



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV GEODÉZIE

INSTITUTE OF GEODESY

SROVNÁNÍ PŘEDPISŮ Z OBLASTI EVIDOVÁNÍ PRÁV K NEMOVITOSTEM VE VYBRANÝCH STÁTECH

COMPARISON OF THE REGULATIONS IN THE FIELD OF REAL ESTATES PROPERTY
RIGHTS IN CZECH REPUBLIC AND IN SELECTED COUNTRIES

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Kristýna Buchtová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. JIŘÍ VONDRÁK, Ph.D.

BRNO 2017



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3646 Geodézie a kartografie
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3646R003 Geodézie a kartografie
Pracoviště	Ústav geodézie

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Kristýna Buchtová
Název	Srovnání předpisů z oblasti evidování práv k nemovitostem ve vybraných státech
Vedoucí práce	Ing. Jiří Vondrák, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2016
Datum odevzdání	26. 5. 2017

V Brně dne 30. 11. 2016

doc. Ing. Radovan Machotka, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,
MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Manthorpe, J. et. al.: Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation, UNECE, London 2000

Wolf, P. & Ghilani, C.: Elementary Surveying, Upper Saddle River, NJ.: Prentice-Hall, 2006

Suchánek, V.: Katastr v některých evropských zemích, VÚGTK, Zdiaby, 1993

United Kingdom. Land Registration Act 2002. In UK Public General Acts. 2002, ch.

9. Dostupný také z WWW:

http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/pdfs/ukpga_20020009_en.pdf

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Vyhledejte a nastudujte katastrální předpisy v minimálně dvou státech. Tyto předpisy srovnajte s aktuální situací v ČR, zaměřte se na významné rozdíly v evidenci a změnách vlastnických práv. Výsledná zjištění koncipujte jako srovnávací studii s příklady rozdílného přístupu. Pokuste se nalézt možnosti a očekávání sjednocujících prvků v rámci Evropy, popř. i v globálním rozměru.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Ing. Jiří Vondrák, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Předmětem této bakalářské práce je porovnání předpisů pro evidování práv k nemovitostem dvou států v rámci Evropy. Pro srovnání s Českou republikou byla vybrána Anglie a Slovensko. Na úvod je popsáno historické dění pro pochopení současného stavu, dále pak konkrétní srovnání zákonů těchto zemí.

KLÍČOVÁ SLOVA

katastr nemovitostí, evidování práv, nemovitost, Evropa, Anglie, Slovensko

ABSTRACT

The subject of this thesis is comparison of regulations of real estates property rights in two states within Europe. For comparison with Czech republic were chosen England and Slovakia. It is described historical events for good understanding of present situation in introduction, then ensue particular comparison of laws and regulations in these countries.

KEYWORDS

cadastre, registration of rights, real estate, Europe, England, Slovakia

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Kristýna Buchtová *Srovnání předpisů z oblasti evidování práv k nemovitostem ve vybraných státech*. Brno, 2017. 53 s., 7 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav geodézie. Vedoucí práce Ing. Jiří Vondrák, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 19. 5. 2017

Kristýna Buchtová
autor práce

Poděkování:

Ráda bych poděkovala vedoucímu své bakalářské práce, Ing. Jiřímu Vondrákovi, Ph.D., za jeho trpělivost, vstřícnost a cenné rady, které mi poskytl při zpracování této práce. Dále bych ráda poděkovala také rodině za podporu při studiu.

OBSAH

1 Úvod.....	10
2 Evidence nemovitostí ve Velké Británii	11
2.1 Historie evidování nemovitostí	11
2.1.1 Vývoj do poloviny 19. století	11
2.1.2 Vývoj v letech 1862-1925.....	13
2.1.3 Vývoj od roku 1925 do současnosti.....	14
2.2 Ordnance survey	16
2.2.1 Plány	18
2.3 Evidování nemovitostí ve VB.....	20
2.3.1 Land registration Act 2002	22
2.3.2 Her Majesty's Land Registry	22
2.3.3 Common Law	24
2.4 Vlastnictví.....	25
2.4.1 Vysvětlení základních pojmů.....	25
2.4.2 Rozdíl mezi zákonným a ekvitním právem	26
2.4.3 Vlastnická práva (estates)	27
2.4.4 Vlastnické hranice.....	29
2.5 Superficies solo cedit	30
3 Evidence nemovitostí ve Slovenské republice.....	32
3.1 Historie evidování nemovitostí.....	32
3.1.1 Vývoj do roku 1818	32
3.1.2 Stabilní katastr	34
3.1.3 Veřejné knihy.....	35
3.1.4 Pozemkový katastr	36
3.1.5 Jednotná evidence půdy	38
3.1.6 Evidence nemovitostí.....	38
3.2 Katastr nemovitostí	38
3.3 Zápis práv k nemovitostem.....	40
3.3.1 Vklad, záznam, poznámka	40
3.4 Porovnání jednotlivých práv	41
3.4.1 Vlastnické právo	41

3.4.2 Zástavní právo.....	42
3.4.3 Věcné břemeno	42
3.4.4 Předkupní právo	43
3.4.5 Nájemní právo.....	44
4 Závěr	46
5 Seznam použitých zdrojů.....	47
6 Seznam použitých zkratk a symbolů.....	53
7 Seznam příloh	54
8 Přílohy.....	55

1 Úvod

Každá oblast má svou vlastní historii, kulturu, s tím spojené tradice a samozřejmě také vývoj práv a zákonů, kterými se řídí. Ačkoliv normy udávané jednotlivými státy mají odlišné prameny, mnohdy se shodují v podstatných bodech. V mé práci se setkávají dva obecné právní systémy, které mají širokou územní působnost. Jedná se o právo kontinentální platné v Latinské Americe, části Asie a Afriky a především v Evropě. Za druhý právní systém vstupuje do hry Angloamerické právo s působností v Anglii (kde také vzniklo), USA, Indii, Kanadě a dalších.

Z každé z těchto právních skupin jsem si pro svou práci vybrala jeden stát, kterým se budu zabývat podrobněji, a to Anglii (popis se týká i Walesu, který má stejný právní systém) a Slovenskou republiku. Z hlediska struktury je tedy práce rozdělena na dvě části, v nichž se zabývám zpočátku historií ve vybraných státech, která je nezbytná pro uvedení čtenáře do daných situací a dále pak pokračuji v popisu významných a specifických bodů vzhledem k evidování práv k nemovitostem, jež průběžně porovnávám s Českou republikou. Nyní se hodí čtenáře upozornit na to, že vzhledem k častému užívání názvu státu jej povětšinou nahrazuji zkratkou ČR. Využívám i dalších zkratk, na které však při prvním použití upozorňuji a dále je uvádím v seznamu zkratk a symbolů na konci této práce.

Z důvodu čerpání většiny informací ze zdrojů v cizím jazyce jsem použila rozsáhlé odborné slovníky. Ne všechny pojmy se ovšem dají vyjádřit doslovně česky, proto se v některých případech musím přiklonit k formám anglického jazyka, přestože se jim snažím vyhnout. Nakonec bych chtěla upozornit na skutečnost, že právní struktura ve všech zemích se neustále vyvíjí, proto se snažím čerpat informace z nejaktuálnějších zdrojů, postupem času se však i tato práce bude stále víc oddalovat od skutečnosti.

2 Evidence nemovitostí ve Velké Británii

Katastr nemovitostí, jak ho známe v České republice, ve Velké Británii neexistuje. Jeho úkol ve Spojeném království zastupuje více společností najednou a jeho fungování je zcela odlišné od našeho. Rozdíly systémů evidování nemovitostí budou rozebrány v následujících kapitolách. Nejdříve se budu zabývat historií Anglie a Walesu, která je nezbytná pro pochopení současných práv a pojmů.

2.1 Historie evidování nemovitostí

2.1.1 Vývoj do poloviny 19. století

Dřívější území Anglie patřila na počátku datování od Krista Římské říši. Některé z dřívějších katastrů tedy byly objednávány římskými císaři pro znovuzískání půdy, která byla vyvlastněna soukromníky. Jeden takový katastr byl vytvořen roku 77 v Kampánii¹ na rozkaz Vespasiánského² císaře pro znovuzavedení státní půdy, kterou měl dát císař Augustus vojákům, a která byla po několik let okupovaná soukromníky. [41]

První důležitý mezník nastává v **roce 1086**, kdy byla dokončena anglická pozemková kniha (*The Domesday Book* = kniha posledního soudu), kterou nařídil vypracovat Vilém Dobyvatel, nový anglický král. Kniha vznikla z důvodu nově dobytého území, které chtěl mít král pod kontrolou a které mohl začít danit. Byla napsaná latinsky a její název vznikl proto, že její ustanovení byla konečná a nedala se měnit. Skládala se ze dvou částí, a to z **Malé (Little) Domesday** a **Velké (Great) Domesday**. Tyto části zahrnovaly téměř celé území Anglie až na několik významných měst (např. Londýn, Winchester) z důvodu jejich velikosti. Cumberland byl dobyt až několik let po průzkumu, proto v této knize také nebyl obsažen. Kniha obsahovala téměř úplný seznam nemovitého majetku a soupis držitelů půdy a uvádí, že existovalo 9 300 držitelů půdy ze strany šlechty a duchovenstva, 85 tisíc svobodníků, 108 tisíc poddaných a 25 tisíc otroků, ze kterých se v příštím století stali nevolníci. [77] Kromě seznamu vlastníků a jejich nemovitostí kniha obsahuje také kvalitu (bonitu) půdy a

¹ České pojmenování „Kampánie“ označuje kraj na jihu Itálie. Italové tento region nazývají „*Campania*“.

² Vespasiánský císař, celým jménem Titus Flavius Vespasianus, byl římským císařem od roku 69.

podrobné informace o tom, co půda obsahuje. Zajímavostí je, že nařízení vyhotovení knihy proběhlo v roce 1085, tudíž její průzkum trval pouze 1 rok. Zároveň byla velice podrobná a svého času se jednalo o nejlepší katastr v Evropě, bohužel však nebyla dále udržována. [42]



Obr. 1 Ukázka knihy posledního soudu (převzato z [76])

Po pádu římské říše se katastrální mapy prakticky přestaly používat a až do 16tého století neexistoval žádný způsob evidence nemovitostí. V této době se převod vlastnictví uskutečňoval pouze pomocí rituálu k předání statku (*livery of seisin*) podle obyčejového práva. Měření neprobíhalo, daň byla určena z odhadu samotných statkářů. Pozemková daň se zjišťovala dle výnosu pozemků, jejíž obnos byl určován sněmem každým rokem. Převod probíhal v přítomnosti svědka, a to tak, že prodávající symbolicky předal kupujícímu kus půdy do dlaně. Tento převod nebyl nikde zapisován, ovšem díky jeho názornosti se dostaly hranice vlastnictví do povědomí blízkého okolí. Zajímavým faktem je, že tento akt předání půdy trval až do roku 1925, od roku 1535 však pouze symbolicky.

Roku 1535 vznikl zákon o užití (*Statute of uses*), který byl původně zkonstruován Henrym VIII. of England jako cesta k nápravě jeho finančních problémů. Převod nemovitostí tak probíhal na základě nabývacích listin (*deeds*). O rok později vznikl zákon o zápisech (*Statute of Enrolments*), který však fungoval pouze při převodu vlastnictví. Listiny seznamů z tohoto zákona byly udržovány v jednotlivých hrabstvích. Hodně lidí si uvědomovalo, že tento systém není uspokojivý. Přestože nabývací listiny byly zapisovány, bylo těžké je najít. Dokonce Oliver Cromwell nazval současnou

podobu evidence nemovitostí jako „*an ungodly mess*“, což znamená nekřesťanský chaos. V 16tém století Anglie čerpala inspiraci od zámořského Holandska, nejúspěšnější země Evropy této doby. Holandsko zavedlo registraci pozemků (*land registration*) v roce 1529, následkem toho se zvedla cena půdy a začaly vznikat hypotéky.

Roku 1692 byl pokus o pevnou berní míru, výnos byl stanoven na 1 libru za berní jednotku, z níž se platily daně. Tato daň byla později navýšena na čtyřnásobek své hodnoty. Za Jiřího III. byla stanovena suma daně pro celou anglickou říši, která se rozdělila mezi jednotlivá panství, a vrátila se opět k hodnotě 1 libry. Tato daň byla nakonec paradoxně považována za dluh a prohlášena za výkupnou. V roce 1797 byla zavedena daň z veškerého hospodářského příjmu (*Income Tax*), kterou kontroloval smírčí soudce (*Justice of the Peace*) pro každý pozemek zvlášť. [44]

2.1.2 Vývoj v letech 1862-1925

První myšlenka o nové registraci vlastnického práva se objevila roku 1857, kdy **Královský výbor pro registraci práv k nemovitostem** (*Royal Commission on Registration of Title*) nejdříve nastínil problémy současného systému, a to:

1. Úbytek a potlačení nabývací listiny
2. Žádné vlastnické právo není důvěryhodné
3. Každé vlastnické právo musí být odvozeno z prodeje země
4. Nabývací listina vyžaduje podrobný popis, který ji dělá zbytečně dlouhou [54]

Výbor navrhl centrální registrace v Londýně s dalšími kanceláři pro jednotlivé oblasti.

