozřídění daně. Za vlády Marie Terezie (\*1717 - †1780, vládla 1740 - 1780) docházelo k více reformám (tzv. tereziánské správní reformy), jejichž podstatou byla centralizace a byrokratizace, čímž se mělo dosáhnout profesionalizace a větší efektivity veřejné správy. Politická správa byla oddělena od soudnictví a byla spojena se správou finanční. Zemské a krajské úřady byly vymaněny z vlivu stavů a obsazeny odborně vzdělanými, státem placenými a jen státu odpovědnými úředníky.

**TŘETÍ BERNÍ RULA = První tereziánský katastr rustikální (1748 - 1757):** Dne 1. 5. 1749 vstoupil v platnost tzv. první tereziánský katastr rustikální (třetí berní rula z r. 1748), který nahradil předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky. Každý zájemce mohl do něho nahlédnout a do 3 let podávat námítky a připomínky.

**ČTVRTÁ BERNÍ RULA = Druhý tereziánský katastr rustikální (1757 - 1789):** Po nové generální vizitaci rustikální půdy (při níž došlo jen k nepatrným změnám) začal v roce 1757 platit druhý tereziánský katastr rustikální (čtvrtá berní rula z r. 1757, *Revisitationslandescatastrum*).

Není bez zajímavosti, že za stavu, kdy zdaňovaná půda nebyla ještě zobrazena na žádných mapách, používaly se pro vyjádření její plošné výměry (z dnešního pohledu) dost neobvyklé plošné jednotky. Např. pro výměru luk byl takovou dobovou plošnou jednotkou počet dvojspreží, kterých bylo třeba, aby z dotčené louky odvezly úrodu sena i otavy.

**EXAEQUATORIUM DOMINICALE = Tererziánský katastr dominikální (1757):** V roce 1749 byly zavedeny i nové příznávací listy pro statky dominikální, aby byla vyrovnána pozemková daň a to dle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností (*exaequace* = vyrovnání). V těchto příznáních měly být uvedeny veškeré zahrady (ovocné, zelinářské), dále role, úhory, vinice, chmelnice, pastviny a lesy jednotlivých vrchností. Šetření bylo ukončeno roku 1756 a výsledný elaborát je známý pod názvem *Exaequatorium dominicale* (panské vyrovnání) z roku 1757. Tvořil základ pro **tereziánský katastr dominikální**. *Exaequatorium dominicale* z roku 1757 mělo důsledky i na omezení zápisů do Zemských desk do nichž se nadále směla zapisovat jen půda zapsaná v exaequatoriu.

Rustikální tereziánský katastr spolu s *Exaequatorium dominicale* (s tereziánským katastrem dominikálním) tvořily **úplný a velký katastr všech pozemků a statků** jak rustikálních tak dominikálních. Nazýval se pak souhrnně **katastrem tereziánským** aneb **tereziánskou rektifikací katastru**. Možnost veřejného nahlížení do zápisů v tereziánském katastru vyvolala množství stížností a návrhů na řešení otázky daňových podkladů. Petr Kašpar Světecký (zeměměřič na panství třeboňském) předložil Marii Terezii návrh na zmapování říše 96 zeměměřiči za 10 let (chtěl měřit pouze obvody obcí). Po jednání o tomto návrhu v Dvorské komisi **Marie Terezie zakázala napříště další úpravy berních soupisů (které nevycházely z žádného skutečného měření a map) jako marné** a uložila Dvorské kanceláři, aby zkušebně dala měřit některou zemi v říši.

**JOSEFSKÝ KATASTR (1789 - 1790):** Syn Marie Terezie Josef II. (\*1741 - †1790, panovníkem 1780 - 1790), nařídil *patentem z 20. 4. 1785, o reformě daně pozemkové a vyměření půdy*, že všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální se uvnitř obce **zaměří, zobrazí a určí jejich výměry** a hrubý výnos podle úrodnosti. Patent zavedl dvě významné novinky - nahrazení dosavadní soustavy osedlostní jiným, menším a čtenějším daňovým prvkem - **pozemkem** a zaměření každého pozemku a jeho zobrazení na mapě jako **parcela** (označená **parcelním číslem**), a tak možnost zjištění jeho správné výměry a následně i výtěžku. **Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu (mapování)**. Josefské měření skutečného stavu pozemků v terénu odhalilo obrovské množství zatajené (tj. ke zdanění nepřiznané) půdy. **Z doby josefského měření pocházejí i dnešní hranice a názvy většiny katastrálních území** (v době josefského měření se jednalo o tzv. katastrální obce). Josefský katastr evidoval hospodářskou užitkovou půdu v zemi (poddanskou i panskou); neplodná půda (veřejná prostranství, cesty, vodní toky a.j.) nebyla do katastru pojata. Poddanská i panská půda měla být zdaněna stejně; základem zdanění byl hrubý výnos pozemků, zjištěný oceněním přiznané sklizně podle průměrných cen za devítiletí 1774 - 1782. Berní sazba z jednotlivých kultur přihlížela k výši výrobních nákladů (vyšší u pastvin, lesů a luk, nižší u polí a vinic). Na základě josefského katastru byla provedena nová úprava poddanských povinností. Josefský katastr byl podle patentu veřejný („*Nařizujeme, aby ... realizovaná přiznání k trvalému nahlédnutí pro každého byla u soudce nebo faráře uložena, aby tímto způsobem jedna obec druhou, držitel jiného mohli kontrolovat*“) a konfidentům byly zaručovány vysoké odměny. Josefský katastr přinesl spokojenost a klid poddaným, ale nenalezl porozumění u šlechty. Ta si vymohla u Josefova

nástupce, Leopolda II. (\*1747 - †1792, vládnul v letech 1790 - 1792), zrušení nového katastru už po jeho roční platnosti (1789 - 1790) a opětné zavedení tereziánského katastru a exaequatoria.

**TEREZIÁNSKO-JOSEFSKÝ KATASTR (1792 - 1860):** Po zrušení josefského katastru platil opět tereziánský katastr, avšak jen krátkou dobu, protože josefský katastr ukázal všechny nesprávnosti ve výměrách přiznaných v tereziánském katastru. Také vláda měla zájem, aby dostávala daně i z dříve zatajované půdy, „objevené“ až josefským měřením. Zavedla proto katastr, v němž byly převzaty správné výměry z josefského katastru a přitom byly ponechány šlechtě výhody z ocenění exaequatoria. Nový katastr byl založen v roce 1792, nazýval se tereziánsko-josefský katastr (*Theresianisch-Josephinisches Grundsteuersystem*) a byl podkladem pro založení zemských desk a pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost zcela nový operát stabilního katastru.

**STABILNÍ KATASTR (1860 - 1883):** Stabilní katastr byl založen **Nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I.** (\*1768 - †1835, vládnul 1792 - 1835) **ze dne 23. 12. 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy.** V roce 2017 tedy vzpomene 200. výročí od jeho vzniku. Především je třeba uvést, že **z měřických a zobrazovacích prací, provedených už v 1. polovině 19. století pro stabilní katastr, vychází i současné době většina dnešních platných katastrálních map.** Přesnost takových současných katastrálních map tedy nutně odpovídá ekonomickým a technickým možnostem doby jejich vzniku (tj. 1. polovině 19. století). Stabilní katastr byl již zcela založen na vědeckých základech velkoměřítkového mapového díla a jeho vybudování bylo svěřeno vědecky i prakticky připraveným zeměměřičům. Pro nové mapové dílo bylo zvoleno Cassini-Soldnerovo nekonformní transversální 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 (to byl čtverec o straně 40 sáhů) na mapě zobrazilo jako jeden čtvereční palec. Délka 40 sáhů v terénu se tedy na mapě zobrazila jako jeden palec. A protože 1 sáh se dělil na 6 stop a 1 stopa se dále dělila na 12 palců, tak po vzájemném vynásobení 40 sáhů x 6 stop x 12 palců dostaneme součin 2880 palců. Znamená to, že 1 palec na mapě představuje 2880 palců v terénu (= 40 sáhů) a jde tedy o délkové měřítko výsledného mapového díla 1 : 2880. Trigonometrická síť byla určena číselným měřením pouze do úrovně trigonometrických bodů III. řádu (body III. řádu byly od sebe vzdáleny 4 až 9 km). Další zhuštění číselně určené sítě vkládáním bodů IV. řádu proběhlo pouze graficky, a to v měřítku 1:14 400, tj. v měřítku 5 x menším, než mělo být měřítko výsledného mapového díla (1:2 880). Samotné poslední výchozí body podrobného měření jsou tedy zatíženy chybou z grafického protínání, kdy 1 desetina milimetru představovala 1,5 metru v terénu. Z graficky určených bodů 4. řádu se opět dalším grafickým protínáním určovala poloha stanovisek měřického stolu a z nich dalším grafickým protínáním teprve poloha bodů podrobných (obojí už ve výsledném měřítku 1:2880 či 1:1440). Hranice všech pozemků byly v přírodě za účasti jejich držitelů řádně vyšetřeny a označeny. Podrobné měření bylo realizováno ve většině případů metodou měřického stolu (grafickým protínáním). V Čechách probíhalo podrobné měření v letech 1826 - 1843, na Moravě 1824 - 1836. Všechny zaměřené pozemky byly na vznikající mapě zobrazeny a očíslovány jako parcely. **Výměra jednotlivých parcel pak byla odvozena od zobrazené plochy v mapě.** Po dokončení všech prací vzniklo zcela ojedinělé a monumentální technické dílo. Stabilní katastr stárnul podstatně rychleji, než se předpokládalo. Zrychlený pohyb v pozemkové



držbě a nástup prudké industrializace území způsobily, že se evidovaný stav začal záhy rozcházet se skutečným stavem v přírodě. Stalo se tak proto, že **nebylo zajištěno systematické zjišťování a vyšetřování změn a jejich provádění v písemném a mapovém operátu**. Zemský archivář v každé zemi prováděl jen ty změny, které mu byly dodány. Ostatní změny nikdo nevyšetřoval ani nezaměřoval. Zcela zásadním nedostatkem stabilního katastru tedy bylo to, že nebyla žádným způsobem zajištěna jeho další průběžná aktualizace o nabíhající nové změny, což se v době vrcholící průmyslové revoluce a nesmírného stavebního boomu ukázalo fatálním. Následná uspěchaná reambulace (tj. jednorázové doplnění mapového díla o následné změny) stabilní katastr po technické stránce zásadním způsobem znehodnotila

**Reambulace stabilního katastru (1860 – 1883):** Probíhala podle zákona č. 88/1869 ř. z., o revisi katastru daně pozemkové, k jehož vydání přispěly i úvahy o založení zcela nových pozemkových knih. Při reambulaci bylo třeba mapu jednorázově doplnit o změny vzniklé v Čechách za 26 až 43 let a na Moravě za 33 až 45 let. Práce byly prováděny ve velkém spěchu a kvalita původního díla zásadně utrpěla. Z literatury dobových pamětníků se o pečlivosti a technické úrovni uspěchaných reambulačních prací dočteme následující: *„Stávající změny v kulturách pozemků a změny povstalé dělením a proměněním pozemku na místa stavební provedeny byly jen povrchně a často byly jen od oka do mapy zakresleny. Následkem toho utrpěly na ceně i mapy stabilního katastru, takže dnešního dne, v případě sporu, sáhnouti musíme ku starým mapám katastrálním a dáti jim přednost před reambulovanými mapami katastrálními.“* Reambulace map stabilního katastru ukázala, že stabilní katastr vybudovaný s takovými náklady a s takovou péčí, podrobností a přesností, může být brzy znehodnocen, nebude-li zajištěn systém jeho nepřetržitého doplňování a údržby. Bez nepřetržité údržby katastru by se staly záhy nepoužitelné i nově zakládané pozemkové knihy, neboť by nebylo zřejmé, z jakých konkrétních částí (pozemků) se skládají jednotlivá knihovní tělesa.

**KATASTR EVIDENCE DANĚ POZEMKOVÉ (1883 - 1927):** Vzniknul a byl veden podle **zákona č. 83/1883 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové** a podle tohoto právního předpisu **jde o vůbec nejdéle vedenou katastrální evidenci v našich dějinách**. Zákonem č. 83/1883 ř. z., **byla poprvé zajištěna nepřetržitá a průběžná údržba katastrální evidence**. Katastru evidence daně pozemkové předcházelo jednorázové plošné založení nových pozemkových knih, prováděné podle *zákona č. 92/1874 z. z. Č., o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení*. Zákonem č. 83/1883 ř. z. pak bylo mimo jiné stanoveno, že **právně platné rozdělení pozemku je možné pouze tehdy, pokud je změna promítnuta jak do pozemkové knihy, tak i do katastrálních map**. Práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem - **intabulací**. Stanovením intabulačního principu (tj. ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize) byl přirozeným způsobem zajišťován vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem a dosáhlo se tak vysoké věrohodnosti přisuzované stavu evidovaných zápisů. **Vklad do pozemkových knih měl i ten právní účinek, že práva tam obsažená se pokládala za všeobecně známá a nikdo se nemohl vymlouvatí na jejich neznalost**. Zákon stanovil, že je-li více závazků na knihovní těleso vloženo, náleží přednost tomu, jehož právo bylo dříve do knih vloženo. *„Doba vkladu počítá se od onoho okamžiku, kdy žádost za vklad byla podána.“* Způsob evidence byl již velmi dobře promyšlen a na základě zákona celkem spolehlivě prováděn. Zákon ukládal všem držitelům, aby každou změnu a odchylku proti evidovanému stavu oznamovali ihned bernímu úřadu nebo měřickému úředníkovi v jeho

úředních dnech. Podle zákona měli být měřičtí úředníci technicky vzdělaní a měli odpovídat za údržbu katastrální mapy. Povinnost hlásit změny byla uložena též soudům, poplatkovým úřadům a jiným úřadům, které změny způsobily. Kromě toho změny zjišťoval také z úřední povinnosti měřický úředník přímo v obci buď při vyšetřování, nebo zaměřování ohlášených změn namísto, anebo při tzv. periodické revizi. Periodická revize musela postihnout každou obec vždy za 3 roky. Každý příchod měřického úředníka do obce musel starosta veřejně vyhlásit s výzvou, aby držitelé pozemků ohlašovali změny i při této příležitosti. **Zákon rovněž stanovil udržování vzájemného souladu mezi údaji pozemkových knih a údaji katastru evidence daně pozemkové.** K tomu měly sloužit především zprávy, zasílané knihovním soudem příslušnému bernímu úřadu. Přes důkladný administrativní systém se však stalo udržování úplného vzájemného souladu obou těchto evidencí (daňové a právní) zdrojem potíží po mnoho dalších desetiletí, a částečně se je podařilo zmírnit až po založení jediného evidenčního systému (Evidence nemovitostí) v roce 1964.

**Geometrický plán (1883):** V roce 1883 vzniká zákonem č. 82/1883 ř. z., jímž částečně mění se §§. 74. a 76. obecného zákona o knihách pozemkových geometrický plán, jako technicko-právní instrument, sloužící pro systematickou údržbu katastru evidence daně pozemkové a pro označování nově vznikajících či dělených pozemků v pozemkových knihách. Vyhotovování geometrických plánů bylo zákonem svěřeno i soukromé sféře („... měřický úředník neprovede zaměření rozděleného pozemku, předloží-li strana **geometrický plán**, oprávněným soukromým technikem zhotovený a ověřený (plán situační), a budou-li splněny požadavky předpisu, jež o tom vydá ministerstvo financí ve shodě s ministerstvem práv“). Zákonem č. 82/1883 ř. z. byl částečně změněn i stávající obecný zákon o knihách pozemkových, tak, že: „Rozdělení nějaké parcely katastrální v knihách pozemkových může provedeno býti ... jen na základě **geometrického plánu** (plánu situačního), zdělaného a ověřeného měřickým úředníkem katastrálním neb úředně oprávněným technikem soukromým.“.

**Zavedení metrické míry pro katastr (1898):** Ač obecné zavádění metrických měr nastalo již od r. 1876 (zákonem č. 16/1872 ř. z.), v katastru k němu došlo až o více než čtvrt století později. Zavedení metrické míry bylo pro katastr stanoveno od roku 1898 v zákoně č. 121/1896 ř. z., o revizi katastru daně pozemkové, ve kterém bylo uvedeno: „Počátkem roku 1898 zavedeno budiž v operátech katastru daně pozemkové **užívání míry metrové pro plošné výměry pozemkové.**“ Po zavedení metrické míry do katastru se také staly pro případnou obnovu katastrálního operátu novým mapováním hlavními mapovacími měřítky nová metrická měřítká 1 : 2500 a 1 : 1250.

**POZEMKOVÝ KATASTR (1928 – 1971):** Během 1. světové války bylo vedení katastru evidence daně pozemkové značně zanedbáno a po vzniku samostatného Československého státu se finanční správa marně snažila o opětovné nastolení úplného evidenčního pořádku. Nedostatečné finanční prostředky a nedostatečné personální zajištění katastrální služby umožnily jen formální úpravy katastrálního operátu a sjednocování předpisů. Nepříznivou okolností pro jednotnou funkci katastru v novém státě pak bylo to, že zákon o evidenci katastru daně pozemkové z r. 1883 platil jen v Českých zemích. Na Slovensku platily bývalé uherské zákony a ve Slezsku zákony pruské. Bylo třeba vydat unifikační zákon, který by odstranil různost a neúplnost evidencí v jednotlivých částech nové republiky. Proto přijalo Národní shromáždění republiky Československé

**zákon č. 177/1927 S. z. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon)** a k provedení některých jeho ustanovení byla později vydána vládní nařízení č. 205/1928 S. z. n. a č. 64/1930 S. z. n. Jedná se o významný mezník v historii katastru. Katastr evidence daně pozemkové pozměněný novým zákonem oficiálně na **pozemkový katastr**, začal podstatně měnit svůj původní účel. Stal se nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech a jeho **původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský**. Technická úroveň nově vytvářených katastrálních map dosáhla nebývalé výše a rozsáhlé nové katastrální měření čtených měst (mezi nimi Prahy a Brna), vytvářelo spolehlivé předpoklady pro pořizování zastavovacích plánů. Zastaralé a nevyhovující zobrazení pozemků a budov v zastavěných částech měst se začalo nahrazovat moderním, podrobným a přesným zobrazením v **měřítku 1:1000** (místy postupně doplňovaným i znázorněním výškopisných poměrů). Prioritním důvodem pro nové měření již nebyl daňový účel, ale především rozvoj výstavby. Nově vyhotovované katastrální mapy byly zobrazovány **ve zcela novém lokálním národním souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK)**, charakterizovaným Besselovým elipsoidem a Křovákovým konformním kuželovým zobrazením v obecné poloze. Zákonem bylo stanoveno, že **vrchní řízení a dohled ke katastrální měřické službě přísluší ministerstvu financí**. Správa pozemkového katastru byla svěřena finančním úřadům druhé stolice a jim podřízeným katastrálním měřickým úřadům a archivům map katastrálních. Pozemkový katastr byl zákonem stanoven jako veřejný. Pozemkový katastr byl velmi přesný a spolehlivý především do r. 1938. Později již jeho údržba nebyla dostatečná a zejména po r. 1945 (poválečné konfiskace a přidělové řízení) se začal hrubě rozcházet se skutečností a **po roce 1956 se přestal udržovat vůbec**. Katastrální zákon č. 177/1927 Sb. byl zcela zrušen až v roce 1971 **zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii**.

**JEDNOTNÁ EVIDENCE PŮDY (1956 – 1964):** Jedná se o **období úpadku katastrální evidence**. Samotnému založení JEP předcházelo vydání tzv. středního občanského zákoníku (**zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník**), kterým byla především zavržena zásada římského práva *superficies solo cedit*, když ve svém § 25 výslovně stanovil: „*Stavba není součástí pozemku*“. Stavba byla v právním smyslu povýšena na zcela samostatnou věc (s výjimkou dočasných staveb) a vlastníkem stavby se mohla stát osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Došlo také k opuštění intabulačního principu zápisů do pozemkových knih. Podle § 111 občanského zákoníku z r. 1951: „*Vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí se už samou smlouvou*“. Vlastnictví též přecházelo ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Ke střednímu občanskému zákoníku nebyl vydán žádný předpis v oboru knihovního práva. Knihovní zákon nebyl dokonce ani novelizován ani zrušen. Výnosem ministra spravedlnosti č. 6648/50-IV/1 z 18. 12. 1950 se však upozorňuje na některé změny knihovního práva a uvádí se, že: „*formalismus, jímž bylo ovládáno staré knihovní právo, se nesmí stát brzdou na cestě k socialismu*“. Změny týkající se zápisů právních vztahů k nemovitostem do pozemkových knih, byly shrnuty ve výnosu ministerstva spravedlnosti publikovaném v č. 12 Věstníku ministerstva spravedlnosti jako **výnos ministerstva spravedlnosti č. 16 z 31. 12. 1950, s platností od 1. 1. 1951**. Střední občanský zákoník způsobil postupný úpadek významu a spolehlivosti zápisů v pozemkových knihách, i v pozemkovém katastru, vedoucí prakticky až k **úplnému zničení aktuálnosti jejich obsahu**. Založení Jednotné evidence půdy (JEP) nemělo svůj základ v žádném ustanovení obecně závazného právního předpisu a vnitřním předpisem ÚSGK bylo dokonce teprve jen předvídáno vydání příslušného vládního usnesení. **Podstatou JEP bylo**

**evidování skutečného stavu užívání půdy, bez ohledu na vlastnické vztahy.** Písemná část JEP obsahovala písemný operát (soupis parcel, evidenční listy seznam uživatelů - vlastníků, rejstřík uživatelů - vlastníků), úhrnné výkazy (výkaz úhrnných hodnot druhů pozemků - ÚHDP a sektorové přehledy, oboje podle obcí okresů a krajů) a sbírku listin. Měřický operát zahrnoval pozemkovou mapu (většinou jako pozitivní kyanokopii, kopii katastrální nebo jiné vhodné mapy na papíru s modrým tónem, v pohraničí i jako kopii grafického přidělového plánu), pracovní mapu (většinou jako sepiakopii na papíru střední jakosti) a evidenční mapu (měla být kopií pozemkové mapy). Před vyhotovením pozemkové mapy bylo nutné jednorázové doplnění katastrální mapy o všechny předchozí změny. Poté se na každém listu katastrální mapy měl vyznačit rok jejího uzavření a dále se do ní mělo zakreslovat jen tužkou, a to ještě jen v nezbytných případech. Změny se od uzavření zákresu v katastrální mapě měly zásadně vyznačovat jen do pozemkové mapy. Lze považovat za šťastnou historickou souhru náhod, že tato petrifikace stavu katastrálních map pozemkového katastru z r. 1956 v budoucnu (po r. 1989) umožnila technickou realizaci masivního restitučních procesů. Měření pro účely JEP mělo probíhat jen v nejnutnějších případech (nešlo-li využít jako podkladů pozemkového katastru, přidělových plánů, zastavovacích plánů nebo výsledků pozemkových úprav) a délky nebyly kontrolovány ani nebyly měřeny oměrné míry. Zobrazovací práce se neměly provádět podle dosavadních měřických předpisů, ale jen způsobem vyhovujícím evidenčním účelům (např. propikýrováním ze snímků, pantografování, vynášením polygonových pořadů jen graficky bez předchozího výpočtu souřadnic, atd.). **Připuštěny byly trojnásobné mezní odchylky** oproti Instrukci B a i ty bylo možné v určitých případech překročit. Novostavby jakýchkoliv budov bylo možné vyznačovat přibližnými půdorysy (čárkovaně). **Při výpočtu výměr nebyly jednoznačné meze přesnosti vůbec stanoveny, za vyhovující se při uzavěru skupin považovaly trojnásobky (někdy i pětinasobky) maximálních přípustných odchylek** podle Instrukce B.

