

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Oprava chybných údajů v katastru nemovitostí

Bc. Pavlína Valášková

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Valášková Pavlína

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Cheb

Název práce

Oprava chybných údajů v katastru nemovitostí

Anglický název

Correction of erroneous data in the Land Registry

Cíle práce

Cíl práce

Popsat institut opravy chyby v katastrálním operátu jak po stránce procesní, tak po stránce věcné. Práce bude také pojednávat o právních aspektech opravy chyb v katastru nemovitostí. Hlavní část práce bude spočívat v v popisu procesního postupu katastrálního úřadu při opravě chyby v katastru nemovitostí, ve všech etapách a s tím související popis ochrany práv dotčených opravou chyby, spočívající v řádných a mimořádných opravných prostředcích.

Metodika

Metodika:

- soustředění a rozbor právních předpisů a literatury
- konzultace s vedoucí práce
- vypracování teoretické části práce a její zhodnocení
- získání a prostudování konkrétních materiálů
- vyhodnocení získaných dat
- sumarizace výsledků, jejich vyhodnocení a návrhy

Harmonogram zpracování

Harmonogram:

1. Sběr dat, vyhotovení zadání práce – do 30.6.2012
2. Vypracování teoretické části – do 31.1.2013
3. Vypracování praktické části – do 28.2.2013
4. Odevzdání práce dle závazných pokynů PEF ČZU

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

Katastr nemovitostí, parcela, vlastnictví, digitální katastrální mapa, nemovitost, smlouva, kupující, prodávající

Doporučené zdroje informací

BAUDYŠ, Petr. Katastr nemovitostí. 2. vydání v Praze: C. H. Beck, 2010.

BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. Dotisk. Praha: Grada Publishing, 2009.

OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil. Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualiz. vyd. podle stavu k 1.12.2008. Praha: Linde, 2008.

TRAJER, Václav, TRAJEROVÁ, Pavlína. Katastr nemovitostí: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 31.1.2010. Vyd. 2. aktualiz. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010.

VRCHA, Pavel, JANKŮ, Petra, Vrčhová, Karin. Katastrální (a související) judikatura. 3. vyd. Praha: Linde, 2011.

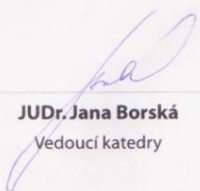
Další literatura po dohodě s vedoucí práce.

Vedoucí práce

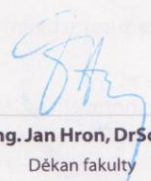
Světlíková Daniela, JUDr.

Termín odevzdání

březen 2013


JUDr. Jana Borská
Vedoucí katedry




prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 9.10.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "*Oprava chybných údajů v katastru nemovitostí*" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 29. 3. 2013

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Daniele Světlíkové, za trpělivost, podporu, cenné rady a připomínky, které mi poskytla při řešení práce a za dohlížení nad průběhem jejího vzniku.

Oprava chybných údajů v katastru nemovitostí

Correction of erroneous data in the Land Registry

Souhrn

Jestliže je v katastru nemovitostí zjištěna chyba v zápisu některého údaje, je nutné ji opravit. K takovému úkonu slouží institut opravy chyby v katastru nemovitostí. Se stále se zvyšujícím zkvalitňováním katastrálních operátů probíhá na katastrálních úřadech digitalizace souboru geodetických informací, tj. katastrálních map. V důsledku této digitalizace katastrálních map dochází ke zjištění chybných údajů v katastrálním operátu. Ze statistických dat vyplývá, že nejčastějšími chybami jsou chyby ve výměře parcel a chyby v zobrazení předmětu v katastrální mapě. Zvláště při opravě chybného údaje ve výměře parcely dochází ze strany účastníků změny ke sporu a k nerespektování opravy provedené katastrálním úřadem. Vzhledem k nedostatečné informovanosti obecné veřejnosti je vhodné prostřednictvím legislativy ošetřit příslušný předpis k vysvětlení o tom, že údaj o výměře parcely není závazným údajem pro právní úkony. Ke své složitosti a náročnosti lze opravu chybného údaje v katastru nemovitostí řadit za složitou a náročnou činnost katastrálních úřadů.

Summary

If an error is detected in the cadastre concerning a detail within an entry, it must be corrected. Anyone whose rights (i.e. the stakes and liabilities enjoying legal protection) relate to the cadastre is entitled to apply to have the erroneous cadastre detail deleted. The provision of error correction within the cadastre serves this purpose. The ever improving quality of cadastral data sets is accompanied in cadastral registers with a digitization of the geodetic details, i.e. cadastral maps. As a result of the cadastral map digitization, erroneous entries are detected in cadastral data sets. The statistical data shows that the most common errors concern the plot area and the representation of objects in a cadastral map. In particular, corrections of erroneous plot area are disputed by the stakeholders, who fail to respect the correction as performed by the cadastral register. Due to this insufficient awareness among the general public, it is advisable to amend the specific regulation through a legal act in order to stipulate that the plot area is not a binding detail for legal purposes. Owing to its complex and challenging nature, a correction of erroneous data in the cadastre can be seen as a complex and challenging activity.

Klíčová slova: Katastr nemovitostí, parcela, vlastnictví nemovitostí, chyba, digitální katastrální mapa, nemovitost.

Keywords: Land Registry, plot, real estates ownership, error, digital cadastral map, estate.

Obsah

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Úvod..... | 9 |
| 2 | Cíl a metodika..... | 10 |
| 3 | Vymezení základních pojmů | 12 |
| 4 | Současná právní úprava problematiky opravy chyby v katastrálním operátu | 15 |
| 4.1 | Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů..... | 15 |
| 4.2 | Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů..... | 16 |
| 4.3 | Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů | 17 |
| 4.4 | Jednací řád katastrálního úřadu..... | 18 |
| 4.5 | Návod pro správu a vedení katastru nemovitostí..... | 18 |
| 4.6 | Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů | 19 |
| 4.7 | Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů | 19 |
| 5 | Historie institutu opravy chybných údajů v katastru nemovitostí | 20 |
| 5.1 | Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský..... | 20 |
| 5.2 | Stabilní katastr | 20 |
| 5.3 | Pozemkový katastr | 21 |
| 5.4 | Evidence nemovitostí..... | 22 |
| 5.5 | Katastr nemovitostí | 22 |
| 6 | Chybné údaje v katastrálním operátu..... | 24 |
| 6.1 | Chyba vzniklá zřejmým omylem | 27 |
| 6.2 | Chyba vzniklá nesprávností v listině | 28 |
| 6.3 | Chyba v nesprávném geometrickém a polohovém určení | 29 |
| 6.4 | Chyba při výpočtu výměr | 32 |
| 7 | Procesní postupy při opravě chybných údajů v katastru nemovitostí..... | 35 |
| 7.1 | Návrh na opravu..... | 35 |
| 7.1.1 | Podnět k zahájení řízení | 35 |
| 7.1.2 | Oznámení o provedení či neprovedení opravy chybných údajů..... | 37 |
| 7.2 | Nesouhlas s opravou chybných údajů nebo s neprovedením opravy chyby..... | 37 |
| 7.2.1 | Zahájení správního řízení..... | 38 |
| 7.2.2 | Zjišťování skutečností..... | 38 |
| 7.2.3 | Rozhodnutí..... | 39 |

| | | |
|---------|--|----|
| 8 | Opravné prostředky..... | 43 |
| 8.1 | Řádné opravné prostředky | 43 |
| 8.1.2 | Odvolání..... | 43 |
| 8.1.2.1 | Řízení správního orgánu 1. stupně..... | 44 |
| 8.1.2.2 | Řízení odvolacího orgánu | 44 |
| 8.2 | Mimořádné opravné prostředky..... | 47 |
| 8.2.1 | Přezkumné řízení | 47 |
| 8.2.2 | Obnova řízení..... | 48 |
| 8.3 | Nové rozhodnutí | 49 |
| 9 | Žaloba ve věci opravy chybných údajů v katastru nemovitostí..... | 50 |
| 10 | Veřejný ochránce práv | 52 |
| 11 | Praktická část | 53 |
| 11.1 | Neprovedení opravy chyby v katastrálním operátu | 54 |
| 11.2 | Oprava výměry parcely..... | 65 |
| 11.2.1 | Oprava výměry, kdy nebyla překročena mezní odchylka..... | 65 |
| 11.2.2 | Oprava výměry, kdy byla překročena mezní odchylka | 69 |
| 11.3 | Oprava zobrazení předmětu katastrální mapy | 72 |
| 11.3.1 | Oprava zákresu, kdy nedošlo k překročení mezní odchylky | 72 |
| 11.3.2 | Oprava zákresu, kdy došlo k upřesnění výměry | 74 |
| 11.4 | Oprava chyby v souboru popisných informací | 77 |
| 12 | Závěr | 80 |
| 13 | Seznam použité literatury a dalších zdrojů | 83 |
| 14 | Seznam příloh | 88 |
| 15 | Seznam tabulek | 88 |
| 16 | Seznam grafů | 88 |
| 17 | Seznam obrázků..... | 88 |

1 Úvod

Chyba v jakékoli evidenci je nepříjemná a mělo by být samozřejmostí, že její správce zajistí co nejrychlejší odstranění. Ke vzniku chyby v obecném pohledu může dojít z různých důvodů. Nejčastěji je to z neznalosti věci a časové tísně. S pochybením se můžeme setkat jednak v soukromém životě a jednak v pracovním životě. Problematika institutu opravy chybných údajů v katastru nemovitostí je velmi složitá činnost i s ohledem na časové rozpětí samotné evidence katastru a lze tedy předpokládat, že dojde ke vzniku chyby.

Vzhledem ke značné rozsáhlosti a složitosti katastru nemovitostí, nehledě na početné údaje, a to jak popisné, tak geodetické, se kterými pracují zaměstnanci katastrálních úřadů, je nutno připustit, že je možné pochybení a vznik chybného údaje v katastrálním operátu.

Katastr nemovitostí nikdy nebyl bez chyb, byl, je a bude ovlivňován lidským faktorem, jak již uvedly soudy ve svých judikátech a postupně došly k názoru, že omyl je charakteristický tím, že je v něm obsažen lidský faktor. V této souvislosti lze uvést rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. ledna 2008, č. j. 1 As 40/2007-103, který judikoval: „*Omyl je totiž charakteristický vždy tím, že je v něm obsažen lidský činitel. Jako omyl proto nelze posuzovat objektivní skutečnosti způsobující nesoulad katastru se skutečným stavem (např. změnu právní úpravy zápisů do katastru, či zničení katastrálního operátu v důsledku požáru či povodně: zde nelze rozpor se skutečným stavem napravit opravou zřejmého omylu, nýbrž cestou revize či obnovy katastrálního operátu).*“

V závěru práce je navrženo řešení problematiky opravy chybných údajů v katastru nemovitostí a to konkrétně u chybných údajů ve výměře parcel, neboť právě proti výměrám parcel jsou návrhy na opravu chybných údajů v katastru nemovitostí směřovány nejčastěji. Důsledkem je stále rozvíjející se možnost nahlížení do katastru prostřednictvím internetové aplikace a rovněž zkvalitňování katastrálních map, které v současné době probíhají na základě digitalizace katastrálních map, tj. souboru geodetických informací.

2 Cíl a metodika

Cílem diplomové práce je analýza platné právní úpravy opravy chybných údajů v katastru nemovitostí a katastru nemovitostí, následné definování problémové oblasti a navrhnout taková řešení, která by předcházela problémům, ke kterým za současné platné právní úpravy dochází. Použitou metodou bude zejména komparace a kompilace dokumentů (v teoretické části).

Práce je rozvrhnutá do kapitol, které na sebe systematicky navazují. Zpočátku jsou uvedeny základní pojmy v rámci katastru nemovitostí, protože jejich znalost je nezbytná. Následně je uvedena současná právní úprava, která se mimo jiné zabývá opravou chybných údajů v katastrálním operátu, postupy jak opravu chybných údajů v katastrálním operátu řešit a jak je jednotlivými předpisy upravena. Stručně je uvedena historie a přehled právní úpravy institutu opravy chybných údajů v katastrálním operátu až do současné právní úpravy. Jelikož údaje evidované v katastrálním operátu jsou rozdílné, tak i druhy chyb, které se k nim vztahují, jsou různé. Další kapitolou diplomové práce je popis katastrálního úřadu při opravě chybného údaje v katastrálním operátu, a to po stránce procesní. Postup katastrálního úřadu je zaměřen na všechny etapy při odstraňování rozporu údajů vedených v katastrálním operátu a se skutečným stavem. Neméně důležitou kapitolou je kapitola o ochraně osob, které jsou dotčeny opravou chybných údajů v katastrálním operátu, tj. řádné a mimořádné opravné prostředky. Dále navazuje kapitola, již je stručný popis žaloby ohledně opravy chybných údajů v katastrálním operátu a institut Veřejného ochránce práv.

V diplomové práci je vycházeno ze současné platné právní úpravy, dosažitelné literatury, pokynů a stanovisek, které byly vydané Českým zeměměřickým a katastrálním úřadem. Dále je práce doplněna komentáři z hlediska judikatury soudů, které rozhodují ve správním soudnictví. Institut opravy chybného údaje v katastrálním operátu patří vzhledem k jeho rozsáhlosti, k nejsložitějšímu a nejproblémovějšímu řízení katastrálního úřadu. Vzhledem k uvedené okolnosti je nutné k řešení oprav chybných údajů v katastrálním operátu přistupovat s řádnou znalostí problematiky, a to jak po stránce procesní, tak po stránce technické.

Veškeré zdroje, které byly pro tuto práci použity, jsou uvedeny v bibliografické části práce. Čerpány byly z právní úpravy platné k 31. 12. 2012.

V práci jsou využity statistické údaje, které jsou zpracovány v tabulkách. Problematika opravy chybných údajů v katastru nemovitostí je řešena v praktické části, na konkrétních případech, pomocí grafických příloh. V příkladech jsou využity ukázky nejčastějších oprav, tj. chybných údajů ve výměře a chybného zobrazení předmětu v katastrální mapě, kde jsou aplikována data získaná analýzou dokumentů.

Na základě výše uvedených analýz jak právních (teoretických), tak praktických dat bude v práci nastíněno řešení nalezených problémů.

3 Vymezení základních pojmů

Bývalý pozemkový katastr – „pozemkový evidenční nástroj, vzniklý na podkladě č. 177/1927 Sb., z. a. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení, jako unifikačního předpisu po vzniku Československé republiky; převzal elaborát evidovaného stabilního katastru a postupně modernizoval; platil do roku 1955 a nadále fungoval jako pomocný technický podklad“¹

Evidence nemovitostí - „soupis a popis vybraných nemovitostí doplněných evidencí zákonem stanovených uživacích a vlastnických vztahů k nim. Nemovitosti byly geometricky zobrazeny na pozemkových mapách. Evidence nemovitostí se vedla v letech 1964-1992 na podkladě zákona č. 22/1964 Sb.“²

Geometrické určení nemovitosti a katastrálního území – je určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, jež jsou vymezeny jejich hranicemi v zobrazovací rovině³.

Chyba – „jakýkoli nesoulad mezi vypočtenou, pozorovanou nebo změřenou hodnotou na jedné straně a teoreticky správnou nebo pravdivou na straně druhé.“⁴

Jednotná evidence půdy – „soupis a popis nemovitostí a jejich geometrické zobrazení na mapách velkých měřítek vyjadřující skutečné využívání pozemků v terénu a skutečné uživatelské vztahy k nim. Vedla se v letech 1956-1964 a vycházela z mapového a písemného operátu bývalého pozemkového katastru, jehož vedení bylo ukončeno v roce 1955.“⁵

Katastr nemovitostí České republiky – je soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnuje jejich popis a soupis a jejich geometrické a polohové určení⁶.

Katastrální mapa – polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru nemovitostí.⁷

¹ BUMBA, Jan. *Geometrický plán*. Praha: Linde Praha, a. s., 1999. 419 s. ISBN 80-7201-180-4, str. 16.

² KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8., aktualizované vydání podle stavu k 1. 5. 2004. Praha: Linde Praha, a. s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4, str. 28.

³ Ustanovení § 27 písm. e) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

⁴ BUMBA, Jan. *Geometrický plán*. Praha: Linde Praha, a. s., 1999. 419 s. ISBN 80-7201-180-4, str. 19.

⁵ KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8., aktualizované vydání podle stavu k 1. 5. 2004. Praha: Linde Praha, a. s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4, str. 29.

⁶ Ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

Katastrální operát – úprava katastru je uspořádaná v katastrálních operátech dle katastrálních území. Katastrální operát je tvořen: souborem popisných informací, souborem geodetických informací, souhrnnými přehledy o půdním fondu, dokumentací výsledků měření a šetření pro vedení a obnovu katastru, sbírkou listin, obsahující rozhodnutí státních orgánů a jiné listiny, na jejich podkladě byl do katastru proveden zápis⁸.

Nemovitost a věc – věci rozdělujeme na movité a nemovité. Nemovitost představuje pozemek nebo stavbu spojenou se zemí pevným základem⁹.

Parcela – obraz pozemku, který je geometricky a polohově určen, je zobrazen svislým průmětem hranic v katastrální mapě a označen parcelním číslem.¹⁰

Polohové určení nemovitosti a katastrálního území – je určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím¹¹.

Pozemek – přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků¹².

Přesnost – přimknutost pozorování ke skutečným hodnotám nebo hodnotám pokládaným za skutečné¹³.

Soubor geodetických informací (SGI) – soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření¹⁴.

⁷ KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8., aktualizované vydání podle stavu k 1. 5. 2004. Praha: Linde Praha, a. s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4, str. 29.

⁸ Ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon

⁹ Ustanovení § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

¹⁰ KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8., aktualizované vydání podle stavu k 1. 5. 2004. Praha: Linde Praha, a. s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4, str. 32.

¹¹ Ustanovení § 27 písm. f) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

¹² KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8., aktualizované vydání podle stavu k 1. 5. 2004. Praha: Linde Praha, a. s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4, str. 33.

¹³ BUMBA, Jan. *Geometrický plán*. Praha: Linde Praha, a. s., 199. 419 s. ISBN 80-7201-180-4, str. 26.

¹⁴ Ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

Soubor popisných informací (SPI) – soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnicích a jiných oprávněných, o právních vztazích¹⁵.

Výměra parcely – je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhuje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna. Zpřesněním výměry nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku¹⁶.

Závazné údaje katastru – pro právní úkony katastru, které se týkají nemovitostí vedených v katastru, jsou: parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území¹⁷.

¹⁵ Ustanovení § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

¹⁶ Ustanovení § 27 písm. g) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon

¹⁷ Ustanovení § 20 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

4 Současná právní úprava problematiky opravy chyby v katastrálním operátu

Současná právní úprava institutu opravy chybných údajů v katastru nemovitostí je upravena v katastrálním zákoně č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláškou č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), ve znění vyhlášky č. 164/2009 Sb. (dále jen „katastrální vyhláška“). Subsidiárně je tato problematika také upravena zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád. Samotný proces opravy chybných údajů v katastru nemovitostí je popsán v Jednacím řádu katastrálního úřadu a v Návodu pro správu a vedení katastru nemovitostí. Samotný katastrální zákon se opravou chyby zabývá velice málo, a z toho důvodu je použití správního řádu značně rozsáhlé¹⁸.

4.1 Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů

Primárním právním předpisem pro správu a vedení katastru nemovitostí je katastrální zákon, který mimo jiné vymezuje institut opravy chyby v katastrálním operátu, a to v ustanovení § 8 katastrálního zákona. Podle ustanovení § 8 odst. 1 katastrálního zákona opraví katastrální úřad na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného, nebo i bez návrhu chybného údaje v katastru, které vznikly podle písm. a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru nebo které vznikly podle písm. b) nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené katastrální vyhláškou. Je-li důvodný předpoklad, že v katastru nemovitostí je veden chybný údaj, který vznikl nesprávností v listině, podle které byl do katastru zapsán, postupuje katastrální úřad při opravě chyby vzniklé na základě nesprávnosti v listině podle ustanovení § 8 odst. 2 katastrálního zákona. Tyto chyby katastrální úřad opraví pouze na základě opravy listiny provedené tím, kdo

¹⁸ Ustanovení § 27a zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn tuto opravu listiny provést.¹⁹ Podle ustanovení § 8 odst. 3 opravu na základě návrhu provede katastrální úřad do 30 dnů, ve zvlášť odůvodněných případech do 60 dnů ode dne doručení návrhu. Ve čtvrtém odstavci je stanoveno, že oznámení o provedené opravě nebo o tom, že oprava na návrh nebyla provedena, protože se nejedná o chybu, doručí katastrální úřad vlastníkovi a jinému oprávněnému. Z odst. 5 vyplývá, že jestliže katastrálnímu úřadu bude do 30 dnů od doručení oznámení doručen nesouhlas vlastníka, resp. oprávněné osoby s provedenou opravou v katastrálním operátu, je tímto dnem zahájeno správní řízení o opravě chyby v katastrálním operátu a následně musí katastrální úřad vydat rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí je možnost odvolání vlastníka, a to prostřednictvím katastrálního úřadu k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu.