Další velký mezník nastává roku 1862, kdy byl přijat akt registrace pozemků (*Land Registration Act - LRA*), později **registr nemovitostí** (*Land registry - LR*), který navrhl kancléř Richard Bethellem. Tento zákon pojednával o registraci vlastnického práva k pozemkům (*freehold*) a je inspirován systémem z jižní Austrálie. K tomuto právu se zapisovala také nájemní a zástavní práva a ostatní práva se evidovala pouze jako poznámka. Roku 1862 byly také otevřeny první katastrální úřady v Londýně, které

vedl do běhu první vedoucí katastrální úředník Brent Spencer Follett . Personál pana Folletta čítal pouze šest zaměstnanců, jeho plat však činil ohromnou sumu v poměru této doby, a to 2500 liber ročně. [54] Pro srovnání, průměrný plat dělníka v té době činil 40 liber. [4] Nicméně se v zákoně z roku 1862 brzy objevily chyby. Bylo registrováno pouze několik set vlastníků, registrace zpočátku nebyla povinná. V případě, že pozemek byl zaregistrován, vlastník nemusel zapisovat následné převody. Vlastníkem pozemku tedy mohl být už někdo jiný, než člověk, který byl uvedený poprvé. Proto se roku 1875 přistoupilo k přijetí změny zákona (*Land Transfer Act - LTA*), který se po několik let tvaroval. V roce 1899 se přistoupilo k povinné registraci po vzoru Německa, a tím došlo k velkému rozšíření pozemkového katastru. Povinnost registrovat nemovitost se však vztahovala pouze k prodeji nebo jiné změny vlastnictví. Osobám, které vlastní nemovitosti a nijak dále s ní nenakládají, tedy nevzniká povinnost registrace nemovitosti. [55]

Nutno zmínit, že na přelomu 19. a 20. století byly na katastrálních úřadech poprvé zaměstnány ženy a začínaly se používat psací stroje, jejichž počátky sice sahají do roku 1714, ale jejich prodej se rozmohl až koncem 19. století díky početným změnám jeho podoby.

2.1.3 Vývoj od roku 1925 do současnosti

V roce 1925 byly schváleny dva významné zákony: **Zákon o vlastnictví** (*Law of Property Act*) a **Zákon o registraci pozemku** (*a Land Registration Act*). [47] Povinná registrace byla odložena na 10 let, pouze Eastbourne a Hastings zavedly povinnou registraci dobrovolně. Zákony však nepřinesly změny týkající se dosud nezaregistrované půdy, což činilo velký problém. Vláda předpověděla, že povinná registrace bude fungovat v celé Anglii a Walesu do roku 1955, tento proces však trval mnohem déle, což můžeme dát částečně za vinu druhé světové válce. Po válce vzrostl počet návrhů na registraci věcných práv, tím se zpomalila rychlost registračního procesu. Pro vypořádání s touto pracovní zátěží byly otevřeny další oblastní kanceláře a roku 1963, 101 let po založení pozemkového katastru, byl registrován dvoumiliontý vlastnický titul.

Ve druhé polovině 20. století vznikly tři základní principy registrace, které jsou platné dodnes, jedná se o: (1) Zrcadlový princip (*Mirror principle*) – v registru je možné najít veškerá důležitá fakta k právnímu titulu, (2) Závěsový princip (*Curtain principle*) – Katastr je výhradní a konečný zdroj informací pro budoucí kupující. Název principu znamená, že se kupec nemusí dívat za oponu, (3) Princip pojistky (*Insurance principle*) – v případě, že prokazatelně dojde v důsledku lidské chyby k zapsání vadného titulu, poškozená osoba má možnost požadovat peněžitou náhradu.[27]

Záznamy katastru v této době nebyly přístupné veřejnosti. Jejich zpracování vyžadovalo namáhavou a náročnou práci na stroji a dokončování plánů rukama za pomoci štětců a inkoustů. Kopie veškerých produktů byly taktéž vytvářeny ručně. Originály dokumentů zůstaly pozemkovému katastru, jejich kopie byly sešity do velkých certifikátů a byly vydávány vlastníkům jako důkaz o vlastnictví. Falšování těchto certifikátů bylo vyhodnoceno jako trestný čin. [4] Rok 1986 představuje zásadní změnu vedení katastru počínaje v Plymouthu, kde katastrální úřad začíná vést registr v elektronické podobě.

Anglie se dočkala **povinné registrace** roku 1990, přičemž se katastr nemovitostí zpřístupnil veřejnosti. Doposud však byla povinná registrace zavedena pouze pro koupi a prodej. Tato skutečnost se změnila až roku 1998, kdy byly podmínkou povinné registrace pozemků i jiné skutečnosti, jako například darování pozemků, jejich zdědění, aj. [45]

Z historických událostí vyplývá, že pojem vlastnictví nemovitosti ve Velké Británii neznámá to samé, co v České republice. Veškerou půdu Spojeného království vlastnil král a nechtěl, aby tomu bylo jinak. Tato skutečnost přetrvala až dodnes, a proto vznikly dva typy vlastnického práva: freehold estate a leasehold estate. Ani jedno z těchto práv neumožňuje vlastnit nemovitost trvale, jedná se pouze o dočasné formy držení pozemku. Podrobněji se těmito vztahy k nemovitostem budu zabývat v samostatné kapitole. [47]

2.2 Ordnance Survey

Zkráceně OS je synonymem národní mapovací agentury celé země (Anglie, Skotsko a Wales) a také jedním z největších výrobců map na světě, přesto nevykonává katastrální mapování. Může se nám to zdát až absurdní, ale v Anglii a Walesu nikdy neproběhlo katastrální mapování a tudíž tyto země nemají katastrální mapu. Ordnance Survey tedy slouží jako doplněk mapovací služby k registru nemovitostí a zaměstnává přibližně 300 geodetů. Jako překlad Ordnance Survey³ do češtiny je uváděn výraz Britská národní kartografická/mapovací agentura, který však není doslovný. Doslovný název muniční mapování, který se mimo jiné uchoval dodnes, vychází z původních vojenských důvodů vzniku této služby. Společnost OS je podložena **zákonem o zeměměřické službě z roku 1841** (*Ordnance Survey Act 1841*). [31]



Obr. 2 Logo služby Ordnance Survey (převzato z [5])

Počátky mapování sahají až do roku 1745, kdy v zemi proběhlo povstání Jakobitů, které vyvolalo potřebu souhrnné mapy. Agentura oficiálně vznikla roku 1791, kdy hrozil vpád Francie. [8] Brzy se účel mapování změnil na civilní a navzdory těžkému udržení map velkých měřítek se povedlo tuto službu zachovat. O to se postaral Lord Davidson, který zavedl systém nepřetržité revize kolem roku 1939. [5] Nyní se na systém Ordnance Survey spoléhá státní správa, firmy i jednotlivci jako na veřejný zdroj map pro evidenci nemovitostí. Každým dnem doplňuje přibližně 5000 aktualizací týkajících se nových budov, přírodních změn aj. [6]

Roku 2001 vydal Ordnance Survey světově nejpodrobnější digitální mapu Velké Británie, tzv. *Ordnance Survey MasterMap* (zkráceně *OS MasterMap*), volně přeloženo jako přehledná mapa OS. [37] Tato databáze zaznamenává každý pevný objekt Velké Británie, který je větší než několik metrů, do jedné souvislé mapy. Mezi

³ Slovo „survey“ má v angličtině mnoho významů. V doslovném překladu znamená průzkum, přehled, anketa. V souvislosti s naší tematikou se však překladem míní „geodetické zaměřování či měření“. „Cadastral survey“ pak znamená „katastrální měření“.

jediné netopografické prvky, které mapa zobrazuje, jsou hranice jednotlivých obcí a hrabství, chybí zde však zobrazení vlastnických hranic. Mapu tvoří čtyři vrstvy, jmenovitě se jedná o topografickou vrstvu, ortofotomapu, databázi poštovních adres a databázi dopravní sítě. Topografická mapa rozlišuje také několik prvků, jako například budovy, cesty, stezky a pěšiny, železnice, kulturní památky, aj. Nejčastěji je zobrazována v měřítku 1:1250 v hustě zalidněných oblastech a městech, na venkově využívá spíše měřítko 1:2500 a v některých odlehlých místech (hory nebo rašeliniště) se dostane dokonce k měřítku 1:10000. [39] [40] Mapa je průběžně udržována, aktualizuje se každých 6 týdnů. Novelizována byla naposledy v březnu letošního roku (čili 2017), kdy vydala devátou verzi (*Version 9*). Změny této verze připravují cestu ke zlepšení popisných názvů. [38]



Obr. 3 Ukázka přehledné mapy OS (převzato z [])

Co se týče pravidel zeměměřických činností a jejich kontroly, ve Velké Británii neexistuje žádná zákonná právní norma, která by tuto problematiku upravovala tak, jak ji známe v ČR. Existuje však nezávislá organizace s názvem **Královský institut diplomovaných znalců** (*Royal Institution of Chartered Surveyors*, zkráceně *RICS*)⁴, [26] která sídlí v Londýně a řídí se směrnicí Evropské unie. [34] Tato mezinárodní

⁴ Pojem „*Chartered Surveyor*“ odpovídá českému pojmu „úředně oprávněný zeměměřický inženýr“. Celý překlad zkratky RICS se ovšem v téměř všech zdrojích uvádí jako Královský institut diplomovaných znalců.

organizace sdružuje profesionály v oblasti nemovitostí a kvalifikované geodety. V roce 2009 zaznamenává 159 000 členů ve více než 146 zemích. [32] V Anglii zaměstnává přibližně tři sta geodetů (vztahuje se k roku 2014). [8] V ČR vznikla v roce 2006, kde má nyní přes sto členů. [33] Vydává vlastní publikaci se jménem Červená kniha⁵ (*the Red Book*) jako součást prosazování a podpory vysokých a celosvětových oceňovacích standardů. Kniha obsahuje návody, pokyny a doporučení pro oceňování nemovitostí. [35] Roku 2006 institut rozšiřuje seznam publikací o takzvanou Černou knihu (*the Black Book*), která se zabývá pro změnu ekologickými stavbami, standardy v oblasti měření, stavebními činnostmi aj. [36]



Obr. 4 Logo RICS (převzato z [33])

2.2.1 Plány

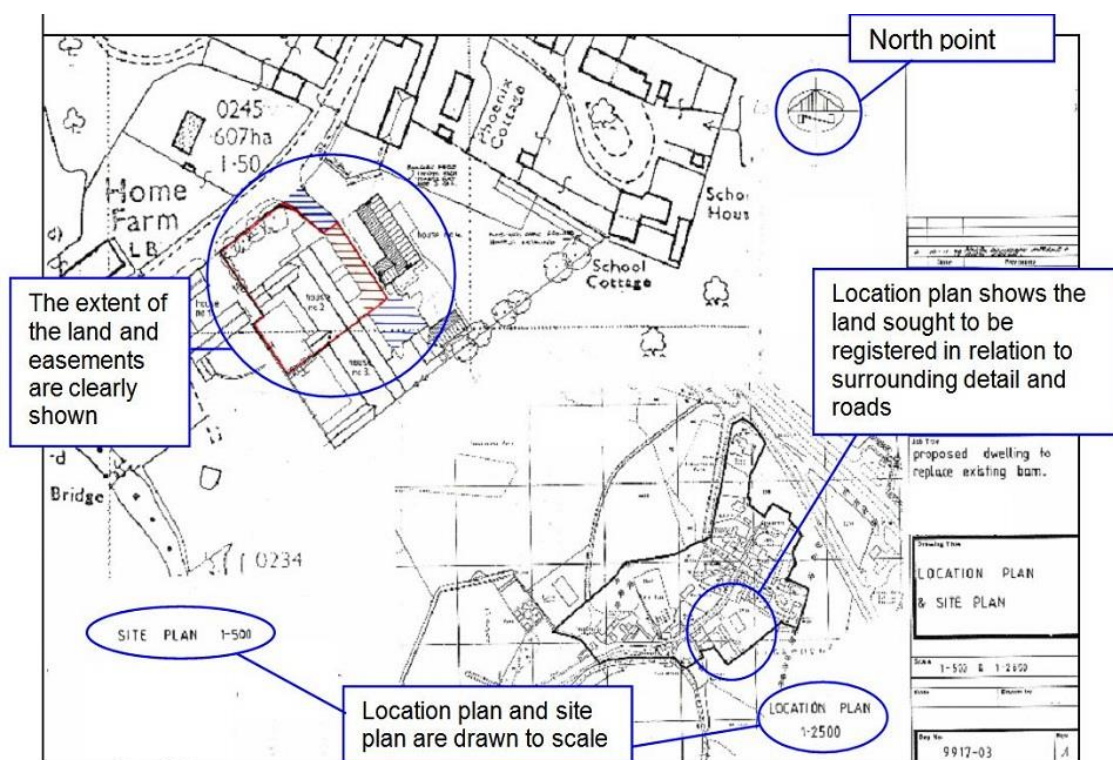
Podobně jako v ČR, tak i v Anglii nově registrované nemovitosti ne vždy vyžadují grafické přílohy, pro další nakládání s nemovitostmi už plány většinou nejsou potřebné vůbec. Registr nemovitostí používá **plány pro převod** (*deed plans*)⁶ pro přípravu vlastních **plánů titulu** (*title plans*), které jsou založené na digitálních mapách velkého měřítká služby Ordnance Survey (již dříve zmíněných přehledných mapách). [50]