**Převedení pozemkových map do souvislého zobrazení (1957-1965):** Rozsáhlé změny související se zakládáním jednotných zemědělských družstev (JZD) a prováděním *hospodářsko-technických úprav pozemků* (HTÚP) často přesahovaly hranice katastrálních území. Bylo proto rozhodnuto nahradit stávající ostrovní pozemkovou mapu JEP novou pozemkovou mapou v souvislém zobrazení. Ekonomickým hlediskem pak bylo až 60 % snížení počtu mapových listů a využitelnost výsledku pro zpracování vydavatelských originálů polohopisu *Státní mapy 1:5000 - odvozené* (SMO - 5). Rám pozemkové mapy souvislého zobrazení měl být vyrýsován podle takových otisků map, které mají stejnou nebo málo se lišící srážku papíru. Zpravidla byl vyrýsován podle tzv. hlavního listu katastrální mapy pozemkového katastru (t.j. podle toho listu ostrovní katastrální mapy, který nejvíce zaplňoval nový list v souvislém zobrazení). Ve skeletu (okrajovém náčrtku) pozemkové mapy souvislého zobrazení byl pak tzv. hlavní list (podle kterého byl vyrýsován celý rám) podtržen. Kresba se pak do listu nově tvořené mapy souvislého zobrazení měla kopírovat podle hlavních zásad: při kopírování kresby dílčích listů se kopírovala kresba dílčího listu vždy vcelku a **neztotožňovaly se tak zcela ani hranice sekčních rámců ani hranice katastrálních území** (jejich odchýlný průběh z dílčího listu byl v listu souvislého zobrazení vyznačen čárkovaně), u neztotožněných čar měla být zachována jejich rovnoběžnost, byla-li srážka dílčích listů stejná nebo blízká srážce hlavního listu, nastavovala se kresba podle sekčních čar, jinak podle hranice katastrálního území. Porovnávání a úprava kresby na rámu nově tvořených mapových listů, se prováděla pouze

v případech průkazně nesprávného zákresu. Později byla v r. 1963 vydána *Směrnice pro obnovu map JEP reprodukcí v souvislém zobrazení. Sk. X/53 ÚSGK* (Věstník ÚSGK č. 15, poř. č. 6, Praha 1963).

**EVIDENCE NEMOVITOSTÍ (1964-1992):** O založení nové evidence nemovitostí (EN) začala vláda jednat už koncem roku 1960, z podnětu ministra státní kontroly, který vládě také navrhl, aby tuto novou evidenci založily a spravovaly orgány Ústřední správy geodézie a kartografie (ÚSGK). Usnesením vlády č. 10, z 4. 1. 1961 bylo předsedovi ÚSGK uloženo: *"Vypracovat ve spolupráci s ministry spravedlnosti, financí, zemědělství a lesního a vodního hospodářství návrh zásad pro nové vhodné úpravy evidence vlastnických vztahů k nemovitostem."* Zásady byly schváleny usnesením vlády č. 356 z 5. 5. 1963, návrh zákona vláda předložila Národnímu shromáždění ČSSR usnesením č. 975 z 15. 11. 1963. Návrh byl zákonodárcem přijat 31. 1. 1964, publikován byl jako **zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí**, a své účinnosti nabyl dnem 1. 4. 1964. Současně s ním byla publikována i prováděcí *vyhláška ÚSGK č. 23/1964 Sb.* Evidence nemovitostí byla průlomová především svým integrálním multifunkčním pojetím, kdy **byly v jediném evidenčním systému spravovány jak informace o právech, tak i informace technické.** Tím byl odstraněn dlouhodobý problém, který dříve mezi dvěma relativně samostatnými evidencemi vždy panoval, a to zajištění jejich nepřetržitého vzájemného souladu. Samotné **komplexní zakládání evidence nemovitostí (KZEN)** trvalo na území České republiky 24 let a v posledním katastrálním území bylo ukončeno v roce 1988. Během KZEN byly středisky geodézie shromážděny milióny listin o právních vztazích k nemovitostem a z rozhodující části byly doplněny i informace o právech, založených nebo změněných v poválečném období a v padesátých letech. Evidence nemovitostí měla však i své zásadní nedostatky. Byla založena jen na **deklaratorním principu**, kdy samotný zápis do evidence neměl žádný vliv na samotný vznik práv. Ohlašovací princip se postupem let ukázal jako značně nespolehlivý, když zejména státní sféra změny evidenčnímu orgánu často neohlašovala. Evidenci nemovitostí také nebylo možné považovat za evidenci úplnou, resp. pro všechny nemovitosti jako plnohodnotnou. V § 7 odst. 3 prováděcí vyhlášky č. 23/1964 Sb. bylo stanoveno: *„Zemědělské a lesní pozemky ve vlastnictví občanů budou zobrazovány v mapách a evidovány podle parcelních čísel jen u těch pozemků, které nejsou užívány socialistickou organizací nebo nejsou v náhradním užívání.“* **Milióny pozemků tak nebyly v mapách vůbec zobrazeny a nebyly označeny žádnými parcelními čísly.** Způsob jejich evidování spočíval pouze v odkazu na listinu (resp. položku výkazu změn), kde se o nich bylo možné dozvědět nějaké bližší podrobnosti. Mapovým podkladem evidence nemovitostí byly **pozemkové mapy**, které vznikaly v letech 1957-1965 na většině státního území v souvislém zobrazení z původních katastrálních map ostrovních. Pro evidenci nemovitostí začaly být využívány i zcela nové mapy, vznikající v letech 1961-1981 na základě výsledků **technicko-hospodářského mapování (THM)**. Samotné THM bylo velmi kvalitním mapovacím procesem, avšak na svou dobu šlo o natolik ambiciózní záměr (zaměřovaly se i inženýrské sítě), že ke zmapování celého státního území by bylo třeba (při nezměněných kapacitách) zhruba 200 let. Dalším mapovacím procesem v letech 1981-1993 pak byla tvorba **základní mapy velkého měřítka (ZMVM)**, která měla postup nového mapování urychlit. Došlo při ní i k širšímu zapojení fotogrammetrických metod, které však svou tehdy dosažitelnou přesností nemohly konkurovat metodám klasické geodézie. Vrcholem snahy o urychlení převodu pozemkových map do S-JTSK „za každou cenu“, pak byla technologie fotogrammetrické údržby a obnovy (FÚO). Výsledky této technologie, při

kteře docházelo k převodu pozemkových map ze systémů stabilního katastru do S-JTSK fotomechanickou cestou, lze s odstupem času hodnotit jako naprosté **kvalitativní fiasko**. Mapy, které touto technologií vznikly asi na 2 % státního území a jsou dodnes používány, považujeme za ten nejhorší možný mapový podklad, jaký máme při vedení dnešního katastru k dispozici. V letech 1978-1983 došlo k plošnému **převodu všech pozemkových map evidence nemovitostí na průhledné plastové fólie (PET)**. Přes nesporný přínos vedení map na PET fóliích došlo při tomto plošném převodu k dalšímu snížení grafické přesnosti původního díla. K tomu však docházelo vždy, pokud bylo třeba pozemkovou mapu obnovit novým reprodukčním procesem. Pro celé období vedení evidence nemovitostí je rovněž charakteristický masivní nástup automatizace a využívání výpočetní techniky. **Většina digitálních údajů souboru popisných informací katastru (SPI), které tvoří obsah současných databází katastru, byla prvotně pořízena právě v období evidence nemovitostí.** Za úspěšný počín (zejména po ekonomické stránce) bylo možné považovat realizaci výstupů převážných částí písemného operátu evidence nemovitostí na mikrofiše. Celé období evidence nemovitostí nesporně posunulo vývoj českého katastru správným směrem. Především pak alespoň dílčím způsobem napravilo škody způsobené zničením aktuálnosti obsahu pozemkových knih. Samotná evidence práv k nemovitostem však zůstala po celé období neúplná a její spolehlivost byla nadále limitována nedostatečnou funkčností ohlašovacího principu, který nemohl dostatečně zabezpečit zachycení všech skutečně realizovaných změn.

**KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY (1993-2013):** Po obnově demokratických politických poměrů v roce 1989 nebylo již nadále únosné vycházet z neúplného obsahu evidence nemovitostí ani pokračovat v nedokonalých principech, na kterých byla založena a vedena. Od 1.1.1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava [*zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech*]. Katastr nemovitostí České republiky (KN), zřízený novou právní úpravou, již plně **integroval do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru**. Státní správu KN začaly vykonávat zákonem zřízené **katastrální úřady**. Částečně byl **obnoven intabulační princip, a to pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem**. Jedním z hlavních úkolů nově vzniklého KN bylo vyřešit zásadní obsahovou neúplnost předcházející evidence nemovitostí. Počáteční období bylo třeba překlenout založením tzv. **zjednodušené evidence pozemků**, která obsahovala alespoň parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence (většinou z pozemkového katastru nebo z přídělového operátu), původní nebo zbytkovou výměru (po majetkoprávně provedených změnách) a údaj o vlastníku. Tyto údaje se začaly do katastru nemovitostí systematicky doplňovat souběžně s **digitalizací souboru popisných informací katastru (SPI)**. Hovořit obecně o digitalizaci SPI je přitom dost zavádějící, neboť většina dat SPI již byla do digitální formy převedena v období evidence nemovitostí. Zbývalo zdigitalizovat „jen“ údaje z listů vlastnictví a údaje o nabývacích titulech. Tento úkol byl plněn v letech 1994-1998. Katastr nemovitostí byl také do konce roku 1998 jednorázově doplněn o zcela nový **údaj o vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám (BPEJ)**. Původní záměr, proč byly údaje o BPEJ do katastru nemovitostí doplněny však zůstal do dnešní doby nenaplněn, protože daňový systém už nebyl s těmito novými informacemi katastru nemovitostí dodnes plně provázán. Nepřetržitý pokrok v míře

využívání informačních technologií pro vedení a správu digitálních dat katastru nemovitostí byl završen v září roku 2001, kdy byl uveden do provozu **informační systém katastru nemovitostí (ISKN)** na všech tehdejších 112 katastrálních úřadech. ISKN je nejen systémem pro samotnou správu katastrálních dat, ale i systémem podporujícím množství souvisejících administrativních činností. K dalšímu vylepšení celého systému došlo v roce 2011, kdy došlo k jeho **centralizaci**. ISKN je dnes v České republice jedním z datově nejrozsáhlejších informačních systémů státní správy. **Soubor geodetických informací katastru (SGI)** začal být převáděn do digitální formy už koncem 90. let 20. století. Samotná digitalizace SGI a zejména její technologie byla předmětem mnoha diskusí. Klíčovou spornou otázkou přitom bylo, **zda je vhodné katastrální mapy vyhotovené v 19. století v systémech stabilního katastru převádět do S-JTSK**. Nešlo přitom o samotnou technologii prvotního převodu, ale zejména o mechanismy, jimiž by bylo možné zajistit další údržbu takto převedených map. Práce s těmito mapami a jejich údržba byly totiž vždy založeny na systému relativních vazeb k nejbližšímu okolí doplňované změny. Při převedení do absolutního systému S-JTSK se přitom nemůže podařit odstranit všechny deformace původního díla. Nakonec převážil názor, preferující multifunkční využití dat v systému absolutních souřadnic S-JTSK. Bez ohledu na zvolenou technologii však přináší digitalizace SGI mimořádně významný kvalitativní skok pro celý KN. Poprvé po mnoha desítkách let totiž bude zajištěn úplný formální soulad mezi údaji SPI a SGI. Situace, kdy nějakou parcelu evidovanou v SPI nebylo možné dohledat v mapě i případy opačné, totiž nebyly vůbec výjimečné. **Otázky spojené s dvojí možností interpretace údajů SGI (jednak v systému relativních vazeb k nejbližšímu okolí a jednak v absolutním systému S-JTSK) však nebyly uspokojivě vyřešeny dodnes**. Celému období posledních dvaceti let vedení katastru nemovitostí dominovala především snaha o maximální využívání technického pokroku a efektivní aplikací vymožeností informačních technologií. Po právní stránce však ani v tomto období **nedošlo k obnovení všech zásad, kterými byl ovládán institut bývalé pozemkové knihy. Konstitutivnost zápisů do KN nebyla obecná a zápisy v KN nebyly v plné šíři ovládány zásadou materiální publicity**.

**KATASTR NEMOVITOSTÍ (2014-????):** Dnem 1. 1. 2014, nabyly účinnosti nový zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nový zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (**katastrální zákon**). Nový občanský zákoník významným způsobem změnil definici nemovité věci a obnovil zásadu *superficies solo cedit* (tj. že stavba je součástí pozemku). Nově upravil význam zápisů v katastru a to tak, že zásadu materiální publicity nepřevzal z obecného knihovního zákona, ale **ochranu poskytl pouze úplatnému nabytí věcných práv**. Výrazným způsobem se rovněž rozšířil okruh věcných práv k nemovitostem, která se do katastru zapisují. Nový katastrální zákon sloučil právní problematiku katastru nemovitostí, upravenou dosud dvěma zákony (265/1992 Sb. a 344/1992 Sb.), do zákona jediného. Objektívni zhodnocení užitečnosti a funkčnosti nové právní úpravy bude možné provést až po odstupu více let.

### Sousedské spory o hranice pozemků a vytyčování těchto hranic podle údajů katastru

Spory sousedů o průběh vzájemných hranic svých pozemků vznikají často z banálních příčin. S humornou uměleckou nadsázkou nám takovou situaci výstižně přiblížil ruský dramatik Anton Pavlovič Čechov ve své povídce z r. 1889 „*Námluvy*“, kterou v r. 1961 pro tehdejší Československou televizi zinscenoval režisér Martin Frič s herci Ladislavem



Peškem, Vlastou Chramostovou a Janem Pivcem. V inscenaci demonstrováný spor sousedících vlastníků o „Volí loučky“ by se mohl docela dobře odehrát i v době současné.

Právní úprava vytyčování hranic pozemků podle údajů katastru, byla doplněna zařazením nového § 19a do „starého“ katastrálního zákona (tj. zákona č. 344/1992 Sb.) až novelou, provedenou zákonem č. 186/2006 Sb., která nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2007. Dnešní zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) tuto právní úpravu z r. 2007 převzal a je v něm dnes zařazena jako § 49, který zní:

„§ 49

(1) *Vytyčování hranic pozemků je zeměměřickou činností, při které se v terénu vyznačí poloha lomových bodů hranic pozemků podle údajů katastru o jejich geometrickém a polohovém určení.*

(2) *Přesnost vytyčení je dána přesností dosavadních údajů katastru o geometrickém a polohovém určení pozemků.*

(3) *K seznámení s výsledky vytyčení musí být prokazatelně přizváni vlastníci dotčených pozemků.*

(4) *Na průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků se vyhotoví geometrický plán, pokud má být podle nich do katastru zapsáno zpřesněné geometrické a polohové určení pozemku a jemu odpovídající zpřesněná výměra parcely.“*

Pokud je v katastrálním zákoně stanoveno, že vyznačení polohy lomových bodů hranic pozemků v terénu má být provedeno podle údajů katastru o jejich geometrickém a polohovém určení, pak význam těchto dvou pojmů je rámcově vymezen v § 2 písm. e) a f) katastrálního zákona.

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

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

Pokud se v případě **geometrického určení** hovoří o rozměru nebo tvaru nemovitostí, je zásadním především to, že tento rozměr a tvar není vymezen skutečnými hranicemi pozemků probíhajícími jako křivé čáry po výškově členitém zemském povrchu, ale je vymezen **hranicemi jejich průmětů v zobrazovací rovině**. Pokud ve svažitém terénu změříme přímo „šikmou“ vzdálenost mezi dvěma body zemského povrchu bude tato vzdálenost vždy větší, než vzdálenost mezi průměty těchto bodů do vodorovné roviny. A protože absolutní rovina je v přirozeném terénu jevem skoro nemožným, lze obecně tvrdit, že z katastrální mapy (která je jen dvourozměrným „plochým“ zobrazením skutečnosti v zobrazovací rovině) odměříme délky vždy kratší, než kdybychom tyto délky změřili přímo (tj. „šikmo“) na zemském povrchu. V samotné geodetické praxi však nepůsobí tato skutečnost žádné potíže. Vzdálenosti mezi dvěma body v přírodě se pro účely katastru zásadně určují jako vzdálenosti vodorovné a jako vodorovné vzdálenosti se na zemský povrch při vytyčování také zpětně interpretují.

Pojmy **geometrické a polohové určení** bychom také mohli velmi zjednodušeně interpretovat i tak, že **geometrické určení** hranic pozemků vypovídá více o způsobu jejich evidence (jak jsou evidovány v katastrální mapě jako hranice parcel) a odvíjí se od něj údaj o výměře parcel, zatímco jejich **polohové určení** vypovídá více o tom, kde se ve vztahu k okolním nemovitostem v přírodě skutečně nachází. Ve zkratce tedy **geometrické určení**

**nemovitostí je o tom, jako to vypadá v mapě a polohové určení nemovitostí je o tom, kde je to venku v terénu.**

Jakými konkrétními údaji katastru je geometrické a polohové určení dáno se lze dozvědět především z ust. § 7 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Z katastrální vyhlášky lze vyrozumět, že geometrické a polohové určení pozemků je dáno BUĎ číselným vyjádřením hranic pozemků daným **souřadnicemi** lomových bodů, které byly určeny geodetickými nebo fotogrammetrickými metodami v systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK), NEBO jen **zobrazením** hranic pozemků v katastrální mapě.

**Přesnost geometrického a polohového určení nemovitostí** vyplývá (podle ust. § 7 odst. 3 katastrální vyhlášky) „z charakteristik a kritérií pro přesnost určení podrobných bodů nebo z charakteristik a kritérií pro přesnost zobrazení hranice v katastrální mapě uvedených v bodech 13 a 15 přílohy“ ke katastrální vyhlášce. Parametrem, podle kterého se přesnost posuzuje je „základní střední souřadnicová chyba“ podrobných bodů. V bodu 13.9 přílohy katastrální vyhlášky je tabelována základní střední souřadnicová chyba pro případy, kdy je geometrické a polohové určení dáno souřadnicemi určenými geodetickými metodami v S-JTSK a v bodu 15.6 přílohy katastrální vyhlášky je tabelována pro případy, kdy je geometrické a polohové určení dáno zobrazením (resp. digitalizací z katastrální mapy vedené na plastové fólii).

<b>PŘESNOST GEOMETRICKÉHO A POLOHOVÉHO URČENÍ</b>		
<b>1. Daného souřadnicemi</b> určenými geodetickými metodami v S-JTSK		
Kód kvality souřadnic	Zpravidla se jednalo o měřítko mapování	Základní střední souřadnicová chyba
3	(1:1000)	<b>0,14 m</b>
4	(1:2000)	<b>0,26 m</b>
5	(1:5000)	<b>0,50 m</b>
<b>2. Daného jen zobrazením</b> v katastrální mapě		
Kód kvality souřadnic	Měřítko katastrální mapy	Základní střední souřadnicová chyba
6	1:1000, 1:1250	<b>0,21 m</b>
7	1:2000, 1:2500	<b>0,50 m</b>
8	1:2880 a jiné	<b>1,00 m</b>

**Mezní polohové odchylky.** Od katastrální vyhláškou deklarované přesnosti geometrického a polohového určení podrobných bodů evidovaných v katastru nemovitostí se pak odvíjí i stanovené *mezní polohové odchylky*, tj. rozdíly, o které se mohou výsledky nezávisle

provedených vytyčovacíh prací od sebe navzájem lišit, aniž by bylo možné spolehlivě tvrdit, že některý z těchto více různých výsledků vytyčení je chybný. Výsledek vytyčení hranice pozemku podle údajů o jejím geometrickém a polohovém určení v katastru tedy není technicky jednoznačným procesem, při kterém by každý z vytyčovateli musel nutně dospět ke zcela totožnému finálnímu výsledku vytyčovacíh prací.

<b>MEZNÍ POLOHOVÉ ODCHYLKY V GEOMETRICKÉM A POLOHOVÉM URČENÍ</b>		
1. Daném <b>souřadnicemi</b> určenými geodetickými metodami v S-JTSK		
Kód kvality souřadnic	Zpravidla se jednalo o měřítko mapování	Mezní polohová odchylka
3	<i>(1:1000)</i>	<b>0,40 m</b>
4	<i>(1:2000)</i>	<b>0,74 m</b>
5	<i>(1:5000)</i>	<b>1,41 m</b>
2. Daném <b>jen zobrazením</b> v katastrální mapě		
Kód kvality souřadnic	Měřítko katastrální mapy	Mezní polohová odchylka
6	1:1000, 1:1250	<b>0,59 m</b>
7	1:2000, 1:2500	<b>1,41 m</b>
8	1:2880 a jiné	<b>2,83 m</b>

Podrobnější právní úpravu vytyčování hranic pozemků a možnosti jejich zpřesnění nalezneme v katastrální vyhlášce, a to v § 87 až 92 a v bodu 16.4 její přílohy. Podle ust. § 87 odst. 1 katastrální vyhlášky: „*Základním podkladem pro vytyčení hranice pozemku je jeho geometrické a polohové určení evidované v souboru geodetických informací. Je-li geometrické a polohové určení dáno jen zobrazením hranic pozemků v katastrální mapě podle původního výsledku zeměměřické činnosti, **využije se pro vytyčení také tento původní výsledek zeměměřické činnosti.** Pro vytyčení se mohou využít i údaje jiného výsledku zeměměřických činností, není-li zjištěn jejich rozpor s platným geometrickým a polohovým určením.*“ Znamená to, že v těch případech, kdy je geometrické a polohové určení pozemků dáno toliko jejich zobrazením v katastrální mapě (což je dnes situace běžná na většině státního území, kde jsou platné katastrální mapy odvozeny od měřických prací prováděných v 1. polovině 19. století pro stabilní katastr), je třeba při vytyčení využívat i původních výsledků zeměměřických činností (jsou-li dochovány a nalezeny), tj. např. historických dobových geometrických plánů, ve kterých byla vytyčovaná hranice prvotně zaměřena (geometricky a polohově určena). Různé dobové výsledky zeměměřických činností (zejména geometrické plány, které bývaly od roku 1883 nezdědka součástí právních listin o nemovitostech) obsahují často takové číselné údaje, na základě kterých je někdy možné rekonstruovat na zemském povrchu původní průběh vytyčované

hranice i s centimetrovou spolehlivostí. Skutečná spolehlivost (resp. přesnost) výsledku vytyčení tedy může být pro každý jednotlivý lomový bod vytyčované hranice jiná (a velmi rozdílná).