4.2 Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

Zákon upravuje strukturu zeměměřických a katastrálních orgánů a jejich formu řízení. Podle ustanovení § 1 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, v platném znění (dále jen „zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech“) se zřizuje Český úřad zeměměřický a katastrální, jako jeden z ústředních orgánů státní správy. Dále se podle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech zřizují zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady jako územní orgány státní správy zeměměřictví a katastru. Podrobně je vymezena věcná a místní působnost jednotlivých orgánů zeměměřictví a katastru. Např. podle ustanovení § 4 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech, zeměměřické a katastrální inspektoráty zejména kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí, dohlížejí na zeměměřické činnosti prováděné právníky a fyzickými osobami, jejichž výsledky jsou využívány pro katastr a rozhodují o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů. Katastrální úřady podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech vykonávají zejména správu katastru nemovitostí (rozhodují o zápisu vlastnických a jiných věcných práv do katastru, o opravě chyby v katastrálním operátu, o námitkách podaných

¹⁹ KUBA, Bohumil. Jak odstranit chybu v katastru. *Právo a podnikání*. 2005, roč. 14, č 2. ISSN 1211-1120, str. 8.

proti obnovenému katastrálnímu operátu, o porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí) a schvalují změny hranic katastrálních území a změny pomístního názvosloví.

4.3 Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

Soubor právních norem opravy chybných údajů v katastru nemovitostí je upraven v ustanovení § 52 a § 53 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška. V ustanovení § 52 odst. 1 katastrální vyhlášky je uvedeno, že katastrální úřad je povinen vést protokol, ve kterém průběžně zaznamenává řízení o opravě chybných údajů v katastru nemovitostí, a to buď z vlastního podnětu, nebo na návrh. V druhém odstavci ustanovení § 52 katastrální vyhlášky je přesně určeno na základě jakých podkladů katastrální úřad opraví případné chybné zápisy a chybné údaje. Těmito chybnými zápisy práva a údaji s právem související je myšleno, parcelní číslo, číslo popisné a evidenční, čísla jednotky, druh pozemku, způsob využití pozemku, BPEJ (bonitované půdní ekologické jednotky), způsob využití stavby, způsob využití jednotky, způsob ochrany nemovitostí, údaje o vlastníku nebo oprávněném z jiného věcného práva. Výše uvedené údaje katastrální úřad opraví na základě § 52 odst. 2 písm. a) katastrální vyhlášky na základě listiny, která byla podkladem pro zápis tohoto údaje do katastru nebo podle ustanovení § 52 odst. 2 písm. b) katastrální vyhlášky na základě opravy listiny, která byla podkladem pro zápis tohoto údaje do katastru provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést.

Podle ustanovení § 52 odst. 3 katastrální vyhlášky je v kompetenci katastrálního úřadu opravit chybné geometrické a polohové určení hranic nemovitosti, a to buď podle písm. a) katastrální vyhlášky na základě výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro účely katastru nebo podle písm. b) katastrální vyhlášky na základě písemného prohlášení vlastníků, že hranice nebyla jimi měněna, není sporná ani nebyla zpochybněna. Podle dovětky ustanovení § 52 katastrální vyhlášky opravou geometrického a polohového určení dochází zároveň k opravě geometrického a polohového určení rozsahu věcných břemen k částem změnou dotčených pozemků. Na základě ustanovení

§ 52 odst. 4 katastrální vyhlášky katastrální úřad opraví chybné určení výměry parcely podle platného geometrického určení.²⁰

Ostatní nepřesnosti v údajích katastru, jež nejsou uvedeny v ustanovení § 52 katastrální vyhlášky, jak vyplývá z ustanovení § 53 katastrální vyhlášky, se nepovažují za chyby. Správný údaj se po jejich zjištění zapíše z moci úřední. V ustanovení § 53 odst. 2 katastrální vyhlášky je pak upravena chyba, spočívající v určení hranice pozemku, která je současně státní hranicí, jež se opraví na podkladě dokumentárního díla státní hranice.

4.4 Jednací řád katastrálního úřadu

Jednací řád katastrálního úřadu ze dne 19. 12. 2005, č. j. ČÚZK 6900/2005-22 s účinností od 1. 6. 2006 ve znění dodatku č. 2 ČÚZK 1622/2011-22 ze dne 31. 3. 2011 s účinností od 18. 4. 2011 (dále jen „jednací řád katastrálního úřadu“), komplexně a podrobně vymezuje postupy katastrálního úřadu. Pro postup při opravě chybných údajů v katastru nemovitostí je konkrétně věnováno v čl. 33 až 37 jednacího řádu katastrálního úřadu. Jsou zde popsány kroky pro vedení řízení opravy chyby v katastru nemovitostí, a to nejen v rámci informačního systému katastru nemovitostí (ISKN)²¹, ale také v listinné podobě.

4.5 Návod pro správu a vedení katastru nemovitostí

V první řadě je nutno konstatovat, že Návod pro správu a vedení katastru nemovitostí ze dne 14. 8. 2001 č. j. 4571/2001-23 je již poněkud zastaralý, ale důležité je podotknout, že je stále platný. Proto i tento návod pro správu a vedení katastru nemovitostí je potřeba v řešení oprav chybných údajů v katastru nemovitostí brát v potaz. Režim opravy chybných údajů v katastru nemovitostí je upraven v článku 13. V onom článku je daná problematika režimu opravy chyb v katastrálním operátu popsána, včetně typů chyb a jejich podrobného popisu.

²⁰ TRAJER, Václav, Pavlína, TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, a. s., 2010. 480 s. ISBN 978-80-7357-481-9, str. 262.

²¹ ISKN – katastrální úřad vede v počítačové podobě protokoly o řízeních (rejstříky), a to prostřednictvím informačního systému katastru nemovitostí.

4.6 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Při procesu opravy chyby v údajích katastru nemovitostí nelze nezmínit zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Především podle ustanovení § 27a katastrálního zákona a ustanovení § 180 správního řádu, ve kterém je odkazováno na aplikaci správního řádu při rozhodování, nestanoví-li zákon jinak.

Správní řád upravuje základní a obecné principy, které se vztahují na všechny správní orgány. Správní řád opravuje různé typy postupů při výkonu veřejné správy a náležitosti ve správním řízení. V rámci průběhu opravy chybných údajů v katastru nemovitostí se jedná o postup již od zahájení řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí.

4.7 Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

Vzhledem k tomu, že rozhodnutí vydané katastrálním úřadem o opravě chybných údajů v katastru nemovitostí podle ustanovení § 8 katastrálního zákona nemá hmotně-právní účinky, ale pouze účinky evidenční a nezasahuje tedy konečným způsobem do sféry hmotně-právních oprávnění a povinností účastníků řízení, je třeba případný soudní přezkum podřadit pod příslušná ustanovení soudního řádu správního.²² Z toho vyplývá, že i tento zákon je nezbytným, neboť správní soudy podle něj postupují při přezkumu rozhodnutí katastrálního úřadu.

²² KUBA, Bohumil. *Také v katastru jsou chyby. Právní rádce*. 2004, roč. 12, č. 9. ISSN 1210-4817, str. 19.

5 Historie institutu opravy chybných údajů v katastru nemovitostí

Historie katastru nemovitostí je velmi dlouhá a vývoj jeho vzniku a vedení prošel mnoha změnami. Vzhledem k tomu, že je katastr nemovitostí rozsáhlý a vedení prvních katastrů se rozvíjelo velmi rychle, v důsledku vyvíjející se společnosti v oblasti hospodářské a ekonomické, je předpoklad, že tvůrci katastru se nemohli vyhnout nesouladům. Pravděpodobně v této fázi katastru je možné vyvodit existenci institutu opravy chybného údaje v katastru nemovitostí.

5.1 Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

Tento rozsáhlý občanský kodex s účinností od 1. ledna 1812 stanovil v ustanovení § 850 až § 853 pravidla pro institut opravy hranic. Na základě těchto pravidel platilo, že pokud se hranice staly neznatelnými nebo spornými, měl každý soused právo žádat o nápravu, a to soudní obnovou nebo úpravou hranic.²³ Pokud bylo zjištěno, že hranice jsou skutečně neznatelné nebo sporné, stanovil se stav hranic podle poslední pokojné držby a pokud hranice nebyla zjistitelná, rozdělil soud spornou plochu podle slušného uvážení.²⁴ V ustanoveních § 852 a § 853 jsou definovány tzv. pomůcky pro úpravu hranic.

5.2 Stabilní katastr

Císařským patentem o pozemkové a vyměření půdy, ze dne 23. prosincem 1817, byly císařem Františkem I. položeny základy dnešního novodobého katastru. Vznikl velice přesný soupis a geodetické vyměření půdy, tzv. stabilní katastr²⁵.

V rámci institutu opravy chybných údajů katastru daně pozemkové se taktéž prováděly opravy údajů o právních vztazích k nemovitostem, jenž byly evidovány v pozemkových knihách podle zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (dále jen „knihovní zákon“). Ustanovení § 104 knihovního zákona uvádí, že v pozemkové knize nesmí být nic vyškrobáno a ani není dovoleno poškozovat stávající

²³ Ustanovení § 850 zák. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský.

²⁴ Ustanovení § 851 zák. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský.

²⁵ BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Dotisk. Praha: Grada Publishing, 2009. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1, str. 56.

text. V případě, že byla chyba způsobena při zapisování do pozemkové knihy a byla-li zjištěna během zapisování, mohla být opravena, aniž by musela být splněna povinnost příkazu knihovního soudu. V situaci, kdy by byla chyba spatřena teprve po skončení zápisu do pozemkové knihy, bylo možné ji opravit jen na příkaz knihovního soudu.

Následně zákonem č. 83/1883 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové byly stanoveny pravidla o souladu údajů v pozemkové knihy a údaji v katastrální mapě. V ustanoveních § 8 - § 10 byl stanoven výčet možných chyb v zákresu, v písmu a chyby početní²⁶.

5.3 Pozemkový katastr

Zákonem č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení došlo ke zkvalitnění předchozího katastru daně pozemkové. Současně byly do katastru zavedeny přesné geodetické základy. Zápisy provedené do pozemkových knih, do kterých se zapisovala vlastnická práva a jiná práva k nemovitostem, měly konstitutivní povahu.

Zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení ustanovením § 38, formuloval údaje katastrálního operátu jako nepřesnosti a chyby, které se neshodují se skutečným stavem. Tímto zákonem je zaveden pojem zřejmý omyl, nepřesnost či nesoulad se skutečným stavem. V ustanovení § 39 zákona o pozemkovém katastru a jeho vedení stanovuje opravu chyby při zobrazení v katastrální mapě. Oprava chyby v katastrální mapě se opraví, jestliže je nesporně zjištěno, že zákres, který byl předmětem měření, je v rozporu se skutečným stavem. Ustanovení § 40 zákona o pozemkovém katastru a jeho vedení stanovil, že chybný údaj ve výměře parcely mohl být opraven pouze, jestliže přesahoval přípustnou odchylku. Následným ustanovením § 41 již zmíněného zákona upravoval chyby v psaní a počítání, oprava parcelního čísla a další data, která se neshodovala se stavem zjištěným z předložených listin²⁷.

²⁶ VRCHA, Pavel, JANKŮ, Petra, VRCHOVÁ, Karin. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde, 2011. 708 s. ISBN 978-80-7201-861-1, str. 635.

²⁷ Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

5.4 Evidence nemovitostí

V průběhu doby došlo ke značné absenci řádné evidence vlastnických vztahů k nemovitostem, a proto byl přijat zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí (dále jen „zákon o evidenci“), který založil novou evidenci nemovitostí. Tato evidence nemovitostí navázala na předcházející evidenci a v té souvislosti byla postupně doplňována evidencí právních vztahů k nemovitostem, založenou na využití zápisů v pozemkové knize, a taktéž na přímém šetření vlastníků nemovitostí²⁸.

V současné době při prepisech nemovitostí v České republice platí tzv. intabulační princip. Podle něj se občan stává majitelem nemovitosti až ve chvíli, kdy je učiněn příslušný zápis do pozemkové knihy²⁹.

Otázkou oprav chybných údajů o právních vztazích k nemovitostem se zabýval zákon o evidenci v ustanovení § 5 odst. 2, kde stanovil, že orgán evidence nemovitostí opraví zápis, který nebyl proveden v souladu s předloženými listinami. V rámci opravy chyby se postupovalo podle vyhlášky č. 23/1964 Sb., která provádí zákon o evidenci nemovitostí³⁰.

5.5 Katastr nemovitostí

Se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, nabyt současně účinnosti i zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Zákony byly dále doplněny prováděcí vyhláškou č. 126/1993 Sb., a později novou vyhláškou č. 190/1990 Sb. Uvedené právní předpisy katastru nemovitostí byly v následujících letech vývojem katastru nemovitostí a právního řádu České republiky novelizovány³¹.

V této souvislosti je vhodné zmínit ustanovení § 29 odst. 1 katastrálního zákona, které stanoví, že za katastrální operát se považuje operát evidence nemovitostí. Z výše

²⁸ KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8., aktualizované vydání podle stavu k 1. 5. 2004. Praha: Linde Praha, a. s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4, str. 22.

²⁹ KLEPÁČ, Vladimír. *Katastry nemovitostí vedou stovky chybných údajů*. [online]. 2000.2011[cit. 2013-03-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.estav.cz/zpravy/nove/katastr-nemovitosti-chyby-ombucman.html>>.

³⁰ KLIMENT, Václav. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v. v. i., 2007. 114 s. ISBN 978-80-85881-27-1, str. 99.

³¹ KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8., aktualizované vydání podle stavu k 1. 5. 2004. Praha: Linde Praha, a. s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4, str. 25.

uvedeného vyplývá, že případné chyby, které vznikly při vedení evidence nemovitostí, lze opravit institutem opravy chyby podle zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí byl později nahrazen zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákonem č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

Pokud jde o historii definice pojmu „chyba“, je vhodné zmínit, že onen pojem byl prvně definován v ustanovení § 51 prováděcí vyhlášky č. 126/1993 Sb. Následně v důsledku novelizace katastrálního zákona č. 89/1996 Sb., a nové prováděcí vyhlášky č. 190/1996 Sb., došlo k přemístění pojmu „chyba“, a to do ustanovení § 8 katastrálního zákona. Postup při opravě chybného geometrického a polohového určení pozemků a opravy chybného údaje se ve výměře parcely upravuje v ustanoveních § 46 a § 47 prováděcí vyhlášky č. 190/1996 Sb.

Prováděcí vyhlášku č. 190/1996 Sb., nahradila nyníjší platná vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška. Institut opravy chyby je obsažen v ustanovení § 8 katastrálního zákona a v ustanoveních § 52 a § 53. Prováděcí vyhláška č. 26/2007 Sb., upřesňuje chyby, které je možné opravit podle ustanovení § 8 katastrálního zákona. Ten uvádí, že katastrální úřad provede opravu chybného zápisu práva nebo údaje s ním související, na návrh nebo i bez návrhu. Chybu může způsobit zhotovitel záznamové listiny (v takovém případě musí listinu opravit on sám) nebo zaměstnanec katastrálního úřadu chybným zápisem bezchybné listiny. Touto problematikou se zabývá ustanovení § 8 odst. 2 katastrálního zákona. Takovouto listinou je myšlen geometrický plán, neboť podle ustanovení § 19 odst. 1 katastrálního zákona, má-li být nově vytvořená parcela (oddělením z parcely stávající), která je předmětem smluvního převodu zobrazena v katastrální mapě, musí oddělovací geometrický plán tvořit neoddělitelnou součást listiny. S účinností katastrální vyhlášky dne 1. 1. 2007 je po doplnění ustanovení § 19a katastrálního zákona definována v zákoně i další funkce geometrického plánu. V souladu s uvedeným ustanovením je geometrický plán i podkladem pro zápis upřesněné hranice pozemků nebo pro zápis přesného průběhu nově vytyčené již existující hranice. I v takovém případě platí, že je geometrický plán neoddělitelnou součástí listin, podle kterých má být do katastru nemovitostí zapsáno

zpřesněné geometrické a polohové určení pozemku a jemu odpovídající zpřesněná výměra parcely³².

6 Chybné údaje v katastrálním operátu

Informační systém katastru nemovitostí obsahuje téměř dvacet dva milionů parcel, z nichž u každé z nich je evidováno nejméně deset údajů. Není tedy neobvyklé, že v katastru nemovitostí dojde ke vzniku chybného údaje. Katastr nemovitostí je rozsáhlý evidenční systém a je veden ve dvou souborech. Prvním z nich je soubor popisných informací³³, ve kterém se evidují veškeré popisné údaje a druhým je soubor geodetických informací³⁴, který eviduje grafické údaje, jako např. mapy a geodetické údaje.³⁵

Původ chyb v katastru nemovitostí může být velmi rozmanitý. Již od existujících chyb vzniklých při vedení předchozích pozemkových evidencí přes chyby vzniklé při zápisu údajů katastru nemovitostí (především z rozhodnutí listin, z výsledků revize údajů katastru nemovitostí, z obnovy katastrálního operátu při novém mapování katastrálního operátu nebo při pozemkových úpravách) až po chyby vzniklé podle nesprávných ohlášení změn vlastníky nemovitostí nebo při chybném geometrickém a polohovém určení nemovitosti. Pokud se v katastrálním operátu zjistí chyba, ať v souboru popisných informací nebo v souboru geodetických informací, je v zájmu všech vlastníků nemovitostí a věrohodnosti katastru nemovitostí co nejrychleji chybu opravit a předejít tak možným negativním dopadům, např. při převodu nemovitostí.

Problematika opravy chybných údajů v katastrálním operátu je upravena v ustanoveních § 52 a § 53 katastrální vyhlášky, kde je především uveden postup při opravě chybných údajů v katastrálním operátu na podkladě listiny nebo opravy listiny a na jakém podkladě se opravuje chybné geometrické a polohové určení.

³² Internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků* [online]. [cit. 2013-03-09]. Dostupné z

WWW:<<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ZPRESNENI>>

³³ Ustanovení § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

³⁴ Ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

³⁵ Ustanovení § 16 a §17 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška.

Aby katastrální úřad mohl opravit chybný údaj v katastru nemovitostí, musí být splněny jisté předpoklady. Chybný údaj katastrálního operátu musí být takový, který vznikl zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, který vznikl nepřesností při podrobném měření, který vznikl při zobrazení předmětu měření do katastrální mapy a který vznikl při výpočtu výměr parcel a v neposlední řadě pokud došlo k překročení mezní odchylky, která je stanovena katastrální vyhláškou č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška³⁶.

Vzhledem k tomu, že katastrální úřad byl zřízen ke dni 1. 1. 1993, lze opravovat takové chybné údaje, které vznikly při jeho vedení. Jelikož, ale katastr nemovitostí zcela převzal předchozí operát evidence nemovitostí, lze opravit také chybné údaje vzniklé při zakládání a vedení této předchozí evidence.