Plány pro vůbec první registraci nemovitosti nebo její převod se nazývají *deed plans*, čili **plány převodu**, ne vždy jsou však nutné (v některých případech stačí pouze slovní popis). Pro tyto plány neexistují žádné striktní směrnice, nýbrž pouze Průvodce pro přípravu plánů, který je velmi uvolněný. Nevycházejí z map Ordnance Survey a

⁵ Spolu s dalšími knihami, jako například „*Blue Book*“ nebo „*Purple Book*“ soubor dohromady tvoří takzvané Duhové standardy (*Rainbow Standards*). Nepletme si ale tento pojem s **Duhovými knihami** (*Rainbow Books*), které jsou užívány v souvislosti s formáty kompaktních disků, a také se rozdělují na jednotlivé barevné knihy.

⁶ Plány pro převod jsou v angličtině označovány jako „*deed plans*“, často se však uvádí i pojem „*conveyance plan*“, volným překladem „přiložený plán k nabývací listině“.

nevyžadují práci geodeta. Proto se na první pohled geometrické plány nedají porovnat s těmi, které máme v ČR. [51]



Obr. 5 Ukázka plánu převodu (převzato z [51])

Plán titulu (*title plan*, dříve známý jako *filed plan*) je jedním ze tří součástí potřebných k provedení změny v registru, společně se záznamem a některými dokumenty zmíněných v registru nemovitostí. Tento plán vychází z každého registrovaného pozemku a je založen na informacích obsažených v originále plánu pro převod a přidělenému, unikátnímu číslu titulu. Na rozdíl od plánu převodu tento plán vzniká na podkladě map služby Ordnance Survey. Plán titulu se dělí na tři části: vektorový (*vector*), rastrový (*raster*) a analogový (*drawer/canister*). [52]



Obr. 6 Ukázka vektorového plánu titulu (převzato z [52])

2.3 Evidování nemovitostí ve VB

Zpočátku je nutno říct, že katastr nemovitostí ve Velké Británii neexistuje tak, jak ho známe u nás (myšleno v ČR) a slovo katastr zde není běžně užíváno. Vývoj institucí registrace pozemků totiž ve Spojeném království vznikal zcela odlišným způsobem, než ve zbytku Evropy. [7] Velká Británie nemá žádnou centrální evidenci přesného umístění hranic. Služba Ordnance Survey sice produkuje obrovské množství map, není ale v její moci určovat vlastnické hranice. K roku 2014 je zmapováno 440 milionu objektů [8]

Základní body odlišnosti evidence nemovitostí v celém království od jiných evropských systémů se vyznačují následovně: Velká Británie, jak už jsem zmínila, nemá katastr. Ten zde zastupuje vzájemná souhra několika různých organizací. Anglie a Wales, Skotsko i Severní Irsko má každá svou právo tvornou instituci, které společně představují Spojené království. Národní mapovací agentury pro tyto země udržují vysokou kvalitu topografického mapování a mapy zpřístupňují v papírové a

elektronické formě všem odběratelům. Nakonec dalším významným charakteristickým bodem je ústavní struktura vlády.

Historické čtyři prvky pozemkové správy (*land administration*): registrace úplných práv v zemi, stvoření a údržba národního mapování, proces ocenění půdy a záznam užívání půdy. Všechny agentury se nachází ve veřejném sektoru. Funkce národního mapování, registrace pozemků užívání půdy a oceňování půdy jsou vyspělé a dobře ustavené po staletí. [12]

Mezi jednotlivými zeměmi Spojeného království panují z hlediska katastru nemovitostí drobné odlišnosti, z velké části jsou si ale podobné. Porovnání Anglie a Walesu se Skotskem a Severním Irskem zároveň s jejich zpracováním by bylo příliš zdlouhavé a nad rámec mé práce. Na úvod proto jen krátce uvedu rozdíly mezi jednotlivými zeměmi a ve zbytku práce se budu zabývat pouze Anglií a Walesem, na něž se vztahuje stejný systém. Pro jednoduchost se budu dále zmiňovat pouze Anglii, chci ale čtenáře upozornit na to, že stejný systém platí také pro Wales.

	England and Wales	Scotland	Northern Ireland
National Mapping	Ordnance Survey	Ordnance Survey	Ordnance Survey of Northern Ireland
Land Registration	Her Majesty's Land Registry	Registers of Scotland	Land Registry of Northern Ireland
Land Valuation	Valuation Office	Scottish Assessors Association*	Valuation and Lands Agency of Northern Ireland
Land Use	Environment, and Agricultural Departments and County and Local authorities	Environment, and Agricultural Departments and Local unitary authorities	Environment, and Agricultural Departments and County and Local authorities

Obr. 7 Systémy zodpovědné za správu pozemků ve VB (převzato z [12])

2.3.1 Land Registration Act 2002

Přes několik Land Registration Actů, které byly v minulosti zaznamenány, počínaje roku 1862, dále pak novelizován v letech 1925, 1988 a 1997, se Anglie nyní řídí právní normou ze **zákona o registraci nemovitostí 2002** (the *Land Registration Act 2002*, zkráceně se užívá *LRA 2002*). Ta upravuje evidování nemovitostí na anglickém území a za svou existenci byla již osmkrát novelizována, naposledy roku 2006. Na tento zákon navazuje provádějící předpis *Land Registration Rules 2003* (**pravidla pro registraci nemovitostí 2003**), se kterým společně řídí funkci **registru nemovitostí** (*Her Majesty's land registry*).

Novelizace zákona má za úkol zjednodušit a zmodernizovat zákony týkající se katastru nemovitostí, udělat registru přesnější obraz vlastnického práva a zjednodušit převody vlastnických práv. Proto zákon z roku 2002 provedl několik následujících významných změn: (a) umožňuje kratší pronájem k registraci, (b) více pobízí k dobrovolné registraci, (c) mění systém ochrany ze třetiny zákona, (d) reformuje a modernizuje zákon o protiprávní a neoprávněné držbě, (e) ruší zákon o převodu pozemku z roku 1875 (*the Land Transfer Act 1875*), (f) ruší zákon o registraci nemovitostí z roku 1925 (*the Land Registration Act 1925*) [29]

Zákon se skládá ze dvanácti částí (*parts*). První částí je úvod (*preliminary*). Druhá část se zabývá vůbec první registrací vlastnických práv a je rozdělena na několik kapitol (*chapter*). Následující část se věnuje již registrovaným pozemkům. Čtvrtá část pojednává o oznámení a omezení, pátá o zástavních právech, šestá o úplné registraci. Sedmá část uvádí některé speciální případy. Osmá část elektronické převody a registraci vlastnických práv, devátá část registraci nemovitostí při neoprávněném držení majetku. Desátá část stanovuje funkce katastrálních úřadů. Jedenáctá část řeší spory a soudní rozhodnutí a nakonec dvanáctá část se zabývá jednotlivými různorodými faktory. [28]

2.3.2 Her Majesty's Land Registry

Jedná se o jednu z největších databází vlastnictví nemovitostí v Evropě, vytvořenou roku 1862 pro registraci a vedení práv k nemovitostem v Anglii. Zároveň

jde o jednu z nejstarších organizací Registru nemovitostí na světě. Garantuje správnost zápisů práv a poskytuje služby státní správě i široké veřejnosti. Je pod křídly nejvyššího soudce Spojeného království a předsedy sněmovny lordů (Lord Chancellor). [13] Pojem Her Majesty's Land Registry se často uvádí ve zkrácené verzi, čili HM Land Registry a v doslovném překladu tento termín znamená Registr nemovitostí jejího Veličenstva (dále jen registr nemovitostí).

V současné době má Registr nemovitostí celkem 24 regionálních úřadů, přičemž hlavní úřad byl situován do anglického města Croydon. Každému úřadu, v některých případech dvěma úřadům najednou, velí oblastní ředitel ve spolupráci s místním matrikářem. Registr nemovitostí nepřijímá finanční zdroje od vlády, nicméně financuje sám sebe z registrací a poplatků, které uživatelé platí při získávání dat. [4] V budoucnu se možná počet úřadů sníží, neboť cca dvě třetiny uživatelů řeší své požadavky poštou, téměř třetina telefonicky a přibližně jedna desetina žadatelů se dostavuje na úřady osobně. [13] Se zlepšováním služeb, načež je kladen velký důraz, dokonce snižuje ceny poplatků, i přes to jsou však poměrně vysoké oproti ČR. Systém poplatků není jednoduchý, existuje zde spousta výjimek, navíc záleží na tom, kolik operací uživatel vykonává. [13] Registr nemovitostí poskytuje online připojení k jeho databázím vlastníků a hlavně map.

HM Land Registry se skládá zaprvé z **registru nemovitostí** (udává polohu nemovitosti, její rozlohu, výnos půdy, aj.), zadruhé z **registru vlastníků** (stanovuje kvalitu vlastnického práva, jména a adresy zákonných vlastníků a jejich omezení týkající se prodeje nebo pronájmu, zaznamenává také výši částky, která má být zaplacená současnému vlastníku) a nakonec zatřetí z **registru závad** (zaznamenává údaje o hypotéce, zástavním právu, zatížení břemenem a smlouvách). [8] Registr nemovitostí pro každou nemovitost zakládá pořadač, jehož součástí je tzv. založený plán (*title plan*), popis hranic zobrazených na mapě OS, certifikát o vlastnictví, případně i doklad o zástavním právu a další dokumenty týkající se dané nemovitosti. Zmíněný založený plán je kopie nebo zvětšenina výřezu mapy, na níž je barevné znázornění vlastnických hranic a jiných práv (cesta apod.). Při vůbec první registraci nemovitosti registr prohlédne všechny přiložené dokumenty, zjistí rozsah území podle map Ordnance Survey, rozhodne o registraci a vypracuje potřebné listiny. Místo parcelního čísla se v Anglii používá registrační číslo (*title number*), které se od našeho

liší tím, že se nepřiděluje v rámci území, ale pořadově. Pro registraci není z 95% potřeba měření ani místního šetření. [46]



Obr. 8 Logo HM Land Registry (převzato z [51])

2.3.3 Common law

Angloamerické, taktéž anglosaské právo je právní systém založen na obecném právu. Jak už z jeho názvu vyplývá, tento systém pocházející z Anglie se uplatňuje v pozměněné formě také například v USA, Kanadě, Austrálii a na Novém Zélandu. Jeho podoba v jiných zemích se ale stále víc odlišuje od anglického práva. [18] Zatímco americké právo zůstává víc u historických znaků, anglické právo se začíná přibližovat tomu kontinentálnímu (*civil law*). [17] Výraz *common law* má více významů, používá se jak pro celý anglický právní systém, tak pro obecné právo, což je jeho doslovný překlad. [16] Common law vznikl jako důsledek nespokojenosti občanů s královskou nadvládou a její absolutní mocí. [15]

Pro Anglosaské právo jsou typické soudní precedenty, psané zákony a obyčeje. V případě vzniku rozporu mezi dvěma stranami ho soud řeší podle posledního podobného případu, aby nedošlo ve stejném případě k jinému rozhodnutí. Pokud soud uzná, že k takovému incidentu v minulosti nedošlo nebo pokud se nový spor liší od minulých v rozhodujících bodech a tudíž nebyl založen podobný precedent, může vytvořit nový precedent. Tento bude rovněž závazným pro budoucí případy. [21]

Common law jako obecné neboli soudcovské právo se začalo vyvíjet už ve 12. století za vlády Jindřicha II. a postupně nahrazoval ostatní práva. [19] V 15. století byly tradiční soudy zcela nahrazeny královskými soudy. Soudy tak řešily spory týkající se soukromých i veřejných práv. [20] Možnost obrátit se na soud ve středověku nebyla samozřejmá, občané museli získat povolení (*privilegium* neboli *writ*). Byl vytvořen

system příkladných writů a pokud neexistoval writ pro určité právo, nemohlo být uplatněno u královského soudu. [19] Královským soudům se nahromadilo hodně práce, zastávaly tvrdý systém a lidé byli nespokojeni. Tyto důvody vedly ke vzniku druhého, mírnějšího ekvitního práva, které je s tím obecným v rozporu, ale paradoxně se navzájem doplňují. Tento vztah lze přirovnat k pozitivnímu a přirozenému právu, jež panuje v právu kontinentálním. [17]

Rozděluje tedy dva základní druhy těchto práv, a to **obecné právo** (common law) pod dohledem krále a spravedlnostní **nepsané právo** (*equity law*) pod dohledem Lorda Chancelora. Tyto systémy fungovaly paralelně, což v některých případech narušovalo důvěryhodnost soudů. Common law mohl případ vyřešit ve prospěch jedné strany, equity law ve prospěch druhé. Proto král rozhodl, že při střetu těchto zájmů bude dominantní rozhodnutí soudů equity. Roku 1873 pak díky Judicature Act došlo ke sjednocení těchto dvou systémů soudů.