Výsledek vytyčení hranice pozemku podle údajů o jeho geometrickém a polohovém určení v katastru obecně neznamená, že bychom mohli výsledek takového vytyčení paušálně ztotožňovat se stavem skutečně právním. Výsledkem vytyčení hranice podle údajů katastru je zásadně **průběh hranice evidenční (tabulární)** a **nikoliv její průběh skutečně právní (naturální)**, jehož nalézání a nalezení přísluší výhradně moci soudní.

**Prosté vytyčení hranic pozemků podle údajů katastru samo o sobě není a ani nikdy v minulosti nebylo právně závazné a ani v judikatuře nebyl nikdy takový názor vysloven.**

### Vývoj názorů na právní význam evidenčních údajů katastru nemovitostí o průběhu hranic pozemků:

**Období monarchie.** V roce 1896 uvádí František Novotný k tehdejšímu katastrálnímu zákonu 83/1883 zákoníku říšského: *"Z uvedených výtahů zákona plyne, že možno dle mapy spornou hranici vytyčiti aneb na mapě hranici dle skutečnosti opravit jen za souhlasu všech stran aneb po vynesení rozsudku příslušného soudu, což nasvědčuje tomu, že nelze mapě knihovní přikládati právní význam. Kdyby měla mapa právní význam, musela by v každém případě platiti hranice v mapě udaná."* Ostatně i ve vydaném Nařízení o způsobu provádění prací měřických při upravení daně pozemkové dle zákona, ze dne 24. května 1869 se v jeho ust. § 44 uvádělo: *„Geometrům není dovoleno, vměšovati se do rozepří majetkových, vytyčovati spornou hranici dle mapy katastrální aniž prováděti jakékoliv práce, jež nesouvisí s jeho úřední úlohou.“*

**Období předválečného Československa.** Citace z dobové historické judikatury k Československému obecnému zákoníku občanskému: *"Ani katastrální ani pozemkové mapě nelze přiznati konstitutivního významu pro skutečnou výměru nebo rozsah a polohu parcel,"* (NS R I 1217/22, Vážný 2022). Nebo jiný takový judikát: *"Katastrální mapou nemůže býti podán důkaz o rozsahu pozemků, neboť není ani částí pozemkové knihy ani není k tomu určena, aby dávala objasnění o vlastnických poměrech k pozemkům"* (Gl. U. N. F. 3264). Existovaly však i rozsudky opačné: *„Opravená katastrální mapa podává důkaz nejen o tom, komu náležejí pozemky, nýbrž i o jejich poloze a hranicích“* (Gl. U. 12.489)

**Doba budování socialismu.** V roce 1965 byly v dohodě mezi tehdejší Ústřední správou geodézie a kartografie a Ministerstvem spravedlnosti vydány *"Pokyny pro vytyčování neznatelných (sporných) vlastnických a užívacích v přírodě podle map a měřických podkladů* (čj. 23-332.2-11 294/1965 z 1. 11. 1965). V odst. 5 těchto pokynů bylo stanoveno: *"Případy vytyčování neznatelných (sporných) hranic musí střediska geodézie omezit jen na nezbytné případy vyžádané nebo doporučené příslušnými orgány (národními výbory, soudy, prokurátory, notáři a jinými orgány státní správy). Běžné objednávky na vytyčení sporných hranic je třeba zamítat s příslušným poučením stran o neprůkaznosti vytyčené hranice pro právní vztahy a s odkazem stran na národní výbory, soudy, smířčí řízení podle občanského soudního řádu apod."*

**Doba současná.** Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2009 sp. zn. 22 Cdo 646/2009: „*Odvolací soud vyšel z právního názoru, že stav katastru nemovitostí je pro soud v řízení o ochraně vlastnického práva závazný. Tento názor však není v souladu ani se zákonem, ani s ustálenou soudní praxí. Jako vlastník nemovitostí může být v katastru zapsána i osoba, které vlastnické právo nesvědčí, např. proto, že je vydržel někdo jiný, nebo proto, že smlouva, o kterou se vklad do katastru opíral, byla neplatná apod.*“

**Příklad z Německa.** Z rozsudku z 19. 9. 2003 - V ZR 360/02 (OLG München), publikovaném v časopisu Soudní rozhledy č. 3/2004 na str. 122-123: **Náhrada škody vzniklé stavbou zasahující za hranice pozemku** (§ 912,990 BGB). „*V dobré víře nejedná ten, kdo staví v oblasti hranice mezi pozemky a nepřesvědčí se, eventuelně i přibráním geodeta, o tom, že mu pozemek určený ke stavbě také patří a že nepřekračuje hranice svého pozemku.*“

Určování skutečného (právního) průběhu hranic pozemků není v pravomoci žádného z orgánů státní správy zeměměřičství a katastru nemovitostí, ale je výhradně v pravomoci moci soudní. Upraveno je v § 1028 zákona č. 89/2013 Sb., občanský zákoník takto: „*Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.*“ Údaje katastru nemovitostí o průběhu hranic pozemků mohou být při rozhodování soudu poměrně významným důkazem, nemusí však být důkazem jediným. V mnoha případech bývá skutečný právní průběh hranice odlišný od jejího průběhu evidenčního v důsledku nastoupení institutu vydržení. Byl-li v takových případech vydržitel skutečně v dobré víře, že mu část nějakého pozemku patří, pak si ani nemohl uvědomit okamžik uplynutí zákonem stanovené doby pro takové vydržení (tj. okamžik skutečného nabytí vydrženého vlastnictví).

Za panujícího právního stavu by bylo možné samotný účel vytyčování hranic pozemků podle údajů katastru nemovitostí definovat takto: „*Účelem procesu vytyčení hranic pozemku podle údajů katastru je nalézat a co nejspolehlivěji nalézt, na zemském povrchu ten stav, jaký na něm byl v době, kdy byla vytyčovaná hranice pro účely katastru prvotně geometricky a polohově určena (zaměřena).*“

### Zpřesňování údajů katastru o geometrickém a polohovém určení pozemků

S vytyčováním hranic pozemků úzce souvisí i možnost případného zpřesnění některých stávajících údajů katastru o jejich geometrickém a polohovém určení. S účinností od 1. 1. 2007 bylo do tehdy platného katastrálního zákona vtěleno (novelizačním zákonem č. 186/2006 Sb.) i ustanovení, podle kterého je možné údaje o geometrickém a polohovém určení pozemků, evidované v katastru nemovitostí, i údaje evidované o výměře odpovídající parcely, **zpřesnit**. Dnes se jedná o ust. § 49 odst. 4 katastrálního zákona, které zní: „*Na průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků se vyhotoví geometrický plán, pokud má být podle nich do katastru zapsáno zpřesněné geometrické a polohové určení pozemku a jemu odpovídající zpřesněná výměra parcely.*“ Význam zpřesnění geometrického a polohového určení hranice pozemků spočívá především v **prevenci** před možnými budoucími spory sousedících vlastníků o průběh hranice mezi jejich pozemky. Při dnešním velmi dynamickém trhu s nemovitostmi, nikdo nedokáže dost dobře předvídat, kdy se jeho sousedem stane zcela nový vlastník (kupec, dědic, vydražitel apod.). Ve zpřesnění údajů katastru o geometrickém a polohovém určení hranic pozemků může nakonec vyústit i smírné urovnání nějakého sporu dosavadního, aniž by bylo

nezbytné, aby byl takový spor řešen jinými prostředky soukromého práva a prostřednictvím moci soudní. Zpřesňovat lze pouze geometrické a polohové určení souřadnic podrobných bodů, které jsou dnes v katastru evidovány s kódem kvality jejich souřadnic 4 a 5 a všech případů, kdy geometrické a polohové určení není dáno souřadnicemi, ale jen zobrazením hranic pozemků v katastrální mapě. Údaje o geometrickém a polohovém určení lomových bodů hranic pozemků, které již jsou v platném katastru evidovány prostřednictvím souřadnic s kódem kvality 3 (tedy s cílovou přesností) již v katastru zpřesňovat nelze. Vzdálenosti, do kterých být údaje o geometrickém a polohovém určení hranice zpřesněny jsou stanoveny v katastrální vyhlášce (bod 16.4 její přílohy) a tyto vzdálenosti odpovídají výše uvedeným mezním odchylkám v geometrickém a polohovém určení. Další globální podmínkou (stanovenou v § 35 odst. 1 katastrální vyhlášky) pro to, aby bylo možné zpřesněné geometrické a polohové určení hranic pozemků zapsat do katastru nemovitostí je ta, že průběh zpřesněné hranice musí pohledově odpovídat jejímu zobrazení v katastrální mapě. **Klíčovým předpokladem pro výsledný zápis zpřesněného geometrického a polohového určení hranice pozemku do katastru však je, že se na něm všichni dotčení vlastníci shodnou a o tuto svou shodu vyjádří v písemné formě.** Nejčastěji půjde o „*Souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků*“, jehož vzor je obsahem bodu 20 přílohy katastrální vyhlášky. Z ust. § 48 odst. 1 katastrálního zákona vyplývá, že neoddělitelnou součástí souhlasného prohlášení (resp. jiné listiny dokládající shodu vlastníků na průběhu hranice pozemků) musí být i geometrický plán. Po zápisu zpřesněného geometrického a polohového určení hranic pozemků do katastru nemovitostí nastane situace, kdy každé další případné vytyčení takové hranice již bude totožné a jednoznačné. Každý další případný vytyčovatel už bude vycházet ze stejného podkladu (tj. geometrického plánu, na kterém se dotčení vlastníci písemně shodli) a dosáhne na zemském povrchu očekávaného shodného výsledku. U katastrálního úřadu pak bude trvale uložena listina o tom, že se vlastníci na tomto průběhu hranice v terénu shodli a nebyl mezi nimi sporný. Existence takové listiny značně zužuje do budoucna prostor pro to, aby některý ze sousedů takto evidovanou hranici zpochybnil (např. tvrzeným vydržením).

**Narovnání:** Jinou možností (dosud takřka nevyužívanou), jak dosáhnout změny údajů katastru o geometrickém a polohovém určení hranic pozemků by pro dotčené vlastníky zřejmě mohlo být i uzavření **dohody o narovnání** ve smyslu ust. § 1903 a násl. občanského zákoníku. Zápis takové listiny o narovnání (jejíž součástí by byl i geometrický plán) by se do katastru prováděl vkladem.

## STAVBA NA HRANICI POZEMKU V PRAXI VEŘEJNÉHO OCHRÁNCE PRÁV

### Mgr. Martin Studnička, Kancelář veřejného ochránce práv

S případy staveb, nacházejících se přímo na hranici mezi pozemky nebo v její těsné blízkosti, se veřejný ochránce práv setkává při řešení stížností, směřujících vůči činnosti stavebních úřadů. Právě od nich sousedé očekávají, že výstavbu na hranici pozemku zakážou nebo že nařídí dokončenou stavbu odstranit, pokud stavba hranici pozemku překračuje a zasahuje do cizího vlastnictví, nebo pokud sousedům z jiných důvodů překáží. V tomto příspěvku jsou představeny některé případy, jimiž se veřejný ochránce práv v minulosti zabýval a v nichž problémy vyvolávala právě poloha stavby na hranici nebo poblíž hranice pozemků.

### Nepovolená, nebo neoprávněná stavba?

Ne vždy je kritika stavebního úřadu, který se zdráhá ve věci zasáhnout, oprávněná. Sama skutečnost, že někdo vybuduje stavbu na cizím pozemku, aniž by s tím jeho vlastník souhlasil, není totiž ještě důvodem k tomu, aby se stavební úřad věcí zabýval. V takovém případě vzniká mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku **soukromoprávní spor**. Nejsou-li vlastníci schopni jej vyřešit smírně (dohodou), může být spor rozhodnut soudem.

Oproti tomu je pro stavební úřad zásadní, zda stavba, neoprávněně zasahující do cizího pozemku, je zároveň stavba nepovolená - „černá“. Jedná se o stavbu, kterou lze zahájit až poté, co je obstaráno potřebné veřejnoprávní povolení (územní rozhodnutí, územní souhlas, stavební povolení atd.), kterou však stavebník zahájil, aniž by mu bylo povolení uděleno. Dále se jedná o stavbu, zahájenou sice až po vydání povolení, avšak provedenou v rozporu s ním, např. na jiném místě, než je v povolení určeno. Posoudit, zda se o takovou stavbu jedná, musí stavební úřad. Stavební úřad je zároveň příslušný k tomu, aby o odstranění „černé“ stavby rozhodl.

V praxi však nastávají i případy, kdy se na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka nachází stavba, která veřejnoprávní povolení nevyžadovala. Je tedy vyloučeno, aby její odstranění nařídil stavební úřad<sup>38</sup>.

Působnost veřejného ochránce práv je dána pouze vůči stavebním úřadům. Zjistí-li, že se úřady dopustily pochybení, vyzve je veřejný ochránce práv ke zjednání nápravy. Způsob, jakým soudy rozhodují soukromoprávní spory, je oproti tomu z působnosti veřejného ochránce práv vyloučen. Není proto možné, aby veřejný ochránce práv posuzoval správnost rozsudků, v nichž se soudy ke stavbám na hranici pozemků nebo k samotnému průběhu hranic vyjádřily.

### Odstranění nepovolené stavby

Podle § 129 odst. 1 písm. b/ stavebního zákona<sup>39</sup> *nařídí stavební úřad odstranění stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného*

---

<sup>38</sup> K tomu viz zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 12. 10. 2015, sp. zn. 8114/2014/VOP. Stanoviska veřejného ochránce práv jsou veřejně dostupná na internetových stránkách [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz) v sekci „ESO evidence stanovisek ochránce“.



stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, pokud stavba nebyla dodatečně povolena. Jsou-li splněny tyto předpoklady, může stavební úřad do řešení sporu mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku vstoupit.

Prokáže-li stavební úřad, že stavba byla provedena bez potřebného povolení, tj. **toto povolení nebylo vůbec vydáno**, zahájí řízení o odstranění stavby. Pro tento krok není vůbec významné, zda se stavba nachází pouze na pozemcích vlastníka stavby, nebo zda hranici pozemku překračuje a zasahuje i na pozemky cizí<sup>40</sup>.

Oproti tomu nabývá určení polohy stavby na významu, byla-li stavba **provedena v rozporu s povolením**. Povinnou součástí povolení je totiž určení místa, na němž může být stavba uskutečněna, a pouze zde je proto stavebník oprávněn svou stavbu umístit. Pokud tedy stavebník zasáhl svou stavbou na pozemek sousední (cizí), kde mu výstavba povolena nebyla, porušil vydané povolení a na jeho stavbu je třeba nahlížet nejen jako na neoprávněnou, ale rovněž jako na nepovolenou. Stavební úřad je v takovém případě povinen se stavbou zabývat. Zároveň je možné domáhat se řešení neoprávněné stavby u soudu.

Problémy vyvolávají především situace hraniční, kdy přesah stavby na cizí pozemek nemusí být patrný, vlastníci pozemku, na nějž má stavba zasahovat, se jej však dovolávají.

#### **Případ sp. zn. 3731/2010/VOP**

Veřejný ochránce práv posuzoval postup stavebního úřadu v průběhu výstavby nového plotu. Stavba byla předtím řádně povolena (ohlášena stavebnímu úřadu) a měla se nacházet „na místě bývalých zídek“. Poté, co sousedé upozornili, že plot zasahuje na jejich pozemek, nechal stavební úřad polohu stavby zaměřit oprávněným zeměměřičkým inženýrem. Vyšlo najevo, že nový plot zasahuje do sousedního pozemku v rozmezí 0,05 m – 0,08 m. Zásah byl proto v toleranci základní střední souřadnicové chyby, která činila 0,14 m. Stavební úřad proto ani na podkladě geodetického zaměření nemohl zásah stavby do sousedního pozemku s jistotou vyloučit, avšak ani potvrdit. Zároveň nebyl dán důkaz, že by plot byl prováděn v rozporu s ohlášením stavby, tj. na jiném místě, než se nacházely bývalé zídky. Jedině takový rozpor by přitom mohl být důvodem k zásahu ze strany stavebního úřadu.

V posuzovaném případě však důvod k zásahu stavebního úřadu nenastal. Vystalo naopak podezření, že již původní zídky, které měly být novým oplocením nahrazeny, zasahovaly částečně do cizího pozemku.

Ve zprávě o šetření ze dne 9. 6. 2011, sp. zn. 3731/2010/VOP, a dopisu stejné spisové značky ze dne 11. 1. 2012, formuloval veřejný ochránce práv tento závěr: „Pokud je v případě sporu o zásah stavbou do sousedního pozemku zajištěno polohopisné zaměření stavby a vyjde při něm najevo, že namítaný zásah je v toleranci tzv. základní střední souřadnicové chyby pro dané území, lze přijmout závěr stavebního úřadu, dle něhož k

---

<sup>39</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

<sup>40</sup> K tomu viz sdělení veřejného ochránce práv ze dne 20. 2. 2015, sp. zn. 8128/2014/VOP.

*zásahu prokazatelně nedošlo a není důvod k řešení věci veřejnoprávní cestou. Pak zbývá sporným stranám ještě možnost případného řešení věci občanskoprávní cestou.“*

#### **Případ sp. zn. 6302/2014/VOP**

Problematickým bylo tentokrát dodržení odstupové vzdálenosti, tj. „mezery“, která se měla nacházet mezi stavbou přístřešku pro stání auta a hranicí sousedního pozemku. Podle povolení stavebního úřadu a k němu předložené projektové dokumentace stavby se měl přístřešek nacházet ve vzdálenosti 0,45 m od hranice pozemku. Podle geometrického plánu, vypracovaného pro účely zápisu stavby do katastru nemovitostí, však činila tato vzdálenost ve skutečnosti pouze 0,4 m. To by nasvědčovalo tomu, že existuje rozdíl 0,05 m mezi polohou stavby, jak jí stavební úřad povolil, a polohou stavby ve skutečnosti. Tento rozdíl však nepřekračoval toleranci základní střední souřadnicové chyby, která v daném případě činila 0,14 m. Ani pomocí geometrického plánu nebylo tedy možné prokázat, že přístřešek byl proveden v rozporu s povolením a projektovou dokumentací stavby, a nebyl proto důvod pohlížet na stavbu jako na nepovolenou, tj. provedenou v rozporu s povolením. Důvod pro uplatnění pravomocí stavebního úřadu proto nenastal<sup>41</sup>.

#### **Případ sp. zn. 7087/2014/VOP**

Již dokončená stavba oplocení nebyla v tomto případě stavebním úřadem vůbec povolena. Nebylo tak ani sporu o tom, že se jedná o stavbu nepovolenou. Stavební úřad proto správně zahájil řízení o jejím odstranění. Stavebník však následně využil svého práva a požádal o povolení stavby dodatečně<sup>42</sup>. Vzhledem k tomu, že stavební úřad může stavbu povolit, jen pokud s tím vlastník pozemku, na němž se stavba nachází nebo má v budoucnu nacházet, souhlasí, bylo nutno polohu stavby přesně vymezit. Geodetická zaměření, která byla za tím účelem vypracována, však vykazovala rozdílné výsledky. Podle některých se měla stavba nacházet výlučně na pozemku vlastníka stavby (ten s jejím umístěním samozřejmě souhlasil), podle jiných však stavba zasahovala rovněž na sousední pozemek města, které proti umístění plotu protestovalo.

Ve zprávě o šetření ze dne 11. 1. 2016, sp. zn. 7087/2014/VOP, veřejný ochránce práv předně konstatoval, že není odborně způsobilý ke zpochybnění závěrů, k nimž kvalifikovaní tvůrci geodetických podkladů dospěli. To samé platí o stavebním úřadu, nemají-li jeho pracovníci potřebné vzdělání<sup>43</sup>. Stavební úřad je však povinen vycházet ve své činnosti z takového stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, čemuž musí přizpůsobit důkazy, které opatří a z nichž bude moci při určení polohy stavby vycházet. Pokud byly předloženy protichůdné podklady, po jejichž posouzení měl stavební úřad o skutečné poloze stavby přetrvávající pochybnosti, měl v dokazování pokračovat. Jako vhodné se jevílo opatření

<sup>41</sup> Hodnocení případu uvedl veřejný ochránce práv ve zprávě o šetření ze dne 10. 11. 2015, sp. zn. 6302/2014/VOP.

<sup>42</sup> Tuto možnost dává § 129 odst. 2 stavebního zákona. Za účinnosti „starého“ stavebního zákona (zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) byla tato možnost zmíněna v ustanovení § 88 odst. 1 písm. b/.

<sup>43</sup> K tomu srov. § 56 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád: „Závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, které úřední osoby nemají, a jestliže odborné posouzení skutečností nelze opatřit od jiného správního orgánu, správní orgán usnesením ustanoví znalce. Usnesení se oznamuje pouze znalci. O zamýšleném ustanovení znalce, popřípadě o ustanovení znalce správní orgán vhodným způsobem účastníky vyrozumí. Správní orgán znalci uloží, aby posudek vypracoval písemně a předložil mu jej ve lhůtě, kterou současně určí. Může znalce také vyslechnout.“

znaleckého posudku, v němž by se znalec vyjádřil buď ke skutečné poloze stavby, nebo k technické úrovni doložených geodetických podkladů a jejich případným vadám.

#### **Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. 4. 2016, č. j. 46 A 55/2014 – 21**

Stav, kdy je oplocení umístěno přímo na hranici mezi dvěma pozemky, neznamena podle Krajského soudu v Praze, že oplocení neoprávněně zasahuje do cizího pozemku, a to i **kdyby plot svou částí na cizí pozemek skutečně zasahoval**. To se odráží v právní větě rozsudku, která zní:

*„Stav, kdy je oplocení přímo umístěno na hranici parcel, nelze vnímat tak, že neoprávněně zasahuje do pozemku souseda, třebaže to reálně může znamenat to, že hranice parcel představuje podélnou osu stavby a fakticky se tak např. polovina průměru sloupků, jejich betonových patek a podezdívky nachází na pozemku souseda a druhá polovina na pozemku stavebníka. To je totiž přirozená vlastnost plotů, jež fungují jako rozhrady ve smyslu občanského práva (§ 1024 a násl. občanského zákoníku z roku 2012), a přitom není důvodu tuto funkci plotů, není-li zde výslovně se odchylojící úpravy ve stavebním právu, nerespektovat i v řízení o dodatečném povolení stavby (§ 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona z roku 2006).“*

Soud dále uvedl, že předtím, než stavební úřad plot na hranici pozemku povolí, může soused vznášet námitky např. ohledně podoby, konstrukčních parametrů či šířky plotu. Může také upozornit, že umístění plotu bude bránit účelnému užívání jeho pozemku. Z rozhodnutí soudu vyplývá, že právě v případě, kdy bude umístění plotu na hranici účelnému užívání sousedního pozemku bránit, by mohl stavební úřad z tohoto důvodu stavbu plotu nepovolit. Tato překážka, tj. bránění ve využití sousedního pozemku, však musí být v řízení před stavebním úřadem spolehlivě prokázána.