Opravou chyby v katastru nemovitostí podle ustanovení § 5 odst. 7 katastrálního zákona nemohou být dotčeny právní vztahy k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, pokud jejich změna není doložena listinou. V souvislosti lze uvést, že provedením opravy zápisu o právním vztahu se skutečný právní vztah k nemovitosti nemění. O tom, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti, smí rozhodnout pouze soud na základě žaloby určovací³⁷. Tento názor vyslovil i Nejvyšší správní soud, který ve svém rozhodnutí uvedl: „*Opravou chyby v katastrálním operátu nemohou být změněny či nově založeny právní vztahy k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, nýbrž dochází pouze k nahrazení chybného údaje, který neodpovídá skutečnému stavu, údajem správným, tedy údajem, který je v souladu se skutečností. Smyslem provádění oprav chyb v katastrálním operátu je tedy dosažení souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji, aniž by tato okolnost mohla vést k založení či pozbytí vlastnického či jiného práva k nemovitosti (§ 5 odst. 7 katastrálního zákona). Řízením o opravě chyby proto zásadně nelze řešit spory o existenci a obsah vlastnického práva či jiného věcného práva k nemovitosti; smyslem přezkumu zákonnosti postupu katastrálního úřadu je v daném případě zajistit, aby skutečnosti zanesené do katastru nemovitostí byly zapisovány obsahově správně a zákonem stanoveným postupem.*“³⁸

³⁶ Ustanovení § 8 odst. 1 a 2 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

³⁷ BAREŠOVÁ, Eva a Petr BAUDYŠ. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 736 s. ISBN 80-717-9594-1, str. 271.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 18. června 2008, sp. zn. 9 As 60/2007.

Rovněž nemohou být institutem opravy chyby napraveny chyby zjištěné v pozemkovém katastru a pozemkové knize, tzn. před rokem 1. 4. 1964. Taktéž nelze řízením o opravě chyby v katastrálním operátu řešit spory o existenci jiného práva k nemovitosti a obsah vlastnického práva. Kromě již zmíněného, nelze také opomenout, že katastrálnímu úřadu nepřisluší se vyjadřovat k platnosti či neplatnosti smluv, jelikož by došlo k rozporu s ustanovením § 5 odst. 7 katastrálního zákona, který stanoví, že opravou chyb v katastrálním operátu ani obnovou katastrálního operátu nemohou být dotčeny právní vztahy, jestliže jejich změna není doložena listinou. Je však možné, že údaj evidovaný v katastrálním operátu může být chybný v důsledku zápisu do katastru nemovitostí bez platného právního důvodu, tj. listiny. Vlastníci nebo jiní oprávnění se mohou domáhat nápravy, a to změnou zápisu katastru, jelikož byli kráceni na svých právech a neměli možnost nakládat s nemovitostí. V tomto případě však nelze aplikovat institut opravy chyby v katastrálním operátu podle ustanovení § 8 katastrálního zákona a § 52 a § 53 katastrální vyhlášky. V této souvislosti, je možno poukázat na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, který ve svém rozhodnutí ze dne 25. února 2011, sp. zn. 5 As 88/2009, uvedl, že: *„Oprava chyby v katastrálním operátu podle § 8 katastrálního zákona nemá hmotněprávní účinky z hlediska soukromého práva. Takovým postupem může být zasaženo do veřejného subjektivního práva toho, jehož se zápis týká, na řádnou evidenci jeho soukromých práv k nemovitostem v katastru nemovitostí. Tímto postupem však v žádném případě nemohou být přímo změněny či nově založeny soukromoprávní vztahy k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí. Opravou chyby dochází pouze k dodatečnému nahrazení údaje chybně evidovaného v katastrálním operátu údajem z hlediska právní úpravy katastru nemovitostí správným, tedy takovým údajem, který je v souladu s listinami založenými ve sbírce listin. To ještě nevylučuje, že skutečným vlastníkem dané nemovitosti či nositelem jiného zapisovaného práva k nemovitosti je někdo jiný, než komu zápis v katastru svědčí, pouze se presumuje, že zápis v katastru odpovídá skutečnosti (viz § 11 a § 16 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem).“*

6.1 Chyba vzniklá zřejmým omylem

Za chybu vzniklou zřejmým omylem se považuje především změna údajů provedená buď v rozporu s listinou nebo jiným podkladem pro změnu nebo provedená na základě listiny, která sama není dokladem, nebo provedená bez listiny, pokud je jí jako podkladu k zápisu třeba.³⁹

Pro účely opravy chybných údajů v katastrálním operátu o vlastnickém právu, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, ve smyslu ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, je rozhodný jen zjevný rozpor mezi aktuálním zápisem v katastru nemovitostí a s obsahem vkladné listiny a nikoli vlastnické právo nezakládajícího oznámení o změně správy nemovitostí ve prospěch organizačních jednotek státu, např. pozemkového fondu apod.⁴⁰

Pojmem „zřejmý omyl“ se zabýval Nejvyšší správní soud, a to v rozsudku č. j. 1 As 40/2007 -103 ze dne 17. ledna 2008, kde je uvedeno: *„Vyčerpávající definice slovního spojení „zřejmý omyl“ dosud v judikatuře ani odborné literatuře provedena nebyla, ostatně taková definice by byla velmi obtížná. Neurčitý pojem zřejmý omyl je tudíž potřeba vykládat vždy v souvislosti s konkrétním případem. Obecně sem lze zařadit jak omyl týkající se skutkových okolností (error facti – zejména případy chyb v psaní a počítání, jako zápis jiných údajů, zápis údajů neobsažených v podkladové listině či např. i opomenutí zapsat údaj v podkladové listině obsažený) tak omyl právní (error iuris – např. zápis právního vztahu, který právní řád nezná, či zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem). Tento omyl bude přitom pravidelně způsoben činností pracovníka katastru. Omyl je totiž charakteristický vždy tím, že je v něm obsažen lidský činitel. Jako omyl proto nelze posuzovat objektivní skutečnosti způsobující nesoulad katastru se skutečným stavem (např. změnu právní úpravy zápisů do katastru, či zničení katastrálního operátu v důsledku požáru či povodně: zde nelze rozpor se skutečným stavem napravit opravou zřejmého omylu, nýbrž cestou revize či obnovy katastrálního operátu).“*

³⁹ KUBA, Bohumil. Jak odstranit chybu v katastru. *Právo a podnikání*. 2005, roč. 14, č. 2. ISSN 1211-1120, str. 8.

⁴⁰ CHALUPA, Luboš. Konfiskace majetku zákonnou domněnkou se zpětnou účinností a oprava chyb katastru. *Právní zpravodaj*. 2008, roč. 9, č. 10. ISSN 1212-8694, str. 10.

Zřejmým omylem v rámci opravy chyby v katastrálním operátu může být také považována chyba v důsledku právního omylu. Nejvyšší správní soud České republiky ve svém rozsudku č. j. 5 As 88/2009 ze dne 25. března 2011 k právnímu omylu uvádí: *Zřejmým omylem při vedení a obnově katastru může být i omyl právní. Takovým omylem pak jistě bude i zápis skutečnosti do evidence nemovitostí bez doložení zákonem požadované podkladové listiny. Podle Nejvyššího správního soudu se orgán geodézie právě takového omylu v posuzované věci dopustil, když ve prospěch manželů V. rozšířil hranici pozemku, k němuž se vztahovalo právo osobního užívání, v situaci, kdy podle příslušných právních předpisů jim takové právo mohlo vzniknout pouze registrací písemné dohody o právu osobního užívání, přičemž zápis práva osobního užívání v rozsahu stanoveném v této dohodě mohl orgán geodézie provést až po jejím předložení.*“

6.2 Chyba vzniklá nesprávností v listině

Kompetence k provádění oprav chybných údajů v katastrálním operátu, jsou upraveny v ustanovení § 8 odst. 2 katastrálního zákona. Ten stanoví, že katastrální úřad opraví chybné údaje v katastrálním operátu, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány, na základě opravy listiny, provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést. Způsob opravy chybného údaje vzniklý nesprávností v listině, je upraven v ustanovení § 52 odst. 2 katastrální vyhlášky.

Z velké části lze takto postupovat u rozhodnutí soudů, které vydají o opravě uvedených chyb opravné usnesení podle ustanovení § 164 občanského soudního řádu a u notářských listin má notář možnost opravit chyby v psaní, počtech nebo jinou zřejmou nesprávnost podle ustanovení § 60 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění, formou doložky, která je umístěna pod uzavřený text notářské listiny. U listin vyhotovených správním orgánem se postupuje podle ustanovení § 70 správního řádu⁴¹.

⁴¹TRAJER, Václav, Pavlína,TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, a. s., 2010. 480 s. ISBN 978-80-7357-481-9, str. 262.

Z činností katastrálního úřadu vyplývá, že k nesprávnosti v listině může dojít také samotnou činností katastrálních úřadů, např. ve výpisu z katastru nemovitostí, při vedení a obnově katastrálního operátu nebo v geometrickém plánu vyhotoveném katastrálním úřadem nebo jeho předchůdcem a rovněž se postupuje podle ustanovení § 8 odst. 2 katastrálního zákona.

Uvedenými postupy lze opravit pouze chyby v psaní nebo počtech, zápisu údaje, který listina neobsahuje nebo absencí zápisu údaje, který listina obsahuje, nikoliv věcný obsah listiny.

6.3 Chyba v nesprávném geometrickém a polohovém určení

Uvedená problematika je legislativně vymezena v ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona a ustanovení § 52 odst. 3 katastrálního zákona, kde je stanoveno jak přistupovat při opravě chybného geometrického a polohového určení. Chyba vzniklá nesprávným geometrickým a polohovým určení může nastat v situaci, kdy skutečný průběh hranice v terénu neodpovídá jejímu geometrickému a polohovému určení který je znázorněn v souboru geodetických informací.⁴² K podobným chybám může dojít z několika důvodů. Jedním z důvodů může být např. nesprávné určení hranice pozemku v terénu v důsledku chybného geodetického zaměření, tj. nepřesností podrobného měření. Dalším důvodem vzniku chyby může být nesprávně provedené zobrazení předmětu měření do souboru geodetických informací, právě na základě již zmíněného nepřesného podrobného měření. Následujícím důvodem je i možnost vzniku chybného údaje, na základě chybného výpočtu výměr parcel, pokud jsou překročeny mezní odchylky⁴³. V této souvislosti je důležité zmínit ustanovení § 85 odst. 5 katastrální vyhlášky, neboť v takovém případě je přímo vyžadováno překročení mezní polohové odchylky, protože v opačném případě se jedná o zpřesnění hranice pozemku, kdy se pak postupuje podle § 85 odst. 6 katastrální vyhlášky. Uvedené zpřesnění hranice pozemku, tedy zpřesnění geometrického a polohového určení nemovitosti, katastrální úřad zapíše na základě ohlášení vlastníka, který doložením souhlasného prohlášení potvrzuje, že mezi vlastníky

⁴² Ustanovení § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon. Geometrickým určením nemovitosti se rozumí určení tvaru a rozměru nemovitosti, polohovým určením nemovitosti se rozumí určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem.

⁴³ Ustanovení § 8 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

všech změnou dotčených pozemků na průběhu vytyčené nebo jimi upřesněné hranice došlo ke shodě. V opačném případě, tedy pokud nedojde k překročení mezních odchylek, se nejedná o opravu chyby v operátu, ale o zpřesnění evidenčních údajů katastru nemovitostí. K mezním odchylkám vyjádřil svůj názor i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 7. května 2008: „*Ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona výslovně počítá se situací, kdy mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem byly překročeny v důsledku nepřesnosti při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, a pro ty příklady ukládá katastrálnímu úřadu opravit (i bez návrhu) chybné údaje v katastru, které takto vznikly. Překročení mezní odchylky je tedy zákonným předpokladem pro opravu chyby v katastrálním, která vznikla nepřesností při podrobném měření, zobrazením předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel. Jinými slovy opravuje se pouze taková chyba v geometrickém a polohovém určení, která přesáhne hodnotu mezní odchylky stanovenou v prováděcí vyhlášce.*“⁴⁴

U chybného údaje v katastrálním operátu, který vznikl na základě nepřesnosti při podrobném měření, je nutné rozlišit, kdo podrobné měření učinil. Jestliže chyba vznikla na základě chybného geometrického plánu, který byl vyhotovený na podkladě nepřesného podrobného měření, jinou osobou, zajistí podklady pro provedení opravy vlastník pozemku, který podle ustanovení § 10 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona povinen na vyzvání předložit ve stanovené lhůtě příslušné listiny pro zápis do katastru nemovitostí. V ustanovení § 52 odst. 3 písm. a) katastrální vyhlášky je dále uvedeno, že chybné geometrické a polohové určení opraví katastrální úřad na základě výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro účely katastru, podle potřeby v součinnosti s osobou odborně způsobilou k výkonu zeměměřických činností⁴⁵, což znamená, že může využít jejich výsledků k měření, kterými chybu prokazuje⁴⁶.

Mnoho chyb je zjištěno až s odstupem času, např. při plánovaném prodeji pozemků, v důsledku jeho zaměření hranic, či rozdělení pozemku. V tuto chvíli je možná situace, kdy vlastníci zjistí, že hranice nevede tam, kde se domnívali. Dle jejich tvrzení hranici pozemků neměnili. Při odstraňování takovýchto nesouladů, postupuje katastrální úřad

⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 7. května 2008 č. j. 9 As 78/2007-118.

⁴⁵ Ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví.

⁴⁶ KUBA, Bohumil. *Také katastr nemovitostí se nevyhne chybám*. 2004 [online]. [cit. 2013-03-10]. Dostupné z WWW: <<http://pravnickadce.ihned.cz/c1-14947180-take-katastr-nemovitosti-se-nevyhne-chybam>>

podle ustanovení § 52 odst. 3 písm. b) katastrální vyhlášky, kde je uvedeno, že chybné geometrické a polohové určení hranic pozemku opraví katastrální úřad, pokud je nesporně zjištěno a protokolárně doloženo, že se neshoduje se stavem hranice pozemku v terénu, a souhlasným prohlášením vlastníků, že současný průběh hranice pozemku v terénu nebyl jimi měněn ani zpochybňován. Takové souhlasné prohlášení vlastníků není třeba, jestliže z původního výsledku zeměměřické činnosti je chyba zřejmá, nebo pokud se jedná o opravu na podkladě opravy listiny⁴⁷. K otázce, zda spor o hranice pozemků, lze řešit formou opravy výměry hranice, se zabýval Nejvyšší soud České republiky a ve svém rozhodnutí uvedl: „*Evidence parcely v katastru nemovitostí je věcí katastrálního úřadu, soud nemůže určovat, jakou výměru má parcela evidovaná v katastru, resp. kudy mají vést její hranice. Vznikne-li spor o hranice pozemku či parcely, nemůže se žalobce u soudu domáhat opravy výměry parcely v katastru nemovitostí ani určení průběhu hranice mezi parcelami či pozemky. V takovém případě je třeba sporný pozemek (jeho část) vymezit geometrickým plánem a vlastnictví takto identifikovaného pozemku může být předmětem soudního řízení. Samotná okolnost, že jako předběžnou otázku je třeba v tomto řízení řešit skutečný průběh hranice mezi sousedícími pozemky, ještě neznamená, že by šlo o řízení o určení průběhu hranice, které soudu nepřísluší (viz též R 53/1973 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).*“⁴⁸

O průběhu sporné hranice se také zabýval Nejvyšší správní soud, který ve svém rozhodnutí navazoval na již zmíněné usnesení zvláštního senátu a uvedl: „*...v rámci řízení o opravě chyby v katastrálním operátu katastrální úřady nemohou odstraňovat spory týkající se vlastnického práva. Právě o takový spor však v nyní projednávané věci jde. K jeho projednávání a rozhodnutí jsou ovšem příslušné civilní soudy, které se na základě provedených důkazů včetně bohatého materiálu shromážděného žalobkyní prošetří okolnosti vlastnictví a zcizování sporného pozemku a určí, kdo je jeho vlastníkem, resp. kudy vede sporná hranice.*“⁴⁹

⁴⁷ Ustanovení § 52 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška.

⁴⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. března 2010 sp. zn. Cdo 2028/2008.

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 5. září 2012 sp. zn. As 43/2012 -55.

6.4 Chyba při výpočtu výměr

Tento druh chyby úzce souvisí s výše popsanou problematikou, tj. nesprávné geometrické a polohové určení. Výměra parcely je údaj vedený v katastru nemovitostí, a který může být měněn. Způsob jakým může dojít ke změně výměry parcely je v souladu s ustanovením 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona a ustanovením § 52 odst. 3 katastrální vyhlášky. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Velikost výměry je dána právě již zmíněným geometrickým a polohovým určením pozemku a vyjádřena je v metrech čtverečních⁵⁰.

Změnu výměry parcely upravuje ustanovení § 29 odst. 1 katastrální vyhlášky. Ke změně výměry parcely může dojít na základě změny hranice, neboť z takové situace je zřejmé, že musí nezbytně dojít i ke změně výměry parcely. Ke změně výměry parcely však může dojít i při nezměněných hranicích pozemků, např. pokud dojde ke změně geometrického a polohového určení pozemku. Výměra parcely se dále může měnit, i při nezměněném geometrickém a polohovém určení pozemku, výpočtem s vyšším způsobem určení výměry⁵¹. V neposlední řadě může ke změně výměry parcely dojít při opravě chyby v katastrálním operátu, v důsledku zobrazení hranice pozemku v katastrální mapě a při opravě chyby výpočtu výměry parcely.

Obvyklou příčinou podání návrhu na opravu chyby v katastru nemovitostí je změna výměry při vedení nebo po obnově katastrálního operátu. Z větší části jsou takovéto chyby vyřešeny v rámci námitek⁵², neboť v mnoha případech se jedná o zpřesnění výměry, jejíž příčinou je nové geometrické a polohové určení pozemku, na které se nevztahuje ustanovení § 8 katastrálního zákona.

Případ změny výměry parcely v důsledku zpřesnění výměry parcely, je spojen s výpočtem vyššího způsobu určení výměry. Hlavním důsledkem onoho zpřesnění je přesnější způsob měření a k takovéto změně výměry může dojít s odstupem několika let, aniž by za změnou stála něčí chyba. Jelikož technologie ohledně geometrického měření se stále vyvíjejí a zdokonalují, je logické, že přesnost měření výměry je dnes daleko lepší a spolehlivější

⁵⁰ Ustanovení § 27 písm. g) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

⁵¹ Ustanovení § 77 odst. 2, vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhlášky. Výpočet výměry přesnějším způsobem.

⁵² Ustanovení § 16 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

než měření dřívější, které bylo měřeno s větší nepřesností. Pozemek však zůstává ve stejných hranicích, jeho geometrické a polohové určení se nemění a nemění se ani hranice v katastrální mapě. K jaké změně ale dochází, je změna výměry parcely. Otázkou, zda změna výměry parcely má vliv na právní vztah k pozemku, se již zabýval Nejvyšší soud České republiky, který v rozsudku ze dne 2. července 2009, sp. zn. 30 Cdo 4504/2007, judikoval: „*Skutečnost, že v souvislosti se zpřesněním evidenčních údajů v katastru došlo ke změně výměry parcely, nemá vliv na existenci pozemku coby samostatného předmětu občanskoprávního vztahu či platnost právního úkonu, jehož předmětem byl převod zpřesněním údajů dotčeného pozemku.*“

V dnešní praxi katastrálních úřadů se stává, že dojde k pochybení pracovníka katastrálního úřadu, a to např. při chybném zobrazení hranice pozemku v katastrální mapě. Při takovém to pochybení, katastrální úřad opravuje chybné zobrazenou hranici parcely v katastrální mapě, která neodpovídá skutečnosti v terénu. V této souvislosti dochází i ke změně výměry parcely, jelikož byla vypočtena na základě chybných podkladů. Rovněž jsou také na katastrálních úřadech případy, kdy pochybením pracovníka katastrálního úřadu došlo k chybnému výpočtu výměry parcely. Pokud katastrální úřad takové chybné údaje v katastrálním operátu zjistí, bezodkladně na základě svého šetření chybné údaje opraví a výměry bude evidovat podle zjištěné hodnoty.