2.4 Vlastnictví

2.4.1 Vysvětlení základních pojmů

Ve své práci se snažím uvádět především české pojmy, jejichž překlad vysvětluji při prvním jejich použití, většinou formou závorky. Ne vždy se mi podařilo k anglickým frázím najít správné synonymum v češtině, proto se nevyhnu využití několika anglických pojmů. Tento odstavec slouží k bližšímu seznámení s několika důležitými anglickými frázemi, abychom se jimi nemuseli zdržovat během výkladu.

V Common law jsou nejbližší vyjádření vlastnictví / vlastnické právo pojmy *ownership* / *law of property*, ani jedno z těchto výrazů však není přímým ekvivalentem. Law of property se významově blíží spíše věcnému nebo majetkovému právu. Vlastnickému právu, čili právu držet majetek, přiřazujeme pojem *title*. Jeden *title* může držet i více osob najednou.

Dalším významným pojmem je *estate*, je to právo držení nemovitosti. V souvislosti s předmětem vlastnického práva *estate* stojí za zmínku pojem *interest in land*, který naopak neumožňuje držet nemovitost, nýbrž dovoluje čerpat z ní nějaký určitý výtěžek. *Estate* se dále třídí podle doby trvání na *freehold* a *leasehold*, přičemž

freehold je právo udělované na dobu, která není předem určena a *leasehold* je časově omezené právo užívání pozemku.

Anglosaské právo rozeznává movité (*movables*) a nemovité (*immovables*) věci, které však příliš nepoužívá. Namísto nich pracuje s *real property* a *personal property*. *Real property* nahrazuje nemovité věci a *personal property* zase věci movité.

Název *trust* (v překladu důvěra) vznikl z dříve používaného práva *use* (užití), kterým vlastník půdy dovoloval svému blízkému spravovat a obhospodařovat jeho půdu po určitý čas a předal mu tak *legal title* na základě důvěry. Toho využívali především křížáci, jež museli svá obydlí opustit na dlouhou dobu a potřebovali, aby bylo o jejich majetek i rodinu postaráno. K jejich smůle jim svěřenci odmítali půdu vrátit zpět, na jejich stranu se nepostavilo ani anglické právo. Z pohledu Common law majetek přešel na přítele, jemuž skutečný vlastník nemovitosti svěřil. Křížáci tedy žalovali krále a ten věc předal do Sněmovny lordů. Předseda Sněmovny lordů měl právo věc vyšetřit spravedlivě, dle svého uvážení. Postavil se na stranu křížáků a tak vznikl princip equity (spravedlnosti). Roku 1535 Statute of Uses zrušil institut use, který byl po krátké době stejně nahrazen institutem trust. [22] Základem takového trustu je pro mnoho právníků rozdělení vlastnictví *legal* (zákonné) a *equitable* (ekvitní / spravedlivé) *rights*, jemuž věnují část své práce.

2.4.2 Rozdíl mezi zákonným a ekvitním právem

Vztah mezi těmito dvěma druhy práv můžeme považovat jako dvě poloviny jednoho celku. Ekvitní právo se dá připodobnit ke kontinentálnímu, jde o rozdělení vlastnického práva, jako například právo věc držet, právo brát z věci plody a užitky. [23]

Trust (důvěra) vzniká založením smlouvy, zřizovací listiny. Zakladatel (*settlor*) tímto svěřuje správu majetku takzvanému správci (*trustee*), aby s majetkem nakládal ve prospěch třetí osoby či společnosti (*beneficiary*), kterou určil zakladatel. [24] Tady se dostáváme v porovnání s ČR k zásadnímu rozdílu, poněvadž ne vždy se práva třetích osob, omezující vlastníka, zapisují do registru nemovitostí. Trust může proběhnout také bez třetí osoby, kdy sám beneficiář uzavře smlouvu se správcem, který bude spravovat

půdu pro jeho prospěch. Předmětem trustu můžou být movité i nemovité věci. [25] Jde o oblíbenou a charakteristickou formu svěřeni majetku v zemích, kde platí Common law. Důvody založení trustu bývají různé, ať už soukromé (*private*), tak investiční nebo například dobročinné (*charitable*).

Zákonní držitelé půdy získávají zákonná práva podle přesně předepsaných zákonů. Získávají tak nabývací listinu (*deed*), pomocí které prokazují svá práva. Mezi náležitosti takovéto písemně uzavřené smlouvy patří mimo jiné popisy a podpisy obou stran a v neposlední řadě také doložení o přítomnosti třetí osoby, svědka. Svědků může být více, alespoň jeden je však podmínkou. Zákonní držitelé půdy nemůžou čerpat užitek ze své půdy, napříč tomu disponují významnou výhodou nad ekvitními držiteli půdy, jelikož zákonná forma práva má větší moc nad ekvitní formou. V případě, že správce, jemuž byla půda svěřena k obhospodařování, poruší své povinnosti, zákonný držitel může vymáhat svá práva u soudu. Jako hlava vymahatelné smlouvy může požadovat odměnu nebo jinou kompenzaci od toho, komu prodal nebo pronajal svůj majetek. [23]

Protikladem zákonného práva je ekvitní právo, kdy se ekvitní držitelé půdy musí podřídít předem smluvenému období, vyplývajícího ze smlouvy se zákonným držitelem půdy. Dnes se jako ekvitní právo uvádí takové právo, které není doloženo platnou nabývací listinou. Neplatná listina mohla vzniknout zanedbáním formálních informací, nebo pokud se neřídila předepsanými pravidly (například byla uzavřena bez přítomnosti svědka).

2.4.3 Vlastnická práva (estates)

Do katastru nemovitostí se vkládají informace o vlastnickém právu, o pozemku, o věcných břemenech, o ceně nemovitosti, o dědictví a další. Přestože byla zavedena povinná registrace nemovitostí při změně práv k nim, nejsou ještě všechny nemovitosti evidované. To se týká těch nemovitostí, ke kterým se nevztahují žádné právní změny a vlastník tak prozatím neměl povinnost nemovitost nahlásit. Takových neregistrovaných nemovitostí je méně než 20%, i to je ale na naše poměry dost. [14] Ve Velké Británii se vyskytují dva druhy vlastnického práva, a to **neomezené vlastnické právo** (*freehold estate*) a **nájemní vlastnické právo** (*leasehold estate*). [8] Původně zde bylo více

forem vlastnického práva, roku 1925 s Law of Property Act však vstoupily v platnost pouze tyto dva typy. Jak jsem se již v historické části zmínila, tato práva se mírně liší od těch našich. Nemovitost ve Velké Británii se nedá zcela vlastnit a kupující tak získává pouze právní nárok k pozemku.

Freehold je udělován na dobu, která není předem stanovena. Pokud někdo vlastní nemovitost právem freehold, pak vlastní i pozemek, na kterém je nemovitost postavena. Takzvaný *freeholder* (člověk se stejnojmenným právem – česky něco jako pronajímatel, označován také jako landlord, čili domácí) může na základě smlouvy pronajímat celou nemovitost, nebo jen její část. Freehold je velmi podobné vlastnickému právu v České republice.

Freehold se dělí na práva dědičná (*freeholds of interest*) a práva nedědičná (*estates not of inheritance*). Zmíněné právo dědičné se označuje pojmem *fee* (poplatek, dědičný majetek) a dědí se z generace na generaci, tudíž je teoreticky nekonečné. V případě, že zemře poslední dědic rodu, který nemá žádné potomky, navrátí se vlastnické právo zpět králi. [11] Existují však dva druhy dědičných práv. To první se jmenuje *estate in fee simple* a umožňuje dědit opravdu neomezeně na všechny potomky, dokud existuje dědic. To druhé se nazývá *estate in fee tail*, které funguje také neomezeně, ale pouze na potomky v přímé linii. Nedědičné právo se také dělí dále, a to na *estate pro život (for life)* a *estate pro cizí život (pur autre vie)*. Jak již z obou názvů vyplývá, tato práva jsou vymezena na dobužití a zanikají smrtí. [25]

Freehold rozlišuje třídy titulů (vlastnických práv), kterými se žadatel / majitel registruje: (Section 9, (1) Land Registration Act, 2002)) (a) *absolute title* – úplné vlastnické právo, (b) *qualified title* – omezené vlastnické právo, (c) *possessory title* – právo držby [28]

Leasehold je něco jako nájem, díky němuž vzniká věcné právo. Uděluje ho pronajímatel na dobu určitou. Doba pronájmu nemovitosti je různá. Může trvat rok, ale může být udělen i na desítky, v některých případech až stovky (maximálně 999) let. Nejedná se však o formu nájmu, jakou známe u nás. Právo může být prodlouženo, prodáno, pozastaveno, zděděno, sdíleno. Toto právo je navíc převoditelné, to znamená, že *leaseholder* (nájemce) může pronajmout svá práva k nemovitosti další osobě a tím

vytvořit druhý leasehold. [10] Leasehold také rozlišuje třídy titulů, pod kterými mohou být majitelé zaregistrováni: (a) *absolute title* - úplné vlastnické právo, (b) *good leasehold title* - dočasné vlastnické právo, (c) *qualified title* - omezené vlastnické právo, (d) *possessory title* - právo držby [28]

Smlouva (*lease*) vymezí předem domluvená věcná práva k nemovitosti z freehold. K uzavření smlouvy dochází tak, že pronajímatel poskytne nájemci výlučné právo věc držet a užívat, tzv. „*exclusive possession*“. Nájemci tím vzniká taková kontrola nad pozemkem, že má právo vyloučit z něj jiné osoby. [10] Toto právo můžeme přirovnat k vlastnickému právu ČR podle § 1012 nového občanského zákoníku.

Nájemce si může koupit/pronajmout nemovitost společně s dalšími kupci, jedná-li se například o panelák, který se skládá z více bytových jednotek a pojme třeba i několik rodin. Pokud nájemce vlastnil nemovitost po dobu dvou let a byl vzorným plátcem, má právo prodloužit jeho smlouvu na 90 let. Pokud se pronajímatel nemůže dohodnout s nájemcem na výši ceny za prodlouženou smlouvu, mohou se odvolat na soud ceny pronájmu (*Leasehold Valuation Tribunal*), nebo si mohou najmout právníka nebo geodeta pro zjištění ceny. Porušením smlouvy může právo leasehold zaniknout. [10]

Freehold a leasehold jsou práva, která dovolují užívat nemovitost. Existuje ovšem i třetí právní titul zakládající užívací právo k nemovitostem. Tímto titulem je licence (povolení), smlouva, která nemusí obsahovat žádné formality. V tomto případě se neudává splatnost ani časové omezení a uzavírá se písemně, ústně i konkludentně (např. kývnutím hlavou, potřesením rukou, atd.). Uzavření licence je stejně tak jednoduché, jako její vznik. Smluvní strany nemusí udávat důvod uzavření ani předkládat souhlas soudu. [11]

2.4.4 Vlastnické hranice

Vlastnické hranice v Anglii nikdy nebyly hromadně vyměřovány z důvodu neexistujícího katastru nemovitostí a královské půdy, jak bylo již dříve zmíněno. Anglické právo rozlišuje **hranice zákonné** (*legal boundary*) a **hranice fyzické**

(*physical boundary*). Zákonné hranice jsou přibližné, vychází především z mapy (nemyslí se tím mapy Ordnance Survey) a v terénu nejsou viditelné. Rozdělují jednotlivé pozemky. Jelikož hranice nejsou zaměřeny, jejich přesná poloha není známá a může být rozhodnuta pouze soudem pro registr nemovitostí. Fyzickými hranicemi jsou takové, které můžeme v terénu vidět, jako například plot, zeď, živý plot. Tyto hranice se můžou ztotožňovat s těmi zákonnými, jak známe z ČR.