#### **Údržba, nebo nová stavba?**

Ke stavbám plotů se vztahuje také veřejným ochráncem práv zastávaný názor, podle něhož nemůže být zbourání stavby a její opětovné postavení považováno za údržbu.<sup>44</sup> Převážná většina stavebních úřadů považuje totiž situaci, kdy je již dokončené oplocení odstraněno a nahrazeno plotem novým, nacházejícím se na stejném místě, ve stejné linii a ve stejném provedení (výška, barva, vzhled) jako plot dřívější, za údržbu původního oplocení. Veřejný ochránce práv naopak upozornil, že je nutno aplikovat pravidla, daná pro vznik nové stavby.

Tento názorový rozdíl nabývá v praxi značného významu. Zatímco totiž údržba stavby nevyžaduje podle stavebního zákona žádné povolení<sup>45</sup>, podle veřejného ochránce práv

---

<sup>44</sup> Veřejný ochránce práv seznámil se svým názorem veřejnost pomocí tiskové zprávy s názvem „Zbourání a opětovné postavení není údržbou stavby“, veřejně dostupné na internetových stránkách [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz), přesný odkaz zde: <http://www.ochrance.cz/aktualne/tiskove-zpravy-2016/zbourani-a-opetovne-postaveni-neni-udrzbou-stavby/> (cit. 20. 2. 2017) Věci se týkal rovněž článek HANÁK, Marek. *Oprava plotu - údržba, nebo nová stavba?* Moderní obec č. 8/2016. Praha: Economia, 2004-. ISSN 1211-0507. str. 66 - 67

<sup>45</sup> Podle § 79 odst. 6 a § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

musí stavební úřady odstranění původního plotu a jeho nahrazení plotem novým povolit jako stavbu nového oplocení, minimálně tedy formou územního souhlasu.<sup>46</sup>

### **Případ sp. zn. 2840/2015/VOP**

Problémy působila opět nejasná poloha stavby (jednalo se o rekonstrukci střechy rodinného domu a přístavbu kůlny), kterou její vlastníci zhotovili bez potřebného povolení. Podle tvrzení sousedů přitom zasáhli do rodinného domu na cizím pozemku. Stavební úřad následně vedl řízení o žádosti, kterou se vlastníci domáhali, aby byla jejich „černá“ stavba povolena dodatečně. Vzhledem k její problematické poloze a technickému provedení však nebylo jisté, zda k tomu, aby mohl stavební úřad žádosti vyhovět, není třeba doložit souhlas sousedů. Pokud by „černá“ stavba do jejich stavby a pozemku skutečně zasahovala, byl by k vydání povolení jejich souhlas nezbytný.

Veřejný ochránce práv odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014 - 36, a uvedl, že v řízení o žádosti, týkající se nepovolené stavby, je to právě žadatel, kdo musí prokázat skutečnou polohu stavby a své právo stavět na pozemku, na němž se stavba nachází. To je výrazem pravidla, podle něhož musí osoba, která porušila stavební zákon, nést tíživé následky svého jednání, včetně toho, že musí prokázat splnění předpokladů k vydání dodatečného povolení. Podklady, jimiž žadatel polohu stavby a právo k pozemku pod stavbou prokazuje, však zároveň může jiný účastník řízení svými námitkami zpochybnit a důkazně podloženými tvrzeními vyvolat na straně stavebního úřadu důvodné pochybnosti o tom, že stavba zasahuje do sousední stavby či pozemku. Podaří-li se sousedovi takové pochybnosti objektivně vyvolat, přesouvá se povinnost prokázat, že stavba do sousedního pozemku či stavby nezasahuje, opět zpátky na žadatele, který o dodatečné povolení usiluje.

Mezi vlastníkem stavby a sousedem, který neoprávněný zásah do svého pozemku namítal, vznikl navíc již zmíněný soukromoprávní spor. Ten lze řešit soudně, ačkoliv již o stavbě probíhá řízení před stavebním úřadem. Obdrží-li proto stavební úřad občanskoprávní („vlastnickou“) námitku, v níž soused tvrdí, že se výstavba uskutečnila či uskuteční na jeho stavbě nebo pozemku a že s tím nesouhlasí, musí vlastníka stavby a jeho souseda vyzvat, aby se řešení sporu o polohu stavby, resp. o její zásah do cizího vlastnictví, domáhali u soudu. Protože soudní rozhodnutí je pro všechny správní orgány závazné, musí stavební úřad, je-li žaloba podána, řízení o stavbě přerušit a na rozhodnutí soudu vyčkat. Poté, co rozsudek nabyde právní moci, z něj pak musí při své činnosti vycházet. Pokud by se naopak ani jedna ze stran na soud neobrátila, stavební úřad bude ve svém řízení pokračovat a učiní si úsudek, zda jsou předpoklady k dodatečnému povolení stavby splněny.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Tento závěr se objevuje ve zprávě o šetření veřejného ochránce práv ze dne 31. 5. 2016, sp. zn. 7192/2015/VOP, ze dne 12. 10. 2015, sp. zn. 8114/2014/VOP. Nejvyšší správní soud dospěl ke stejnému závěru v rozsudku ze dne 28. 1. 2016, č. j. 2 As 191/2015 – 63.

<sup>47</sup> Hodnocení případu uvedl veřejný ochránce práv ve zprávě o šetření ze dne 8. 3. 2016, sp. zn. 2840/2015/VOP.

## VEŘEJNOST KATASTRU NEMOVITOSTÍ

### JUDr. Veronika Gabrišová, Kancelář veřejného ochránce práv

Ve svém úvodním příspěvku v rámci odpoledního II. bloku Symposia se pokusím přiblížit téma „Veřejnost katastru nemovitostí“ z pohledu veřejného ochránce práv. Příspěvek jsem koncipovala spíše jako „otvírák“ k tématu a zejména k následné diskusi. Rovněž nezastírám, že tak činím z pozice právníka Kanceláře veřejného ochránce práv, který se primárně nevěnuje katastrální problematice, nýbrž spíše právu na informace a ochraně osobních údajů. Hovoříme-li však o veřejnosti katastru, domnívám se, že právě tato práva, a jejich střed, jsou ta, která (vedle technických limitů, personálního, materiálního a finančního zabezpečení katastru) ovlivňují veřejnost katastru v České republice významně.

Veřejnost katastru pro mne znamená především možnost veřejné kontroly, tj. příležitost každého do katastru nahlížet, pořizovat si opisy, výpisy, náčrty, získávat údaje ze sbírky listin. Jinými slovy možnost kohokoliv dostat se až k té poslední informaci, kterou katastr obsahuje, tj. i seznámit se s průběhem řízení a přesvědčit se, na základě jaké listiny byl zápis do katastru proveden. Potřebnost zachování určité míry veřejné kontroly je podle mého názoru stále aktuální, byť se můžeme logicky ptát, zda, platí-li materiální publicita katastru (tedy zjednodušeně, co je psáno, je dáno), je nezbytné veřejnosti zajistit, aby mohla ověřit, zda každý zápis v katastru odpovídá podkladové listině.

Zabývá-li se veřejností katastru ochránce, což zpravidla činí v návaznosti na konkrétní situace a námitky osob, které se na něj svými podněty obrací – jedni, protože se jim katastr nemovitostí zdá otevřený přespříliš a jejich osobní data dostatečně nechráněna, druzí naopak s pocitem, že je jim přístup k údajům obsažených v katastru bezdůvodně odepírán – spočívá jeho role vedle posuzování souladu se zákonnou právní úpravou v hledání spravedlivé rovnováhy (proporcionality) mezi „veřejností (otevřeností) katastru“ jakou souboru nejrůznějších informací a dat, která však nemůže být bezbřehá a právem na ochranu soukromí (osobních údajů), jichž katastr nemovitostí rovněž obsahuje nepřeborně. Současně je úkolem ochránce přispívat k dodržování i tzv. principů dobré správy, např. principu otevřenosti. V konečném důsledku to v praxi většinou znamená, jak demonstruji následně na pěti názorných příkladech, reálných situacích, které ochránce doposud řešil, že **ochránce bojuje za veřejnost katastru s respektem k ochraně soukromí (ochraně osobních údajů)**.

Nejprve ale ve stručnosti krátké připomenutí, jak se veřejnost katastru, měnila v čase.

### Veřejnost katastru – limity v čase

Na počátku měl každý právo za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu<sup>48</sup> nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty.<sup>49</sup> Nahlížení do katastru se

<sup>48</sup> Přítomnost pracovníka kanceláře je nutná nejenom pro vyhledávání patřičné části katastrálního operátu a její následné správné uložení podle stanoveného systému, ale především pro potřebu zabránění zcizení či poškození katastrálního operátu nebo jeho části či pozměnění jeho obsahu. Blíže Bumba, Jan: Poskytování informací z katastru nemovitostí, Právní rádce č. 4/1997, s. 39, zdroj ASPI ID: LIT8306CZ

<sup>49</sup> Srov. § 21 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v původním znění

historicky odehrávalo jediné osobní návštěvou katastrálního úřadu. Nebylo nutné, aby ten, kdo tak hodlá činit, prokazoval svou totožnost či oprávněný zájem.

Nezbytnost fyzického dostavení se na pracoviště katastrálního úřadu odpadla v roce 2004 spuštěním internetové aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí", přičemž motivací bylo efektivnější naplnění zákonného práva nahlížení do katastru v souladu s novými technologickými možnostmi.

Významnou změnu z tohoto úhlu pohledu přinesla v pořadí devátá novela katastrálního zákona (**zákon č. 8/2009 Sb.**, o změně katastrálního zákona). Jednak byl **nově definován účel katastru nemovitostí**<sup>50</sup> a dále, aby byla získána plná kontrola nad tím, kdo získává údaje ze sbírky listin a údaje z přehledu vlastnictví z území České republiky,<sup>51</sup> **došlo k výraznému omezení veřejnosti katastru**, když zákonodárce omezil dostupnosti určitých údajů pouhým nahlížením. Konkrétně zákonodárce nově stanovil, že „*získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví z území České republiky a ze sbírky listin*“.<sup>52</sup>

Tímto historickým momentem se tedy opouští dosavadní anonymní poskytování informací včetně osobních údajů nahlížením ze sbírky listin (před pracovníkem katastru). Zavádí se monitorovaný dálkový přístup - dálkový přístup za úhradu je podmíněn zřízením zákaznického účtu a závazkem nepoužít údaje z katastru nemovitostí k jinému, než k zákonem stanovenému účelu, nešířit poskytnuté údaje a nakládat s poskytnutými údaji v souladu s právními předpisy o ochraně osobních údajů za úhradu. *Není-li přehled vlastnictví z území České republiky poskytnut dálkovým přístupem, lze jej poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost a uvede účel, pro který jsou údaje požadovány.*<sup>53</sup> *Poskytování údajů ze sbírky listin se provádí jejich ověřováním (§ 9) nebo poskytováním prostých kopií. Tyto údaje lze poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost a uvede účel, pro který jsou údaje požadovány.*<sup>54</sup> Údaje osob, kterým katastrální úřad poskytl údaje (ověřoval jejich totožnost) katastrální úřad eviduje.

Popisovaný stav zůstal prakticky zachován i po přijetí nového katastrálního zákona.<sup>55</sup> Ani podle stávající právní úpravy získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví z území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí. Poskytování údajů je nadále podmíněno prokázáním totožnosti. Odlišně od úpravy

---

<sup>50</sup> Srov. § 1 odst. 3: „Katastr je zdrojem informací, které slouží

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).“

<sup>51</sup> Blíže důvodová zpráva k zákonu č. 8/2009 Sb., změna zákona o katastru nemovitostí České republiky, zdroj ASPI LIT31459CZ

<sup>52</sup> Srov. § 21 odst. 2 katastrálního zákona, ve znění účinném od 1. března 2009

<sup>53</sup> Srov. § 21 odst. 3 katastrálního zákona, ve znění účinném od 1. března 2009

<sup>54</sup> Srov. § 21 odst. 4 katastrálního zákona, ve znění účinném od 1. března 2009

<sup>55</sup> Srov. § 52 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona)



předchozí není vyžadováno uvádění účelu, jakkoliv samotný účel katastru nemovitostí zůstává nadále zákonem vymezen v zásadě shodným způsobem.

Tolik k vývoji veřejnosti katastru nemovitostí v České republice a nyní se obraťme pozornost na konkrétní případy, kterými se ochránce zabýval.

### **Případ č. 1 Ochránce bojuje za veřejný katastr (sp. zn. 4854/2008/VOP)<sup>56</sup>**

Na ochránce se obrátil pan Š. s upozorněním, že Katastrální úřad Praha 8 vyvěsil informaci o tom, že na základě novely vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o poskytování údajů z katastru nemovitostí se nahlížení do sbírky listin uskutečňuje poskytnutím kopie požadované listiny, a to za 20 Kč za stranu A4.

Pan Š. to považoval za neoprávněné inkasování peněz, kdy je mu vnucována kopie, kterou nechce. Navíc ani nemá možnost nahlédnout do listin, aby mohl určit, které strany potřebuje, a vyžádat si jen jejich kopie. Uvedl, že mu pracovnice katastrálního úřadu neumožnila nahlédnout do požadované smlouvy a sdělila mu, že buď za úhradu obdrží kopii celé smlouvy, nebo nic. Žádal proto ochránce, aby v této věci zajistil nápravu.

Ochránce dospěl k závěru, že ustanovení § 5 odst. 2 vyhlášky č. 62/2001 Sb., je v rozporu s § 21 odst. 1 katastrálního zákona, a požádal proto předsedu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále „ČÚZK“) o vyjádření.

Předseda ČÚZK sice uznal rozpor vyhlášky se zákonem, ale zároveň ochránce informoval o tom, že připravovaná novela katastrálního zákona tento princip zpoplatnění „posvětil“. Nutnost zpoplatnění obhajoval nedostatkem pracovníků, kteří nedokážou uspokojovat požadavky všech nahlížitelů a současně zajistit ochranu dokumentů, aby nedošlo k jejich poškození či odcizení, a rovněž zjistit ochranu osobních údajů v nich obsažených. Poukázal také na to, že alternativní řešení je projekt digitalizace sbírky listin připravený od roku 2004, na nějž však chybí finanční prostředky.

Ochránce považoval novelu za nevhodnou, až nepřijatelnou, z důvodu výrazného a přitom nikoli nezbytného omezení přístupu veřejnosti ke katastru nemovitostí. Nepovažoval za rozumné ustupovat od dosavadního principu veřejnosti katastru (v rozsahu faktického nahlížení do sbírky listin), a to pouze z důvodů, řekněme, technických či personálních, je-li nadto krom praktického omezení nahlízejících v jejich možnostech studia sbírky listin důsledkem nevyhnutelné zpoplatnění nahlížení (za nevyžádanou kopii).

S přesvědčením, že **veřejnost katastru je jednou ze základních a tradičních zásad evidenčních systémů o nemovitostech**, se ochránce pokusil zvrátit přijetí připravené novely oslovením senátorů. Upozorňoval, že prosté nahlédnutí do listin není možné tímto způsobem zrušit, protože v řadě případů žadatel ani nemůže označit konkrétní listiny, o jejichž kopie by mohl žádat, aniž by do nich nejprve nahlédl. Podle názoru ochránce je novela uměle vytvořenou zábranou v přístupu k informacím, která je v rozporu se základními strategickými principy boje s korupcí a vytváří prostor pro možné zneužití.

Senát nicméně novelu zákona přijal.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> <http://www.ochrance.cz/aktualne/tiskove-zpravy-2009/ochrance-bojuje-za-verejny-katastr-nemovitosti/>

## **Případ č. 2 Hromadné vytěžování dat z katastru (sp. zn. 4691/2013/VOP)<sup>58</sup>**

Panu F. zablokoval ČÚZK přístup k internetové aplikaci Nahlížení do katastru. ČÚZK svůj postup vysvětlilo tím, že detekuje-li svým automatizovaným systémem nadměrný provoz, jímž je myšlen vysoký počet požadavků odeslaný v určitém časovém úseku, je přístup z dané IP adresy automaticky zablokován na dobu tří kalendářních dnů. Takový nadměrný provoz naznačuje možnost vytěžování (k tomuto pojmu viz dále). Pokud je vytěžování detekováno nikoliv automaticky, ale na základě poloautomatizované analýzy logů aplikace, je IP adresa blokována trvale a k odblokování dojde až po jednání s majitelem příslušné adresy. V daném případě bylo během jediné noci z IP adresy stěžovatele zasláno celkem 1 304 požadavků na informace o nemovitostech v k.ú. H.

Ochránce se zabýval legálností omezení vyplývajících z uživatelských podmínek přijatých ČÚZK, tedy, zda mají tyto podmínky oporu v platné právní úpravě, resp. zda nejsou v rozporu se zákonem danou možností každého bezplatně nahlížet do katastru nemovitostí, když právní úprava nestanoví žádné množství omezení získávaných dat či způsob tohoto získávání (ručně versus automaticky).

Ochránce dospěl k závěru, že **realizovat právo nahlížet do katastru nemovitostí (§ 21 odst. 1 katastrálního zákona) pomocí aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí lze činit pouze interaktivní prací s touto aplikací. Realizací tohoto práva není vytěžování.**<sup>59</sup>

Softwarový prostředek oproti manuálnímu způsobu na údaje nenahlíží, ale ukládá a zpracovává, čímž dochází k vytěžování údajů z databáze katastru nemovitostí. Technická omezení přijímaná státní správou za účelem omezení možnosti stahovat části databáze katastru nemovitostí mají oporu v právním řádu České republiky. Uživatelské podmínky internetové aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" tedy neodporují katastrálnímu zákonu ani jeho prováděcím vyhláškám.

ČÚZK v této souvislosti ochránce upozornil, že vytěžování databáze automatizovanými systémy v posledních letech rostlo (vedlejší efektem je například přehlcení systému a dočasná znemožnění běžného nahlížení). Jako logické se jeví rovněž jeho vysvětlení, že cílem těchto útoků je získávání osobních údajů z katastru, neboť ostatní údaje jsou volně dostupné výměnným formátem RÚIAN. Získávání osobních údajů (jmen, adres, rodných čísel a údajů o vlastnických a jiných právech apod.), jejich další zpracování a šíření (obvykle ke komerčním účelům) je pak jistě jevem protiprávním a je třeba mu bránit. Důsledkem proto byly i přijaté legislativní změny, kdy konkrétně v ustanovení § 5 odst. 3 a 4 vyhlášky o poskytování údajů z katastru nemovitostí<sup>60</sup> je řečeno: "(3) Úřad umožňuje bezúplatné nahlížení do katastru na vybrané údaje souboru popisných informací a souboru geodetických informací aplikací dostupnou prostřednictvím internetu. Úřad umožňuje rovněž bezúplatné nahlížení na obraz katastrální mapy formou prohlížečích služeb

<sup>57</sup> <http://www.ochrance.cz/dalsi-aktivity/tv-serial/pripad-pro-ombudsmana-v-pripad-pro-ombudsmana-katastr-nemovitosti/>

<sup>58</sup> Blíže zpráva o šetření ochránce ze dne 10. února 2014, sp. zn. 4691/2013/VOP/DV, dostupná z: <http://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/1542>

<sup>59</sup> Vytěžováním se rozumí trvalý nebo dočasný přepis celého obsahu databáze nebo jeho podstatné části na jiný podklad, a to jakýmkoli prostředky nebo jakýmkoli způsobem. Blíže § 90 odst. 2 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

<sup>60</sup> Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, účinná od 1. ledna 2014.



*a bezúplatně poskytuje údaje katastrální mapy prostřednictvím služby stahování dat. (4) V případě, že uživatel služeb uvedených v odstavci 3 přetěžuje technologickou infrastrukturu Úřadu nebo neodborně využívá nebo zneužívá aplikace a služby k neoprávněnému vytěžování údajů z katastru, je Úřad oprávněn mu v tomto jednání zabránit technickými prostředky."*

### **Případ č. 3 Rozhodnutí soudu o vypořádání SJM a o dědictví jako podkladová listina pro záznam práva v katastru (sp. zn. 184/2013/VOP)<sup>61</sup>**

Paní D. žádala o prošetření postupu několika katastrálních úřadů, které po úmrtí jejího manžela provedly záznam jejího výlučného vlastnického práva k několika nemovitostem. Katastrální úřady přitom nepostupovaly jednotně (některé evidovaly nově jako tzv. podkladovou listinu usnesení soudu o vypořádání společného jmění manželů, jeden naopak vedle tohoto usnesení uváděl i původní nabývací titul, na jehož základě se nemovitosti původně staly součástí společného jmění). Stěžovatelka rovněž namítala množství osobních údajů obsažených v listinách uložených ve sbírce listin, která je téměř volně dostupná.

Ochránce po prošetření podnětu konstatoval, že správně mělo být jako podkladová listina evidováno pouze usnesení o vypořádání společného jmění, čemuž také odpovídá převládající správní praxe. Chybný katastrální úřad pochybení odstranil.

Ochránce se podrobně zabýval také námitkou obsahu sbírky listin a její veřejnosti. Nastavené mechanismy však považuje za správné a zákonné, neboť nejsou v rozporu se zákonem o ochraně osobních údajů. Veřejnost sbírky listin katastru nemovitostí není v rozporu se zákonem o ochraně osobních údajů. **Katastrální úřady mohou zpracovávat osobní údaje formou shromažďování a zveřejňování ve sbírce listin bez souhlasu subjektu údajů, neboť jde o zpracování nezbytné pro dodržení právních povinností správce** (§ 5 odst. 2 písm. a/ zákona o ochraně osobních údajů). Určitou ochranu zneužití osobních údajů v ní obsažených poskytuje zákonná povinnost nahlízející osoby prokázat svoji totožnost a uvést účel nahlížení.

### **Případ č. 4 Poskytování cenových údajů (sp. zn. 1358/2015/VOP)**

Pan H. žádal databázový výstup z katastru nemovitostí s cenovými údaji bez osobních údajů v elektronické podobě pro katastr Teplice za účelem využití jako podkladu pro tvorbu cenové mapy.