Vlastník dotčené změny výměry je informován pouze v případě změny opravy chyby. Jde-li o zpřesnění výměry parcely v rámci mezní odchylky, není v takovém případě katastrální úřad povinen o takové změně výměry parcely vlastníka informovat, jelikož se nejedná o opravu chybného údaje v katastrálním operátu podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

Oprava výměry, ať se jedná o změnu výměry navýšením nebo naopak snížením metrů čtverečních je veřejností zpravidla vnímána jako určitá ztráta či dokonce škoda, která by mohla vzniknout. Hlavním důvodem takové odezvy na změnu výměry je, že podle údaje, tj. výměry parcely se stanovuje odhadní cena pozemků nebo výpočet daně z nemovitosti. Katastrální úřady, respektive pracovníci katastrálních úřadů, se stěží snaží ujistit vlastníky dotčených změnou výměry o skutečnosti, že výměra podle ustanovení § 20 katastrálního zákona není pro právní úkony závazným údajem. Závaznými údaji podle katastrálního zákona jsou údaje taxativně vymezeny, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti

a název a geometrické určení katastrálního území⁵³. Ohledně problematiky, zda lze považovat výměru parcely jako závazný údaj katastru, vyjádřil právní názor Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 13. března 2008 sp. zn. 3 Aps 2/2007-69: *Podle § 20 katastrálního zákona údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru.*

V katastru nemovitostí je výměra parcely chápána jako odvozový údaj z geometrického určení pozemku. Tzn., že výměra parcely není závazným údajem pro právní úkony týkající se nemovitostí, rozhodující je závazné geometrické určení hranice pozemků. Výměrou parcely se rozumí vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je tedy evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku.“

⁵³ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Vydání první. Praha: C. H. Beck, 2003. 320 s. ISBN 80-7179-824-X, str. 11.

7 Procesní postupy při opravě chybných údajů v katastru nemovitostí

Pokud se v katastrálním operátu zjistí chyba v zápisu některého údaje, je nutné ji v zájmu všech vlastníků nemovitostí opravit, aby se předešlo negativním důsledkům, např. při převodech nemovitostí. Každý, jehož právem chráněné zájmy nebo povinnosti týkající se katastru nemovitostí, má právo kdykoli požadovat odstranění chyby v katastrálním operátu.

7.1 Návrh na opravu

Jestliže se vlastník nebo oprávněný domnívá, že v katastru nemovitostí jsou vedeny chybné údaje, které jsou v rozporu s obsahem listiny, na základě které měly být do katastru nemovitostí zapsány, nebo údaje neúplné, musí se na příslušný katastrální úřad obrátit s písemným návrhem na opravu chybného údaje. Na tento návrh se vztahuje v části druhé, hlavě třetí ustanovení § 37 odst. 2 správního řádu č. 500/2004 Sb.⁵⁴

7.1.1 Podnět k zahájení řízení

Chybný údaj vedený v katastrálním operátu opraví katastrální úřad na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného⁵⁵, popř. i bez návrhu. Z návrhu na opravu chyby musí být zřejmé, kterému katastrálnímu úřadu je určen, kdo návrh podává, který údaj katastru nemovitostí je považován za chybný a jaký by měl být správný, popř. jaká oprava chybného údaje se navrhuje. Nutné je, aby návrh byl datován a podepsán⁵⁶.

Pokud se jedná o chybu v geometrickém a polohovém určení, je nutností, aby v příloze návrhu na opravu byl doložen příslušným výsledkem zeměměřických činností a listinou, v níž opravou dotčení vlastníci sousedních pozemků prohlašují, že při výkonu zeměměřických činností provedených za jejich přítomnosti bylo nesporně zjištěno,

⁵⁴ TRAJER, Václav, Pavlína, TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, a. s., 2010. 480 s. ISBN 978-80-7357-481-9, str. 263.

⁵⁵ Ustanovení § 8 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon. Jiným oprávněným může být pouze osoba oprávněná z práva, které se podle katastrálního zákona zapisuje do katastru.

⁵⁶ KUBA, Bohumil. *Katastr nemovitostí: jak na chyby v katastru nemovitostí*. *Veřejná správa*. 2005, roč. 16, č. 16. ISSN 1213-6581, str. 24.

že průběh hranice není jimi zpochybňován a ani nebyl jimi měněn. Prohlášení dotčených vlastníků sousedních nemovitostí může katastrální úřad nahradit protokolem, který bude sepsán při ústním jednání na katastrálním úřadu.

Zjištěné nebo oznámené skutečnosti zaznamená katastrální úřad podle čl. 9. jednacího řádu katastrálního úřadu, ve znění pozdějších dodatků, do spisu, který musí založit a opatřit spisovou značkou. Spis se především skládá z podání, záznamů, protokolů, písemných vyhotovení rozhodnutí a dalších písemností, které se vztahují k dané věci, ať již katastrálnímu úřadu adresované nebo jím vytvořené. Obsah spisu musí zahrnovat soupis všech částí spisu, včetně data, kdy byla do spisu vložena, včetně soupisu příloh. Správné a řádné evidování všech písemností do spisu je velice důležité, neboť definitivní rozhodnutí vychází právě z uložených dokumentů ve spisu. Obecně lze konstatovat, že evidence a ostatně samotné vedení spisu se na katastrálních úřadech změnilo k lepšímu. Stále však ještě dochází, byť s menší četností k nedostatečnému vybavení správního spisu. Důsledkem takového spisu může dojít k nepravým rozhodnutím, jelikož bude vycházeno pouze ze závěrů publikovaných i v rozhodnutích soudů. K důkazům nedoloženým ve správním spisu se přistupuje tak, jako by neexistovaly.

Katastrální úřad na podkladě návrhu přezkoumá správnost údajů katastru nemovitostí podle příslušných listin, podle dokumentace výsledků šetření, dále podle měření, popř. podle zápisů v pozemkové knize nebo v dřívějších pozemkových evidencích a stanoví postup opravy chyby. V případě návrhu na opravu chybného geometrického a polohového určení katastrální úřad ověří, zda bude chybu opravovat z úřední povinnosti, tzn., jestliže chyba vznikla činnostmi katastrálního úřadu nebo jeho předchůdce při vedení nebo obnově katastrálního operátu, nebo zda vyzve předkladatele návrhu k dodání nového geometrického plánu. Informaci o tom, že byla oprava chyby zahájena, vyznačí katastrální úřad v souboru popisných informací a bude uvedena ve výpisu z katastru nemovitostí.⁵⁷

⁵⁷ KUBA, Bohumil. Jak odstranit chybu v katastru. *Právo a podnikání*. 2005, roč. 14, č. 2. ISSN 1211-1120. str. 9.

7.1.2 Oznámení o provedení či neprovedení opravy chybných údajů

Katastrální úřad opraví chybný údaj evidovaný v katastru do třiceti dnů, ve zvlášť odůvodněných případech do šedesáti dnů od doručení návrhu⁵⁸. Při každé opravě chyby v katastru nemovitostí (tzn., v případě provedení chyby z vlastního podnětu či na návrh vlastníka nebo jiného oprávněného) doručí katastrální úřad oznámení o provedení opravy vlastníkovi či jinému oprávněnému. V oznámení uvede, které údaje byly chybné, podle jakých právních předpisů se řídil a jaký bude evidován stav údajů po provedení opravy v katastru nemovitostí a rovněž poučení o možnosti do třiceti dnů od doručení podat nesouhlas s opravou údajů⁵⁹. Pokud ve stanovené lhůtě žádný z dotčených účastníků neprojeví nesouhlas s výše uvedeným postupem, uzavře katastrální úřad jednání v dané věci.

7.2 Nesouhlas s opravou chybných údajů nebo s neprovedením opravy chyby

V případě, že katastrálnímu úřadu bude do třiceti dnů od doručení oznámení o provedení opravy doručen nesouhlas vlastníka, resp. oprávněné osoby s provedenou opravou v katastrálním operátu, je tímto dnem zahájeno správní řízení o opravě chyby v katastrálním operátu⁶⁰. Jestliže, takový nesouhlas učiní jiná osoba než vlastník nebo jiný oprávněný, nebo bude nesouhlas podán po uplynutí shora citované lhůty, které nebude obsahovat nové skutečnosti, pro které by mohl být návrh na opravu chyby vyhodnocen jako návrh nový, katastrální úřad bez dalšího řízení podle ustanovení § 45 odst. 3 a § 66 odst. 1 písm. b) správního řádu zastaví.

V případě, že je katastrálnímu úřadu doručen nesouhlas s postupem katastrálního úřadu při opravě chybného údaje v katastrálním operátu, a to po uplynutí stanovené lhůty, může být tento návrh posouzen jako nový návrh na opravu chybných údajů v katastrálním operátu. K takovému postupu dojde jen v případě, že v onom podání jsou uvedeny skutečnosti nové, které byly katastrálnímu úřadu známy v předchozím řízení a jak to dokonce

⁵⁸ Ustanovení § 8 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

⁵⁹ Článek 33 jednacího řádu katastrálního úřadu.

⁶⁰ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích: [50 otázek a odpovědí z praxe]*. 2. rozšířené a aktualizované vydání. Praha: ASPI, 2005. 186 s. ISBN 80-7357-117-X, str. 62.

judikoval Nejvyšší správní soud: „...Zamítnutí žádosti (návrhu) nebrání projednání nové žádosti téhož žadatele. Přestože si je Nejvyšší správní soud vědom, že tento výklad ust. § 48 odst. 2 správního řádu nemusí znamenat pro stěžovatele žádný věcný přínos, nemohl ponechat napadený rozsudek bez zrušujícího výroku, neboť jak shora uvedeno, takový výklad překážky věci rozhodnuté, jak jej učinil krajský soud, není na místě. Návrh stěžovatele tedy nebylo možno odložit a věci se nezabývat.⁶¹“

7.2.1 Zahájení správního řízení

Správní řízení o opravě údajů katastru nemovitostí je zahájeno dnem, kdy je katastrálnímu úřadu doručen nesouhlas vlastníka nebo jiného oprávněného s provedenou opravou nebo s tím, že se o chybu v katastru nejedná. Nesouhlas musí mít obsahové náležitosti podání uvedené v ustanovení § 37 odst. 2 správního řádu. O zahájení správního řízení uvědomí katastrální úřad ihned písemně účastníky řízení.

7.2.2 Zjišťování skutečností

Katastrální úřad opětovně v rámci správního řízení přezkoumá všechny skutečnosti, které vedly k opravě chyby v katastru, resp. k tomu, že oprava nebyla provedena, a v oné souvislosti přihlédne k faktům uvedeným v podaném nesouhlasu. Katastrální úřad je povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je potřebný pro soulad opravy chybného údaje v katastrálním operátu s požadavky, které jsou uvedeny v ustanovení § 2 správního řádu. Návrhy účastníků řízení není katastrální úřad vázán, ale má povinnost opatřit si všechny podklady nutné pro správné rozhodnutí. Současně je v jeho pravomoci stanovit rozsah a způsob zjišťování těchto podkladů, a to v souladu s ustanoveními správního řádu⁶². Podle ustanovení § 47 správního řádu je katastrální úřad povinen o zahájení řízení o opravě chyby v katastrálním operátu uvědomit všechny účastníky, kteří mu jsou známi⁶³.

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. října 2008 č. j. 6 As 12/2008-73.

⁶² Článek 35 jednacího řádu katastrálního úřadu.

⁶³ Ustanovení § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Účastník řízení je tzv. hlavní nebo neopomenutelný účastník, tedy žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem

Jestliže je nezbytné a nutné pro objasnění věci a pro splnění účelu vést řízení, nařídí katastrální úřad ústní jednání před vydáním rozhodnutí, a to s pětidenním předstihem⁶⁴. Z ústního jednání se sepisuje protokol, jehož náležitosti jsou stanovené v ustanovení § 18 správního řádu. Po sepsání protokolu o ústním jednání se všem přítomným předloží k nahlédnutí nebo se jim přečte. V závěru protokolu se uvede, že přítomní byli s jeho obsahem seznámeni. Protokol podepíše zaměstnanec katastrálního úřadu a účastníci řízení. Odmítne-li účastník řízení protokol podepsat, uvede zaměstnanec katastrálního úřadu v protokolu odepření podpisu účastníkem řízení, dále uvede důvody tohoto odepření a námitky proti obsahu protokolu. Před vydáním rozhodnutí musí být v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu účastníkům řízení umožněno vyjádřit se k podkladům i ke způsobu jeho zjištění, případně umožnit účastníkům řízení navrhnout jeho doplnění⁶⁵.

7.2.3 Rozhodnutí

V rámci správního řízení, ve věci opravy chyby v katastrálním operátu vydá katastrální úřad rozhodnutí. Náležitosti rozhodnutí jsou stanoveny v § 68 správního řádu, již jsou výrok, odůvodnění a poučení.

Z výroku musí být patrné, zda se oprava provede, či nikoli, zda se vyhovuje nesouhlasu, který byl katastrálnímu úřadu doručen po oznámení o provedení či neprovedení opravy, a jak budou nadále údaje katastru evidovány. Ve výrokové části je nutné uvést řešení otázky, která je předmětem řízení, právní ustanovení, podle kterého bylo rozhodováno a označení účastníků. Výrok musí obsahovat všechny uvedené skutečnosti, neboť potom je po obsahové stránce nenapadnutelný. Avšak Krajský soud v Ústí nad Labem s pobočkou v Liberci judikoval: „...*Ustanovení § 8 odst. 5 katastrálního zákona, které stanoví postup katastrálních orgánů v případě vyjádření nesouhlasu vlastníka nebo jiného oprávněného s provedenou opravou (resp. s tím, že se o chybu nejedná) pouze stanoví povinnost katastrálního úřadu vydat ve věci rozhodnutí, aniž by zákon současně jednoznačně stanovil*

musí vztahovat rozhodnutí katastrálního úřadu. Účastníky jsou i osoby, které mohou být rozhodnutím přímo dotčeny nebo o kterých to stanoví zvláštní zákon. Za účastníka je považován i ten, kdo o sobě tvrdí, že je účastníkem, dokud se neprokáže opak.

⁶⁴ Ustanovení § 49 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

⁶⁵ Článek 35 jednacího řádu katastrálního úřadu.

podobu výroku takového rozhodnutí. Z uvedeného dle názoru soudu vyplývá, že výrok rozhodnutí musí být formulován tak, aby bylo zřejmé, jak bylo ve věci rozhodnuto, tedy jak bude dotčený údaj v katastrálním operátu evidován, nemusí však nutně obsahovat slovní vyjádření, jak se s vyjádřeným nesouhlasem vlastníka či jiného oprávněného naloží, tj. zda se nepřijímá, zamítá apod.⁶⁶“

Výrok musí být určitý, jasný a srozumitelný a musí z něj být zřejmé, jaké údaje katastru nemovitostí jsou jím dotčeny a jaký bude jejich stav po nabytí právní moci rozhodnutí. Nemovitosti je třeba označovat tak, aby byla zaručena jednoznačnost výroku, tzn. v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Účastníci, kteří jsou fyzickými osobami, se označují jménem, příjmením, datem narození a místem trvalého pobytu. Účastníci, kteří jsou právnickými osobami, se označují názvem a sídlem. Časté nedostatky ve výrokové části jsou spatřovány v neuvedení, o jaký typ chyby se jedná, zda se jedná o zřejmý omyl či nepřesnost. V případě typu chyby nepřesností, je třeba ve spisu doložit, že byly překročeny vyhláškou stanovené mezní odchylky.

V odůvodnění rozhodnutí je nutné uvedení důvodů výroků, podkladů pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán, řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Dále je nutné uvést informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. Odůvodnění rozhodnutí není třeba, jestliže katastrální úřad, jako správní orgán prvního stupně všem účastníkům v plném rozsahu vyhoví⁶⁷. I v odůvodnění rozhodnutí katastrální úřady mnohdy chybují. Odůvodnění bývá nedostatečně odůvodněné, nekonkrétní, neurčité. Není popsána příčina a doba vzniku chyby, prošetření skutkového stavu věci je nedostatečné a povrchní a nejsou uvedeny podklady pro rozhodnutí nebo uvedené podklady nejsou založeny ve spise. Kromě toho pak chybí odkaz na právní normy, podle kterých bylo rozhodováno a nevypořádání se s vyjádřením účastníků nebo to katastrální úřad do odůvodnění neuvedl. V poučení se uvede, zda je možné proti rozhodnutí katastrálního úřadu ve věci opravy chybného údaje v katastrálním operátu podat řádný opravný prostředek, tzn. odvolání, dále

⁶⁶ Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec ze dne 2. července 2008 č. j. 59 Ca 47/2008-34.

⁶⁷ Ustanovení § 68 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

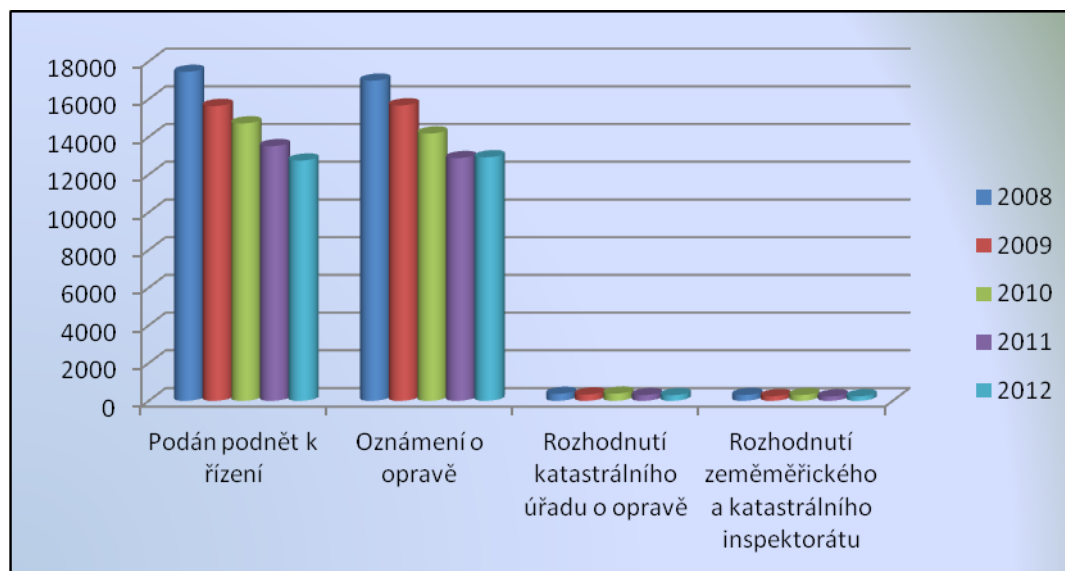
v jaké lhůtě je možno tak učinit, od kterého dne se lhůta počítá, který správní orgán o odvolání rozhoduje a u kterého správního orgánu se odvolání podává⁶⁸.

Z ustanovení § 71 správního řádu vyplývá povinnost katastrálního úřadu vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu. Katastrální úřad v jednoduchých případech, zejména je-li možné rozhodnout na podkladě dokladů předložených účastníky řízení nebo na podkladě dokladů katastrálního úřadu bez předvolání účastníků, vydá příslušné rozhodnutí ve lhůtě do 30 dnů od zahájení správního řízení. Ve složitějších případech nebo z místního šetření rozhodne katastrální úřad ve lhůtě do 60 dnů od zahájení řízení⁶⁹.

Rozhodnutí katastrálního úřadu o opravě chyby v katastrálním operátu se oznamuje doručením stejnopisu písemného vyhotovení do vlastních rukou účastníka nebo do datové schránky prostřednictvím veřejné datové sítě. Dnem doručení je den oznámení, protože z toho vyplývají podstatné právní účinky, a to počátek běhu odvolací lhůty anebo určení dne, kdy je rozhodnutí v právní moci.

Rozhodnutí je vykonatelné tehdy, pokud nabude právní moci. Z toho vyplývá, že opravu chybných údajů v katastrálním operátu lze do katastru nemovitostí provést až po nabytí právní moci rozhodnutí.

Graf č. 1 - statistika řízení o opravě chyby v operátu katastru nemovitostí



Zdroj: Intranet Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, doplněné vlastním zpracováním.

⁶⁸ Ustanovení § 68 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

⁶⁹ Ustanovení § 71 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Z výše uvedené tabulky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního z let 2008-2012 je patrné, že počet podnětů k řízení o opravě chybných údajů v katastru nemovitostí postupem doby klesají. Činnosti katastrálního úřadu v rámci opravy chybného údaje v katastru nemovitostí, tzn. oznámení o opravě má rovněž klesající tendenci, přibližně vyjádřeno v procentech 98 %, rozhodnutí katastrálního úřadu zhruba 2 % a rozhodnutí zeměměřického a katastrálního inspektorátu asi 2 %, porovnání je uvedeno ve prospěch počtu podnětů k řízení o opravě chybných údajů v katastru nemovitostí. Data jsou rovněž vyjádřeny pomocí grafu, který je uveden v příloze (graf č. 1).