Zákon Land Registry Majesty's 2002 se zmiňuje o tzv. **obecných hranicích** (*general boundaries*), konkrétně v sekci 60(1). Tyto hranice jsou zčásti fyzické a zčásti zákonné a používají se v plánu titulu.

Z důvodu nepřesnosti obecných hranic vznikl prostor pro založení **pevných hranic** (*fixed boundaries* nebo *determined boundaries*), které se řídí Zákony a pravidly pro registraci nemovitostí z roku 2003. Tyto hranice jsou přesně určeny, pro svou obtížnost a nepříznivou finanční stránku však byla zaregistrována jen hrstka z nich. [53]

2.5 Superficies solo cedit

Anglie se mimo jiné řídí římským právem, že stavba je součástí pozemku, pokud je k němu fyzicky připojena, podle zákona o vlastnictví z roku 1925 (*Law of Property Act, 1925*), sekce 62. [48] Tato zásada platí téměř v celé Evropě. Stejně tak je tomu i v ČR od roku 2014 podle nového občanského zákoníku, § 506 odst. 1. [75] Stavba ani její část tedy nemůže být předmětem vlastnického práva. [11]

První odstavec sekce 62 nám říká, že převody pozemku mají být posuzovány tak, že zahrnují i příslušenství pozemku, a to budovy, stavby, příslušenství, společné prostory, živé ploty, příkopy, ohrady, cesty, vodní toky, svobody, privilegia, služebnosti, práva a výhody, kterými pozemek disponuje.

Druhý odstavec vypovídá, že převody pozemků zahrnují i domy nebo jiné budovy na těchto pozemcích, dále pak hospodářská stavení, stavby a jejich příslušenství, sklepy, dvory a nádvoří, vodní nádrže, kanalizace, žumpy, odpady, cesty,

průjezdy, osvětlení, vodní toky, svobody, privilegia, služebnosti, práva a výhody související s daným pozemkem nebo stavbou na něm se vyskytující [48]

3 Evidence nemovitostí ve Slovenské republice

Zpočátku je nutno zmínit, že Slovensko, oficiálním názvem Slovenskou republiku budu pro zjednodušení často zmiňovat zkratkou SR. Katastr⁷ nemovitostí zde na rozdíl od Anglie skutečně existuje a v této zemi si nese název **kataster nehnuteľností**, budu však používat český ekvivalent, případně zkratku KN.

Ve SR je definicí KN podle § 1 katastrálního zákona geometrické určení, soupis a popis nemovitosti. Součástí katastru jsou pak údaje o právech k nemovitostem. [66] Česká vyhláška definuje katastr nemovitostí jako veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. [59]

3.1 Historie evidování nemovitostí

Katastr nemovitostí na Slovensku šel ruku v ruce s katastrem v ČR až do rozdělení našich zemí v 90. letech 20. století. Přestože je nám tedy historie evidence nemovitostí na Slovensku poměrně známá a dosti se prolíná s tou naší, ráda bych ji ve své práci uvedla do souvislostí se současným stavem.

3.1.1 Vývoj do roku 1818

Historický vývoj katastru nemovitostí na Slovensku je úzce spjatý s historií Uherského státu. Na území dnešní ČR pocházejí první historicky doložené informace o výběru daní z nemovitého majetku z dob Přemyslovců. Zavedení daně z lánů se připisuje **knížeti Oldřichu a roku 1022**. Přes svou jednoduchost a nepřesnost položily tyto soupisy základ následujícím evidencím majetku. [58] Na území dnešního Slovenska se s evidencí majetku začalo v roce 1526. Soukromé právo v Uhersku se

⁷ Původ slova „katastr“ se odvíjí od latinského názvu ‚*capitastrum*‘, což znamená soupis podle hlav (caput = hlava).

skládalo ze dvou forem vlastnictví: děděním majetku (*dedovizeň*⁸) a urbářským majetkem. Prvním souborem soupisů pozemků byl v bývalém Uhersku **Tereziánský urbář**⁹, který byl vytvořen pro daňové účely. Daně byly buď finanční, nebo také natulární. Zápis vlastnictví (držby) se vykonával zjišťováním státního úředníka, nikoli samotným ohlašováním vlastníků. Urbáře shromažďovaly údaje o poddaných, jejich povinnostech, pozemcích a výtěžků z pozemků, byly vedené notáři. Téměř v každém panství se používaly jiné plošné míry a také jiné formy grafického zakreslování hranic. Přestože byly vedeny seznamy vlastníků, veškerá půda stejně patřila takzvaným velkostatkářům (*zemepánům*) a poddaní neměli právo s usedlostmi nakládat (např. je přenechat někomu jinému). [60] [61]

Tento způsob evidence půdy poddaných trval přes dvě stě let, než prostřednictvím první a druhé berní ruly (prvního a druhého rustikálního katastru) vznikl roku 1748 modernější soupis poddanské půdy, třetí berní rula. Jedná se o **první tereziánský katastr**, který opět vycházel z nepřesných odhadů při zjišťování informací o pozemcích, ovšem zavedl jako vůbec první seznam princip veřejnosti katastrálního operátu. Na tento katastr navazoval, jak už z názvu vyplývá, **druhý tereziánský katastr**, čili čtvrtá berní rula z roku 1757, v níž se navíc vedly údaje o dalších poplatcích, například poplatky živnostníků. [62] Jak už pojmenování evidencí napovídá, jde o zásluhu **Marie Terezie**, české a uherské královny, která se svými moderními představami zasloužila o zdanění půdy dominikální (panské) stejně jako rustikální (poddanské). [69]

Na tereziánský katastr navazuje roku **1785 josefský katastr** z iniciativy Josefa II., který se proslavil několika císařskými patenty. Během tohoto katastru byl poprvé použit pojem katastrální území. [62] Jeho hlavní rozdíl oproti předchozím katastrům spočíval v tom, že se hlášené údaje o výměře pozemku prověřovaly měřickými komisemi. Josefský katastr byl dokončen za pouhé čtyři roky díky dobré organizaci. [69]

⁸ „*Dedovizeň*“ byla povinnost vůči rodině i vůči králi. Pokud byl majetek rodinným, musel rodině také zůstat. V případě, že byl majetek darovaný králem, musel se majetek po vymření rodiny vrátit zpět, do rukou krále.

⁹ Pojem „urbář“ vznikl z latinského „*urbarium*“, což znamená městská pozemková kniha.

Po smrti císaře Josefa II. byl opět zaveden tereziánský katastr, ale s výměrami josefského katastru, tedy **Tereziánsko-josefský katastr z roku 1792**. Šlechta se neztotožnila s reformou Marie Terezie, a proto v tomto katastru opět rozdělila půdu na dominikální a rustikální a zpoplatnila pouze tu poddanskou. [63]

3.1.2 Stabilní katastr

Roku 1818 se na základě nařízení Františka I. přistoupilo k vypracování **stabilního katastru**. Stabilního proto, že mělo jít o precizní a trvalý systém pro výběr daní. Na základě tohoto patentu byly za účasti geometrů všechny pozemky geometricky zaměřené a graficky zpracované a rozdělené podle druhů a bonitních tříd. Pozemky se dělily na zdaněné a nezdaněné. Mezi zdaněné pozemky patřily role, louky, vinice, paseky a lesy. Nezdaněné pozemky představovaly ty, které se nedaly hospodářsky využívat, jako například skály, veřejné cesty, řeky, průplavy a hřbitovy. Nevyhnutelné bylo zavedení katastrálních map (mapy vyhotovené jednotným systémem pro celé území monarchie) a parcelních čísel pro označení pozemků. Jako geometrický podklad pro mapy vznikla základní katastrální Rakousko-Uherská triangulace s použitím Cassini-Soldnerovo nekonformního (stejnoúhlého) zobrazení do roviny. Kvůli velkému rozsahu území se monarchie rozdělila na deset částí, z nichž každá měla vlastní souřadnicovou soustavu. Rakouská monarchie byla rozdělena na sedm částí a Uhersko na tři části. Slovensko náleží do zobrazovací soustavy Budapešťské s počátkem v Gellérthegy. S vyměřováním pozemků se začalo roku 1821 a skončilo až v roce 1861. [61] [64]

Konečně roku 1848 dochází ke zrušení urbářských poměrů a v pozemkové knize se začínají uvádět kromě užívacích vztahů také vlastnická práva a jiná věcná práva. Bývalým poddaným se začalo říkat sedláci. Uherské soukromé právo bylo v roce 1852 nahrazeno rakouským občanským zákoníkem z roku 1811 a dosavadní evidence nemovitostí byla taktéž nahrazena **nařízením o pozemkových knihách z roku 1855**. [60] [61]

3.1.3 Veřejné knihy

Mezi veřejné knihy patří pozemkové knihy, které úzce souvisí s pozemkovým katastrem, dále pak železniční knihy a nakonec horní knihy. Tyto knihy vedly údaje o právních poměrech k nemovitostem (například koupě, prodej, darování) a byly veřejně přístupné v knihovních soudech. [69]

Pozemkové knihy sloužily k majetkoprávním účelům a plnily dvě funkce. Zaprvé funkci evidenční, jež umožňovala registraci nemovitostí a práv k nim. Zadruhé šlo o funkci konstituční, což znamená, že zápisem do pozemkové knihy vznikala práva k nemovitostem. Knihy evidovaly nemovitosti podle katastrálních území a podle vlastníků, zapisovaly se v nich veškeré nemovitosti kromě veřejného majetku. Dělí se na hlavní knihu a sbírku listin. Hlavní kniha se skládá z pozemkovo-knižních vložek, které se dále dělí na tři části. Jedná se o část A (list statkové podstaty), část B (list vlastnictví) a část C (list závad¹⁰). Ukázky těchto částí připojuji na konec této práce do sekce příloh. Součástí knih byla i takzvaná pozemkovo-knižní mapa. [64]

Tato **stará pozemková kniha** měla velké nedostatky, jedním z nich je například nesprávná manipulace s registrem parcel a abecedním seznamem vlastníků. Jelikož často nebyly opravené čísla protokolů, nastávaly případy, kdy po úmrtí vlastníka chyběly v dědickém konání celé protokoly, změna vlastnického práva pak nebyla zapsána. Další zmatky měli na svědomí vystěhovalci, kteří převedli půdu na jejich neplnoleté děti, ale ve skutečnosti ji prodali jiné osobě, nebo prodali pozemek bez právních listin. Kniha byla vedena v maďarštině, což způsobilo mnoho dalších potíží.