Ochránce svůj názor, že by cenové údaje z katastru nemovitostí dálkovým přístupem poskytovány být měly, opřel především o ustanovení § 52 odst. 3 katastrálního zákona.<sup>62</sup> Z tohoto ustanovení totiž nepřímo plyne, že cenové údaje v elektronické podobě dálkovým přístupem poskytovat lze.

---

<sup>61</sup> Blíže zpráva o šetření ochránce ze dne 15. července 2013, sp. zn.: 184/2013/VOP/DS, dostupná z: <http://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/1532> nebo informace o činnosti podávaná veřejným ochráncem práv dle ustanovení § 24 odst. 1 písm. a) zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o veřejném ochránci práv“) za třetí čtvrtletí roku 2013, dostupná z: [http://www.ochrance.cz/fileadmin/user\\_upload/zpravy\\_pro\\_poslaneckou\\_snemovnu/Ctvrtletky/2013\\_3Q\\_zprava.pdf](http://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/zpravy_pro_poslaneckou_snemovnu/Ctvrtletky/2013_3Q_zprava.pdf)

<sup>62</sup> „Není-li ... údaj o dosažených cenách nemovitostí poskytnut způsobem umožňujícím dálkový přístup, lze jej poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost.“

Předseda ČÚZK se s názorem ochránce neztotožnil. Uvedl, že v obecné rovině s mým závěrem sice souhlasí, současně ale dodal, že není možné pominout skutečnost, že smyslem uvedeného ustanovení je pouze stanovení podmínek, za kterých jsou údaje o dosažených cenách poskytovány. Z citovaného ustanovení ale nepochybně nelze dovodit povinnost ČÚZK poskytovat údaje o dosažených cenách nemovitostí umožňujícím dálkový přístup. S předmětným ustanovením je pak třeba pracovat ve spojení s ustanovením § 55 odst. 3 katastrálního zákona, podle kterého může každý získat dálkový přístup k údajům katastru vedeným v elektronické podobě pomocí počítačové sítě, a to za úplatu a za podmínek stanovených prováděcím předpisem. Tím je vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Z jejího znění plyne, že cenové údaje se dálkovým přístupem neposkytují. Současně však předseda ČÚZK upozornil, že připravovaná novela vyhlášky o poskytování údajů učiní cenové údaje dálkovým přístupem dostupné.<sup>63</sup>

#### **Případ č. 5 Přístup slabozrakých do internetové aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí (sp. zn. 1531/2015/VOP)**

V průběhu roku 2015 zkoumal ochránce podmínky, za kterých mohou slabozrací využívat aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí bez nutnosti zadávat CAPTCHA kódy. Zjistil, že předpokladem je registrace. Registrovat se lze jako obyčejná, nebo zdravotně postižená osoba. Po zaregistrování žadatel obdrží přístupové heslo vypínající zadávání CAPTCHA kódů.<sup>64</sup> Zadávání CAPTCHA kódů má bránit masovému vytěžování databáze katastru nemovitostí softwarovými roboty.

Namísto zadávání CAPTCHA kódů ČÚZK umožnil slabozrakým i jiným zdravotně postiženým lidem zřídit si zákaznický účet pro dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí. Zadáním přístupového kódu v aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí dojde k vypnutí zadávání CAPTCHA kódů. Zaregistrovaná zdravotně postižená osoba může využít nadstandardní podpory v podobě vzdálené pomoci, kdy pracovník ČÚZK s využitím speciálního softwaru na dálku upravuje nastavení počítače. Tím, že registrovaný uživatel není pro ČÚZK anonymní, může ČÚZK v případě práce s aplikací v rozporu s provozními podmínkami uživateli přístup snadno zablokovat v souladu s ustanovením § 5 odst. 4 vyhlášky o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

V tomto postupu pochybení ochránce neshledal.

Výtky měl pouze vůči registračnímu formuláři, který neobsahoval výslovný souhlas žadatele se zpracováním citlivých údajů a neuváděl, že osoba se má registrovat jako zdravotně postižená pouze tehdy, když chce využít nadstandardní podporu. V reakci na jeho výtky ČÚZK formulář upravil. Zároveň na internetových stránkách uvedl, že pokud zdravotně postižená osoba nevyžaduje nadstandardní podporu, může se registrovat jako obyčejná osoba (bez toho, aby uváděla, že je zdravotně postižená).

---

<sup>63</sup> Jedná se o novelu vyhlášky č. 354/2015 Sb., účinnou od 1. 1. 2016.

<sup>64</sup> CAPTCHA je akronym pro "completely automated public Turing test to tell computers and humans apart, tedy "plně automatický veřejný Turingův test k odlišení počítačů a lidí". Test spočívá zpravidla v zobrazení obrázku s deformovaným textem, přičemž úkolem uživatele je zobrazený text opsat do příslušného vstupního políčka. Předpokládá se, že lidský mozek dokáže správně rozeznat i deformovaný text, ale internetový robot při použití technologie OCR (optické rozpoznávání znaků) nebude schopen text správně rozpoznat. Blíže CAPTCHA. In: [www.cs.wikipedia.org](https://cs.wikipedia.org/wiki/CAPTCHA). [online]. 5. 1. 2016. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/CAPTCHA>

## OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ VS. KATASTR NEMOVITOSTÍ

JUDr. Soňa Matochová, Ph.D, Mgr. Josef Prokeš, Úřad pro ochranu osobních údajů

Problematika ochrany osobních údajů v katastru nemovitostí představuje závažné téma jak z pohledu ochrany osobních údajů, případně práva na soukromí, tak z pohledu principu veřejnosti či publicity katastru nemovitostí. Jejich vztah by měl být vzájemně vyvážený. Zjistit, zda je tomu tak v případě ČR, je účelem tohoto příspěvku. V ideálním případě by měly být informace o nemovitosti dostupné všem subjektům, které potřebují z oprávněných důvodů vyhledat vlastníka, který je z titulu svého vlastnictví zavázán k řadě povinností (např. daňová povinnost), případně se o nemovitost legitimně zajímají (např. koupě). Na druhé straně by informace o vlastníku nemovitosti měly být třetím subjektům či veřejnosti dostupné jen v nezbytném rozsahu odůvodněném výše uvedenými účely a nad tento rámec by informace neměly být poskytovány (princip minimalizace poskytnutých údajů). K zodpovězení položené otázky navrhuji postupně zodpovědět dílčí otázky, které si v tomto kontextu zpravidla pokládáme, např. jak je problematika právně regulována, jaké informace se k tématu objevují v médiích, jaké v odborné literatuře či zda je platná právní úprava vyhovující z hlediska rozsahu zveřejňovaných informací. Na tyto otázky se pokusím odpovědět. Odpověď by mj. mohla vést k závěru o vhodnosti stávající právní úpravy či její aplikace.

### I. Mediální obraz ochrany osobních údajů v katastru nemovitostí

Začnu zprávami médií jako oblastí nejvíce se obracející k veřejnosti. Média se problematice vztahu katastru nemovitostí a osobních údajů nevěnují soustavně, spíše se čas od času. Zprávy jsou obvykle kritické, vesměs poukazují na selhání katastru nemovitostí; o tom svědčí i názvy článků zveřejněných v poslední době. Dále citujeme z některých z nich publikovaných v období posledních dvou let:

Tak například **server Idnes 17. 12. 2014** v článku „*Krádež nemovitosti za bílého dne. Konstrukce podvodu je vždy stejná*“ popisoval, že vlastník nemovitosti, který nesleduje katastr nemovitostí, může být poměrně jednoduchým podvodem připraven o svou nemovitost. Může se jednat např. o situaci, kdy zloděj připraví falešnou smlouvu o prodeji nemovitosti s padělaným podpisem i padělaným razítkem. Vzhledem k tomu, že příslušný katastrální úřad pravost ověřovací doložky nepřezkoumává, zahájí řízení. Podle katastrálního zákona pošle dopis, ve kterém vyzve vlastníka k vyjádření, zda s navrženou změnou souhlasí či nikoliv. Mohlo by se stát, že takový dopis se k vlastníku nedostane, neboť opět nastoupí padělaná listina, pokud si zloděj přesměruje doručování veškeré pošty vlastníka na svou adresu, což je služba, kterou Česká pošta nabízí za cca 200 Kč za měsíc. Po uplynutí ochranné 20 denní lhůty na katastrálním úřadu již podle článku nic nebrání tomu, aby se nemovitosti zmocnila třetí osoba. Pokud vlastník nemovitosti nezjistí, že zápis v katastru neodpovídá pravému stavu, avšak osoba nesprávně zapsaná v katastru již jako vlastník převedla nemovitost na další osobu, ta ji může nabýt legálně do svého vlastnictví. Informaci o tomto případě poskytl odborný server Strážce katastru. Zde jen poznamenáme, že popsáný podvod je poměrně sofistikovaný, a nastavením vhodných opatření u příslušných orgánů by mu bylo možno zřejmě zabránit.

Podle téhož **serveru Strážce nemovitostí**, který byl zdrojem citovaného článku, lze v poslední době sledovat nárůst podvodů týkajících se nemovitostí, a to přímo i „krádeží“ (podvodník dosáhne podvodem změny vlastníka zapsaného v katastru nemovitostí). Mezi skutečnosti usnadňující takové činy patří třeba to, že

- úředník na katastru nemá prostředky prozkoumání pravosti předkládaných písemností;
- jediným právoplatným dokladem o vlastnictví nemovitosti je zápis v katastru (pokud mu vlastník nevěnuje pozornost, umožní tím realizaci podvodu);
- katastr není povinen sdělit vlastníkově, že s jeho nemovitostí je nakládáno;
- osoba, která koupí od nevlastníka nemovitost v dobré víře, že není kradená, se stává jejím majitelem;
- podvodníci využívají ke krádeži nemovitostí padělané občanské průkazy, falešné kupní smlouvy, falešné plné moci, nepravá notářská osvědčení, padělané podpisy, padělaná razítka.

Jiný **server Strážce katastru**,<sup>65</sup> který sleduje situaci týkající se podvodů s nemovitostmi, v roce 2016 zveřejnil aktuality, jejichž názvy svědčí o tom, že stále se vyskytují případy, kdy bylo zjištěno, že vlastníci přišli o majetek nebo jejichž majetek byl nějakým způsobem ohrožen v souvislosti s katastrem nemovitostí, viz následující názvy jednotlivých zpráv:

- „Po mnoha letech zjistili, že mají garáže na cizím pozemku“ ze dne 31. 7. 2016
- „Ústavní soud: nedbáte-li zápisu v katastru, o nemovitost přijdete“ ze dne 27. 7. 2016
- „Katastr selhává, neuchrání před zloději nemovitostí“ ze dne 6. 5. 2016
- „Téměř ukradený rodinný dům“ ze dne 28. 4. 2016
- „Zákon a pořádek“ z 27. 4. 2016

Rovněž **Televize Prima** již odvysílala několik kritických relací na téma katastr nemovitostí: Tak například z reportáže vysílané dne 7. 7. 2016 vyplynulo, že na katastru nemovitostí lze zjistit osobní údaje třetích osob, konkrétně bylo zjištěno rodné číslo z kupní smlouvy, a dále za jakou částku bývalý majitel nemovitost prodal.

V reportáži téže televize ze dne 20. 7. 2016 bylo uvedeno, že pokud si někdo opatří jméno, příjmení a datum narození nebo rodné číslo z katastru, může na základě těchto dat zjistit, zda je dotčená osoba dlužníkem z Centrální evidence exekucí. V souvislosti s takovým zjišťováním se nově používá pojem sociální hacking.<sup>66</sup> Osobní údaje třetí osoby lze zneužít různým způsobem, například tak, že je vytvořena zfalšovaná smlouva a zfalšovaný podpis,

---

<sup>65</sup> <https://www.strazcekatastru.cz/>

<sup>66</sup> Jako sociální hacking jsou označovány útoky využívající technik sociálního inženýrství. Jde v podstatě o efektivní metodu podvádění a lhaní uplatňovanou za účelem získání požadovaných informací. Paradoxně dnes, kdy jsou organizace a firmy schopné investovat obrovské sumy peněz do technologického zabezpečení, stávají se zranitelné na úrovni lidského faktoru v podobě psychologických vlastností člověka. Průnik do zabezpečené firmy často začíná od získání informace či dokumentu, který je zdánlivě bezvýznamný, je obecně dostupný a nepříliš důležitý. Většina lidí v organizaci tedy nevidí důvod, proč by měl být chráněn. Mnoho sociotechnických útoků bývá složitých; skládají se z mnoha kroků a důkladného plánování, často spojují manipulaci a technologické znalosti.

a poté je čerpána půjčka nebo úvěr, viz informace z 6. 3. 2016. Osobní údaje také může zneužít makléř, který je má k dispozici z jiného dokumentu, a získat tak úvěr na mrtvou duši.

Jak je známo, osobní údaje získané z katastru běžně slouží k tomu, že některé obchodní subjekty hromadně a opakovaně rozesílají své nevyžádané obchodní nabídky na odkup nemovitosti přímo na adresy vlastníků. Takto dostávají cílené výzvy na jméno tisíce lidí například v Praze od jedné z největších realit a správcovských firem specializovaných na hlavní město. „Zdědil jsem vlastnický podíl v činžovním domě v Praze 7. Každoročně od této firmy, která uvádí, že se zabývá správou nemovitostí, ale už i od jiných podobných společností, dostávám poštou formulářově zpracovaný dopis s naskenovaným podpisem nějakého ředitele, kde mi nabízejí, že podíl vykoupí,“ řekl Právu jeden z oslovených Pražanů.<sup>67</sup>

K výše uvedeným informacím, které byly zveřejněny, je na místě položit si otázku, jaká je v tomto ohledu četnost zneužívání osobních údajů a jaký je celkový počet podvodů v souvislosti s katastrem nemovitostí. Lze předpokládat, že ve skutečnosti se takových podvodů stalo víc. Je rovněž jisté, že někteří občané přestali věřit, že zápis v katastru je dostatečný pro ochranu jejich vlastnictví, a využívají placenou službu hlídání nemovitostí, Takovou placenou službu ostatně nabízí katastr samotný. Takový stav je však třeba považovat za systémové selhání, najít příčiny této situace a závadný stav napravit.

## II. Právní úprava

Pokud jde o relevantní právní úpravu k tématu, kterým se v tomto příspěvku zabývám, není nijak rozsáhlá. Pokud jde o katastr nemovitostí, je obsažena zejména v ustanovení § 52 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon), které pod názvem Veřejnost katastru v odstavci 1 stanoví, že každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj sbírky listin, pokud není stanoveno jinak. Podle odstavce 2 získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví z území ČR, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí. Podle odstavce 3, není-li přehled vlastnictví z území České republiky nebo údaj o dosažených cenách nemovitostí poskytnut způsobem umožňujícím dálkový přístup, lze jej poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost. Konečně podle odstavce 5 katastrální úřad vede evidenci osob, kterým poskytl údaje. Ustanovení § 53 doplňuje předchozí ustanovení v tom, že údaje katastru lze užít jen k účelům uvedeným v § 1 odst. 2<sup>68</sup> Podle ustanovení § 54 odst. 1 Český úřad zeměměřický a katastrální má postavení správce osobních údajů evidovaných v katastru; podle odstavce 2 téhož ustanovení katastrální úřady mají postavení zpracovatelů osobních údajů evidovaných v

---

<sup>67</sup> Viz článek uveřejněný na serveru novinky.cz: „Z katastru se ve velkém vysávají osobní data lidí“. <https://www.novinky.cz/finance/370928-z-katastru-se-ve-velkem-vysavaji-osobni-data-lidi.html>.

<sup>68</sup> § 1(2) Katastr je zdrojem informací, které slouží

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

katastru. Uvedený přehled lze ještě doplnit o vyhlášku č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Jen okrajově lze zmínit genezi principu veřejnosti katastru v našich zemích.

- Pozemkové knihy byly v Rakousku - Uhersku podle § 7 tehdy platného zákona č. 95/1871 ř. z., zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, veřejné. Kdokoliv mohl do pozemkových knih za přítomnosti některého úředníka pozemkových knih nahlédnout a vyžádat si opisy nebo výpisy.
- Veřejnost operátů pozemkového katastru byla deklarována také za 1. republiky v § 8 odst. 1 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon). Podle jeho § 8 odst. 2 mohl každý za přítomnosti úředníka pověřeného dozorem nad katastrálními operáty, nahlédnout do operátů pozemkového katastru a činit si poznámky.
- V období socialismu bylo podle zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, umožněno od 1. dubna 1964 do evidence nemovitostí nahlížet, pořizovat si z ní náčrty, opisy nebo výpisy **jen tomu, kdo osvědčil oprávněný zájem a jen pokud tomu nebránil zájem společnosti**. Fakticky byl ovšem v tomto období princip veřejnosti rovněž zachován.
- Naopak v porevolučním období od 1. 1. 1993 veřejnost pozemkové evidence obnovil § 21 odst. 1 zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, podle kterého je katastr veřejný a každý má právo za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu do něj nahlížet a pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty s tím, že veřejnost katastrálního operátu je možno omezit jen z důvodů stanovených zákonem. V poznámce pod čarou byl uveden zákon o státním tajemství jako příklad takového zákona.
- Od roku 2001 byl umožněn dálkový přístup k údajům z katastru nemovitostí. Od roku 2004 uvedl ČÚZK do provozu internetovou aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz>). Tato aplikace, která je volně přístupná bez registrace, umožňuje bezplatné nahlížení do katastru s tím, že údaje, které poskytne, mají pouze informační charakter. Umožňuje vyhledání parcely, stavby, jednotky, práva stavby, přídatného spoluvlastnictví, řízení, zobrazení LV a katastrálního území.
- Novelou katastrálního zákona č. 8/2009 Sb., která nabyla účinnosti od 30. 6. 2010, bylo podle § 21 odst. 2 doplněno, že získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví na území ČR a ze sbírky listin. Podle § 21 odst. 3, není-li přehled vlastnictví z území ČR poskytnut dálkovým přístupem, lze jej poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost a uvede účel, pro který jsou údaje požadovány.
- V novém katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. ledna 2014, se uvádí, že katastr je veřejný seznam, což zdůrazňuje vazbu na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Důvodová zpráva k § 52 uvádí, že ustanovení o veřejnosti katastru bylo do nového katastrálního zákona převzato z dosavadní právní úpravy. Pro nově poskytované údaje o dosažených tržních cenách byly stanoveny stejné podmínky jako pro poskytování údajů ze sbírky listin, ze které je možno právě cenové údaje zjistit. V rámci režimu poskytování údajů z katastru již nemusí žadatelé

uvádět účel, ke kterému tyto údaje potřebují. K jakým účelům je dovoleno tyto údaje použít, je zřejmé z § 1.

Z uvedeného přehledu je zřejmé, že princip široké publicity či veřejnosti katastru až na výjimku v naší právní úpravě převládal a platí i nadále.

Na druhé straně právní úprava katastru nemovitostí neodráží obecné zásady právní ochrany osobních údajů a z nich vyplývající pravidla pro zpracování údajů, a v tomto rozsahu se zákon o ochraně osobních údajů uplatní i ve vztahu ke katastru nemovitostí. Jednak platí, že katastr nemovitostí je informačním systémem spravovaným veřejnou správou, na který je třeba aplikovat všechna pravidla pro zpracování údajů (od účelného zpracování vhodnými a k soukromí osob šetrnými prostředky podle § 5 odst. 1 zákona, přes zabezpečení podle § 13 zákona až po informační povinnost zejména dle § 12 zákona, tj. zajištění přístupu k údajům i k informacím o jejich zpracování), neboť nesplňuje žádnou z výjimek pro vyloučení z působnosti zákona o ochraně osobních údajů, jednak se pro oblast katastru v celém rozsahu uplatní obecná dozorová kompetence Úřadu pro ochranu osobních údajů podle § 29 zákona o ochraně osobních údajů. Upřesnění vztahu měla přinést novela č. 8/2009 Sb., kterou se měnil zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, ta však toto očekávání nesplnila, jak je uvedeno dále.

Důvodová zpráva k výše uvedené novele katastrálního zákona č. 8/2009 Sb. se výslovně zabývala vztahem k problematice osobních údajů, když uvedla: „S prudkým rozvojem informačních systémů veřejné správy se objevují problémy s ochranou osobních údajů osob, neboť digitalizace různých údajů s sebou nese i snazší přístup k osobním údajům, což může vést i k rozšíření možnosti tyto údaje zneužívat. Úřad pro ochranu osobních údajů (ÚOOÚ) proto důsledně dbá na to, aby byly osobní údaje dostatečným způsobem chráněny. Z tohoto důvodu po dohodě s tímto úřadem se navrhuje zvýšit kontrolu nad poskytováním některých údajů z katastru nemovitostí při zachování zásady veřejnosti katastru nemovitostí a vytvořit takové podmínky, aby ÚOOÚ v případě jiného než zákonem dovoleného užití získaných osobních údajů mohl provést šetření takové události a udělit zákonem stanovené sankce. Zvýšení kontroly nad poskytováním údajů z katastru nemovitostí se bude realizovat zpřísněním pravidel pro poskytování údajů ze sbírky listin a neumožněním anonymně získávat přehled vlastnictví a jiných věcných práv z území ČR.“ V další části důvodové zprávy se konstatovalo, že oblasti regulované katastrálním zákonem se dotýká i Směrnice 95/46/ES, která již byla v minulosti do právních předpisů o katastru nemovitostí implementována.

Podle důvodové zprávy by se mohlo zdát, že právní úprava katastru nemovitostí vyhověla požadavkům kladeným na ochranu osobních údajů, a vše je v naprostém pořádku, při bližším zkoumání problematiky však tento pohled neobstojí, jak vyplývá z dalších stanovisek.

### **III. Stanoviska ÚOOÚ a projednávané stížnosti v otázce katastru nemovitostí**

ÚOOÚ se v minulosti k problematice vztahu katastrálního zákona a osobních údajů již několikrát vyjádřil, a to prostřednictvím svého stanoviska ke katastru nemovitostí obecně a k použití údajů z katastru nemovitostí k nabídce obchodu a služeb, případně odpovídal na několik dotazů k předmětné otázce.



Stanovisko ÚOOÚ ke katastru nemovitostí z 13. 12. 2013, které vycházelo z předchozí kontroly provedené v roce 2007, zaujalo jednak názor, že katastr nemovitostí je sice veden v souladu se zvláštním zákonem o katastru nemovitostí, ale v rozporu s obecným zákonem upravujícím podmínky pro zpracování osobních údajů. Dále Úřad poukázal na to, že pokud jsou na základě žádosti po zaplacení správního poplatku poskytovány kopie listin obsahujících osobní údaje, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru nemovitostí, taková praxe zpřístupňování osobních údajů představuje neoprávněné zasahování do soukromého a osobního života subjektu údajů v rozporu s § 10 zákona o ochraně osobních údajů.