8 Opravné prostředky

Opravné prostředky ve správním řízení můžeme rozdělit podle skutečnosti, zda napadené rozhodnutí nabylo nebo nenabylo právní moci, a to na opravné prostředky řádné a na opravné prostředky mimořádné.

8.1 Řádné opravné prostředky

Řádné opravné prostředky mohou být uplatněny pouze proti rozhodnutí, které nenabylo právní moci. Před uplynutím stanovené lhůty, které stanoví zákon pro nabytí právní moci, lze u nadřízeného správního orgánu uplatnit právo na přezkum správního rozhodnutí. Z toho vyplývá, že po uplynutí lhůty pro nabytí právní moci vydaného rozhodnutí, nelze ex lege využít řádného opravného prostředku⁷⁰.

8.1.2 Odvolání

Ve věci opravy chyby v katastrálním operátu lze proti rozhodnutí katastrálního úřadu podat odvolání, a to prostřednictvím zeměměřického a katastrálního inspektorátu, v jehož územní působnosti se nalézá dotčená nemovitost⁷¹. Odvolání je řádným opravným prostředkem, který směřuje proti rozhodnutí prvoinstančního orgánu. Odvoláním lze podle ustanovení § 82 odst. 1 správního řádu napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok či jeho vedlejší ustanovení. V tomtéž ustanovení se dále uvádí, že odvolání, které by směřovalo proti odůvodnění rozhodnutí, je nepřipustné a odvolací orgán by takové odvolání zamítnul pro nepřipustnost. Povinné náležitosti odvolání jsou uvedeny v § 37 odst. 2 správního řádu. Odvolání proti rozhodnutí se podává u katastrálního úřadu, který napadené rozhodnutí vydal, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Připustné a včas podané odvolání má odkladný účinek tzn., nenastává právní moc ani vykonatelnost⁷².

⁷⁰ HAVLÍČEK, Jan. *Řádné a mimořádné opravné prostředky ve správním řízení*. 2008 [online]. [cit. 2013-03-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.hajan.estranky.cz/clanky/seminarni-prace-na-prf-mu/radne-a-mimoradne-opravne-prostredky-ve-spravnim-rizeni.html>>

⁷¹ Ustanovení § 8 odst. 5 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

⁷² Ustanovení § 85 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

8.1.2.1 Řízení správního orgánu 1. stupně

Odvolání se podle § 86 odst. 1 správního řádu podává u toho správního orgánu, který vydal napadené rozhodnutí v rámci řízení opravy chyby v katastru nemovitostí (jedná se o katastrální úřad). Nebude-li mít odvolání stanovené náležitosti, katastrální úřad odvolatele vyzve k jejich doplnění. Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a každý z účastníků dostal jeden stejnopis. Katastrální úřad vyzve účastníky, aby se k němu ve lhůtě, která nesmí být kratší než 5 dnů, vyjádřili a podle potřeby doplnili řízení provedením nově navržených důkazů.

Katastrální úřad může sám rozhodnout o odvolání, tzn., že může zrušit nebo změnit napadené rozhodnutí, pokud tím zcela vyhoví odvolání a jestliže tím nemůže být způsobena újma žádnému z účastníků nebo jestliže s tím ostatní účastníci souhlasí (autoremedura)⁷³. V případě, že katastrální úřad neshledá podmínky pro rozhodnutí v rámci autoremedury, předá odvolání spolu s výsledky doplněného řízení a celý spis včetně svého stanoviska k odvolání příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu do 30 dnů ode dne doručení odvolání. Proti rozhodnutí správního orgánu, o kterém bylo rozhodnuto v rámci autoremedury, může kterýkoliv z účastníků opět podat odvolání stejně jako proti původnímu rozhodnutí, a to i v situaci, že s předchozím rozhodnutím v autoremeduře vyslovil souhlas⁷⁴.

8.1.2.2 Řízení odvolacího orgánu

V případě, že dojde k odvolání proti rozhodnutí katastrálního úřadu ve věci opravy chyby v katastrálním operátu, rozhoduje odvolací orgán, tj. zeměměřický a katastrální inspektorát. Předložením úplného kompletního spisu odvolacímu orgánu, je zahájena druhá fáze odvolacího řízení před zeměměřickým a katastrálním inspektorátem. Zeměměřický a katastrální inspektorát, jako odvolací orgán přezkoumává zákonnost rozhodnutí, tudíž soulad napadeného řízení s právními předpisy. Dále odvolací orgán přezkoumá správnost

⁷³ Ustanovení § 87 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

⁷⁴ Vedral Josef. *Správní řád - komentář*. Praha: BOVA POLYGON, 2006. 1048 s. ISBN 80-7273-134-3, str. 514.

napadeného rozhodnutí, a to pouze v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, pokud to vyžaduje veřejný zájem⁷⁵.

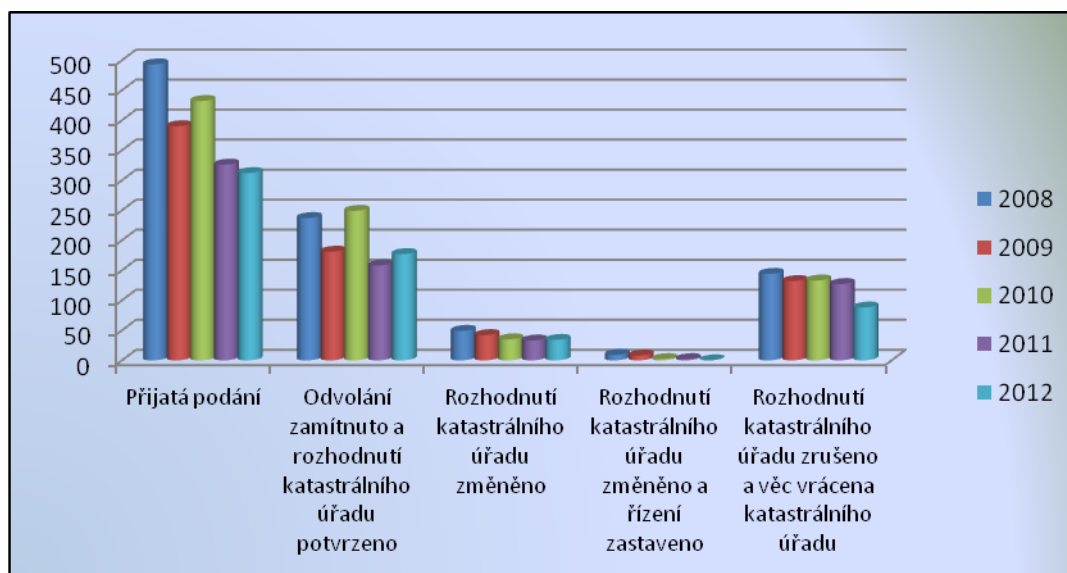
Zeměměřický a katastrální inspektorát jako odvolací orgán se zabývá přípustností a včasností podaného odvolání, není-li tomu tak, odvolací orgán je svým rozhodnutím zamítne. Odvolací orgán posuzuje projednávanou věc zcela samostatně a k posudkům a zjištěním orgánu prvního stupně přihlížet nemusí. Významem řízení odvolacího orgánu je zrevidování rozhodnutí správního orgánu prvního stupně, tedy odvolací orgán je oprávněn rozhodovat jen ve věci, která je předmětem rozhodování katastrálního úřadu. V postupu řízení odvolání se subsidiárně aplikuje právní úprava pro řízení v prvním stupni. Způsoby rozhodování o odvolání jsou definovány v ustanovení § 90 odst. 1 správního řádu. Pokud odvolací orgán zjistí, že napadené rozhodnutí je nezákonné nebo že je nesprávné, je oprávněn:

- zrušit napadené rozhodnutí bez náhrady a řízení zastaví (postup nastane v případě, kdy napadené rozhodnutí nemělo být v žádném případě vydáno, z důvodu rozporu s právními předpisy),
- zrušit napadené rozhodnutí nebo jeho část a vrátit k novému projednání ke správnímu orgánu prvoinstančnímu, tj. katastrálnímu úřadu (postup nastane, jestliže v napadeném rozhodnutí byly zjištěny podstatné procesní vady, jež má katastrální úřad povinnost je odstranit. Katastrální úřad je vázán právním názorem, který zeměměřický a katastrální inspektorát vyslovil v odůvodnění svého rozhodnutí. Katastrální úřad je proto povinen opět provést doplnění řízení a opatřit nové důkazy, které budou v souladu s právním názorem zeměměřického a katastrálního inspektorátu. Po provedení veškerých potřebných úkonů vydá katastrální úřad rozhodnutí nové, které je rozhodnutím prvoinstančním a účastníci řízení mají opět možnost se proti němu odvolat),
- změnit napadené rozhodnutí (tento postup nastane tehdy, jestliže napadené rozhodnutí, vychází ze správně zjištěných skutečností, ale katastrální úřad je chybně vyhodnotil a nesprávně aplikoval právní předpis. V takovém případě je nutné zohlednit, že nelze takto rozhodnout, pokud by některému z účastníků hrozila újma v důsledku ztráty možnosti se odvolat.

⁷⁵ Ustanovení § 89 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

V minulosti došlo i ke sporům mezi katastrálními úřady a zeměměřickými a katastrálními úřady ohledně zrušení a vracení rozhodnutí katastrálních úřadů. Podstatou bylo to, že v některých případech, ve kterých zeměměřický a katastrální inspektorát zrušil rozhodnutí katastrálního úřadu a věc vrátil k novému projednání, nesouhlasil katastrální úřad s právním názorem odvolacího orgánu, eventuálně argumentoval tím, že v jiném případě, ale věcně obdobném nebo shodném, rozhodl odvolací orgán dříve odlišně a to přesto, že zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu se jednalo o jinou podstatu věci. Vzhledem k tomu, že k takovým případům došlo, byl sjednocen postup, a to ten, že je možné v takových případech podat katastrálním úřadem podnět k zahájení přezkumného řízení. Avšak je nutné zdůraznit, že z hlediska veřejné správy se jedná o praxi nežádoucí.

Graf č. 2 - souhrnná statistika činností zeměměřického a katastrálního úřadu (ZKI)



Zdroj: Intranet Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, doplněné vlastním zpracováním.

Ze souhrnných statistických údajů vedených zeměměřickým a katastrálním inspektorátem z let 2008-2012 vyplývá, že z celkového počtu podání ve věci rozhodnutí katastrálních úřadů v rámci opravy chyby v katastrálním operátu je přibližně 53 % rozhodnutí potvrzena a odvolání zamítnuto, okolo 10 % rozhodnutí katastrálního úřadu změněno, zhruba 1 % rozhodnutí katastrálního úřadu změněno a řízení zastaveno a 32 % rozhodnutí katastrálních úřadů zrušena a vrácena nadřízeným orgánem zpět katastrálním úřadům k novému

projednání. Uvedené údaje byly taktéž vyjádřeny pomocí grafu (uvedeného v příloze graf č. 2).

Jiným možným způsobem, než výše uvedeným, nemůže zeměměřický a katastrální inspektorát rozhodnout a ani není dovoleno jejich slučování. Rozhodnutí, které bylo vydané zeměměřickým a katastrálním inspektorátem je definitivní a již se proti němu nelze odvolat. Právní moci nabývá rozhodnutí tehdy, pokud je doručeno všem účastníkům a všem odvolatelům řízení⁷⁶.

8.2 Mimořádné opravné prostředky

V případě, kdy již nelze použít řádné opravné prostředky, v důsledku uplynutí zákonem stanovených lhůt, tzn. rozhodnutí správního orgánu již pravomocná, připouští správní řád využití mimořádných opravných prostředků. Z výše uvedeného vyplývá, že mimořádné opravné prostředky nelze využít v době, kdy je možné využít řádné opravné prostředky.

8.2.1 Přezkumné řízení

Přezkumné řízení je upraveno správním řádem, a to v ustanoveních § 94 a následujících. Přezkumné řízení je především prostředek k odstranění nesouladů rozhodnutí s příslušnými zákony. Přezkumné řízení je možné aplikovat pouze u pravomocných rozhodnutí, a to v případě důvodné pochybnosti o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy⁷⁷.

Katastrální úřad může na základě podnětu účastníka řízení své vlastní pravomocné rozhodnutí přezkoumat za předpokladu, že ve věci rozhodoval v posledním stupni, jestliže plně vyhoví účastníkovi řízení, jenž podnět uplatnil. Avšak, zde je nutné zmínit, že podnět k provedení přezkumného řízení nelze považovat za návrh na zahájení řízení. Přezkumné řízení se zahajuje vždy z moci úřední. V tomto ohledu musí být také respektováno, že žádnému jinému účastníkovi řízení nesmí být způsobena újma, vyjma s ohledem na skutečnost, že každý, kterého se to týká, vyslovil souhlas. V opačném případě postoupí

⁷⁶ Ustanovení § 91 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

⁷⁷ ONDRUŠ, Radek. *Správní řád: nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. Praha: Linde, 2005. 515 s. ISBN 80-7201-523-0, str. 296.

věc k vykonání přezkumného řízení příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, který je katastrálnímu úřadu nadřízeným správním orgánem ve smyslu ustanovení § 178 odst. 1 správního řádu⁷⁸.

Zeměměřický a katastrální inspektorát je ve smyslu ustanovení § 94 správního řádu příslušný k přezkoumání rozhodnutí katastrálního úřadu, a to v přezkumném řízení⁷⁹.

Přezkumné řízení ve smyslu ustanovení § 95 odst. 1 správního řádu se zahajuje z moci úřední, tzn., že se uplatňuje zásada oficiality. V přezkumném řízení ve věci rozhodnutí musí správní orgán rozhodnout do 15 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí⁸⁰.

Podobně jako u odvolání, je i v přezkumném řízení možnost rozhodnout v autoremeduře.

V rámci přezkumného řízení je možné rozhodnout, a to změnit rozhodnutí, zrušit rozhodnutí nebo zrušit rozhodnutí a vrátit správnímu orgánu, jehož rozhodnutí je přezkoumáváno⁸¹. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení upravuje ustanovení § 99 správního řádu.

8.2.2 Obnova řízení

Obnova řízení je mimořádným opravným prostředkem a lze je aplikovat v případech, kdy již rozhodnutí nabylo právní moci. Účelem obnovy řízení je poskytnout nápravu v těch případech, kdy se posléze ukázaly okolnosti, z nichž správní orgán vycházel, ale neodpovídaly skutečnému stavu. Zákonem stanovené podmínky pro obnovu řízení upravuje správní řád. Předpoklady k zahájení obnovy řízení jsou stanoveny v ustanovení § 100 odst. 1 správního řádu, ve smyslu, že zahájení řízení je možné podáním žádosti účastníka jestliže:

- vyšly najevo důkazy nebo skutečnosti, které bez viny účastníka nebyly a nemohly být v původním řízení uplatněny, nebo provedené důkazy se ukázaly jako nepravdivé,
- pokud bylo jinak rozhodnuto v předběžné otázce, jestliže výsledek obnoveného řízení může být pro účastníka příznivější.

⁷⁸ Článek 61 odst. 1 jednacího řádu katastrálního úřadu.

⁷⁹ Článek 24 odst. 1 jednacího řádu zeměměřického a katastrálního ze dne 13. prosince 1999, č. j. 3624/1999-21, ve znění pozdějších dodatků.

⁸⁰ Ustanovení § 97 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

⁸¹ Ustanovení § 97 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Účastník má možnost podat žádost o obnovu řízení a to ve lhůtě subjektivní, tj. do 3 měsíců ode dne, kdy se dozvěděl o důvodu obnovy řízení, nejpozději však ve lhůtě objektivní, a to do 3 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, které se má obnova týkat⁸². Ohledně právních účinků rozhodnutí v rámci obnovy řízení, jsou stejné jako právní účinky pojednávané v rozhodnutí v přezkumném řízení.

8.3 Nové rozhodnutí

Nové rozhodnutí není příznačným opravným prostředkem, protože v rámci tohoto řízení nedochází k nápravě vad rozhodnutí. Právní úprava je stanovena v ustanovení § 101 správního řádu, ze kterého vyplývá, zda se má provést nové rozhodnutí a vydat nové rozhodnutí.

Zahájit řízení v rámci nového řízení lze jak na základě žádosti jakéhokoli účastníka předchozího řízení, tak i z moci úřední. Pro zahájení nového řízení není zákonem stanovena lhůta. Podáním žádosti je zahájeno řízení, jestliže se změnily podmínky, na základě kterých bylo v předchozím řízení rozhodováno. K provedení nového řízení a vydání nového rozhodnutí je příslušný správní orgán, který rozhodoval v původním řízení. Povinností správního orgánu rozhodující v prvním stupni je šetřit práva, která byla nabytá v dobré víře.

Pokud v řízení o opravě chyby v katastrálním území jednal katastrální úřad, ale nerozhodoval v řízení v prvním stupni, který účastník žádá obnovit, postupuje se žádost zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu⁸³.

⁸² Ustanovení § 100 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

⁸³ Článek 62 odst. 1 jednacího řádu katastrálního úřadu.

9 Žaloba ve věci opravy chybných údajů v katastru nemovitostí

Ve správním soudnictví se lze domáhat ochrany práv jen na návrh a po vyčerpání řádných opravných prostředků. V rámci opravy chyby v katastrálním operátu je příslušný katastrální úřad vydat rozhodnutí ve věci žaloby proti rozhodnutí zeměměřického a katastrálního inspektorátu, příslušný správní soud⁸⁴. Ze soudní judikatury je patrné, že v minulosti docházelo ke sporům, zda a v čí kompetenci je soudní přezkum. Základem určení příslušnosti soudu, je podstatná povaha rozhodnutí, které má být prošetřeno. Rozhodnutí soukromoprávní povahy jsou řešena podle části páté zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, zatímco rozhodnutí správních orgánů veřejnoprávní povahy jsou řešena správními senáty soudů podle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném znění. Postupně se soudy shodly na jednom právním názoru, že rozhodnutí vydané v rámci opravy chyby v katastrálním operátu podle ustanovení § 8 katastrálního zákona nemá hmotně-právní účinky, ale pouze evidenční účinky⁸⁵. Způsob rozhodování o žalobách ve věci rozhodnutí o opravě chyby v katastrálním operátu jsou pověřeny soudy ve správním soudnictví a řídí se zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.

Zvláštní možností přezkumu správního soudnictví je, přezkum soudy. Úprava je stanovena v ustanoveních § 244 – 250l občanského soudního řádu. V případě opravy chyby v katastru nemovitostí podle ustanovení § 8 katastrálního zákona, se jedná o věc, jež vyplývá z občanskoprávní věci, tzn. z vlastnického práva k nemovitosti a týká se evidence této věci. Proto je zapotřebí případný soudní přezkum žalobou napadeného rozhodnutí o opravě chyby v katastru nemovitostí podřadit pod ustanovení § 244 a násl. občanského soudního řádu⁸⁶.

Výše uvedenou problematikou, tzn. k pravomoci rozhodovat o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu o opravě chybných údajů v katastrálním operátu, se také zabýval zvláštní senát zřízený podle zákona č. 131/2002 Sb., který ve svém usnesení sp. zn. Konf 62/2003

⁸⁴ KUBA, Bohumil. Katastr nemovitostí: Jak na chyby v katastru nemovitostí. *Veřejná správa*. 2005, roč. 16, č. 16. ISSN 1213-6581, str. 24.

⁸⁵ KUBA, Bohumil. Jak odstranit chybu v katastru. *Právo a podnikání*. 2005, roč. 14, č. 2. ISSN 1211-1120, str. 10.

⁸⁶ BAUDYŠ, Petr a BAREŠOVÁ, Eva. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. Praha: ASPI Publishing, 2004, s. 105. Judikatura. ISBN 80-7357-003-3, str. 31.

ze dne 2. září 2004 uvedl: „Je-li podána žaloba proti rozhodnutí správního orgánu o opravě chybných údajů v katastrálním operátu podle § 8 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), je věcně příslušný rozhodnout o ní soud ve správním soudnictví.“

10 Veřejný ochránce práv

Právní úprava veřejného ochránce práv je upravena v zákoně č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů. Účelem je ochrana osob před jednáním úřadů, pokud je v rozporu s právem. Zasahovat do rozhodnutí úřadů nebo jinak vstupovat do řízení není ochránce práv oprávněn⁸⁷.