Roku 1886 vznikla **nová pozemková kniha**, která měla za úkol prostřednictvím pozemkovo-knižních vložek zajistit soulad mezi pozemkovým katastrem a pozemkovou knihou. [61]

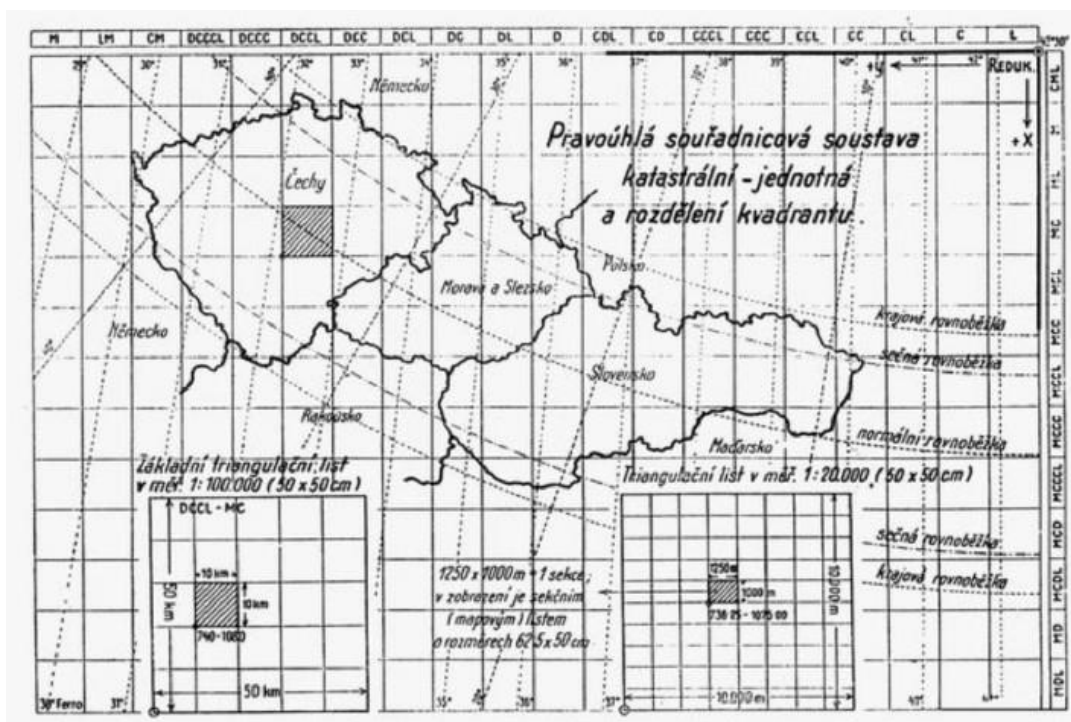
Pozemková kniha se díky zákonu č. 226/1992 Sb. o katastru nemovitostí ve Slovenské republice stala součástí operátu katastru nemovitostí. [62]

¹⁰ „List závad“ je na Slovensku značen jako „*tarchy*“, jedná se o část, ve které se uvádí omezení vlastnických práv, jako například věcné břemeno, zástavní právo a jiné.

3.1.4 Pozemkový katastr

Někdy označován jako katastr daně pozemkové (zkráceně PK) vznikl na základě císařského patentu z roku 1849 pro daňové účely a fungoval paralelně s pozemkovými knihami. Pro nepříznivý slet událostí, jimiž jsou politické důvody a nedostatek odborníků, se realizace PK značně oddálila. Následující vznik Československé republiky (zkráceně ČSR) dopomohl k úmyslu vybudování jednotného pozemkového katastru pro celé území státu, který opět překazily vojenské události, konkrétněji druhá světová válka. Vlivem těchto nepříznivých událostí pozemkový katastr na území dnešního Slovenska nebyl nikdy dokončen. [62] [65]

Vznik ČSR měl mimo jiné zásluhu na přijetí **zákona č. 177/1927 Sb. o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrálního zákona)**. Díky tomuto zákonu se sjednotily země nynější ČR, kde platily bývalé rakouské zákony, Slovenska a Podkarpatské Rusi, kde platily bývalé uherské zákony a části Horního Slezska, kde platily bývalé pruské zákony. [69] Zákon nahradil všechny dosavadní katastrální právní předpisy, usměrnil zeměměřickou a katastrální službu a rozšířil účely, pro které má katastr sloužit. Z původního daňového poslání se jeho hlavním účelem stala stránka právní a hospodářská. Technická úroveň šla nahoru a nové katastrální mapy byly zobrazovány v národním lokálním souřadnicovém systému (S-JTSK). [61]



Obr. 9 Nová souřadnicová soustava (převzato z [64])

Další zásahy do pozemkového vlastnictví v roce 1947 přinesly zákony o revizi první pozemkové reformy a o nové pozemkové reformě. V rámci těchto revizí měly být náklady na vyvlastnění vyplacené podle prvorepublikových cen. Tyto pozemky, kromě lesní půdy, která připadla státu, byly rozdělovány rolníkům, dělníkům, družstvům i malým živnostníkům. Rolníci se však z půdy dlouho netěšili, již brzy přišla na řadu dále zmíněná kolektivizace.

Roku 1950 vstoupil v platnost **zákon č. 141/1950 Sb. (Občanský zákoník)**, který zrušil intabulační princip (povinnost zápisu do PK). Vlastnické právo tedy začalo vznikat na základě smlouvy, listiny nebo soudního rozhodnutí. Vlastnictví se tehdy rozdělovalo na socialistické (státní nebo družstevní), osobní nebo soukromé. [65] Rok 1950 je zlomový také v další věci, a to že byla zrušena zásada **superficies solo cedit** (stavba je součástí pozemku), kterou jsem zmiňovala v části věnované Anglii. Tento je princip na území České republiky zaveden znovu od roku 2014, kdy jej v § 506 obnovil nový občanský zákoník. Slovensko na rozdíl Česka ponechává tuto zásadu za zrušenou.

3.1.5 Jednotná evidence půdy

Počátky socialismu kladly důraz na uživatelské vztahy, přičemž vlastnické právo šlo do pozadí. Proto na základě usnesení vlády č. 192/1956 vznikla jednotná evidence půdy (zkráceně JEP), ve které se upustilo od pozemkového katastru a začaly se vést pouze uživatelské vztahy. [62] Mapy JEP tvořily doplněné kopie map pozemkového katastru. [69]

3.1.6 Evidence nemovitostí

S příchodem **zákona č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí** nastoupil v platnost nový státní evidenční systém. [65] Evidence nemovitostí (zkráceně EN) se navrátila k evidenci vlastnických vztahů a jiných majetkových práv k nemovitostem, jež doplňovala do údajů JEP. Tyto právní vztahy se vedly na nově zavedených listech vlastnictví rozdělením do čtyř částí, které obsahovaly 1) údaje o vlastníku či organizaci, která pozemek vlastnila, 2) o parcelních číslech, 3) omezení práv, 4) titulu nabytí práva. Výměra a druh pozemku byly vedené v jiné části operátu. Zápisy do pozemkových knih se od roku 1964 přestaly vykonávat. [60]

Hlavními principy EN jsou: Zásada legality (právní vztahy byly podloženy právními listinami či akty), zásada speciality (zápisy byly prováděny do částí operátů k tomu určeným), zásada jednotnosti (na území jednoho státu), zásada univerzálnosti, zásada veřejnosti, zásada závaznosti, zásada oficiality (zápisy byly prováděny z úřední povinnosti, nikoli z vůle vlastníků) a konečně zásada bezplatnosti zápisů. [69]

3.2 Katastr nemovitostí

S rozdělením České a Slovenské Federativní Republiky (ČSFR) vznikají nové zákony. Tyto zákony vycházejí ze stejného návrhu, ovšem každá země si jej dopracovala sama a tak vznikají první rozdíly. Zatímco v ČR je ústředním orgánem státní správy katastru Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK), na Slovensku tuto funkci zastává Úřad geodézie, kartografie a katastru SR (ÚGKK SR). [70] Ve SR započala platnost nová právní úprava evidence nemovitostí. 1. ledna 1993 nabyl účinnost **zákon č. 265/1992 Sb. o zápise vlastnických a jiných věcných práv**

k nemovitostem a zákon č. 266/1992 Sb. o katastru nemovitostí SR. Tyto zákony položily základy katastru nemovitostí ve SR. Registrace smluv již nebyly prováděny státním notářem (státní notářství se zrušilo), nýbrž rozhodováním o povolení vkladu do KN. Pozemkové knihy se staly součástí katastrálního operátu a dosavadní pracoviště se staly součástí katastrálních úřadů. KN je evidenční nástroj na uskutečňování funkcí státu při ochraně právních vztahů k nemovitostem a při využívání a ochraně nemovitostí. [67]

Mezitím, co ČR novelizuje stávající zákony, SR přistupuje ke zcela novému **zákonu č. 162/1995 Z.z., o katastru nemovitostí, zápise vlastnických práv a jiných práv k nemovitostem** (katastrální zákon). Jako doprovod k zákonu byla vydána **vyhláška Úřadu geodézie, kartografie a katastru Slovenské republiky č. 461/2009 Z.z.** [69]

Nahlížení do katastru SR je velmi podobné jako u nás a je hlavně bezplatné, na rozdíl od již zmíněné Anglie. Pro SR i ČR platí, že každý má právo do katastru nahlížet a pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat výpisy ze sbírky listin, přičemž získávání údajů ze sbírky listin je v obou zemích mírně omezené. Na Slovensku z ní mohou čerpat informace pouze vlastníci nebo jiné oprávněné osoby vykonávající geodetické činnosti související s pozemkovými úpravami, osoby, které vyhotovují geometrické plány nebo vytyčují hranice pozemků, osoby vykonávající znaleckou činnost v oboru geodézie, kartografie a katastru a konečně osoby, které vyhotovují cenové mapy.

Z katastrálního operátu vyhotoví na požádání příslušný úřad pro každou zemi potvrzený výpis, opis nebo kopii. Správa katastru na Slovensku nevyhotovuje potvrzený výpis nebo kopii z listu vlastnictví k nemovitosti, na které je vyznačená plomba podle § 44 ods. 1, kromě případu, kdy má výpis nebo kopie sloužit k účelům odstranění nesouladu mezi právním a skutečným stavem.

3.3 Zápis práv k nemovitostem

Základem pro právní úpravu ve SR i v ČR byl pouze jeden zákon. Od doby rozdělení ČSFR se právní systémy začínají odlišovat. V Česku funguje hned několik právních předpisů (podrobnějších než v porovnávaném sousedním státu), kdežto na Slovensku mají pouze dva, tudíž disponuje lepší přehledností a rychlejší orientací.

U nás mohou o návrhu na vklad rozhodovat jak zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním v oboru práva, tak zkušení zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním jiného oboru, případně s nižším vzděláním. Na Slovensku jsou k těmto úkonům oprávněni jen pracovníci s vysokoškolským vzděláním, kteří mají příslušnou autorizaci.

Na Slovensku je od 1. 1. 2016 návrh na vklad podmíněn kolcem v hodnotě 70 (do té doby se částka rovnala hodnotě 66 eur). Pokud navrhovatel žádá o zrychlený vklad (míněno rozhodnutí o vkladu v průběhu patnácti dní od doručení návrhu), je hodnota kolku 260 eur (dříve 266 eur). [72] [79] V Česku jsou tyto náklady téměř o polovinu nižší, za vklad se zde platí 1000 Kč. [71]

3.3.1 Vklad, záznam, poznámka

Zápis práv k nemovitostem se uskutečňuje formou vkladu, záznamu nebo poznámky. Právní účinky vkladu vznikají na základě právoplatného rozhodnutí správy katastru, jak je zmíněno výše. Podle zákona mají zápisy práv k nemovitostem právotvorné (konstitutivní), evidenční nebo předběžné (prenotační) účinky. Co se týče náležitostí na vklad do katastru, ČR stanovuje také jeho přílohy. [69] Pro identifikaci účastníka řízení nestačí pouze jeho jméno, rodné číslo a místo trvalého bydliště, jak je tomu na Slovensku, je potřebné také označení práva, které má být do katastru zapsáno. Ve SR je naopak nutné poznamenat právní úkon, na jehož základě má právo k nemovitosti vzniknout, změnit se nebo zaniknout. Pro obě země platí, že pokud je osoba oprávněná k zastoupení účastníka, musí předložit plnou moc a pokud je účastníkem řízení právnická osoba, předkládá se výpis z obchodního rejstříku nebo jiného registru.

Katastrální zákon ČR stanovuje, jak mají být uvedeny jednotlivé nemovitosti v listině, která je podkladem pro zápis. V případě nedodržení těchto podmínek katastrální úřad zamítne návrh na vklad. Ve SR není definován vzhled samotných nemovitostí, ale celé listiny. Ta musí být bezchybně napsána ve státním jazyce nebo v úředně ověřeném překladu. Součástí listiny je také identifikace účastníků řízení a označení právního úkonu, dále pak místo a datum.

V ČR jsou právní účinky vkladu spjaty se dnem podání návrhu na vklad. Na Slovensku je tato situace odlišná, protože rozhodnutí o povolení vkladu a provedení vkladu dohromady splývají. Proto právní účinky na vklad nabývají platnosti rozhodnutím správy katastru.

Vklad se použije, když vzniká, mění se nebo zaniká věcné právo k nemovitostem. Vklad nabývá účinnost na základě právoplatného rozhodnutí správy katastru. **Záznam** slouží k evidenci funkcí, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práv k nemovitostem. Vychází opět ze správy katastru. **Poznámkou** se uskuteční vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se na nemovitosti nebo na osobu a taktéž nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práv k nemovitostem.

3.4 Porovnání jednotlivých práv

Součástí KN jsou i údaje o právech k nemovitostem, jako vlastnické právo, zástavní právo, předkupní právo, právo vyplývající ze správy majetku státu či obce, nájemní právo, které trvá alespoň 5 let. [59] [66] Tato část se věnuje porovnání vybraných práv ve SR a ČR.