Dále se ÚOOÚ ve svém stanovisku vyjádřil k použití údajů z katastru nemovitostí k nabídce ochodu a služeb. Zde poukázal na to, že údaje z katastru nemovitostí lze podle § 51 zákona č. 256/2013 Sb. použít jen k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 téhož zákona (jde o lex specialis ve vztahu k příslušným ustanovením zákona č. 101/2000 Sb.), tedy k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, dále pak pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k předchozím vyjmenovaným účelům. K tomu lze poznamenat, že takové omezení na stanovené účely je poměrně obecné a v konkrétních případech může být sporné.

Úřadu pro ochranu osobních údajů jsou také opakovaně zasílány stížnosti, které požadovaly přešetření postupu katastrálního úřadu, který vyhotovil kopie listin obsahující osobní údaje stěžovatelů ze sbírky listin katastru nemovitostí třetím osobám, avšak dotčeným stěžovatelům, kteří požadovali sdělit jména třetích osob, sdělil, že není oprávněn zpřístupnit jména a příjmení osob, kterým listiny poskytl. V dopise, ve kterém ČÚZK sdělil tuto informaci, odůvodňoval svůj přístup dopisem tehdejšího předsedy ÚOOÚ, který na dotaz katastrálního úřadu v této věci odpověděl, že v kontrolovaný katastrální úřad nebyl oprávněn sdělit informace o příjemci informace, ale pouze kategorii příjemců této informace. K tomu dlužno podotknout, že v současné době je zvažováno přehodnocení tohoto dříve vysloveného názoru Úřadu pro jeho faktickou neúčinnost, neschopnost zajistit informovanost osob dotčených zpracováním a naplnit v širším slova smyslu právo na informační sebeurčení.

#### IV. Odborná literatura

Odborná literatura věnující se vztahu osobních údajů a katastru nemovitostí není nijak četná, nebo přesněji není téměř žádná. Výjimkou je článek **Vybrané otázky formální publicity katastru nemovitostí v ČR a pozemkové knihy v Polsku** publikovaný v časopise *Rekodifikace a praxe* 1/2015, který se zevrubně zabývá nahlížením do katastru nemovitostí v Polsku a ČR a pojednává o problémech nahlížení do katastru nemovitostí z pohledu osobních údajů v obou státech. Za společný výchozí znak obou právních řádů považuje značný liberalismus v otázce nahlížení do katastru. V tomto ohledu je česká a polská právní úprava osamocena.



- Článek dospěl k závěru, že široká možnost nahlížení do pozemkové knihy či katastru nemovitostí a jí sledované cíle nebyly v Polsku ani v ČR podrobeny přezkumu z hlediska (ústavně)právních principů.
- Pokud jde o povinnost užít údaje z katastru v ČR pouze k zákonem uvedeným účelům podle § 1 odst. 2, považoval ji za proklamativní, neboť využití k jiným účelům nelze zabránit.
- Kládl si otázku, zda je takové zveřejnění soukromé sféry osoby ve veřejném zájmu nezbytné, slouží zamýšlenému účelu a zda musí být soukromá sféra obětována principu veřejnosti.
- Téměř neomezený přístup ke všem osobním údajům na základě formální publicity představuje velmi liberální přístup, přičemž zákonná omezení jsou nedostačující.
- Dospěl k závěru, že neomezené zveřejňování rodinných a ekonomických údajů o fyzických osobách je třeba odmítnout, neboť zaprvé nevede ke zvýšení právní jistot a za druhé příliš zasahuje do osobní sféry dotčených osob.
- Navrhl jako řešení uvedeného problému dvoustupňovou formální publicitu spočívající v tom, že by bylo umožněno nahlížení do katastru a zjištění vlastnických vztahů, nicméně přístup k podrobným informacím o nemovitosti a oprávněné osobě by nebyl umožněn každému, ale pouze osobám, které na tom mají právní zájem.

## V. Hodnocení platné právní úpravy z pohledu budoucí ochrany osobních údajů

Výše uvedené závěry v odborné literatuře jsou obecně platné pro vztah nahlížení do katastru nemovitostí a ochranu osobních údajů a lze je také použít i k závěrečnému shrnutí problematiky zveřejňování osobních údajů vedených v katastru nemovitostí. Z hlediska srovnávacího práva je právní úprava ochrany osobních údajů v katastru nemovitostí nebývale liberální. V kontextu současné úrovně ochrany osobních údajů, jejíž standard se navíc podstatně zvýší s účinností tzv. obecného nařízení o ochraně osobních údajů (*General Data Protection Regulation, GDPR*),<sup>69</sup> nejsou osobní údaje v katastru dostatečně chráněny, úroveň jejich ochrany do budoucna neobstojí a vzájemný vztah nelze považovat za vyvážený. Pro řešení tohoto vztahu je třeba aplikovat obecné principy uplatňující se v oblasti ochrany osobních údajů a zveřejňovat osobní údaje, pokud má na tom subjekt vznášející požadavek právní zájem. Za žádoucí je třeba považovat omezení zveřejňování osobních údajů, jejichž poskytování není potřebné ve vztahu ke konkrétním účelům týkajícím se nemovitosti. K nápravě tohoto stavu by mohlo dojít na základě jednání ÚOOÚ s Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním (ČÚZK), případně v souvislosti s plánovanými legislativními změnami. V každém případě lze očekávat, že vyšší standard ochrany osobních údajů a důslednější ochrana soukromí se v budoucnu uplatní i ve vztahu k záznamům v katastru nemovitostí.

<sup>69</sup> Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

## PŘÍSTUPNOST ÚDAJŮ Z POZEMKOVÝCH EVIDENCÍ V ČESKU A RAKOUSKU

**Mgr. Jiří Fojtášek, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj**

Katastr nemovitostí v České republice je zřízen zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a je definovaný jako veřejný seznam obsahující soubor konkrétních údajů o nemovitých věcech, které podléhají evidenci v katastru. Konkrétně se pak jedná o soupis, popis, geometrické (tvar) a polohové určení (orientace vůči sousedním nemovitostem) nemovitostí a stěžejní a veřejností nejčastěji vyhledávanou složkou jsou zápisy vybraných práv k těmto nemovitostem. Zajímavostí je, že katastrální zákon je jediný zákonný předpis, který legislativně definuje pojem „nemovitost“. Jedná se zaužívaný a všeobecně srozumitelný termín, který však současně účinný občanský zákoník opustil a nemovitost tak, jak ji chápe katastrální zákon, důsledně označuje jako nemovitou věc.

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, z čehož plyne, že na něj zcela dopadá ustanovení § 980 občanského zákoníku upravující zásadu důvěry v údaje zapsané do veřejného seznamu. Obecně se tak nastolil princip, jehož absence byla v minulosti často a právem kritizována, že ochrany nabytého práva požívá ten, kdo se spolehl na údaje zapsané ve veřejném seznamu. Tento princip neplatí absolutně a za všech okolností, přesto se jedná o významný posun oproti stavu před rokem 2014.

K naplnění uvedeného principu zásadní měrou přispívá i intabulační princip, tedy nabývání a pozbývání věcných práv k nemovitostem, pokud k tomu došlo na základě soukromoprávního jednání, až zápisem (výmazem) konkrétního práva do katastru nemovitostí. Intabulační princip se uplatní za uvedené podmínky u všech věcných práv, případně u práv, která byla sjednána s věcněprávními účinky, tedy u práva vlastnického, práva stavby, práva odpovídajícího věcnému břemeni, zástavního a podzástavního práva, předkupního práva, u výhrady vlastnického práva, u výhrad zpětného prodeje a zpětné koupě, u zákazu zcizení a zatížení, jakož i u výhrady práva lepšího kupce a u ujednání o koupi na zkoušku. Zvláštní postavení mají jinak věcná práva, která však v době zápisu platně ještě nevznikla, jedná se o budoucí výměnek a budoucí zástavní právo. Zvláštní kategorií jsou také nájem a pacht, neboť se nejedná o věcná práva a jejich zápis do katastru nemovitostí je pouze fakultativní a intabulační princip se na jejich vznik nebo zánik neuplatní.

Obsah katastru nemovitostí je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území, kdy katastrální operát tvoří:

- (1) Soubor geodetických informací (Katastrální mapa a její číselné vyjádření),
- (2) Soubor popisných informací
  - druhy pozemků, výměra pozemků, údaje o budovách, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí
  - cenové údaje, údaje pro daňové účely
  - údaje o dočasnosti stavby
  - údaje o právech zapsaných k nemovitostem

- upozornění týkající se nemovitosti
- (3) Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu geodetických informací
- (4) Sbírka listin
  - listiny, na jejichž základě byl proveden zápis do katastru
  - úplná znění prohlášení vlastníka o vymezení jednotek
  - dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti
- (5) Protokoly o vkladech, záznamech a opravách chyb

Veřejnost katastru nemovitostí je stanovena zejména ustanovením § 52 a násl. katastrálního zákona a v podrobnostech poté v prováděcím předpise, kterým je vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění vyhlášky č. 354/2015 Sb..

Obecně platí, že každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak. Nejčastější formy poskytování údajů z katastru jsou:

- Nahlížení
- Výpisy, opisy, kopie z SGI a z SPI
- Ověřené nebo prosté kopie písemností
- Tiskové výstupy z katastrálního operátu
- Kopie katastrální mapy s orientačním zákresem dřívější pozemkové držby
- Srovnávací sestavení parcel
- Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru
- Dálkový přístup k údajům katastru
- Sledování změn

U některých forem poskytování údajů z katastru musí žadatel prokázat svoji totožnost, což si katastrální úřad poznamená. Poskytovat údaje o konkrétní osobě, která o poskytnutí údajů z katastru nemovitostí žádala, však katastrální úřady nemohou, neboť to naráží na předpisy upravující ochranu osobních údajů. Tazatel se tak pouze dozví, do jaké obecné kategorie patřila osoba, která v katastru nemovitostí poptávala údaje o nemovitých věcech tazatele. Takovou obecnou kategorií může být orgán státní správy, fyzická osoba nebo právnická osoba.

Formy poskytování údajů z katastru, u nichž je nutné prokázat totožnost žadatele jsou:

- ověřené (prosté) kopie písemností v listinné podobě, ověřené výstupy vzniklé převedením písemností v listinné nebo elektronické podobě nebo ověřené duplikáty písemností v elektronické podobě ze sbírky listin katastru
- tiskové výstupy obsahující přehled vlastnictví z území České republiky a údaje o dosažených cenách nemovitostí

- zřízení dálkového přístupu k údajům katastru
- zřízení služby sledování změn

Nahlížení do katastru nemovitostí je vyloučeno u:

- sbírky listin katastru,
- přehledu vlastnictví z území České republiky a
- údajů o dosažených cenách nemovitostí

O údaje z katastru nemovitostí lze žádat:

(1) u každého katastrálního úřadu v těchto případech:

- o nemovitostech v územním obvodu své působnosti a
- z celého území České republiky:
  - výčet nemovitostí vlastníka (spoluvlastníků) nebo oprávněného z dalšího práva příslušejících k listu vlastnictví s údaji o právech a s dalšími údaji katastru,
  - výčet údajů o nemovitosti s vymezenými jednotkami,
  - kopie katastrální mapy zobrazující vybrané parcely, je-li v digitální formě
  - ověřená (prostá) kopie písemnosti v listinné podobě nebo ověřený výstup vzniklý převedením písemnosti v elektronické podobě do listinné podoby, je-li dostupný v elektronické podobě
  - tiskové výstupy z katastrálního operátu v případech, ve kterých nejde o poskytnutí údajů ve formě veřejných listin
  - údaje katastru v elektronické podobě

(2) u Českého úřadu zeměměřického a katastrálního v těchto případech:

- nahlížení do katastru na vybrané údaje souboru popisných informací a souboru geodetických informací aplikací dostupnou prostřednictvím internetu
- nahlížení na obraz katastrální mapy formou prohlížečské služby a poskytování údajů katastrální mapy prostřednictvím služby stahování dat
- dálkový přístup k údajům katastru za úplaty
- údaje katastru v elektronické podobě
- služba sledování změn

V Rakousku je v důsledku velmi dlouhé právní kontinuity stále zachován princip, který byl na území dnešní České republiky znám až do padesátých let minulého století a souvisel s vedením velmi pokrokových pozemkových knih a souvisejících evidencí. Tím, čím je v České republice Katastr nemovitostí je v Rakousku Pozemková kniha (Grundbuch). Pozemková kniha není vedena speciálními správními orgány jako v České republice (katastrálními úřady), ale je vedena speciálními soudními úředníky při každém okresním soudě (Bezirksgericht). Právní rámec pro fungování pozemkových knih představuje všeobecný knihovní zákon (Allgemeines Grundbuchsgesetz) z roku 1955. Podobně jako český katastr nemovitostí je také rakouská pozemková kniha veřejným seznamem, z čehož plyne obdobná míra garance důvěry v údaje získané z pozemkové knihy. Obdobně se u

pozemkové knihy uplatňuje intabulační princip s tou výhradou, že o povolení vkladu nerozhodují správní, ale soudní orgány.

Po roce 2014 v důsledku přijetí současně platného českého občanského zákoníku se česká právní úprava věcných práv značně přiblížila úpravě rakouské. Z tohoto důvodu se také do značné míry shoduje okruh věcných práv, která se do pozemkové knihy a do katastru nemovitostí zapisují, byť mají v některých případech mírně odlišný obsah. V souladu s všeobecným knihovním zákonem se do pozemkové knihy zapisují právo vlastnické, bytové vlastnictví, zástavní právo, právo stavby, služebnosti a reálná břemena (včetně předkupního práva a práva zpětné koupě, která jsou podle rakouské právní úpravy chápána jako reálná břemena). Předmětem zápisu do pozemkové knihy jsou také poznámky a upozornění.

Členění pozemkové knihy je následující:

(1) Hlavní kniha (Hauptbuch)

vedená pro každou katastrální obec, kterou tvoří:

- List A 1 – popis nemovitostí
  - List A 2 – zapsaná práva, práva spojená s nemovitostí
  - List B - vlastník, vlastníci, výše spoluvlastnických podílů
  - List C – zatížení nemovitostí, příp. spoluvlastnických podílů
- (2) Seznam vymazaných zápisů (Löschungsverzeichnis), který tvoří přenesené vymazané zápisy z hlavní knihy
- (3) Sbírká listin (Urkundensammlung)
- (4) Pomocné seznamy (Hilfsverzeichnisse), které tvoří:
- Seznam pozemků (Grundstücksverzeichnis) obsahuje seznam čísel pozemků podle katastrálních obcí
  - Popisný seznam (Anschriftenverzeichnis) obsahuje popis pozemků pro každou obec
  - Osobní (jmenné) seznamy (Personen- Namensverzeichnis) obsahuje pro každou spolkovou zemi jména a popis v pozemkové knize zapsaných vlastníků

Vedle pozemkové knihy je veden také Katastr (Kataster), a to specializovanými zeměměřickými úřady (Vermessungsämter). Obdobně jako v případě pozemkových knih se jedná o veřejný seznam, se všemi z toho vyplývajícími skutečnostmi.

Katastr je tvořen těmito částmi:

- Koordinační seznam
  - podklady ke stanovení pevných bodů v terénu, průběhu hranic
- Plány a letecké snímky
- Katastrální mapy
- zobrazení pozemků

- Seznam pozemků
  - pozemky, jejich čísla, způsoby využití a výměry pozemků

V roce 1999 byla v Rakousku zpuštěna Pozemková datová banka (Grundstücksdatenbank). Jedná se o datový soubor obsahující souhrnné informace pozemkové knihy i katastru, kdy přístup k ní je zajištěn pomocí internetu přes tzv. „zúčtovací místa“ a portál Spolkového úřadu pro metrologii a zeměměřictví (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen). Zúčtovací místa jsou subjekty soukromého práva působící z pověření Spolkového ministerstva spravedlnosti. Přístup je zpoplatněn, vyžaduje se registrace a zřízení „zákaznického konta“. Úplata za úplný výpis z pozemkové knihy činí v základní sazbě 3,36 € a částečný výpis poté 1,79 €.

Pokud však žadatel projeví zájem o ověřený výstup z pozemkové knihy nebo z katastru, tak nelze využít systém Pozemkové datové banky a je nutné se obrátit přímo na konkrétní instituci. Podobně jako v České republice platí zásada volného nahlížení do pozemkové knihy a katastru. Situace v Rakousku se tak zásadně odlišuje od situace například ve Spolkové republice Německo, kde se obecně vyžaduje poro nahlížení do pozemkových evidencí prokázání zvláštního právního důvodu.

Záležitosti týkající se pozemkové knihy lze vyřídit u kteréhokoliv okresního soudu – oddělení pozemkové knihy a u kteréhokoliv veřejného notáře. Záležitosti týkající se katastru poté u kteréhokoliv zeměměřického úřadu a u civilního zeměměřického úřadu.

Za zvláštnost rakouské úpravy je možné považovat i vedení a udržování železničních knih a také drobné rozdíly ve vedení pozemkových knih v některých spolkových zemích, což je dáno historicky.

## VZNIK POZEMKOVÉHO VLASTNICTVÍ V ANTICKÉM ŘÍMĚ<sup>70</sup>

JUDr. Miroslav Frýdek, Ph.D., Kancelář veřejného ochránce práv

### Založení či zakládání Věčného města?

Tradiční datum založení Říma je rok 753 př.n.l. Na to, jak byl Řím založen existuje dostatek jak pramenného materiálu, např. Dějiny Tita Livia a Tacitovy Letopisy, ale také archeologický materiál – vykopávky, které nás spravují o prvních počátcích Říma. Při popisu vzniku či vznikání Říma musíme mít neustále na paměti slova Liviova: "*Taková shovívavost se dává starobylým časům, aby mísily lidské počátky měst s božskými a činily je tak vznešenějšími*"<sup>71</sup>. Legenda o založení Říma bude konfrontována s vědeckými poznatky o vzniku Říma, ale po konfrontaci legendy a vědecké hypotézy dojdeme k závěru, že rámeček vytvořený legendou se stal podkladem pro právní úpravu.

Vznik Říma je v římské tradici brán jako jednorázové založení a zprávu o tomto založení nám např. podává Titus Livius, Marcus Terentius Varo<sup>72</sup> či Aulus Gellius. Z řecky píšících autorů, kteří podávají zprávu o jednorázovém založení Říma je to Dionysios z Halikarnassu a Diodoros Sicilský. Základem založení Říma byl vznik tzv. pomeria (*pomerium*) a vyorání první brázdy označované jako *sulcus primogenius*. Etymologii pomeria nám velice podrobně podává Livius ve svých Dějinách I. 44, dále je o něm v Liviových Dějinách zmínka v I. 26 a II. 52. V Tacitových Letopisech je pak zmínka o pomeriu v knize XII. 23 a 24. Dále se o pomeriu resp. o právní platnosti pomeria dovídáme od Cicerona v jeho Předtuchách a výstrahách (*De divinatione*) II. 35. Dále je zmínka o pomeriu ve Varově *Lingua Latina* V. 33, a také Dion. z Halikarnassu se zmiňuje o pomeriu ve fragmentu IV.13. Aulus Gellius se v *Atických nocích* věnuje pomeriu ve 13. knize 14. fragmentu. Co se týká pomeria, tak jsou o něm publikovány např. studie profesora Rolanda G. Kenta z Pensylvánské univerzity – *The etymological meaning of pomerium*<sup>73</sup>, nebo také studie Samuela Balla Platnera (kompletace a revize Thomas Ashby)<sup>74</sup> a také studie Williama Smithe<sup>75</sup>.

Legenda o založení Říma je tedy taková, že dvojčata Romulus a Remus po té co vyvrátili moc krále Amulia v městě Alba Longa a předali moc Numitorovi, se rozhodli založit město na místě, kde byli pohozeni a vychováni. Do těchto míst s sebou odvedli nadbytek lidu

---

<sup>70</sup> Článek vznikl v rámci Specifického výzkumu - Interdisciplinární zkoumání antických jazyků, jejich literatur a příslušných kultur – 2017 (Staré filologie 2017), řešitelské pracoviště Filozofická fakulta MU, Ústav klasických studií

<sup>71</sup> Livius. *Dějiny I.*: Nakladatelství Svoboda, 1971, přeložil Pavel Kucharský a Čestmír Vránek, str. 40

<sup>72</sup> Varovo dílo *Římské starožitnosti* se boužel nedochovalo, ale je velice často citováno. Varo je i autorem roku 753, jako roku, kdy byl založen Řím

<sup>73</sup> dostupné na adrese:

[http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/journals/TAPA/44/Pomerium\\*.html](http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/journals/TAPA/44/Pomerium*.html)

<sup>74</sup> dostupné na adrese

[http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Gazetteer/Places/Europe/Italy/Lazio/Roma/Rome/ Texts/PLATOP\\*/Pomerium.html](http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Gazetteer/Places/Europe/Italy/Lazio/Roma/Rome/ Texts/PLATOP*/Pomerium.html)

<sup>75</sup> dostupná na adrese:

[http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA\\*/Pomoerium.html](http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Pomoerium.html)

albanského a latinského<sup>76</sup>. Tam také, po známé rozepři mezi bratry, založil Romulus nové město a obřadně jeho nové hranice naznačil první brázdou – *sulcus primogenius* – tedy pomeriem. Tedy legenda je taková, že Romulus došel do liduprázdého údolí mezi sedmero pahorky, kde protékal Tiber a tam se se svým průvodem usadili a byl založen Řím.

Proces vzniku Říma jak dokazují archeologické vykopávky a archeologické nálezy tak jednorázový, jak jej líčí legenda, nebyl. Co se týká vzniku Říma, tak je jeho vznik označován termínem *synoikismus*. *Synoikismus* pochází z řeckého výrazu *synoikismos (-mu)*, podle athénské tradice spojení autonomních státeků v Attice ve státní jednotu kolem hradu Kekropie (Akropolis), na jejímž úbočí vyrostlo město Athény<sup>77</sup>.

Různí archeologové a vědci předkládají několik hypotéz datace vzniku osídlení v místech, kde je starověký Řím, např. H. Müller - Karpe klade počátek osídlení do počátku 10. století př. n.l., M. Pallotino do poslední čtvrtiny 9. stol. a E. Gierstad do první poloviny 8. století.

Synoikismus Říma měl pět základních fází:

1 fáze ) v první fázi došlo k osídlení Palatinu – nejdříve byl osídlen pahorek Palatinus, kde je nejstarší římská svatyně. Toto osídlení vzniklo patrně sloučením osad pastevců, avšak pohřebiště bylo mimo území. Na Palatinu byla 21. dubna uctívána bohyně pastevců Pales (což je i datum, kdy byl podle legendy založen Řím). Na její počest se zde konaly slavnosti, které se nazývaly *parilia*.