Na veřejného ochránce práv má právo obrátit se každý, a to písemným podnětem, ve věci, která patří do jeho působnosti⁸⁸. Podle ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv, je ochránce oprávněn vstupovat do veškerých prostor úřadů a provádět své šetření. Úřady jsou povinny ochránci poskytnout všechny potřebné informace, v jím stanovené lhůtě⁸⁹. Ochránce na základě poskytnutých podkladů provede své šetření a v případě, že nezjistí pochybení, písemně o tom vyrozumí stěžovatele. V situaci opačné, tedy je-li šetřením zjištěno pochybení, vyzve ochránce příslušný úřad, aby se ve lhůtě 30 dnů k jeho šetření vyjádřil. Opatření k nápravě, na základě šetření, které může ochránce navrhnout, jsou taxativně vymezena v ustanovení § 19 zákona č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv.

Tato kapitola byla do diplomové práce zahrnuta především proto, že i katastrální úřady, právě se spojitostí s opravou chybného údaje v katastrálním operátu, měli možnost se setkat s institutem veřejného ochránce práv. Z praxe se lze domnívat, že postupem času jsou účastníci řízení ve věci opravy chybného údaje v katastru nemovitostí často nedůvěřiví a rovněž nespokojeni s rozhodnutím katastrálního úřadu, a proto se obrací na institut veřejného ochránce práv. Podstatou jejich jednání je tzv. „posvěcení“ rozhodnutí katastrálního úřadu a pro získání jistoty v konečném rozhodnutí katastrálního úřadu.

⁸⁷ Ustanovení § 1 odst. 9 zákona č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv.

⁸⁸ Ustanovení §10 zákona č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv.

⁸⁹ Ustanovení §15 odst. 2 zákona č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv.

11 Praktická část

Většina návrhů na opravu chybných údajů v katastrálním operátu směřuje na opravu chybných údajů v katastrálním operátu, a to především k opravě výměr parcel, opravě chybného zobrazení do katastrální mapy a to především po obnově katastrálního operátu (tabulka č. 1).

Tabulka č. 1 – statistika řízení oprav chybných údajů Katastrálního pracoviště Sokolov

| | 2011 | 2012 |
|---|------|------|
| Počet řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí | 57 | 79 |
| Počet řízení o opravě chybné výměry parcely a chybného zobrazení parcel v katastru nemovitostí při obnově katastrálního operátu | 42 | 56 |

Zdroj: Katastrální úřad pro karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, doplněné vlastním zpracováním.

Na níže podrobně popisovaných praktických příkladech bude taktéž nastíněna časová náročnost řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí, jež je patrné z tabulky č. 2. Jelikož je v mnoha případech vyžadována odborná znalost nejen právních předpisů, ale také rovněž technických předpisů.

Tabulka č. 2 – statistika průměrné doby řízení opravy chyby v katastru nemovitostí

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|
| Průměrná doba řízení (dny) | 70 | 73 | 71 | 71 | 73 |

Zdroj: Katastrální úřad pro karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, doplněné vlastním zpracováním.

Rovněž lze v této souvislosti uvést rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 28. ledna 2009, sp. zn. 8 As 40/2007-170, který uvedl: „*Nejvyšší správní soud již pouze obiter dictum připomíná, že cílem obnovy katastrálního operátu je jeho aktualizace buď po stránce obsahové (je-li skutečný průběh hranic v terénu jiný, než jak je zapsán ve stávajícím katastrálním operátu – ať už následkem technické nedokonalosti původní evidence, faktického vývoje či v důsledku provedených pozemkových úprav), nebo po stránce formální (především katastrální mapy z grafické formy do formy grafického*

počítačového souboru), a proto obnova katastrálního operátu nesměřuje ke změně právních vztahů, pokud jejich změna není doložena listinou.“

11.1 Neprovedení opravy chyby v katastrálním operátu

V rámci institutu opravy chybného údaje v katastrálním operátu, je i možnost, kdy katastrální úřad podle ustanovení § 8 odst. 5 katastrálního zákona návrhu na opravu chybných údajů v katastrálním operátu nevyhoví, tzn., že neprovede opravu chyby v katastru nemovitostí.

Praktická ukázka, která bude následovat, podrobně popisuje postup katastrálního úřadu při neprovedení opravy chyby v katastru nemovitostí.

Vlastník budovy č. p. 108 na pozemku parcelní číslo stavební 421, pozemku parcelní číslo stavební 421 a pozemku parcelní č. 2291/20, v katastrálním území Jindřichovice v Krušných horách podal v roce 2009 příslušnému Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálnímu pracovišti Sokolov (dále jen katastrální úřad) žádost o opravu chyby v katastrálním operátu. V podané žádosti vlastník nemovitostí sdělil, že k chybě došlo zřejmě při digitalizaci katastrálních map v roce 2003, kdy došlo ke zúžení jeho vlastnictví. Ve svém návrhu zpochybnil zakres hranice mezi pozemky parcelní č. 2291/20 a parcelní č. 2291/9 (dále jen sporná hranice), viz obrázek č. 1.

Obrázek č. 1 – kopie mapy katastru nemovitostí



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Katastrální úřad na základě onoho podnětu prověřil a překontroloval jemu veškeré dostupné dokumenty katastrálního operátu, a jelikož bylo upozorněno, že k chybě došlo zřejmě v digitální katastrální mapě, tedy souboru geodetických informací, katastrální úřad především překontroloval veškeré operáty týkající se katastrálních map.

Katastrální úřad dohledal podstatné podklady, které byly důležité pro rozhodnutí katastrálního úřadu v rámci opravy chyby v katastrálním operátu. Prvotním podkladem byl geometrický plán z roku 1928 (viz. obrázek č. 2), kterým byly odděleny pozemky parcelní č. 2291/19 a parcelní č. 2291/20 a následně manuál z roku 1930 (viz. obrázek č. 3), kterým byly zaměřeny budovy na stavebním pozemku parcelní č. 420 a stavebním pozemku parcelní č. 421. Na základě těchto zeměměřických činností byly výše nově uvedené vytvořené parcely zobrazeny v tehdy platné mapě bývalého pozemkového katastru (dále jen BPK), jedná se tedy o původní výsledky zeměměřických činností ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. i) katastrální vyhlášky⁹⁰.

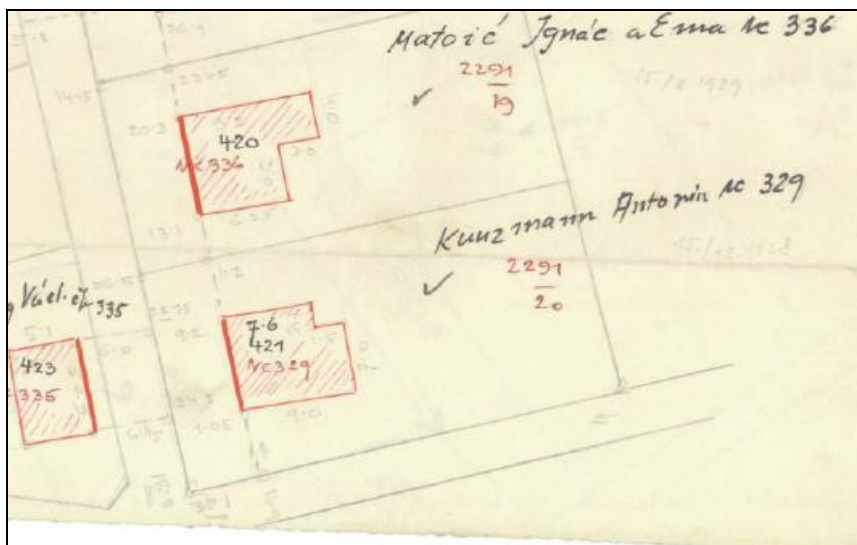
Obrázek č. 2 – kopie geometrického plánu z roku 1928



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

⁹⁰ Ustanovení § 2 odst. 1 písm. i) vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška. Původní výsledky zeměměřických činností jsou závazným podkladem pro geometrické a polohové určení pozemků v katastru nemovitostí.

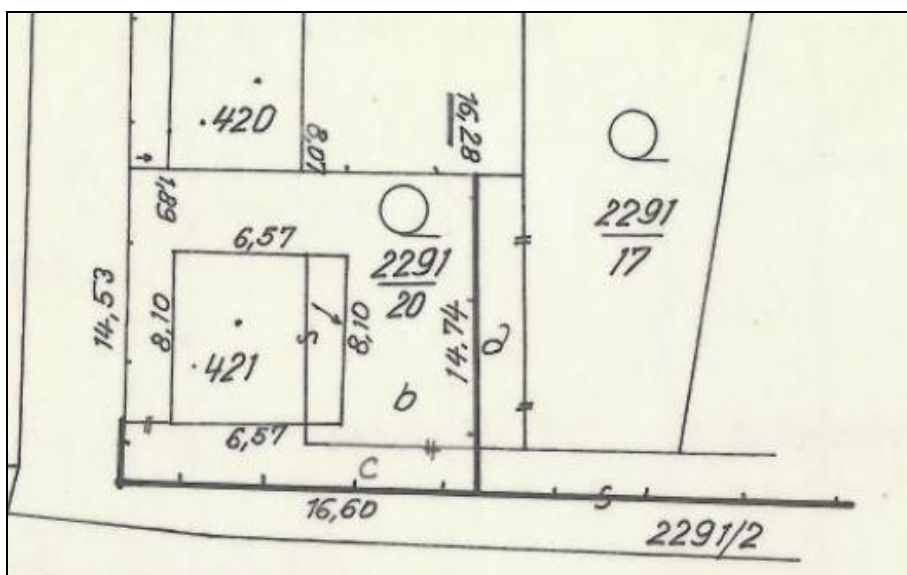
Obrázek č. 3 – kopie manuálu z roku 1930



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Z výše uvedeného manuálu je tedy zřejmé, že v době zaměření zmíněných budov existovala tzv. proluka mezi spornou hranicí a budovou na stavebním pozemku parcelní č. 420. Uvedená proluka byla rovněž zobrazena v mapě BPK.

Obrázek č. 4 – kopie geometrického plánu č. 99290-30-78

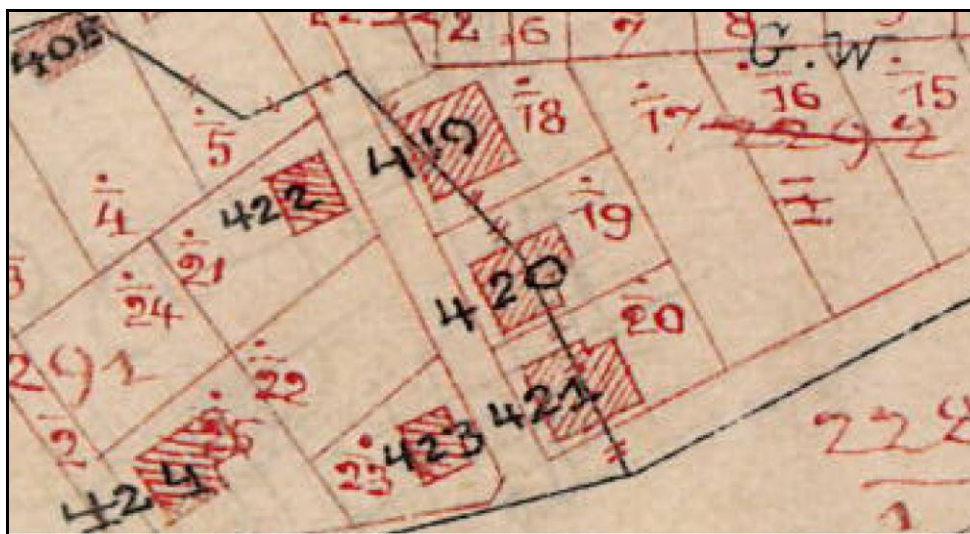


Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Dalším dohledaným podkladem byl geometrický plán č. 99290-30-78 (viz. obrázek č. 4), který dokládá geometrické a polohové určení pozemku parcelní č. 2291/19, která nastala v roce 1978. Citovaným geometrickým plánem došlo ke změně obvodu pozemku parcelní

č. 2291/20, která se však netýkala hranice s pozemkem parcelní č. 2291/19, neboť onen geometrický plán není ve vztahu ke sporné hranici původním výsledkem zeměměřických činností. V geometrickém plánu je sice sporná hranice zobrazena v dosavadním stavu, a to tak, že vede po budově na stavebním pozemku parcelní č. 420 (tzn. bez proluky), což je ale v rozporu s původním zobrazením v mapě BPK, přičemž odpovídající změna geometrického a polohového určení není doložena listinou v katastrálním operátu ani v operátech předchozích pozemkových evidencí, je tudíž toto zobrazení nutno považovat za chybné. Geometrický plán č. 99290-30-78 chybné zobrazení sporné hranice pravděpodobně převzal z tehdy platné evidence nemovitostí, v níž je sporná hranice také zobrazena po budově na stavebním pozemku parcelní č. 420. Chybný zakres zřejmě vznikl při překreslování map mezi jednotlivými pozemkovými evidencemi, kdy v mapě evidence nemovitostí (obrázek č. 5) došlo ke ztotožnění (generalizaci) dvou blízkých čar zobrazených v původní mapě BPK.

Obrázek č. 5 – kopie katastrální mapy digitální



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Posléze bylo chybné zobrazení převzato i do analogové katastrální mapy. Chybný stav trval až do roku 2003, kdy v katastrálním území Jindřichovice v Krušných horách probíhala obnova katastrálního operátu přepracováním na katastrální mapu digitalizovanou (dále jen KM-D), (viz. obrázek č. 6).

Obrázek č. 6 – kopie katastrální mapy digitalizované



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Při tvorbě KM-D bylo zobrazení sporné hranice převzato z původní mapy BPK, čímž bylo geometrické a polohové určení uvedeno do souladu s původními výsledky zeměměřických činností. Jak již bylo objasněno výše, ve vztahu ke sporné hranici je původním výsledkem zeměměřických činností geometrický plán z roku 1928 a manuál z roku 1930, nikoli geometrický plán č. 99290-30-78 z roku 1978.

Po dohledání veškerých podkladů pro rozhodnutí, založil katastrální úřad jednak v počítačové podobě „řízení“ o opravě chyb v rámci protokolu OR (ostatní rozhodnutí) prostřednictvím informačního systému katastru nemovitostí (dále jen ISKN) a jednak také založil spis v listinné podobě. Spis v listinné podobě koresponduje se spisem v elektronické podobě. V ISKN se tedy založil samostatný jakýsi elektronický spis, ve kterém se průběžně zaznamenávali jednotlivé kroky průběhu řízení a výsledky řízení.

V tomto elektronickém spise se vyplnily položky typu:

- Číslo jednací – je tvořeno velkým písmenem OR, které označuje, že se jedná o protokol ve věci opravy chyby v katastrálním operátu, složeného z pořadového čísla podání v daném kalendářním roce, letopočet a číslo příslušného pracoviště (v našem případě OR-110/2009-409)
- Stav – zde je uvedeno, v jaké fázi řízení se dané řízení nachází. Nyní je již řízení ukončeno.
- Přiřazeno – zde je uvedeno, která určitá osoba právě na daném řízení pracuje.

- Popis – stručný popis podání a příloh.
- Pracoviště – obsahuje označení pracoviště, které dané podání vyřizuje.
- Přijato – datum a čas podání.
- Nabytí právní moci – zde je uvedeno, nabytí právní moci rozhodnutí o opravě chyby.

Dále na jednotlivých záložkách elektronického spisu bylo zavedeno katastrální území, vlastníci dotčených nemovitostí, předmětné nemovitosti, kterých návrh na opravu chyby týkal, události, ke kterým v průběhu řízení došlo a operace, které byly v daném řízení pracovníky katastrálního úřadu provedeny (obrázek č. 7).

Obrázek č. 7 – ukázka aplikace systému ISKN

The screenshot shows a web application window titled 'Detail řízení ostatní rozhodnutí (PA047)'. The interface includes several input fields and a table. The 'Rízení ostatní rozhodnutí' section contains fields for 'Číslo jednací' (110 / 2009), 'Stav' (Řízení ukončeno), 'Přifazeno', 'Popis' (k.ú. Jindřichovice v Kruš. horách - oprava chybného zákresu), 'Přijato' (15.07.2009), 'Pracoviště resortu' (409 Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov), and 'Právní moc/Vykonat.'. Below this is a tabbed interface with 'Katastrální území' selected. It contains two tables: 'Katastrální území' with columns 'Kód', 'Název', 'Prac.', and 'Název pracoviště', and 'Předmět řízení' with columns 'Kód' and 'Název'. The first row in the first table is highlighted with yellow and contains the values 680434, Jindřichovice v Krušných horách, 409, and Sokolov. The first row in the second table is highlighted with yellow and contains the values 21 and Oprava chyby v katastrálním operátu.

Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Spis neboli spisový obal byl vytisknut z ISKN, tudíž veškeré údaje, které byly zadány do protokolu, jsou poté zobrazeny a na spisovém obalu. Do spisu byla zaznamenána veškerá podání, tzn. žádost o opravu chyby v katastru nemovitostí, nesouhlas s provedením opravy chyby v katastru nemovitostí, nesouhlas s rozhodnutím katastrálního úřadu, souhlas s notářským zápisem; dohledané listinné podklady pro rozhodnutí, např. kopie geometrického plánu z roku 1928, manuál z roku 1930, geometrického plánu č. 99290-30-78, atd.; oznámení, rozhodnutí vydané katastrálním úřadem případně zeměměřickým

a katastrálním inspektorátem. Dokumenty byly ukládány se stručným popisem, o jaký dokument se jednalo, včetně data, kdy byly do spisu vloženy a včetně jejich počtu.

Na základě výše uvedených zjištěných skutečností došel katastrální úřad k závěru, že v katastrálním operátu není vedena chyba a shledal návrh na opravu jako nedůvodný a proto vydal oznámení o neprovedení opravy chyby v katastru nemovitostí z důvodu, že se podle ustanovení § 8 odst. 1 katastrálního zákona nejedná o chybu v katastru nemovitostí. V poučení katastrální úřad uvedl možnost podání případného nesouhlasu podle ustanovení § 82 správního řádu a stanovil lhůtu 30 dnů pro podání nesouhlasu s oznámením o neprovedení opravy chyby v katastru nemovitostí.

S obsahem oznámení vyjádřil vlastník nemovitostí jakožto účastník řízení nesouhlas a v řádné lhůtě nesouhlas doručil katastrálnímu úřadu. Na základě této skutečnosti katastrální úřad zahájil v dané věci správní řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí podle ustanovení § 8 odst. 5 katastrálního zákona a o této skutečnosti informoval onoho účastníka řízení, jakožto jediného účastníka řízení.

Po opětovném přezkoumání celé věci oznámil katastrální úřad podle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu účastníkovi řízení, že ve věci byly již shromážděny všechny podklady pro vydání rozhodnutí a že se může s těmito podklady seznámit, případně navrhnout jejich doplnění. Této možnosti účastník řízení využil a seznámil s podklady pro rozhodnutí, přičemž neuvedl nové skutečnosti. Následně tedy katastrální úřad vydal dne 24. 9. 2009 rozhodnutí sp. zn. OR-110/2009-409-12, kterým rozhodlo, že podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona nebude provedena oprava navržená účastníkem řízení, aby byla opravena hranice mezi pozemkovými parcelami parcelní č. 2291/19 a parcelní č. 2291/20 v katastrálním území Jindřichovice v Krušných horách. V poučení rozhodnutí uvedl podle ustanovení § 83 odst. 1 správního řádu možnost ve lhůtě 15 dnů podat odvolání proti onomu rozhodnutí k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, a to prostřednictvím katastrálního úřadu. A rovněž povinnost podání odvolání v potřebném počtu vyhotovení podle ustanovení § 82 odst. 2 správního řádu.