3.4.1 Vlastnické právo

Nejvýznamnějším věcným právem je vlastnické právo, které umožňuje vlastníkově věc držet, užívat a disponovat s ní dle vlastního uvážení v mezích zákona. Vlastnické právo stanovuje, za jakých podmínek je možné nabývat vlastnictví k věcem, dále stanovuje práva a povinnosti vlastníka a výkony jeho oprávnění jako i způsoby zániku vlastnického práva. Vlastnicko-právní vztahy vyplývají z oprávnění a povinností vlastníka.

Způsoby nabytí vlastnictví ve SR a v ČR jsou téměř stejné. Na Slovensku je možné nabýt vlastnictví příklepem licitátora (dražitele) na veřejné dražbě, což u nás neplatí. Naopak v Česku se dá vlastnictví nabýt i od nepravého dědice, což slovenský předpis neumožňuje. Na rozdíl od jiných sousedních států (např. Německo) ČR a SR nerozlišuje, zda jde o movitou či nemovitou věc. [73]

3.4.2 Zástavní právo

Zástavní právo¹¹ patří mezi věcná práva k cizí věci. Subjekty tohoto vztahu jsou věřitel a dlužník. Jedná se o právní prostředek k zabezpečení pohledávky věřitele. Věřitel je oprávněn domáhat se svých práv, pokud dlužník neplní své závazky. Zástavní právo je podmíněné vznikem, existencí a zánikem hlavního právního vztahu (nejčastěji se jedná o půjčku nebo úvěr). Zástavou může být například koupená nemovitost, pozemek, nemovitost ve vlastnictví dlužníka, rozestavěná nemovitost zapsána v KN.

Slovenský obchodní zákoník dovoluje jednomu obchodnímu podílu více zástavních práv, na rozdíl od ČR. Co se týče výkonu zástavního práva, slovenská právní úprava dává zástavnímu věřiteli větší volnost v porovnání s českou právní úpravou. Nový občanský zákoník ČR stanovuje, že zástavní právo se vztahuje pouze na neoddělené plody a užitky. Naproti tomu slovenský občanský zákoník stanovuje, že se zástavní právo na plody a užitky zástavy vztahuje do okamžiku jejich oddělení od zástavy, pokud smlouva neurčí jinak.

3.4.3 Věcné břemeno

Jedná se o věcné právo k cizí věci, které omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného tak, že je povinný něco trpět, něčeho se držet nebo něco konat a oprávněnému dává možnost využívat určitou část cizí věci. Práva, vážící se ke věcným břemenům, jsou spojené buď vlastnictvím nemovitosti, nebo patří určité osobě. Břemena, která jsou vlastnictvím nemovitosti, přecházejí na nového vlastníka. Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva zodpovídajícího věcnému

¹¹ „Zástavní právo“ se ve slovenštině vyjadřuje doslovným pojmem „záložné právo“.

břemenu oprávněný užívat cizí věc, povinný snášet přiměřené náklady na její zachování a opravy. Pokud věc užívá i vlastník, je povinný snášet tyto náklady také, podle míry spoluužívání.

Vznik a zánik věcného břemene se vyznačuje v evidenci nemovitostí. Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Účinnost smlouvy vzniká registrací státním notářstvím. Břemena naopak zanikají písemnou smlouvou, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Pokud právo břemene náleží určité osobě, pak zaniká její smrtí. Věcné břemeno může zaniknout také v případě, že z důvodu trvalých změn nemůže sloužit k potřebám uživatele. Právo věcného břemene se promlčí po deseti letech, pokud se za tu dobu nevykonávalo. [74] Česká republika má na promlčení věcného břemene lhůtu podstatně kratší, a to tři roky.

Dřívější právní úpravě ČR stačil souhrnný pojem věcného břemene stejně jako Slovensku. Nový občanský zákoník ČR už ale rozlišuje věcná břemena na služebnosti a reálná břemena. Zatímco reálná břemena zavazují vlastníka pozemku k aktivnímu konání, služebnosti se odlišují pasivitou vlastníka, který je pouze povinen něco trpět či se něčeho držet. [75]

3.4.4 Předkupní právo

Toto právo je součástí občanského zákoníku, konkrétně § 602 – 606. Tak, jako u vlastnického práva, je i předkupní právo založeno na dvou subjektech, (oprávněný a povinný). Právo udává povinnost pouze povinnému subjektu, který ovšem ve vlastnictví není nijak omezován. Je pouze zavázán, že při předání nebo převodu nemovitosti ji nabídne jako první oprávněnému subjektu. Předmětem předkupního práva může být jakákoliv movitá či nemovitá věc, v případě nemovitosti však musí být smlouva písemná. Předkupní právo vzniká buď přímo ze zákona, nebo je zřízeno smluvně. Není převoditelné na jinou osobu, ani na dědice.

Předkupní právo ze zákona má povahu věcného práva a týká se spoluvlastnictví. Zákonné předkupní právo, jinak nazývané **předkupní právo spoluvlastníka** (podle § 140 Občanského zákoníku) omezuje právě spoluvlastníka v převedení svého podílu na

jinou, než blízkou osobu. Podstatou tohoto práva je, že pokud chce jeden ze spoluvlastníků převést svůj podíl k nemovitosti na jinou osobu, musí ho nejdříve nabídnout všem ostatním spoluvlastníkům. Pokud však spoluvlastník chce převést svůj podíl blízké osobě (rodinnému příslušníkovi v přímé linii – sourozenec, manžel, partner), předkupní právo se neuplatní. Toto právo zaniká smrtí vlastníka.

Občanský zákoník rozlišuje také **smluvní předkupní právo**, které vzniká jako závazkové nebo věcné právo. Závazkové působí pouze vůči osobě, se kterou byla smlouva uzavřena. Smlouva musí být písemná a nabývá účinnosti registrací státním notářstvím.

Pokud není stanovena doba, během které se má prodej uskutečnit, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dní, nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Po uplynutí této doby předkupní právo zaniká. [74] Tady se zákon v ČR od slovenského mírně liší tím, že na koupi nemovitosti dává předkupiteli tři měsíce, poté právo také zaniká.

V souvislosti s novou vyhláškou, která říká, že stavba je součástí pozemku, ČR vymezuje další předkupní právo. Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má je stavbě předkupní právo a vlastník má předkupní právo k pozemku. [75] To se SR netýká, protože se od roku 1950 řídí stále tím, že stavba není součástí pozemku, jak jsem zmiňovala dříve.

3.4.5 Nájemní právo

Nájem vzniká uzavřením nájemní smlouvy, ve které se pronajímatel a nájemce dohodnou na dočasném užívání určité věci patřící pronajímateli. Pronajímatel je povinen věc udržovat ve stavu, na kterém se domluvil s nájemcem a nájemce je povinen věc užívat způsobem, na jakém se domluvil s pronajímatelem. Pokud smlouva neurčuje jinak, je nájemce oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu. A v případě porušení smlouvy jedné nebo druhé strany má opačná strana nárok na odstoupení od smlouvy.

Podmínky tohoto závazku jsou poměrně obsáhlé a není třeba je vyjmenovávat z důvodu podobnosti k ČR.

4 Závěr

Úkolem této bakalářské práce bylo srovnání předpisů z oblasti evidování práv k nemovitostem ve dvou vybraných evropských státech. Pro komparaci s Českou republikou jsem si vybrala Anglii a Slovenskou republiku. Značnou část této práce nutně zabral historický vývoj a popis jednotlivých práv. Porovnáním jsem se zabývala v samotné textové části, proto do závěru přidám obecné shrnutí komparace.

V porovnání ČR s Anglií nás práce jistě donutila zamyslet se nad tím, jak je Česká republika vyspělá, co se týče evidence nemovitostí. Osobně si myslím, že tato vyspělost někdy nejen obyčejnému občanu tak trochu překáží. Soubor veškerých práv a směrnic totiž doprovází fakt, že pro jakoukoliv manipulaci s nemovitostí je potřeba mnoho administrativních úkonů, a proto je ČR nechvalně známá z pohledu byrokracie. Na rozdíl od toho systém evidence nemovitostí v Anglii sice nemá tak jednoznačná ustanovení, jaká známe, přesto však tento systém spolehlivě funguje.

Ve srovnání České republiky se Slovenskou republikou nás nepřekvapí podobnost zákonů v jednotlivých zemích. Vždyť sdílení právní historie těchto dvou států, jejíž základy položilo právo římské, probíhalo až do rozdělení ČSFR, tedy do roku 1993. A právě od tohoto okamžiku se každá z těchto zemí vydává jiným směrem. Česko začalo novelizovat stávající zákony a Slovensko přistoupilo k zavedení nového katastrálního zákona č. 162/1995 Z.z. Za téměř čtvrt století vznikly rozdíly, které navíc výrazněji prohlubuje nový občanský zákoník České republiky. V zásadě se ale ve SR zapisují stejná práva k nemovitostem jako v ČR. Zápisy do katastru jsou prováděny stejnými způsoby, se stejnými právními účinky, jsou užívány podobné pojmy. Dle mého názoru slovenský katastrální zákon disponuje o něco lepší přehledností oproti českému, protože je o něco málo obsáhlejší a zahrnuje vše o katastru nemovitostí, zápise vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v jedné normě.

5 Seznam použitých zdrojů

- [1] MALINOVÁ L. *Anglicko-český technický slovník*. Praha: SNTL, Brno: LITTERA. 1992. ISBN 80-03-00449-7, ISBN 80-900327-3-7
- [2] BORSKÁ Z., GROSS Z. *Anglicko-český Česko-anglický stavební slovník*. Ostrava: Montanex. 1996. ISBN 80-85780-46-1
- [3] HARAŠIMOVÁ E., MOKRÁ R., SMRČINOVÁ D. *Anglicko-český Česko-anglický slovník*. Praha: Ottovo nakladatelství. 2007, 2009, 2011. ISBN 978-80-7360-194-2
- [4] WIKIPEDIA: *Land Registry*. [online] Dostupné z: <[https://en.wikipedia.org/wiki/Land_Registry_\(United_Kingdom\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Land_Registry_(United_Kingdom))>
- [5] WIKIPEDIA: *Ordnance Survey*. [online] Dostupné z: <https://en.wikipedia.org/wiki/Ordnance_Survey>
- [6] MICROSOFT: *O dodavatelích dat pro Bing*. [online] Dostupné z: <<https://support.microsoft.com/cs-cz/help/17831/about-bing-data-suppliers>>
- [7] EUROCADASTRE: *United Kingdom*. [online] Dostupné z: <<http://www.eurocadastre.org/eng/coordinationclausuk.html>>
- [8] CADASTRAL TEMPLATE: *United Kingdom*. [online] Dostupné z: <<http://www.cadastraltemplate.org/cadastraltemplate/united%20kingdom.php>>
- [9] WAGNEROVA A. *Porovnání výstavby a řešení stavebních objektů v České republice a ve Velké Británii na základě zkušeností ze zahraničního pobytu*. Plzeň. 2016.
- [10] THE MONEY ADVICE SERVICE: *Leasehold vs. freehold*. [online] Dostupné z: <<https://www.moneyadvice.service.org.uk/en/articles/leasehold-or-freehold-financial-implications>>
- [11] ZÁMYSLICKÝ J. *Ochrana nájmu bytu v Anglii*. Praha. 2009.
- [12] EUROCADASTRE: *Comparative analysis of the cadastral systems in the European Union*. [online] Dostupné z: <http://www.eurocadastre.org/pdf/john_manthorpe_comparative.pdf>
- [13] ZEMĚMĚŘIČ: *Jsou možné i jiné organizační modely katastru*. Opava. 2000/3. Dostupné také z: <http://www.zememeric.cz/3-00/modely_katastru.html>
- [14] RIGHT OF WAY: *HM Land Registry*. [online] Dostupné z: <<http://www.right-of-way.co.uk/land-registry/hm-land-registry>>
- [15] SMEJKALOVA T. *Teorie a praxe v používání judikatury*. Brno. 2008.