2 fáze) druhá fáze je označována jako tzv. *Septimontium* – neboli spojení sedmi osad na čtyřech pahorcích (jiných a menších než je pozdějších sedm pahorků římských<sup>78</sup>). Zde byly slaveny slavnosti Lupercalia<sup>79</sup>.

3 fáze) ve třetí fázi došlo ke spojení pahorků *montes* a bažin *cloes*, které byly vysušeny. V této fázi se již dá hovořit o vzniku Říma „na sedmi pahorcích“.

4 fáze) čtvrtá fáze je spojena s etruským vlivem a je označována jako urbanizace. Ač se jednalo o vcelku rozlehlé území, které bylo osídleno osadami Etrusků, Sabinů a jiných kmenů, tak teprve usilím a hegemonií v oblasti, kterou získali Etruskové se z této osídlené oblasti stalo město, kterému vládli králové (Etruskové). Začaly se stavět dlážděné ulice, dřevěné domy byly nahrazeny domy s kamenými podezdívkami, vzniká forum Boarium, forum Romanum. vznikají první kamenné chrámy, stavěné podle etruských vzorů, především chrám Iova Kapitolského, okrouhlý chrám bohyně Vesty, kde hořel státní oheň, a chrám bohyně Fortuny.

---

<sup>76</sup> Livius. Dějiny I.: Nakladatelství Svoboda, 1971, přeložil Pavel Kucharský a Čestmír Vránek, str. 47

<sup>77</sup> kolektiv autorů: Slovník antické kultury, Nakladatelství Svoboda, 1974, str. 59,1 heslo synoikismos

<sup>78</sup> Grant.M.: Dějiny antického Říma, Nakladatelství BB Art, 1999, str. 28 - 29

<sup>79</sup> Lupercalia (-ii), slavnost konaná 15. února na počest boha Fauna jako ochránce stád před vlky. Jeho kněží, zvaní Luperkové, očišťovali pastýře a stáda. Očistu konali symbolicky u dvou mladíků, kterým na čele dotykem obětího nože udělali krvavé znamení, očistili skvrnu vlnou a očišťování se zasmáli. Obřad měl očistit pastýře a stáda a přinést plodnost a úrodnost. Luperkové pak rozřezali kůže obětovaných zvířat na řeménky, oděli se jen kozlími kůžemi a běhali po svahu Palatina, kde byla jeskyně (Luperkál), zasvěcená Faunovi. Každého na potkání mrskali „pro štěstí“. Zejména ženy vyhledávaly setkání s kněžími, neboť věřily, že tím získají štěstí a plodnost v manželství; zdroj Kolektiv autorů: Slovník antické kultury, Praha, Svoboda 1974, heslo „lupercalia“ (ii).



5 fáze) poslední fáze je označována jako *civitas* - nebo-li vznik městského státu, období řecké *polis*.

Z výše uvedeného stručného exkursu vývoje osídlení je zřejmé jak Řím vznikl. V následujícím textu již budou rozebrány především neprávní prameny a z nich plynoucí právní úprava vzniku pozemkové vlastnictví městského státu Řím. Jak jsem výše citoval Liviova slova a mísení ryze lidských počátků měst s božskými, tak musím poznamenat, že tato oblast římského práva je snad nejvíce protkána božským právem a jeho normami, tedy částí římského práva označovanou jako *fas*.

Tento způsob vzniku pozemkového vlastnictví určitého kmene je vlastní všem „národům“. I naše staré pověsti české hovoří o tom, jak došel praotec Čech k třetí řece Vltavě, rozhlédl se z Řípu a řekl, že se zde usadí, tím došlo k zabránění území a vzniku vlastnického práva.

### Vznik státního pozemkového vlastnictví

Založením či vznikáním Říma, nám vyvstává otázka "státní suverenity", podle Jellinkovy tzv. tříprvkové teorie je stát tvořen třemi prvky 1) státním územím, 2) obyvatelstvem a 3) státní mocí. Samozřejmě, že tuto novověkou teorii nemůžeme absolutně aplikovat na období vzdáleného starověku, ale přece jen jsme schopni ji aplikovat na vznik Říma jako *civitas*:

1) území – státní území římské vzniklo vyoráním první brázdy - *sulcus primogenius*, tím se nový městský stát - *civitas* vydělil oproti ostatním městským státům (Lavinium, Alba Longa aj.) a tím vzniklo "římské státní území" a tím tedy vzniklo i první pozemkové vlastnictví státu

2) obyvatelstvo – to je dle legendy o založení složeno z Albanů a Latinů, kteří odešli z Lavinia a Alba Longa a přidali se k dvojčatům Romulovi a Removi a stali se tak prvními občany Říma, tedy Římany.

3) státní moc – ta byla vykonávána prvním králem – Romulem, který jak praví Livius ve svých Dějinách I.8 dal obci ústavu, neboť jen zákony mohl lid srůst v tělo jednoho národa a proto jim dal právní řád<sup>80</sup>.

Prvním právně relevantním aktem, který je dodnes v Římě patrný, je vyorání první brázdy, což můžeme ze stavebního hlediska brát jako „vykopání základů pro hradby budoucího města. Tato brázda, kterou Romulus vyoral a tím vyznačil polohu města se nazývá *pomerium*. *Pomerium* je posvátná hranice starověkých sídlišť, která oddělovala "svět", který je pod ochranou bohů a svět, kde jsou obyvatelé bez božské ochrany. Později se toto *pomerium* stalo nejenom nábožensko-ochranou hranicí, ale také hranicí právní (např. za *pomerium* nebylo možno aplikovat provokační právo a také zde tribunové lidu nemohli použít své právo *intercesse*). Tato posvátná hranice Říma znázorňovala prakticky i celou římskou říši, neboť bylo možné v případě velkého rozšíření území posunout i *pomerium*, na znamení rozšíření říše. Takovéto rozšíření učinil např. Lucius Cornellius Sulla a Gaius Iulius Caesar, Augustus, Nero, Trajan, Aurelian<sup>81</sup>. O rozšíření města a tím i posunutí *pomeria*

<sup>80</sup> Livius. Dějiny I., Nakladatelství Svoboda, 1971, přeložil Pavel Kucharský a Čestmír Vránek, str. 50

<sup>81</sup> viz. poznámka 3, studie S. B. Platnera, dostupná na:

[http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Gazetteer/Places/Europe/Italy/Lazio/Roma/Rome/Texts/PLATOP\\*/Pomerium.html](http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Gazetteer/Places/Europe/Italy/Lazio/Roma/Rome/Texts/PLATOP*/Pomerium.html)

v době vlády císaře Claudia se dovídáme díky Tacitovým Letopisům XXII. 23: "*Bylo usneseno, aby věštění obecného blaha, pětasedmdesát let opomíjené, bylo obnoveno a konáno nadále. Císař též rozšířil obvod města podle dávného zvyku, který dovoluje těm, kdo zvětšili říši, dále posunout také hranice města. Ale římstí vojevůdcové, ačkoli podrobili velké národy, neuplatnili toto právo vyjma Lucia Sullu a zbožněného Augusta.*"<sup>82</sup>

Jak je již uvedeno výše, tak etymologii pojmu pomerium nám podává Livius ve svých Dějinách I. 44 a to následovně: "Název pomerium vykládají ti, kdo přihlíží jenom k významu tohoto slova, jako postmoerium, to je záhradbí. Je to však spíše ohradbí, to je místo, které při zakládání měst kdysi Etruskové zasvěcovali pozorování věštných ptáků s určitými mezníky dokola tam, kudy chtěli vést hradbu; měli úmysl, aby se ve vnitřní části nestavěly budovy těsně u hradeb – nyní je obvykle k sobě spojují – a aby také zevně se prostírala nějaká půda nedotčená lidským obděláváním. Tento prostor, který nebylo povoleno obývat, ani orat, nazvali Římané pomerium čili záhradbí, ale ne proto, že byl za hradbou – spíše že hradba byla za ním. Při vzrůstání města vždycky o kolik měly hradby postoupit vpřed, o tolik byly posouvány vpřed tyto posvátné mezníky"<sup>83</sup>. Pomerium je tedy dle Liviova popisu vytyčené území města, které bylo přejato od Etrusků, kteří toto území zasvěcovali pozorováním věštných znamení – auspicií.<sup>84</sup> Když později nebylo pomerium totožné s hradbami města bylo vytyčeno posvátnými mezníky a při rozšiřování města se vždy posouvaly vpřed i tyto mezníky. O pomerium nám zprávu podává i Tacitus ve svých Letopisech XII. 24: "... poznat počátek založení i obvod města, jak jej ustanvil Romulus. Od Dobytčího trhu (forum Boarium), kde spatřujeme kovovou sochu býka, poněvadž se tento druh zvířat zapřahá do pluhu, byla vedena brázda k označení města (sulcus designandi oppidi coeptus) tak, že zahrnovala veliký oltář Herkulův. Odtud byly v určitých vzdálenostech od sebe zasazeny mezníky na úpatí Palatinského pahorku; u Cosova oltáře, dále u starých kurií, pak u svatyněky Larů; Římské náměstí (forum Romanum) avak a Capitolium nepřipojil k městu, jak se věřilo, Romulus, nýbrž Titus Tatius. Později byl obvod města podle poměrů rozšiřován. Které hranice mu tehdy stanovil Claudius, dá se snadno poznat a je to zapsáno ve veřejných knihách"<sup>85</sup>. O funkci pomerium nebo jak je pomerium překládáno "uvnitř hradeb" se dovídáme z řeči Marca Furia Camilla vedené proti přesídlení Římanů do Vejí (Livius: Dějiny V. 51 a násl.): " .... Cožpak i ty druhé posvátné úkony, které vykonáváme pro zkoumání vůle bohů skoro všechny uvnitř hradeb? Na ty máme zapomenout nebo jich nedbat? A kde můžeme konat sněm svolávaný podle skupin rodů – kurií, který obstarává vojenské záležitosti, kde má zasedat sněm setninový, na němž volíme konsuly a tribuny vojenské – leda tam, kde se tak děje odedávna podle zvyku, a to po vyzkoumání vůle bohů! I ty přeneseme do Vejí? Anebo se bude národ scházet ke konání sněmů za takových překážek sem, do tohoto města opuštěného od bohů i lidí?"<sup>86</sup>

Pomerium mělo svůj vlastní právní režim, které spadalo do tzv. augurského práva - *ius augurum*, Marcus Tullius Cicero jej ve spise De divinatione II. 35 nazývá jako "*právní*

---

<sup>82</sup> Tacitus: Letopisy, Nakladatelství Svoboda, 1975, přeložil Ant. Minařík a Ant. Hartmann, str. 302

<sup>83</sup> Livius. Dějiny I., Nakladatelství Svoboda, 1971, přeložil Pavel Kucharský a Čestmír Vránek, str. 101

<sup>84</sup> Stejně tak i Aulus Gellius Atické noci, 14, 13. O Pomeriu

<sup>85</sup> Tacitus: Letopisy, Nakladatelství Svoboda, 1975, přeložil Ant. Minařík a Ant. Hartmann, str. 303

<sup>86</sup> Livius. Dějiny I., Nakladatelství Svoboda, 1971, přeložil Pavel Kucharský a Čestmír Vránek, str. 108

platnost pomeria"<sup>87</sup>, neboť jak Cicero sám píše v De divinatione na stejném místě: "...augurské právo bylo později přece zachovááno a udržováno z důvodů státních, ač se zprvu zakládalo jen na víře v boží řízení"<sup>88</sup>

### Pomerium jako místní příslušnost magistrátů

*Pomerium* je náboženská hraniční čára místa, které je předurčeno pro založení města. Římané ji převzali od Etrusků u kterých bylo *pomerium* vyznačené místo, kde se konala *auspicia*, nebo-li věštění z letu ptáků. *Auspicia* byla v každodenním životě velmi důležitá. I o prvním králi Říma rozhodla *auspicia*. Řím tedy dle legendy, která přešla do právního zakotvení "statutu" Říma bylo místo, kde byla provedena Romulem a Remem *auspicia* a později se stala územím městského státu Řím. Jak píše Smith<sup>89</sup>, tak zvyk pomeria byl společný Latinům a Etruskům, jednalo se o zvyk z nejstarších časů, v místech, kde mělo být založeno město. Jakmile jsme se tedy dostaly k založení města, tak vyvstává otázka úřední moci, resp. místní příslušnosti úředníků národa římského neboť, kde je místní příslušnost a působnost, tam je i území, které je pod svrchovanou mocí.

Úředník národa římského působil buď ve městě, kde disponoval svou příkazovací a zakazovací pravomocí (*imperium* nebo *potestas*) *domi* nebo mimo město *militae, belli*; hranicí bylo *pomerium*. Toto rozlišování vyplynulo z původního rázu římské říše jako městského státu. Úřední úkony konané ve městě uvnitř pomeria a v okruhu Říma až do jedné míle, se pokládaly za úkony civilní – *domi*. Ostatní úkony byly vojenské – *militiae*, i když nešlo jen o válku, nýbrž třeba o akty správní nebo soudní. Označení *militiae* nebo *belli* byly pozůstatkem staré doby, kdy zpravidla působnost římských úředníků mimo město byla rázu vojenského. Toto rozlišování bylo důležité zejména proto, že tribunská *intercesse* a právo provokační platilo jen *domi*<sup>90</sup>.

### Pomerium versus murus

Dle dosavadního výkladu a excerpovaných pramenů je zřejmé, že pomerium a hradby města Říma nebyly totožné, ale oběma pojmy, *pomerium* a *murus,-i, (m)* - hradby, se dostalo stejné právní ochrany.

*Pomerium* byla zjednodušeně řečeno "rýha v zemi" a hradby byly opevněním. Hradby jako hmotná věc dostaly svou právní ochranu a byly v systému římského práva zařazeny do *res sanctae*. Gaius II, 8 : Také *res sanctae*, například hradby a brány, jsou svým způsobem věci božského práva. 9. To však, co je božského práva, není majetkem žádného (člověka)<sup>91</sup>. O posvátnosti hradeb se dovídáme i z Digest a to z fragmentu Dig. 1.8.11. Pomponius 2 ex var. lect: *Si quis violaverit muros, capite punitur, sicuti si quis transcendet scalis admotis vel alia qualibet ratione. Nam cives romanos alia quam aper portas egredi non licet, cum illud*

<sup>87</sup> Cicero, M., T.: Předtuchy a výstrahy, Olomouc, VOTOBIA, 1996, 161-162, přeložil Josef Hruša

<sup>88</sup> tamtéž

<sup>89</sup> viz. poznámka č. 4, text dostupný na:

[http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA\\*/Pomoerium.html](http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Pomoerium.html)

<sup>90</sup> Groh, V.: Život v antickém Římě, Praha, Státní pedagogické nakladatelství, 1967, str. 31 - 32

<sup>91</sup> Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách, Masarykova univerzita, 1981, přeložil Jaromír Kincl, str. 78

*hostile et abominandum sit: nam et Romuli frater Remus occisus traditur ob id, quod murum transcendere voluerit*, tedy: Každý, kdo násilně poruší hradby, bude potrestán smrtí, stejně tak (bude potrestán) pokud někdo překročí hradby pomocí žebříku či jakýmkoli jiným způsobem. Římským občanům není povoleno odejít z města jinak než branami: jiný způsob opuštění města je považován za nepřátelský a prokletý, neboť se traduje, že Romulův bratr Remus byl zabit neboť úmyslně překročil hradby (v místě, kde nebyla brána). Toto překročení bylo vlastně narušení suverenity nového městského státu a trest za toto jednání byla smrt. Je tedy zřejmé, že do právní úpravy i do legendy se dostalo to, že Remus překročil hradby, které tam však nebyly a nemohly být, protože Romulus "teprve" vyoral *sulcus primogenius*, a oba termíny se postupně smísily, jen *pomerium* zůstalo místem pro konání auspicií. *Pomerium* specifickým výrazem, který označoval vyhraničené místo určené ke konání náboženských úkonů. Hradby jsou pak to, co bránilo město, byly označeny za *res sanctae* a tím též spadaly pod ocharnu bphů jako *pomerium*. K záměně termínů *pomerium* a *murus* došlo patrně z důvodu jejich těsného sousedství a stejného účelu – vyhraničení, vymezení určitého území.

### **Vznik kviritského pozemkového vlastnictví – *agri limitati, ager gentilicius, heredium***

V nejstarších obdobích dějin dnešní Itálie byli její obyvatelé příslušníky různých kmenů Volsků, Latinů, Sabinů, Etrusků apod. Tyto kmeny byly tvořeny jednotlivými rody, které byly základním článkem společnosti, neboť sdružovaly své členy na základě pokrevního pouta – příbuzenství. Rod byl jednotkou hospodářsky autarkní, ale také byl základní jednotkou politickou a vojenskou. Všichni členové rodu (*gentiles*) pracovali na společné půdě.

V nejstarších dobách bylo vlastnictví v rodu (*gens*) společné, všichni gentilové pracovali na tzv. *ager gentilicius*, což byla půda, která patřila rodu jako celku. Z této půdy získával rod obživu. Základní otázkou je, jak jednotlivé rody *ager gentilicius* získaly?

Dle římské legendy každý obyvatel Říma dostal od zakladatele města – Romula – pověstná dvě iugera (asi 50 arů)<sup>92</sup>. Tyto pozemky získali římstí občané do soukromého a zděditelného vlastnictví a označovali se také jako *heredium*. Jako všechny zprávy o nejstarších římských dobách, i tato zní legendárně, ale z pozdějšího vývoje je zřejmé, že tato zpráva má své pevné historické jádro.<sup>93</sup> Orgánem, který pozemky přidělil, nemusel být dle Milana Bartoška<sup>94</sup> zrovna Romulus (tedy římský král), ale důležité je, že k takovému rozdělení obecního území došlo. Tyto pozemky neměly sloužit pro zemědělskou výrobu, ale pro dům, zahradu, hroby předků a ohradu pro dobytek.<sup>95</sup> S touto Bartoškovou hypotézou lze souhlasit s jednou výhradou a to hroby předků. Dle archeologických průzkumů se pohřebiště Římanů nacházela vždy za hradbami. Nově vzniklá římská obec

<sup>92</sup> Skřejpek, M. *Ius et religio*, Vydavatelství 999, 1999, str. 127 a Bartošek, M.: Administrativní problémy antického Říma do poloviny 3. století př. n. l. In *Právněhistorické studie* č. 22. str. 227-228.

<sup>93</sup> Bartošek, M.: Administrativní problémy antického Říma do poloviny 3. století př. n. l. In *Právněhistorické studie* č. 22. str. 228.

<sup>94</sup> Bartošek, M.: Administrativní problémy antického Říma do poloviny 3. století př. n. l. In *Právněhistorické studie* č. 22. str. 228.

<sup>95</sup> Bartošek, M.: Administrativní problémy antického Říma do poloviny 3. století př. n. l. In *Právněhistorické studie* č. 22. str. 228.

potřebovala přilákat co největší počet osob, které by se staly jejími „státními občany“. O toto se, dle Livia pokoušel i Romulus<sup>96</sup>: „Vzrůstalo mezitím město opevněními i tím, že zabíralo další a další místa. Opevnění budovali spíše proto, že počítali do budoucnosti s větším a větším počtem obyvatel, s ohledem na tehdejší množství. Potom, aby se město nezvětšovalo jen tak naoko, otevře Romulus jako azyl pro cizince to místo nyní ohrazené, kudy se sestupuje mezi dvěma háji. Tím sledoval starý záměr zakladatelů měst, aby mohli přijít ještě další obyvatelstvo; to totiž lákali k sobě nízký lid neznámého původu a nepravdivě o něm rozhlašovali, že to jsou potomci narození v této zemi. Do toho azylu se utekly všeliké davy lidí ze sousedních kmenů bez rozdílu, svobodní i otroci, chtějí změny života. A to právě byl počátek sály tohoto kmene a odtud vzešla jeho velikost.“<sup>97</sup> A těmto lidem bylo zajisté potřeba přidělit pozemek, kde by si mohli noví občané postavit dům, jak je uvedeno výše dostali pozemky, kde si mohli postavit dům, založit zahradu a umístit dobytek.

Do doby vlády Numy Pompilia je datován tento královský zákon (*leges regiae*); Dionysos 2,74: zákon o hranicích pozemků (pozn. autora *de terminis agrorum legislatio*): přikázal, aby každý stanovil hranice svého pozemku a postavil na hranicích kameny, ty zasvětil lovovi Terminovi. Rozhodl, aby ten, kdo mezníky vytáhá nebo přesune, byl zasvěcen bohu<sup>98</sup>. K těmto hranicím pozemků (*limes*) píše Michal Skřejpek ve svém díle *Ius et religio* následující; ještě jedna „věc“ měla zcela specifický právní režim, který rovněž nepochybně souvisel s náboženskými představami. Byly to hranice mezi pozemky (*limes*) a proto také mezní pruh mezi nimi v šíři pěti stop (*confinium*) měl zvláštní úpravu. Nejenže ho nebylo možné podle Zákoníku dvanácti desek vydržet (pozn. LDT deska VII. 4 Vydržení do pěti stop je XII deskami zakázáno<sup>99</sup>), ale také spory o určení hranic měly specifický charakter. Používala se při nich *actio finium regundorum*, která ačkoli se týkala vymezení hranic mezi pozemky a tedy přesného vymezení vlastnického práva, měla povahu žaloby nikoli věcné, ale byla to *actio in personam* – žaloby osobní. Avšak protože hranice mezi pozemky stály pod ochranou boha Termia, mohla mít rozhodnutí v této věci velmi závažné náboženské důsledky.<sup>100</sup> Náboženská ochrana, zasvěcení hranic lovovi Terminovi, jasně prokazuje, že vlastnické právo ještě v době královské nebylo zavedeným právním institutem a porušení vlastnictví – porušení mezních kamenů – bylo trestáno náboženskými normami, nikoli normami práva lidského.

Římskoprávní institut držení určitého vlastnictví se odvozuje od slova *possessio* – držba, tedy toho co bylo drženo, etymologie je patrně ze slov *z potis sedeo* – sedím jako pán na pozemku<sup>101</sup>. Dalším vývojovým stupněm je pak samotné *dominium* - od pojmu *dominus* – pán, rozuměj ve smyslu všeobecného panství nad věcí.

---

<sup>96</sup> Ad Urbe condita I,8.

<sup>97</sup> Citováno z překladu Liviových Dějin I., přeložili od P. Kucharský a Č. Vránek. Svoboda. Praha. 1971. str. 51

<sup>98</sup> Skřejpek, M.: Texty ke studiu římského práva 1. vydání. Praha 2001, str. 18 – 19.

<sup>99</sup> Skřejpek, M.: Texty ke studiu římského práva 1. vydání. Praha 2001, str. 39.

<sup>100</sup> Skřejpek, M.: *Ius et religio*, Vydavatelství 999, 1999, str. 127.

