

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Výmaz „starých“ věcných práv z katastru

Jako bývalý právník katastrálního úřadu, a i v pozdější právní praxi jsem se setkával, a věřím, že téměř všichni kolegové, se „zaplevelením“ katastru nemovitostí „starými“ věcnými břemeny a zástavní právy. Osobní služebnosti pro oprávněné, kteří jsou narozeni v 19. století, zástavní práva ve prospěch dávno neexistujících bank a kampeliček, které založil snad přímo pan František Cyril Kampelík. Tato věcná práva žila svým životem a do katastru nemovitostí byla převzata ze starých veřejných úředních seznamů, do kterých se zapisovaly nemovitosti a určitá práva, která se k nim vztahovala.

Veřejné seznamy proto, že byly všeobecně dostupné a zapisovalo se do nich pod dozorem soudů. Institut pozemkových knih byl upraven tzv. obecným knihovním zákonem č. 95/1871, který zůstal v platnosti až do vyhlášení zákona o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb. **(1)** Evidence nemovitostí, která vznikla od 1. 4. 1964 byla evidenčním seznam, který byl spravován tzv. středisky geodézie, vlastnické právo mezi soukromými osobami nebylo nabýváno zápisem do evidence nemovitostí, ale registrací smlouvy státním notářstvím. Tento stav trval až do 1. 1. 1993, když vznikají katastrální úřady a notář se stává svobodným povoláním. V katastru nemovitostí však zůstává velké množství věcných práv, jejichž zápis je převzat ze seznamů, které existovaly ještě před vznikem katastru nemovitostí a jeho předchůdkyně evidence nemovitostí. Problém se zápisem těchto práv vzniká při prodeji nemovitosti, při zřízení zástavního práva apod. S účinností od 1. 1. 2021 je zákonem č. [481/2020](#) Sb. do katastrálního zákona v § 35 zařazen nový odst. 2, který zní: *„Sdělí-li vlastník nemovitosti zatížené věcným břemenem, jehož zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, a které je zapsáno ve prospěch osoby s údaji neumožňujícími její dostatečnou identifikaci, katastrálnímu úřadu v rámci revize katastru, že toto věcné břemeno není již více než 10 let vykonáváno, vyzve katastrální úřad oprávněného z věcného břemene veřejnou vyhláškou, aby se přihlásil. Katastrální úřad zašle obci, na jejímž území se zatížená nemovitost nachází, výzvu ke zveřejnění na úřední desce po dobu 1 roku. Nepřihlásí-li se oprávněný do 1 roku od zveřejnění výzvy, má se za to, že věcné břemeno se promlčelo. Výmaz takto promlčeného věcného břemene provede katastrální úřad z úřední povinnosti; pro výmaz se použijí přiměřeně ustanovení o záznamu.....“*

Pokud tedy katastrální úřad, např. při provádění revize údajů v katastru, zjistí, že u nemovitosti je v části C listu vlastnictví evidováno věcné břemeno, jehož zápis byl převzat z pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, a které je zapsáno ve prospěch osoby, o níž nejsou katastrálnímu úřadu známy dostatečné identifikátory projedná tuto skutečnost s vlastníkem nemovitosti. Sdělí-li vlastník nemovitosti katastrálnímu úřadu, že věcné břemeno není již více než deset let vykonáváno, katastrální úřad zašle příslušné obci výzvu ke zveřejnění na úřední desce s tím, že výzva bude zveřejněna též na úřední desce příslušného katastrálního pracoviště. **(2)** Sdělení vlastníka nemovitosti je tedy, analogicky k ustanovení § 610 odst. 1 Občanského zákoníku, jakousi námitkou promlčení, protože zákon hovoří o promlčeném věcném břemeni, které je katastrální úřad povinen ex officio vymazat z katastru nemovitostí. Soudě podle počtu zveřejněných veřejných vyhlášek je zřejmé, že nové ustanovení § 35 odst. 2 katastrálního zákona je katastrálními úřady hojně využíváno, a to zejména z popudu vlastníků nemovitostí. Dalším způsobem výmazu „starých“ věcných břemen, jejichž zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, která jsou zapsána ve prospěch osoby s údaji neumožňujícími její dostatečnou identifikaci, je výmaz na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, k níž je promlčené věcné břemeno

zapsáno, o tom, že věcné břemeno není více než 10 let vykonáváno, Ohlášení vlastníka musí být sepsáno ve formě notářského zápisu a i zde bude zápis proveden záznamem, neproběhne řízení o vkladu do katastru.(3) Podobně je tomu pak v případě výmazu „starého“ zástavního práva.(4) Pozemkové knihy dnes zůstávají v úschově katastrálních úřadů. Zemské desky jsou pak v dnešní době již archiváliemi a jsou uloženy v Národním archivu /moravské zemské desky jsou pak uloženy v Moravském zemském archivu v Brně, zemské desky opavské, krnovské a těšínské jsou uloženy v Zemském archivu v Opavě/.

JUDr. Daniel Veselý

Použité zdroje:

1. Wikipedia – heslo „Pozemkové knihy“
2. Šustrová Daniela, *Co přináší desátá novela katastrálního zákona*, *Advokátní deník*, 3. 5. 2021
3. § 62 odst. 4 katastrálního zákona
4. § 62 odst. 3 katastrálního zákona

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení – nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)

- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Vyčlenění rodinných nemovitostí \(i v podobě podílu v bytovém družstvu\) do svěrenského fondu](#)
- [Sport versus EU - aktuální sportovní kauzy rozhodované Soudním dvorem EU](#)
- [Dokazování negativních skutečností ve sporném řízení](#)
- [Neoprávněný odběr elektřiny - překvapení vlastníka?](#)