- [16] WIKIPEDIA: *Equitable interests*. [online] Dostupné z: <https://en.wikipedia.org/wiki/Equitable_interest>
- [17] JURIDICTUM: *Common law*. [online] Dostupné z: <https://iuridictum.pecina.cz/w/Common_law>
- [18] IUS WIKI: *Angloamerický typ právní kultury*. [online] Dostupné z: <<http://www.ius-wiki.eu/teorie-prava/pfuk/teorka/zkouska/otazka-22>>
- [19] AKONT: *Common law*. [online] Dostupné z: <https://www.akont.cz/nase-znalosti/slovník-nejdůležitějších-pojmů.html/128_706-common-law>
- [20] WIKI KNIHOVNA: *Common law*. [online] Dostupné z: <http://wiki.knihovna.cz/index.php/Common_Law>
- [21] WIKIPEDIA: *Angloamerické právo*. [online] Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Angloamerick%C3%A9_pr%C3%A1vo>
- [22] FIALOVÁ M. *Svěřectví*. 2007/2008.
- [23] THE COURTHOUSEDIRECT: *What's the Difference Between Legal Title and Equitable Title?* [online] Dostupné z: <<http://info.courthousedirect.com/blog/bid/336876/what-s-the-difference-between-legal-title-and-equitable-title>>
- [24] SVĚŘENSKÝ FOND: *Trust*. [online] Dostupné z: <<http://www.sverenskyfond.cz/trust>>
- [25] SOKOLOVÁ K. *Rozdíl mezi anglosaským právním systémem a kontinentálním právním systémem*. Praha. 2010.
- [26] STRAKA O. *Srovnání předpisů z oblasti evidování vlastnických práv k nemovitostem v ČR a vybraných státech*. Brno. 2015.
- [27] LAWNOTESH: *Registered Land*. [online] Dostupné z: <<http://lawnotesh1.blogspot.cz/2012/06/registered-land.html>>
- [28] LAND REGISTRATION ACT 2002: *Chapter 9*. Anglie. 2002. Dostupné také z: <<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9>>
- [29] WIKIPEDIA: *Land Registration Act 2002*. [online] Dostupné z: <https://en.wikipedia.org/wiki/Land_Registration_Act_2002>
- [30] EUROGEOGRAPHICS: *European requirements for cadastral surveyor activities*. [online] Dostupné z: <http://www.eurogeographics.org/documents/finalreportcadastralsurveyoractivitiesv1.1june2008frontpage_000.pdf>
- [31] THE CHARLES CLOSE SOCIETY: *The Ordnance Survey Act*. [online] Dostupné z: <<https://www.charlesclosesociety.org/files/Issue91page36.pdf>>

- [32] CAMPA: *RICS*. [online] Dostupné z: <<http://www.campa.cz/cz/rics-royal-institution-of-chartered-surveyors>>
- [33] REICO: *RICS*. [online] Dostupné z: <<http://www.reico.cz/cs/uvod/investicni-reditel-reico-by-l-zvolen-do-vedeni-rics-cr.html>>
- [34] WIKIPEDIA: *Royal Institution of Chartered Surveyors*. [online] Dostupné z: <https://en.wikipedia.org/wiki/Royal_Institution_of_Chartered_Surveyors>
- [35] RICS: *Red Book*. [online] Dostupné z: <<http://www.rics.org/cz/knowledge/professional-guidance/redbook>>
- [36] RICS: *Black Book*. [online] Dostupné z: <<http://www.rics.org/cz/knowledge/professional-guidance/black-book>>
- [37] ORDNANCE SURVEY: *OS MasterMap*. [online] Dostupné z: <<https://www.ordnancesurvey.co.uk/business-and-government/products/os-mastermap-water-network.html>>
- [38] ORDNANCE SURVEY: *OS MasterMap Topography Layer upgrade*. [online] Dostupné z: <<https://www.ordnancesurvey.co.uk/business-and-government/help-and-support/products/os-mastermap-topography-layer-upgrade.html>>
- [39] WIKIPEDIA: *OS MasterMap*. [online] Dostupné z: <https://en.wikipedia.org/wiki/OS_MasterMap>
- [40] ORDNANCE SURVEY: *OS MasterMap Topography Layer support*. [online] Dostupné z: <<https://www.ordnancesurvey.co.uk/business-and-government/help-and-support/products/topography-layer.html>>
- [41] WIKIPEDIA: *Cadastr*. [online] Dostupné z: <<https://en.wikipedia.org/wiki/Cadastr>>
- [42] WIKIPEDIA: *Domesday Book*. [online] Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Domesday_Book>
- [43] WIKIPEDIA: *Statute of Uses*. [online] Dostupné z: <https://en.wikipedia.org/wiki/Statute_of_Uses>
- [44] WIKIPEDIA: *Daně*. [online] Dostupné z: <[https://cs.wikipedia.org/wiki/Dan%C4%9B_\(historie\)#Anglie](https://cs.wikipedia.org/wiki/Dan%C4%9B_(historie)#Anglie)>
- [45] E-JUSTICE: *Jaké informace nabízí katastr nemovitostí v Anglii a Walesu?* [online] Dostupné z: <https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-ew-cs.do?member=1>
- [46] ZEMĚMĚŘIČ: *Jsou možné i jiné organizační modely katastru*. Opava. 2000/4. Dostupné také z: <http://www.zememeric.cz/4-00/jsou_mozne.html>

- [47] DIXON M. *Principles of Land Law*. 4th ed. London: Cavendish Publishing. 2002. ISBN 1-85941-472-9
- [48] LAW OF PROPERTY ACT 2002: *Land Registration Rules 2003*. Dostupné také z: <<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/section/62>>
- [49] WIKIPEDIA: *Possession*. [online] Dostupné z: <[https://en.wikipedia.org/wiki/Possession_\(law\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Possession_(law))>
- [50] JONES DAY: *Conveyancing Plans, Property Descriptions and Boundaries*. [online] Dostupné z: <<http://www.jonesday.com/files/Publication/ecb937fe-8ac2-42e8-b8fc-7e541d24c1ea/Presentation/PublicationAttachment/c83dfa42-2a19-462a-a427-e2a433f960ca/Conveyancing%20Plans.pdf>>
- [51] GOV.UK: *HM Land Registry – preparing plans for Land Registry*. [online] Dostupné z: <<https://www.gov.uk/government/publications/preparing-plans-for-land-registry-applications/guidance-for-preparing-plans-for-land-registry-applications>>
- [52] GOV.UK: *HM Land Registry – title plan practice guide 40, supplement 5*. [online] Dostupné z: <<https://www.gov.uk/government/publications/land-registry-plans-title-plan/land-registry-plans-title-plan-practice-guide-40-supplement-5>>
- [53] GOV.UK: *HM Land Registry – title plan practice guide 40, supplement 3*. [online] Dostupné z: <<https://www.gov.uk/government/publications/land-registry-plans-boundaries/land-registry-plans-boundaries-practice-guide-40-supplement-3>>
- [54] HM Land Registry. *A Short History of Land Registration in England and Wales* [online] Dostupné z: <<http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20101213175739/landreg.gov.uk/assets/library/documents/bhist-lr.pdf>>
- [55] NAVRÁTILOVÁ V. *Význam zápisů v katastru nemovitostí pro zajištění ochrany vlastnického práva*. 2012/2013. Dostupné také z: <https://is.muni.cz/th/251485/pravf_r/Rigorozni_prace.txt>
- [56] GOODEVE J. *A letter to a lord Chancellor*. London. 1854 [online] Dostupné z: <https://play.google.com/books/reader?id=_rFcAAAcAAJ&printsec=frontcover&output=reader&hl=cs&pg=GBS.PA1>
- [57] BAUDYŠ P. *Katastr a nemovitosti*, 2. vydání. Praha: C. H. Beck. 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.
- [58] BUMBA J. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, a.s. 2007. ISBN 978-80-247-2318-1
- [59] ČESKÁ REPUBLIKA: *Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. Dostupný také z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>>

- [60] GAJDOŠOVÁ P. *Pozemkové právo a kataster nehnuteľností*. Banská Bystrica. 2002. Dostupný také z:
<https://is.bivs.cz/th/16462/bisk_b/plna_verzia_bakalarskej_prace.pdf>
- [61] PCE: *Vývoj a evidovania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na území Slovenska do 1. 4. 1964*. [online] Dostupné z:
<http://www.pce.sk/clanky/body_vlprnehn.htm>
- [62] VANEK J. *Usporiadanie pozemkového vlastníctva v Slovenskej republike*. [online] Dostupné z: <www.mpsr.sk/download.php?fID=492>
- [63] MUNI: *Dějiny kartografie*. [online] Dostupné z:
<<http://oldgeogr.muni.cz/ucebnice/dejiny/obsah.php>>
- [64] ZAPOTOCKYM: *Histórie katastra nehnuteľností*. [online] Dostupné z:
<<http://www.zapotockym.studenthosting.sk/download/historia.pdf>>
- [65] VOJÁČEK L., KOLÁRIK J., GÁBRIŠ T. *Československé právne dejiny (1918-1992)*. Bratislava: Eurokódex, s.r.o. 2011. ISBN 978-80-89447-42-8
- [66] SLOVENSKÁ REPUBLIKA. *Katastrálny zákon, zákon č. 173/2004 Z.z., 3/2002 Z.z.* Dostupný také z:
<http://www.euroline.cz/www/files/legislativa_2/sk/katastralny_zakon.pdf>
- [67] *História a súčasnosť katastra nehnuteľností v Slovenskej republike*. [online] Dostupné z: <diplom.utc.sk/wan/2789.doc>
- [68] BANDLEROVÁ A. *Prednáška z Agrárneho práva EU*. [online] Dostupné z:
<http://old.fesrr.uniag.sk/chair/sites/default/files/ap13-4Evidencia_nehnuteľnosti.pdf>
- [69] PEČIVOVÁ Z. *Porovnaní súčasného stavu nášeho a slovenského katastru*. Brno. 2006.
- [70] E-JUSTICE: *Katastry nemovitostí v členských štátoch – Slovensko*. [online] Dostupné z: <https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-sk-cs.do?member=1>
- [71] ČÚZK: *Sazby správnych poplatkov*. [online] Dostupné z:
<<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>>
- [72] SORA: *Poplatky na katastri*. [online] Dostupné z: <<http://www.sora.sk/poplatky-na-katastri>>
- [73] MATEJOVIE A. *Komparácia právnej úpravy vlastníckeho práva v SR a vybraných štátov EÚ*. Banská Bystrica. 2013. [online] Dostupné z:
<https://is.bivs.cz/th/18360/bisk_b/Bakalarska_praca_Matejovie.pdf>
- [74] SLOVENSKÁ REPUBLIKA: *OZ Z. z. 47/1992*. Dostupné také z:
<<http://www.aukcnydom.com/cache/documents/Obciansky-zakonnik.pdf>>

- [75] ČESKÁ REPUBLIKA: *NOZ: 89/2012*. Dostupný také z:
<<http://zakony.kurzy.cz/89-2012-obcansky-zakonik/>>
- [76] TRAVEL WESSEX: *The Domesday Book*. [online] Dostupné z:
<<http://www.travelwessex.com/Domesday-Book.html>>
- [77] WIKIPEDIA: *Vilém I. Dobyvatel*. [cit. 2017-03-24] [online] Dostupné z:
<https://cs.wikipedia.org/wiki/Vil%C3%A9m_I._Dobyvatel>
- [78] CENTRE MAPS LIVE: *OS Master Map*. [online] Dostupné z:
<<http://www.centremapslive.co.uk/map-by-type/ordnance-survey-mastermap/>>
- [79] AKMV: *Nový zákon o katastri nehnuteľností*. [online] Dostupné z:
<<http://www.akmv.sk/aktuality/pravo-nehnutelnosti/novy-zakon-o-katastri-nehnutelnosti-ucinny-od-01.01.02016>>
- [80] RÁČOVÁ J., VOJČÍK P., BAREŠOVÁ E. *Katastrálny zákon s porovnaním úpravy v Českej republike*. Plzeň: Aleš Čeněk s.r.o. 2012. ISBN 9788073803803

6 Seznam použitých zkratk a symbolů

ČR	Česká republika
OS	Ordnance Survey
LRA	Land Registration Act
LTA	Land Transfer Act
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
HMLR	Her Majesty's land registry
SR	Slovenská republika
KN	Katastr nemovitostí
PK	Pozemkový katastr
ČSR	Československá republika
JEP	Jednotná evidence půdy
EN	Evidence nemovitostí
ČSFR	Česká a Slovenská federativní republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
ÚGKK SR	Úřad geodézie, kartografie a katastru SR
Kč	Koruna česká
S-JTSK	Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální

7 Seznam příloh

Příloha č. 1 Dopis pro Lorda Charcellora

Příloha č. 2 Historický dokument k převodu vlastnictví v Anglii

Příloha č. 3 Pozemkovo-knižní vložka (list A) List statkové podstaty

Příloha č. 4 Pozemkovo-knižní vložka (list B) List vlastnictví

Příloha č. 5 Pozemkovo-knižní vložka (list B) List vlastnictví

Příloha č. 6 Kopie sbírky listin