Proti vydanému rozhodnutí podal účastník řízení ve stanovené lhůtě odvolání. Katastrální úřad odvolání v autoremeduře nevyhověl a zaslal spolu se svým vyjádřením příslušnému odvolacímu orgánu, tj. zeměměřickému a katastrálnímu úřadu v Plzni k rozhodnutí. Ten

po přezkoumání všech předložených podkladů vydal rozhodnutí č.j. ZKI-O-41/333/2009, kterým napadené rozhodnutí katastrálního úřadu ze dne 24. 9. 2009, sp. zn. OR-110/2009-409-12 zrušil a věc vrátil prvoinstančnímu orgánu k novému projednání a rozhodnutí. Důvodem pro zrušení rozhodnutí bylo především zjištění nesouladu mezi listinou prokazující vlastnické právo k pozemku parcelní č. 2291/20 a stavem evidovaným v katastru nemovitostí, když v katastru nemovitostí je jako jediný vlastník evidován žadatel návrhu na opravu, přestože z nabývací listiny, tj. notářský zápis ze dne 23. 2. 1998 č.j. NZ-60/1998 vyplývá, že vlastnické právo svědčí také i jeho manželce. V souvislosti s tím, že se prvoinstanční orgán touto zřejmou nesprávností nezabýval, byl též chybně stanoven okruh účastníků řízení.

Katastrální úřad tedy pokračoval v řízení a za účelem přesného a úplného zjištění stavu věci nařídil podle ustanovení § 49 správního řádu jednání, ohledně vlastnických vztahů k nemovitostem zapsaných na listu vlastnictví č. 123. Pro posouzení již existujících listin katastrální úřad vydal usnesení o přerušení řízení a vyzval žadatele návrhu na opravu, jeho manželku a Obec Jindřichovice (neboť od Obce Jindřichovice byl v minulosti předmětný pozemek parcelní č. 2291/20 manželé odkoupen) k předložení listiny osvědčující vlastnické právo k pozemku parcelní č. 2291/20 v katastrálním území Jindřichovice v Krušných horách. K důsledku tohoto kroku katastrální úřad vedla skutečnost, že listina, na jejímž podkladě mělo dojít k zápisu v tehdejší evidenci nemovitostí, nebyla tehdejšímu středisku geodézie doručena. Proto katastrální úřad vyžadoval dodání notářského zápisu, který by obsahoval prohlášení obou zúčastněných stran. Na základě dodaných listin katastrální úřad vydal podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu usnesení o rozšíření okruhu účastníků řízení. Následně účastníci řízení požadovanou listinu, tj. notářský zápis o vydržení nemovitosti č. j. NZ 34/2010 ze dne 3. 3. 2010 doložili. Katastrální úřad pokračoval v řízení a účastníkům řízení oznámil, že shromáždil všechny podklady nového rozhodnutí s tím, že se mohou s těmito podklady seznámit, popř. navrhnout jejich doplnění. Této možnosti opět využili manželé, přičemž při jednání ohledně sporné hranice mezi pozemky parcelní č. 2291/19 a parcelní č. 2291/20 vyšlo najevo, že stav v terénu odpovídá zobrazení v katastrální mapě před obnovou katastrálního operátu v roce 2003. Na základě této skutečnosti, která nebyla z předchozích jednání zřejmá, katastrální úřad svolal jednání na místě samém (z tj. na pozemcích parcelní č. 2291/19 a parcelní č. 2291/20) za účelem zjištění stavu a písemného prohlášení vlastníků obou dotčených

pozemků o neměnnosti a nespornosti hranice podle ustanovení § 52 odst. 3 písm. b) katastrální vyhlášky. Z jednání vyplynulo, že neexistuje shoda mezi vlastníky na průběhu hranice mezi dotčenými pozemky, tudíž není možné provést opravu chyby v katastru nemovitostí na základě písemného prohlášení vlastníků podle ustanovení § 52 odst. 3 písm. b) katastrální vyhlášky. Poté katastrální úřad vydal nové rozhodnutí ve věci sp. zn. OR-110/2009-409-39, kterým rozhodlo o neprovedení opravy geometrického a polohového určení pozemků parcelní č. 2291/19 a parcelní č. 2291/20 a dále o provedení opravy zápisu vlastnického práva k pozemkům parcelní č. 2291/20 a parcelní č. 2289/5.

Proti vydanému rozhodnutí katastrálního úřadu podali manželé opět odvolání. Stejnopis tohoto odvolání společně s výzvou k vyjádření se k jeho obsahu zaslal katastrální úřad podle ustanovení § 86 odst. 2 správního řádu všem účastníkům řízení. K obsahu odvolání se nikdo nevyjádřil a katastrální úřad dospěl k závěru, že nejsou splněny podmínky k vyhovění odvolání v autoremeduře, a proto předložil odvolání spolu se spisem a svým vyjádřením příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Plzni k rozhodnutí. Zeměměřický a katastrální inspektorát v Plzni po obdržení podaného odvolání přezkoumal, zda jsou splněny podmínky řádně podaného odvolání, zejména pokud jde o jeho přístupnost a včasnost. Z předložených dokladů zjistil, že odvolání bylo podáno účastníky řízení ve stanovené 15 denní lhůtě.

Zeměměřický a katastrální inspektorát postupoval při přezkoumání napadeného rozhodnutí a průběhu řízení u katastrálního úřadu v rozsahu vymezeném v ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu, kdy správnost napadeného rozhodnutí a jeho soulad s právními předpisy přezkoumává v celém rozsahu, neboť v řízení o opravě chyby v katastrálním operátu může být dotčen veřejný zájem. Z uvedeného důvodu je správní orgán povinen zjistit i bez návrhu z úřední povinnosti všechny rozhodné okolnosti řešeného případu, přičemž k vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Dále se též podrobně zabýval otázkou, zda provedenými důkazy byl zjištěn stav věci v rozsahu, aby nevznikly důvodné pochybnosti o správnosti tohoto rozhodnutí, který je nezbytný pro soulad s požadavky uvedenými v ustanovení § 2 správního řádu. Před vydáním tohoto rozhodnutí zeměměřický a katastrální inspektorát v Plzni oznámil všem účastníkům řízení, že již shromáždil podklady potřebné pro vydání rozhodnutí o odvolání a že se mohou

s nimi seznámit ve vymezené době. Po důsledném opětovném přezkoumání, zejména porovnání geometrického a polohového určení pozemku parcelní č. 2291/20 v mapě KM-D s rastrovým obrazem mapy BPK a měřenými údaji v geometrickém plánu z roku 1928, manuálu z roku 1930 a geometrického plánu č. 99290-30-78 z hlediska posouzení přesnosti zobrazení hranic pozemků v katastrální mapě, nezjistil prokazatelnou změnu geometrického a polohového určení nad rámec kritérií přesnosti zobrazení polohopisu katastrální mapy stanovených v bodě 15 přílohy ke katastrální vyhlášce. Vzhledem k tomu, že nebyly zjištěny objektivní důvody prokazující existenci chyby ve stávajících údajích katastru o geometrickém a polohovém určení pozemku parcelní č. 2291/20, odvolací orgán se ztotožňuje se závěrem katastrálního úřadu, že navrhovanou změnu nelze provést.

Podstatou řízení o opravě chyb podle ustanovení § 8 katastrálního zákona, jak je obecně uznáváno, je zajištění souladu zápisů v katastru s listinami založenými ve sbírce listin. Chybné geometrické a polohové určení nelze tedy opravit pouze na základě odlišné polohy hranic pozemků v terénu, přestože v daném případě stav v terénu odpovídá stavu, který odvolatelé požadují. Z ustanovení § 52 odst. 3 katastrální vyhlášky vyplývá, že pokud chyba není zřejmá z původního výsledku zeměměřických činností, nutnou podmínkou pro provedení opravy chyby v katastrálním operátu je písemné prohlášení všech dotčených vlastníků, že hranice nebyla jimi měněna, není sporná, ani nebyla zpochybněna. Jak ovšem vyplývá z průběhu prvoinstančního řízení, mezi vlastníky pozemků parcelní č. 2291/19 a parcelní č. 2291/20 není shoda na průběhu sporné hranice. Jedná se tedy ve své podstatě o spor spočívající v právní nejistotě ve vymezení rozhraní mezi sousedními pozemky, jehož rozhodování nemůže být předmětem řízení o opravě chyby v katastrálním operátu. Vlastnické právo ke sporné části pozemku lze uplatňovat občanskoprávní cestou.

Odvolací orgán v odvolacím řízení nezjistil takové skutečnosti, které by prokazovaly, že o stavu zjištěném katastrálním úřadem ve věci existují důvodné pochybnosti zapříčiňující nesoulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy a jeho věcnou správností, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Účastníkům řízení, tedy odvolatelům, se výše uvedené konečné rozhodnutí odvolacího orgánu zřejmě zdálo být nedostatečné. Podali tedy v souladu s ustanovením § 10 zákona č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv podnět, resp. žádost o pomoc při řešení onoho problému s pozemky. Veřejný ochránce práv resp. pověřená zástupkyně veřejného ochránce práv celou problematiku týkající se nejen neprovedení opravy chybných údajů

v katastrálním operátu, ale také postupy katastrálního úřadu a zeměměřického a katastrálního inspektorátu důkladně prošetřila. Aby mohla pečlivě prošetřit a posoudit daný případ, vyžádala si podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv od zeměměřického a katastrálního podklady k onomu případu. V závěru svého vyjádření sp. zn. 5680/2010/VOP/DV ze dne 15. března 2011 uvedla, že chápe výhrady vůči postupu státních orgánů na úseku evidence nemovitostí a katastru nemovitostí v osmdesátých a devadesátých letech. Dále uvádí, že chápe i to, že v současné době je vzhledem k některým pochybením a požadavkům otřesena důvěra vůči katastrálním úřadům. Kromě již uvedeného je pak ve vyjádření uvedeno: „*Po prostudování obou předložených rozhodnutí jsem ale v daném případě nedospěla k závěru, že by při evidování současného stavu došlo k pochybení. Z manuálu z roku 1930 jasně vyplývá, že hranice pozemku p.č. 2291/20 po obvodu budovy postavené na pozemku st.p.č. 420 nevedla. Porovnání zákresu parcel v mapě pozemkového katastru a katastru nemovitostí prokázalo, že zákresy jsou v rámci vyhláškou stanovených odchylek, a není proto důvod se domnívat, že došlo k neoprávněnému posunu hranice na Váš úkor směrem k Vašemu domu.*“

Na konci vyjádření je žadatelům sděleno, že pokud se neztotožňují s názorem zástupkyně Veřejného ochránce práv a jsou přesvědčeni o tom, že rozhodnutí katastrálního úřadu a zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni je v rozporu s právem, mohou podat podnět k zahájení přezkumného řízení podle ustanovení § 94 a následujících správního řádu, k Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu.

Z výše uvedeného příkladu je možné posoudit, že institut opravy chybných údajů v katastrálním operátu je skutečně složitá, obtížná činnost, vyžadující nejen řádnou znalost všech souvisejících předpisů vztahujících se k opravě chyb v katastru nemovitostí, ale také řešení takové komplikované opravy v katastru nemovitostí vyžaduje patřičnou praxi v oboru. Složitost a náročnost spatřuji především v tom, že na řešení problematiky oprav chyb v katastru nemovitostí neexistuje žádný daný postup. Chyby, které mohou v katastru nemovitostí vzniknout, jsou natolik rozmanité, že ani v budoucnu nelze takový postup sestavit.

11.2 Oprava výměry parcely

Jako nejčastější chybou v katastru nemovitostí je oprava chyby výměry parcely v katastrálním operátu. Nejvíce pro vlastníky, kteří jsou dotčeni opravou výměry parcely, je tato náprava výměry parcely velmi choulostivou změnou, zvláště pak když s parcelou nikterak nedisponovali a přesto ke změně výměry parcely došlo.

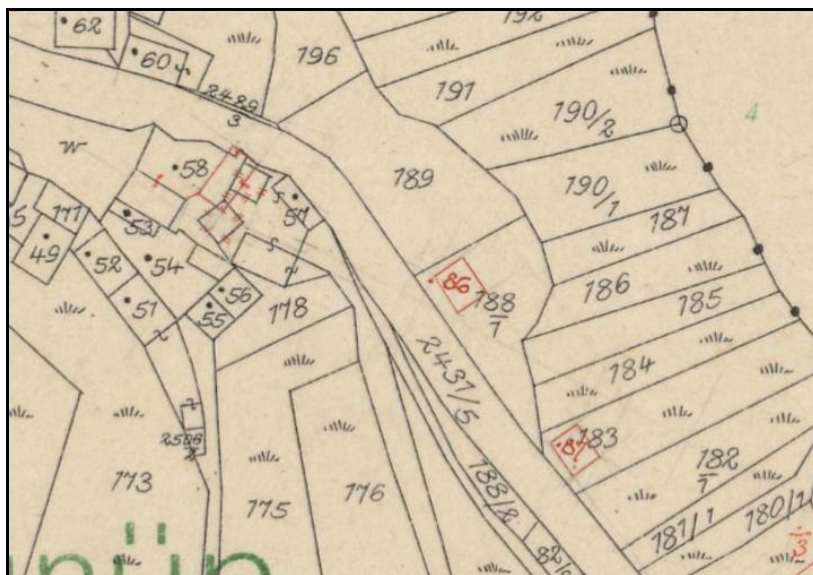
Praktické příklady popíší případy, kdy ke změně výměry parcely může dojít i když nedojde ke změně hranic pozemku, v tomto případě při změně geometrického a polohového určení pozemku.

11.2.1 Oprava výměry, kdy nebyla překročena mezní odchylka

Jak již bylo v diplomové práci zmíněno, opravu chyby v katastrálním operátu lze podle ustanovení § 8 odst. 1 katastrálního zákona opravit také bez návrhu, tzn., z moci úřední (ex officio). V tomto kontextu je možné upozornit na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, který ve svém rozhodnutí judikoval: *„Pokud chyba vznikla při vedení a obnově katastru a v geometrickém plánu vyhotoveném katastrálním úřadem nebo jeho právním předchůdcem, opraví katastrální úřad geometrické a polohové určení hranice pozemku z úřední povinnosti.“*⁹¹ Tak tomu bylo i v následujícím případě, kdy katastrální úřad opravu provedl právě z moci úřední. Na základě probíhající obnovy katastrálního operátu v katastrálním území Háj u Jindřichovic, jejímž předmětem byl převod analogové katastrální mapy na KM-D, došlo k chybě ve výměře evidované u stavebního pozemku parcelní č. 86. Důkladným prošetřením veškerého katastrálního operátu bylo zjištěno, že stavební pozemek parcelní č. 86 byl původně v bývalém pozemkovém katastru evidován jednak v mapě bývalého pozemkového katastru (obrázek č. 8) a jednak v dodatku parcelního protokolu s výměrou 74 m² (obrázek č. 9).

⁹¹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 31. května 2006, sp. zn. 5 As 16/2005-88.

Obrázek č. 8 – kopie mapy bývalého pozemkového katastru



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Obrázek č. 9 – kopie parcelního protokolu

| Mappenbl.-Nr. | Benennung des Blandes oder dessen Nummer | Nr. der Parzelle | Post.Nr. des Grundbesitzers | Des Grundbesitzers | | Hinweisung auf die Postnummern der Evidenzhaltungs-Anderungsausweise | Des Grundstückes | | | | | |
|----------------------|--|------------------|-----------------------------|--------------------|---------|--|------------------|---------------|----------|----------------|----|-----|
| | | | | Vor- und Zuname | Wohnort | | Kultur-gattung | Flächeninhalt | | | | |
| | | | | | | | | Ha | a | m ² | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| <i>Dodatek 1932.</i> | | | | | | | | | | | | |
| | | 86 | 100 | | | | | 1/12 | slav. p. | | | 74 |
| | | 87 | 195 | | | | | 23/102 | slav. p. | | | 64 |
| | | 398 | 178 | | | | | 12/32 | pastor | | | 405 |

Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Poté v roce 2000 proběhla v katastrálním území Háj u Jindřichovic obnova katastrálního operátu podle ustanovení § 13 až § 17 katastrálního zákona, a to přepracováním katastrální mapy na katastrální mapu digitální vedené v katastrálním souřadnicovém systému

gusterberském⁹² (dále jen KM-D). Na základě onoho přepracování došlo u stavebního pozemku parcelní č. 86 i k novému určení výměry, a to na výměru 72 m².

Chybně vedená výměra 72 m² u stavebního pozemku parcelní č. 86 v katastrálním území Háje u Jindřichovic byla zjištěna v 2012, v rámci již zmíněné probíhající obnovy katastrálního operátu. Předmětem uvedené obnovy katastrálního operátu byl převod KM-D, provedeném přesnějšími metodami, promítnutí dosavadního stavu katastru nemovitostí za pomoci vyrovnání z identických bodů, včetně nových technologií na katastrální mapu digitalizovanou vedenou v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální⁹³ (dále jen S-JTSK), neboť s účinností katastrální vyhlášky je stanovena povinnost v prostorech digitální katastrální mapy určovat polohu podrobných bodů v S-JTSK.

K podrobným bodům se uvádí souřadnice polohy a souřadnice obrazu. Souřadnice polohy jsou souřadnice určené geodetickými nebo fotogrammetrickými metodami. Souřadnice obrazu podrobného bodu polohopisu v katastrální mapě, jsou souřadnice, které slouží k zobrazení bodu v katastrální mapě. Jelikož v rámci obnovy katastrálního úřadu došlo k novým výpočetním pracím, tak i u dotčeného stavebního pozemku parcelní č. 86 v katastrálním území Háje u Jindřichovic došlo k novému výpočtu výměry v souladu s ustanovením § 77 odst. 2 písm. a) katastrální vyhlášky, tedy lomové body na hranicích stavebního pozemku parcelní č. 86 byly zaměřeny a dopočteny v kvalitě podrobných bodů s kódem kvality 3 v souřadnicích S-JTSK. V souvislosti uvedené skutečnosti došlo k upřesnění geometrického a polohového určení stavebního pozemku parcelní č. 86 v katastrálním území Háje u Jindřichovic podle ustanovení § 28 odst. 1 písm. b) katastrální vyhlášky, a to přesnějším určením souřadnic lomových bodů hranice předmětného pozemku. Ze „soutisku“ (obrázek č. 10) KM-D (vyznačena zelenou barvou) a mapou bývalého pozemkového katastru (vyznačena černou barvou) a katastrální mapou (vyznačena modrou barvou) je zřejmé, že během vývoje zkvalitňování katastrální mapy nedošlo u stavebního pozemku parcelní č. 86 k chybě v zákresu.

⁹² Ustanovení § 2 odst. 1 písm. d) nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání.

⁹³ Ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání.

Obrázek č. 10 – kopie katastrální mapy digitalizované



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Při opravě chyb výpočtu výměry parcely se postupuje v souladu s ustanovením § 29 katastrální vyhlášky. Vzhledem k tomu, že dosavadní výměra u stavebního pozemku parcelní č. 86 byla určena pouze graficky, musela být proto výměra upřesněna nově, a to na základě upřesněné polohy podle ustanovení § 29 odst. 1 písm. c) katastrální vyhlášky, vypočtené výměrou ze souřadnic lomových bodů v S-JTSK.

S ohledem na dohledání všech potřebných podkladů, založil katastrální úřad jak „řízení“ OR v počítačové podobě, tak i v listinné podobě spis, vedený pod číslem řízení OR-139/2012-409, ve kterém jsou ony kopie dohledaných podkladů řádně uloženy.