<sup>101</sup> Bartošek, M.: Dějiny římského práva ve třech fázích jeho vývoje, Academia Praha 1995, str. 179

Mezi *possessio* a *dominium*, dle mého názoru vznikl pojem *heredium*. *Heredium* je označení pro hmotné a nehmotné<sup>102</sup> věci, co se v rámci rodiny dědilo, tedy přecházelo smrtí na jiného člena rodiny, který se stal určitým dočasným správcem tohoto majetku – *pater familias*, tento majetek patřil rodině, ale jediným, kdo měl právo s ním nakládat, byl *pater familias*. Toto „správcovství“ nad rodovým/rodinným majetkem je patrné z právní úpravy marnotratnictví, kdy je marnotratníkovi – *prodigus* zakázáno zcizovat – rozhazovat – nad míru zděděný majetek<sup>103</sup>.

Vůbec to, co může být předmětem vlastnického práva, jsou věci, které definuje mimo jiné i Gaiova Učebnice práva ve čtyřech knihách. Gaius II.1: V předchozím komentáři jsme podali výklad o právu osob. Nyní se podívejme na věci: ty jsou buď v našem panství, anebo se má za to, že jsou mimo naše panství. Gaius II.2: Základní rozdělení věcí se tady svádí do dvou skupin: jedny jsou totiž (věci) práva božského, druhé (věci práva) lidského“. Gaius II. 3 Božského práva jsou například „*res sacrae*“ (věci posvátné) a „*res religiosae*“ (věci zasvěcené). Gaius II.10 Ty (věci) pak, které jsou práva lidského, jsou buď veřejné anebo soukromé. Gaius II.11: Ty, které jsou veřejné, nejsou – jak se uznává – v majetku nikoho: má se totiž za to, že patří pospolitosti samé. Soukromé jsou ty, které jsou ve vlastnictví jednotlivců.<sup>104</sup> Další dělení je poté na věci mancipační (Gaius II.14a) a nemancipační (Gaius II.15), ale další dělení již není pro účely tohoto článku důležité, neboť středem zůstává rodina a vlastnictví, resp. to co bylo ve vlastnictví rodiny či jeho jednotlivých členů.

Postupem času docházelo k tomu, že se rod vnitřně diferencoval, jak píše Milan Bartošek v Dějinách římského práva ve třech fázích jeho vývoje, časem jednotlivé agnátské velkorodiny dostávaly od rodu k výlučnému užívání pozemky, na nichž žily a jež odběhávaly, dále v textu Bartošek navazuje na další vývoj a na osamostatnění agnátských velkorodin, individuální rodiny, které se později odpojovaly od agnátských velkorodin, tíhly přirozeně k tomu, aby měly vlastní existenční základnu, z níž by kryly své potřeby, ale z jejího využívání by byli vyloučeni všichni ostatní. Toto jsou již základní znaky soukromého vlastnictví, jehož právní formou v Římě bylo *heredium* (podle tradice dvoujitrové), zděditelné existenční jádro římské rodiny, totiž dům, zahrada, ohrada pro dobytek, časem i pozemek, z něhož rodina žila, stal se jejím soukromým vlastnictvím. K tomu bylo ovšem nutné, aby stát ze svého území takové drobné, stejně velké a ohraničené dílce soukromníkům přidělil *adsignatio*.<sup>105</sup>

*Adsignatio* bylo rozdělení půdy, tak že se nejdříve vyměřily dvě cesty. Jedna cesta vedla ze severu na jih a nazývala se *cardo maximus*, druhá cesta vedla z východu na západ a nazvala se *decumanus maximus*. Mezi těmito cestami pak vznikala pole, která byla přidělována jednotlivým rodinám<sup>106</sup>.

---

<sup>102</sup> jde o rodinné obřady – *sacra privata*.

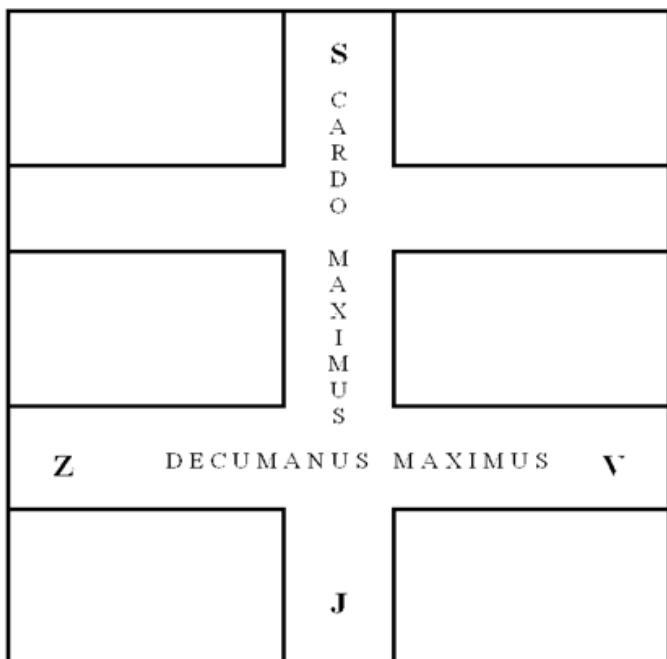
<sup>103</sup> k tomu např. Veselá, R. Jak to bylo s marnotratníkem???? In Význam peňazí vo vývoji římského práva. právnická fakulta Univerzity P. J. Šafárika v Košiciach. str. 52-57.

<sup>104</sup> Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách, 1981, Nakladatelství Doplněk, k vydání připravil a přeložil J. Kincl, str. 77 a násl.

<sup>105</sup> Bartošek, M.: Dějiny římského práva ve třech fázích jeho vývoje, Academia Praha 1995, str. 179-180.

<sup>106</sup> Obdobný vývoj byl i např. v Řecku, kde se však přiděly každoročně losovaly a nazývaly se klérus.





**Obr. 1. grafické znázornění  
adsignatia**

Takovéto členění zemědělských pozemků je dodnes patrné v okolí Říma.

**Mapa č. 1**<sup>107</sup>



Další zdroj soukromého vlastnictví pak zajisté byla válečná kořist, kterou získávali vojáci ve vítězné bitvě a která byla jejich vlastnictvím. Válečná kořist dostala postupem doby zvláštní právní režim v podobě tzv. *peculium castrensae* – táborového (vojenského) pekulia, tedy majetku, který získal ve válečném tažení voják a byl jeho soukromým vlastnictvím, když byl a tento voják osobou podřízenou cizí moci – *alieni iuris*.

<sup>107</sup> Mapa převzata z <http://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=wl>. cit. dne 28.6. 2011.

Již Zákon dvanácti desek<sup>108</sup> uvádí na desce V. v třetím odstavci: „ Jak kdo ustanovil o svém majetku...“<sup>109</sup>. Zákon z poloviny 5. stol. př. n. l. již přiznává individuální vlastnictví jako běžný právní institut.

### Mezníky jako hranice pozemků a jejich právní ochrana

Původně byly mezníky pod ochranou boha označovaného Terminus: Dionysos 2,74: zákon o hranicích pozemků: přikázal, aby každý stanovil hranice svého pozemku a postavil na hranicích kameny, ty zasvětil lovovi Terminovi. Rozhodl, aby ten, kdo mezníky vytáhá nebo přesune, byl zasvěcen bohu<sup>110</sup>. Terminus je tedy bohem – ochranitelem hranic a mezí. Ve starověkém Římě byly hraniční znamení a mezníky, velmi důležité, neboť vyznačovaly hranice soukromého vlastnictví, ale byly i posvátné. Nikdo s nimi nesměl bez oprávnění pohnout, jinak by mu hrozil trest smrti. Zasazení každého hraničního kamene bylo slaveno obětí, kterou se na jedné straně zdůrazňovala neporušitelnost a posvátnost hranic a na straně druhé také vyjmutí hraničního kamene (mezníku) z platnosti práva lidského a jeho „přesazení“ do práva božského – ius divinum. Z doby vlády krále Tarquinia Superba se dochovala legenda, o budování chrámu, který měl být zasvěcen nejvyššímu bohu lovovi. Tento chrám chtěl Tarquinius Superbus postavit na místě, kde stál chrám boha Termina, ale král se neodvážil s jeho chrámem „pohnout“ resp. jej přesunout na jiné místo a tak Jupiter a Terminus měli společný chrám<sup>111</sup>. Tuto neodstranitelnost samotného chrámu následovala i právní úprava neodstranitelnosti mezníků.<sup>112</sup>

Od ryze sakrální povahy ochrany (zasvěcené pachatele přesunutí mezníku) mezníků se brzy upouští a mezníky získávají následující právní režim, kdy je osoba, která mezníky přesune či zničí potrestána veskrze lidskými sankcemi. Právní úprava ochrany mezníků byla zahrnuta do 21. titulu Digest císaře Justiniana s názvem De termino motto – O porušení mezníků.

---

<sup>108</sup> Lex duodecim tabularum (LDT)– Zákon dvanácti desek byla první a na dlouhou dobu jediná kodifikace římského práva. Důvody jejího vzniku, všechny skutečnosti, které se k LDT vážou jsou dochovány např. in: Livius: Ab Urbe condita III. 32 – 58. Roku 462 př. n. l. tribun lidu Terentilius Arsa navrhl, aby byli zvoleni quingue viri legibus de imperio consulari scribendis, kteří měli sestavit kodifikace římského práva, tento návrh nebyl přijat a teprve roku 454 př. n. l. byla vyslána tří členná komise do Řecka, která měla za úkol opatřit opis Solonových zákonů a poznat právo jiných řeckých států. Tato komise se vrátila za 2 roky. Na r. 451 př.n.l. byli na návrh konsula Appia Claudia zvoleni decimvirové (quingue viri legibus de imperio consulari scribendis), jako jediní úředníci národa římského pro tento rok, kteří měli za úkol sepsat zákony. Decimvirové je sepsali a na deseti deskách předložili centurijnímu sněmu, který je schválil, ale jelikož kodifikace nebyla úplná, tak i na další rok byli znovu zvoleni decimvirové. Tento druhý decimvirát vypracoval další dvě desky, ty však decimvirové nepředložili ke schválení a svůj úřad proměnili v bezohlednou samovládu. Konec vlády decimvirů je spjat s legendou o Virginii po níž decimvir Appius Claudius zatoužil, zinscenoval spor o její svobodu a otec Virginie než aby nechal svou dceru zneuctit, tak ji před soudním tribunálem zabil. To vyvolalo v Římě vzpouru, která smetla decimviry. Ale i přes neslavný konec decimvirů byly dvě desky přijaty a připojeny k deseti předešlým a vznikl Zákon dvanácti desek. LDT obsahuje: právo soukromé (úprava dědictví, vlastnictví...), právo procesní, právo trestní. Nejde o obsáhlou kodifikaci, ale jen o zaznamenání nejspornějších právních ustanovení, která jsou formulována imperativně.

<sup>109</sup> Skřejpek.M. Texty ke studiu římského práva, Orac 2001, str. 35

<sup>110</sup> Skřejpek, M.: Texty ke studiu římského práva 1. vydání. Praha 2001, str. 18 – 19.

<sup>111</sup> Kol. autorů. Encyklopedie antiky. Heslo. Terminus. Str. 603.

<sup>112</sup> K právní úpravě a prolínání božského a lidského práva dále srovnej např. práci M. Skřejpka. Ius et religio. Vydavatelství 999: 1999. str. 221 – 224.



Tresty jsou velice rozmanité a přihlíží se při potrestání na společenské postavení pachatele<sup>113</sup>, také na tom, co jej k tomuto činu vedlo – k pohnutce<sup>114</sup>, ale důležitý byl i věk pachatele<sup>115</sup>. Pokud někdo odstranil mezníky, měl být za trest poslán do relegatia<sup>116</sup>, pokud byl pachatel mladší, měl být vyhnán na delší dobu, je-li pachatel starší na kratší dobu<sup>117</sup>. Pokud někdo odstranil mezníky za druhého jako vykonání služby, měl být bičován odsouzen na dva roky na nucené práce. Jestliže bylo kameny pohnuto z nevědomosti nebo náhodou, postačí když bude jen bičován.<sup>118</sup>

Gaius Caesar vydal zákon, který trestal peněžní pokutou 50 aureů ty, kteří ve zlém úmyslu odstraní mezní kameny z jejich správného místa.<sup>119</sup>

Podle zákona, který vydal božský Nerva, je stanoveno, že pokud otrok nebo otrokyně bez vědomí svého pána spáchá tento trestný čin se zlým úmyslem, musí být potrestáni smrtí, pokud toto jednání svým otrokům přikázal jejich vlastník, měl zaplatit pokutu.<sup>120</sup>

Velmi specifická právní úprava je věnována změně vzhledu místa, kde jsou umístěny mezní kameny, jako např. kdo vysadí stromy, nebo z lesa udělá úhor, nebo dělají něco podobného. Jako trest pro tyto osoby, které tento skutek vykonaly, má být poena plectendi – trest bitím.<sup>121</sup>

---

<sup>113</sup> Dig. 47,21,1 a Dig. 47,21,2

<sup>114</sup> Dig. 47,21,2

<sup>115</sup> Dig. 47,21,2

<sup>116</sup> Slovo *relegatio* je z latinského *relegare* – poslat pryč, vypovědět. Relegatio je mírnější forma vyhnanství. Někdy bývalo *relegatio* spojeno s trestem majetkovým, ztrátou občanstvé nebo i trestem smrti za nedovolený návrat. Relegatio se velmi často udílelo jen na určito dobu, jen občas doživotně.

<sup>117</sup> Dig. 47,21,2

<sup>118</sup> Dig. 47,21,2

<sup>119</sup> Dig. 47,213pr.

<sup>120</sup> Dig. 47,21,3,1

<sup>121</sup> Dig. 47,21,3,2

## Příloha

Pro úplnost zde umísťuji plné latinské znění s českým překladem 21. titulu 47. knihy Digest císaře Justiniána.

### **Dig. 47.21.1 Modestinus 8 reg.**

Terminorum avulsorum non multa pecuniaria est, sed pro condicione admittentium coercitione transigendum.

Trestem za odstranění mezníků není peněžní pokuta, ale má být uložen trest podle postavení pachatele.

### **Dig. 47.21.2 Callistratus libro tertio de cognitionibus**

Divus hadrianus in haec verba rescripsit: " quin pessimum factum sit eorum, qui terminos finium causa positos propulerunt, dubitari non potest. de poena tamen modus ex condicione personae et mente facientis magis statui potest: nam si splendiores personae sunt, quae convincuntur, non dubie occupandorum alienorum finium causa id admiserunt, et possunt in tempus, ut cuiusque patiatur aetas, relegari, id est si iuvenior, in longius, si senior, recisus. si vero alii negotium gesserunt et ministerio functi sunt, castigari et ad opus biennio dari. quod si per ignorantiam aut fortuito lapides furati sunt, sufficiet eos verberibus decidere".

Božský Hadrianus odpověděl těmito slovy: „Nemůže být pochyb o tom, že ti, kteří přemístí kameny umístěné na hranicích jako mezníky, budou potrestáni za ohavný skutek. Trest je závislý na osobním postavení a pohnutce pachatele. Neboť jestliže jsou skvělými osobami a jsou usvědčeni, že se bez pochyb dopustili zabránění cizí půdy, mohou být v závislosti na jejich věku posláni do relegatia, pokud jsou mladší na delší dobu, jsou-li starší na kratší dobu. Pokud tak někdo učinil za druhého jako vykonání služby, bude bičována odsouzen na dva roky na nucené práce. Jestliže bylo kameny pohnuto z nevšímavosti nebo náhodou postačí, když bude bičován“.

### **Dig. 47.21.3pr. Callistratus 5 de cogn.**

Lege agraria, quam gaius caesar tulit, adversus eos, qui terminos statutos extra suum gradum finesve moverint dolo malo, pecuniaria poena constituta est: nam in terminos singulos, quos eiecerint locove moverint, quinquaginta aureos in publico dari iubet: et eius actionem petitionem ei qui volet esse iubet.

Agrární zákon, který vydal Gaius Caesar, byl namířen proti těm, kteří ve zlém úmyslu odstraní mezní kameny z jejich správného místa, pro ně je stanovena peněžní pokuta

(*pecuniaria poena*). Ti kteří odstraní mezní kameny mají zaplatit 50 aureů. Žaloba má být poskytnuta každému, kdo o ní požádá.

#### **Dig. 47.21.3.1 Callistratus 5 de cogn.**

Alia quoque lege agraria, quam divus nerva tulit, cavetur, ut, si servus servave insciente domino dolo malo fecerit, ei capital esse, nisi dominus dominave multam sufferre maluerit.

Podle jiného agrárního zákona, který vydal božský Nerva, je stanoveno, že pokud otrok nebo otrokyně bez vědomí svého pána spáchá tento trestný čin se zlým úmyslem, musí být potrestán smrtí. Pokud ale pán ovládal své otroky, pak by pán měli zaplatit pokutu (*multam*).

#### **Dig. 47.21.3.2 Callistratus 5 de cogn.**

Hi quoque, qui finalium quaestionum obscurandarum causa faciem locorum convertunt, ut ex arbore arbustum aut ex silva novale aut aliquid eiusmodi faciunt, poena plectendi sunt pro persona et condicione et factorum violentia.

Ti, kteří změňjí vzhled místa, kde jsou umístněny mezní kameny jako např. vysadí stromy, nebo z lesa udělají úhor, nebo dělají něčo podobněho. Jako trest pro tyto osoby, které tento skutek vykonaly, má být *poena plectendi* – trest bitím.

#### **Použitě prameny**

LDT: VII. 4

Just. Inst. IV, XVIII

Dig. 1.1.2

Dig. 1.8.11.

Dig. 48.1.

Dig. 50.16.131pr.

Dig. 50.16.131.1.

Dig. 47.21.1

Dig. 47.21.2

Dig. 47.21.3pr.

Dig. 47.21.3.1  
Dig. 47.21.3.2  
Gaius II, 8  
Gaius II, 9  
Gaius II.1  
Gaius II.2  
Gaius II. 3  
Gaius II.10  
Gaius II.11  
Gaius II.14a  
Livius Ab Urbe condita I. 1  
Livius Ab Urbe condita I. 8  
Livius Ab Urbe condita I. 44  
Livius Ab Urbe condita I.26  
Livius Ab Urbe condita II. 52  
Livius Ab Urbe condita V, 51  
Tacitus Annales XII. 23  
Tacitus Annales XII. 24  
Cicero De divinatione II. 35  
Varro Lingua Latina V. 33  
Dionysios z Halikarnassu IV.13.

### **Použitá literatura**

CICERO, M. T.: *Tuskulské hovory*. přeložil Václav Bahník, Praha, 1976.  
CICERO, M. T.: *O povinnostech*. přeložil Jaroslav Ludvíkovský, Praha, 1970.  
CICERO, M. T.: *De officiis libri tres*. editor Theodorus Schiche, Lipsko, 1885.  
CICERO, M.T.: *Řeči proti Verrovi*. přeložil Václav Bahník, Praha, 1972.  
GAIUS: *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. přeložil J. Kincl, Brno, 1999.

- LIVIUS: *Dějiny*. přeložil Pavel Kucharský, Praha, 1976.
- TACITUS: *Letopisy*. přeložili Antonín Minařík a Antonín Hartmann, Praha, 1975.
- TACITUS: *Z dějin císařského Říma. Rozprava o řečnících*. přeložili Antonín Minařík, Antonín Hartman a Václav Bahník, Praha, 1975.
- SUETONIUS: *Životopisy dvanácti císařů*. přeložil Bohumil Ryba, Praha 1956,
- BARTOŠEK, M.: *Encyklopedie římského práva*. Praha, 1994.
- BARTOŠEK, M.: *Dějiny římského práva ve třech fázích jeho vývoje*. Praha, 1995.
- BARTOŠEK, M.: *Verrinae Význam Ciceronových řečí proti Verrovi pro základní problémy státu a práva*. Praha, 1977.
- BARTOŠEK, M.: *Škola právníckého myšlení*. Praha, 1993.
- BLAHO, P.: *Justiniánské Inštitúcie*. Trnava, 2000.
- BLAHO,P., VAŇKOVÁ, J. *Corpus iuris civilis, Tomus I*. Bratislava, 2008.
- BOHÁČEK, M.: *Nástin přednášek o soukromém právu římském. 1. a 2 díl*, Praha, 1946.
- DOBIÁŠ A KOL.: *Dějiny lidstva od pravěku k dnešku. Římské impérium, jeho vznik a rozklad*. Praha, 1936.
- DULCKEIT, G., SCHWART, F.: *Römische Rechtsgeschichte*. München. 1970.
- ECK, W.: *Augustus a jeho doba*. Praha 2004.
- GRANT, M.: *Dějiny antického Říma*, Nakladatelství BB Art, 1999
- GROH, V., HEJZLAR, G.: *Život v antickém Římě*. Praha,1972.
- GROH, V.: *Starý Řím*. Praha, 1931.
- GROH, V.: *Řím. Studie o jeho počátcích*.Praha, 1923.
- GRANT, M.: *Dějiny antického Říma*. Praha, 1999.
- HATTENHAUER, H.: *Evropské dějiny práva*. Praha,1998.
- HOŠEK, R.: *Římské náboženství*. Praha, 1986.
- KINCL, J. URFUS,V.,SKŘEJPEK, M.: *Římské právo*.Praha, 1995.
- KRÁL, J.: *Státní zřízení římské*.Praha, 1921.
- KOLEKTIV AUTORŮ: *Encyklopedie antiky*. Praha, 1973.
- KINCL, J.: *Deset slavných procesů Marka Tullia*. Praha, 1997.
- MOMMSEN, T.: *Romisches Strafrecht*. Leipzig, 1899.

- PEČÍRKA, J. A KOL.: *Dějiny pravěku a starověku*. Praha, 1979.
- PRAŽÁK, J., NOVOTNÝ, F., SEDLÁČEK, J.: *Latinsko – český slovník*. Praha, 1933.
- RAFFALT, R.: *Velcí římscí císaři. Přeložila. Monika Kuprová, Praha, 2001.*
- REIN, W.: *Das Criminalrecht der Romer von Romulus bis auf Justinianus*. Leipzig, 1844.
- ROBERT, J-N.: *Řím 753 př.n.l. až 476 n. l.* Praha, 1999.
- SASKA, L., GROH, F.: *Mythologie Řekův a Římanův*. Praha, 1915.
- SKŘEJPEK, M.: *Multa sanxit civium*. In *Právněhistorické studie* č. 36. Nakladatelství Karolinum. Praha. 2003.
- SKŘEJPEK, M.: *Texty ke studiu římského práva*. Praha, 2001.
- SKŘEJPEK, M.: *Ius et religio*. Nakladatelství 999. Pelhřimov. 1999.
- SMITH, W.: *A Dictionary of Greek and Roman Antiquities*. London, 1875
- Corpus iuris civilis*. Edice I. L. G. Becka. Lipsko 1825. I. – 5 díl.