Po úplném zjištění věci obeznámil katastrální úřad dotčené vlastníky stavebního pozemku parcelní č. 86 dopisem, resp. sdělením o upřesnění průběhu hranice pozemku a výměry pozemku v katastru nemovitostí. Rovněž katastrální úřad ve svém sdělení upozorňuje na ustanovení § 20 katastrálního zákona, který stanoví, že výměra parcely není závazným údajem katastru nemovitostí a taktéž na ustanovení § 27 písm. g) téhož zákona, jenž stanoví, že velikost výměry vyplývá z geometrického určení a je evidována s přesností, danou metodami, kterými byla zjištěna. A neméně důležitou poznámkou v dopise je upozornění na fakt, že výše uvedeným upřesněním nedochází ke změně právních vztahů k dotčenému pozemku⁹⁴ a stav nemovitosti v terénu zůstává nezměněn. Jelikož účastníci

⁹⁴ Ustanovení § 19a odst. 5 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška.

dotčeného pozemku nevyjádřili ve lhůtě 30 dnů svůj nesouhlas s provedenou opravou chyby v katastrálním operátu, katastrální úřad po uplynutí stanovené lhůty řízení ukončil. K uvedené problematice ohledně nepřekročení mezních odchylek, lze zmínit názor Nejvyššího správního soudu ze dne 26. června 2009 sp. zn. 9 As 74/2008-75, který uvádí: „...dojde-li při obnově katastrálního operátu na základě nového geometrického a polohového určení nemovitostí a nového výpočtu provedeného přesnější metodou ke změně velikosti výměry parcel, přičemž rozdíl ve velikosti dosavadní a nové výměry nepřekročí mezní odchylku stanovenou prováděcí vyhláškou, pak se nejedná o chybu v katastrálním operátu, ale o zpřesnění výměry.“

11.2.2 Oprava výměry, kdy byla překročena mezní odchylka

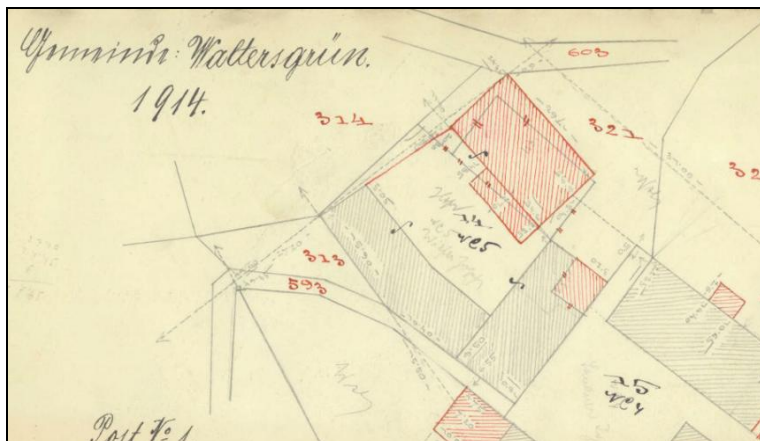
Druhý příklad ohledně opravy výměry parcely v rámci obnovy katastrálního operátu popisuje situaci, kdy opět nedošlo k opravě v souboru geodetických informací, tzn. hranic pozemku, ale pouze v souboru popisných informací, tj. výměry parcely, avšak v důsledku překročení mezních odchylek stanovených katastrální vyhláškou.

Řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí zahájil katastrální úřad z moci úřední, a to v souvislosti s probíhající obnovou katastrálního operátu, v katastrálním území Valtěřov u Kraslic, jejímž předmětem byl převod KM-D na katastrální mapu digitalizovanou, vedenou v S-JTSK (dále jen KMD). Důvodem zahájení řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí, bylo zjištění chyby ve výměře u stavebního pozemku parcelní č. 14 v katastrálním území Valtěřov u Kraslic.

Prověřením veškerých katastrálních operátů, katastrální úřad zjistil následující:

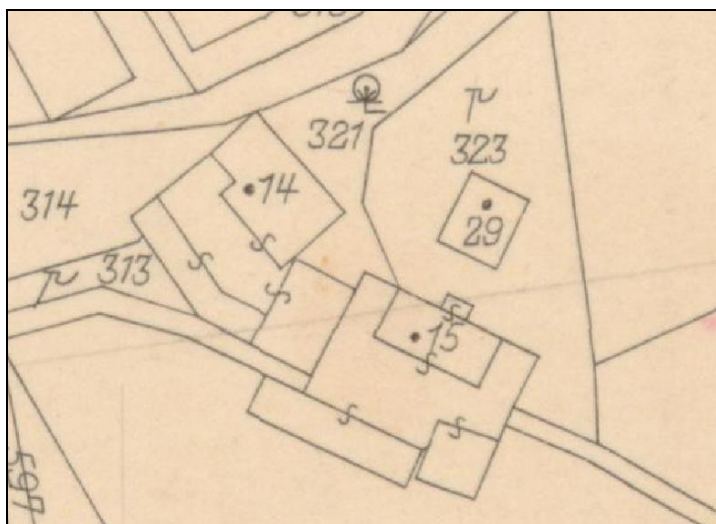
1. Prvním dochovaným dokladem o existenci a zobrazení stavebního pozemku je náčrt z roku 1914 (obrázek č. 11), které bylo převzato do mapy bývalého pozemkového katastru (obrázek č. 12). Ohledně výměry pak svědčí evidence bývalého pozemkového katastru, tzn. parcelní protokol, v němž je u stavebního pozemku parcelní č. 14 uvedena výměra 762 m².

Obrázek č. 11 – kopie náčrtu z roku 1914



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Obrázek č. 11 – kopie mapy bývalého pozemkového katastru

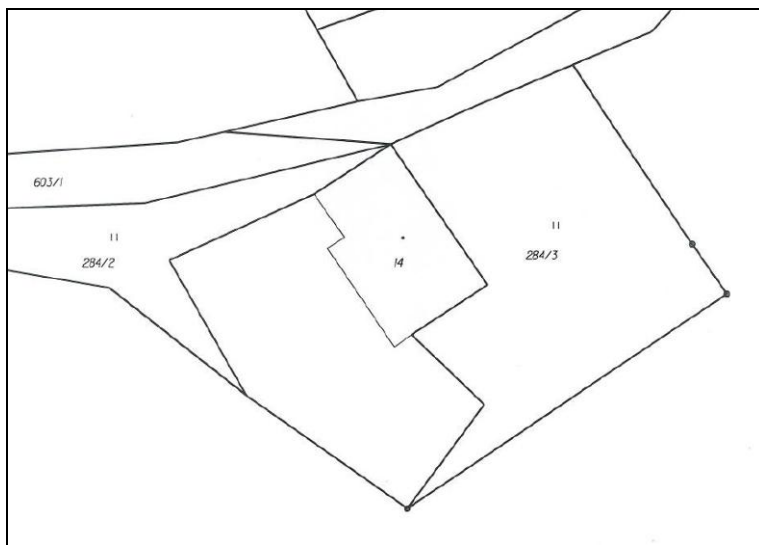


Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

2. V roce 2000 byla v katastrálním území Valtěrov u Kraslic provedena obnova katastrálního operátu přepracováním z katastrální mapy na KM-D, a tím došlo ke změně výměry v důsledku nového přesnějšího výpočtu, a to na výměru 714 m². Příslušná změna byla v údajích katastru nemovitostí provedena položkou výkazu změn č. 18/2000, a rovněž byla provedena v souladu s tehdejšími platnými předpisy.
3. V roce 2011 došlo k opětovné změně výměry předmětného pozemku, a to v důsledku převodu KM-D, na základě přesnějších metod, promítnutí dosavadního

stavu katastru nemovitostí za pomoci vyrovnání z identických bodů, včetně nových technologií na KMD (obrázek č. 13). Výsledkem popsaného převodu katastrálních map byl nový výpočet výměry stavebního pozemku parcelní č. 14. Při porovnání výměry dosavadní a výměry nově určené bylo zjištěno překročení mezní odchylky podle bodu 14. 9. katastrální vyhlášky. Výměra stavebního pozemku parcelní č. 14 byla opravena v souladu s ustanovením § 63 odst. 6 katastrální vyhlášky, na výměru 674 m².

Obrázek č. 13 – kopie katastrální mapy digitalizované (KMD)



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Po celkovém dohledání výše uvedených podkladů, založil katastrální úřad opět jak „řízení“ OR v počítačové podobě, tak i v listinné podobě spis pod číslem řízení OR-132/2011-409. Oprava chybných údajů ve výměrách v katastrálním území Valtěrov u Kraslic byla opravena bez návrhu podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona. Protože účastníci všech zmíněných pozemků nevyjádřili ve lhůtě 30 dnů svůj nesouhlas s provedenou opravou chyby v katastrálním operátu, katastrální úřad po uplynutí stanovené lhůty řízení ukončil. V případě překročení mezní odchylky dospěl Nejvyšší správní soud k názoru, že: „Pokud by v důsledku nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu katastrální mapy a při výpočtu výměr parcel došlo k chybám, opraví se podle

*§ 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona v katastrálním operátu pouze tehdy, dojde-li k překročení mezních odchylek stanovených prováděcí vyhláškou.*⁹⁵

11.3 Oprava zobrazení předmětu katastrální mapy

Dalším důvodem neméně častých oprav chyb v katastru nemovitostí, je chybný zákres hranice pozemku do katastrální mapy. Jako jedním z důvodů vzniku především spatřuji v tzv. lidském faktoru a také rovněž v technologiích a metodách, které byly při provádění zákresů do katastrální mapy používány.

Následující praktické ukázky popisují typy chyb, týkající se právě chybných zákresů do katastrální mapy, především jejich vznik, který může být velice pestrý.

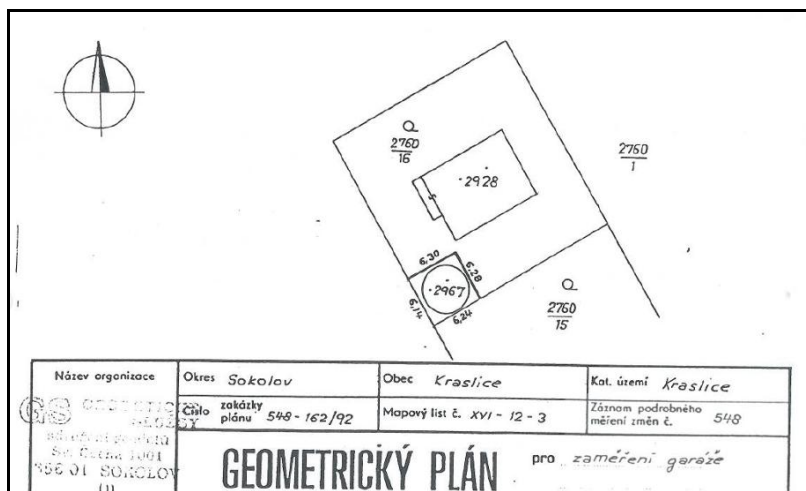
11.3.1 Oprava zákresu, kdy nedošlo k překročení mezní odchylky

Při kontrole údajů katastru nemovitostí v souvislosti se zaváděním, tzv. definičních bodů parcel do souboru geodetických informací v katastrální území Kraslice, katastrální úřad zjistil v katastrální mapě Kraslice 9-7/14 (dále jen katastrální mapa) chybný zákres. S ohledem na uvedenou okolnost, založil katastrální úřad řízení o opravě chyby v údajích katastru nemovitostí vedený pod číslem řízení OR-237/2008-409, a to jak v počítačové podobě, tak i v podobě listinné.

Prověřením operátu katastru nemovitostí, katastrální úřad zjistil, že v roce 1997 byla katastrálnímu úřadu předložena žádost o provedení záznamu do katastru nemovitostí, společně s přílohami, tj. kolaudační rozhodnutí č.j. sú/1032/92 a geometrický plán č. 548-162/92 pro zaměření garáže (obrázek č. 14). Následně ale při provádění zápisu kolaudačního rozhodnutí zapsaného do katastru nemovitostí položkou výkazu změn VZ-220/1997, došlo k chybě, kdy omylem nedošlo k zákresu navrhované změny geometrického plánu č. 548-162/92 do katastrální mapy (obrázek č. 15).

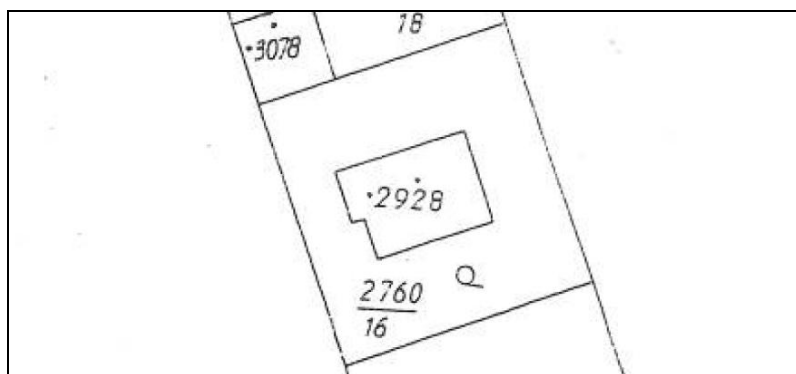
⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 26. června 2009, 9 As 74/2008-75.

Obrázek č. 14 – kopie geometrického plánu č. 548-162/92



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Obrázek č. 15 – kopie katastrální mapy Kraslice 9-7/14



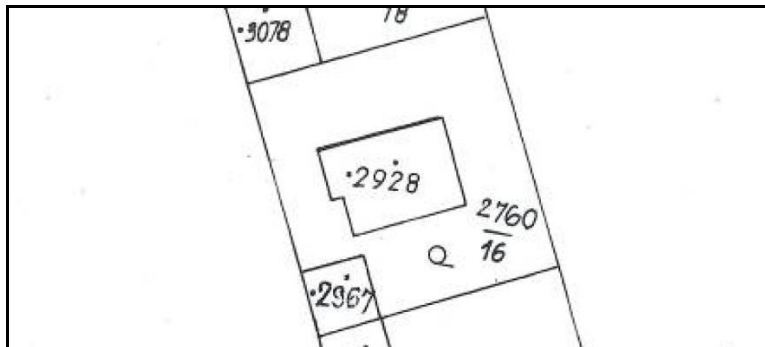
Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

V návaznosti na provedenou opravu zákresu do katastrální mapy, byly digitálním planimetrem graficky překontrolovány výměry pozemku parcelní č. 2760 a stavebního pozemku parcelní č. 2967, nebyla zjištěna závada.

Jak tedy vyplývá z výroku oznámení o opravě chyby v údajích katastru nemovitostí, katastrální úřad opravil chybu v souboru popisných informací v katastrálním území Kraslice, v katastrální mapě, a to způsobem, že do katastrální mapy doplnil zákres pozemku parcelní č. 2967 obsažené v pozemku parcelní č. 2760/16 (obrázek č. 16). Z výše uvedených okolností tedy katastrální úřad opravil chybu v katastru nemovitostí podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Po uběhnutí stanovené lhůty 30 dnů, uvedené v oznámení o opravě chyby v katastru nemovitostí žádný z účastníků nepodal

nesouhlas s provedenou opravou chyby v katastrálním operátu, katastrální úřad po uplynutí stanovené lhůty řízení ukončil.

Obrázek č. 16 – kopie katastrální mapy Kraslice 9-7/14 (po provedené opravě)



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

11.3.2 Oprava zákresu, kdy došlo k upřesnění výměry

Při kontrole údajů katastru nemovitostí prováděné na základě upozornění osoby odborně způsobilé k výkonu zeměměřických činností podle ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví (dále jen zeměměřický inženýr), katastrální úřad zjistil, že u stavebního pozemku parcelní č. 443 v katastrálním území Šindelová, je chybné zobrazení v KM-D (obrázek č. 17).

Obrázek č. 17 – kopie katastrální mapy digitální (KM-D)

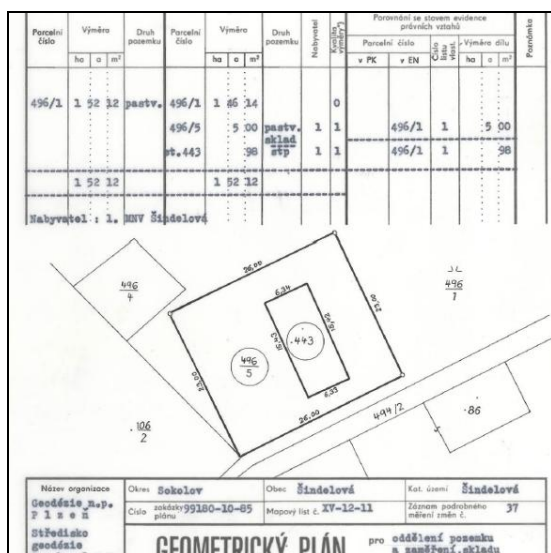


Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Na základě tohoto zjištění založil katastrální úřad řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí, a to založením řízení OR v ISKN a rovněž spisový obal, kterému mu bylo přiděleno číslo řízení OR-82/2010-409.

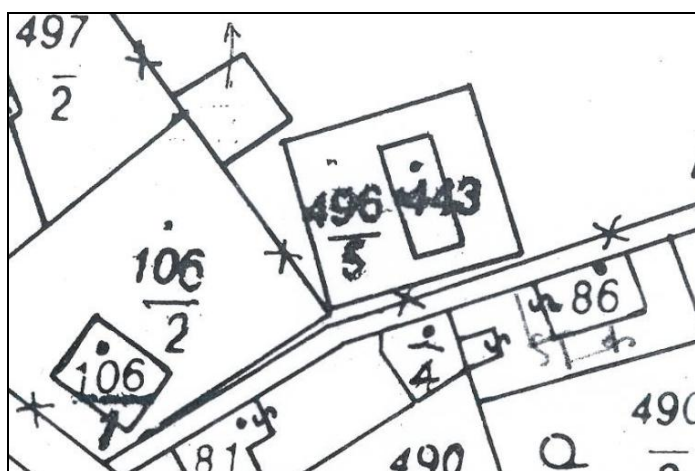
Katastrální úřad prověřil operát katastru nemovitostí a zjistil, že stavební pozemek parcelní č. 443 vznikl geometrickým plánem č. 99180-10-85 (obrázek č. 18) a do katastru nemovitostí byl zapsán a rovněž zobrazen do tehdy platné katastrální mapy XV-12-11 v roce 1986 (obrázek č. 19) na základě katastrálnímu úřadu předloženého právě zmíněného geometrického plánu č. 99180-10-85.

Obrázek č. 18 – kopie geometrického plánu č. 99180-10-85



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

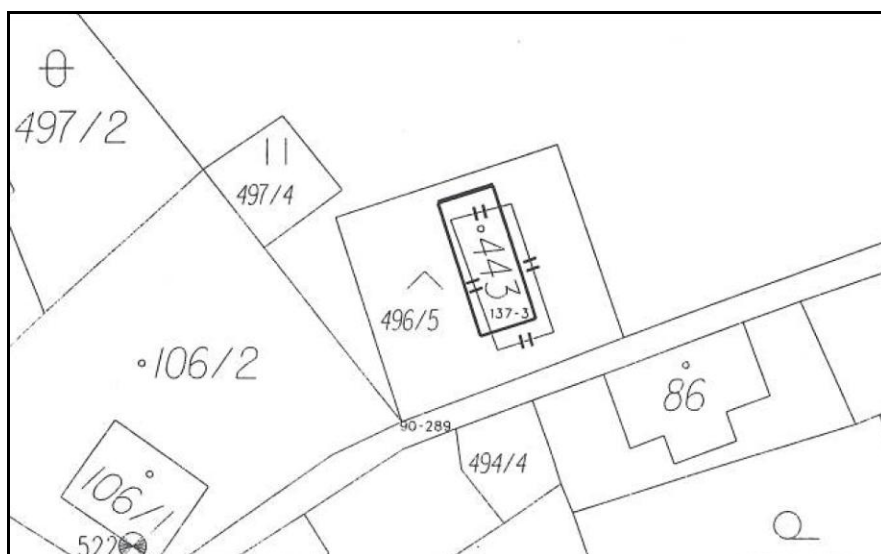
Obrázek č. 19 – kopie katastrální mapy XV-12-11



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Na základě výsledků zeměměřických činností, které byly katastrálnímu úřadu předloženy zeměměřickým inženýrem, které jsou využívány pro účely katastru, bylo zjištěno, že v již zmíněném geometrickém plánu došlo k nepřesnému zaměření, jenž také dokládá, že průběh nových hranic se neshoduje se stavem evidovaným v KM-D (obrázek č. 20). V rámci podaného upozornění zeměměřického inženýra společně s podaným novým zaměřením stavebního pozemku parcelní č. 443 došlo k opravě chybného zobrazení do KM-D.

Obrázek č. 20 – kopie zaměření předložené zeměměřickým inženýrem



Zdroj: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

V návaznosti na opravu zákresu byly katastrálním úřadem překontrolovány a přeměřeny výměry dotčených pozemků, tj. stavebního pozemku parcelní č. 443 a také pozemku parcelní č. 496/5, neboť uvnitř tohoto pozemku se stavební pozemek parcelní č. 443 nachází, výpočtem z grafických souřadnic digitalizované mapy. U obou pozemků nebyl shledán rozdíl nad stanovenou mezní odchylkou, kterou vymezuje katastrální vyhláška. Pouze u stavebního pozemku parcelní č. 433 došlo v rámci zeměměřických činností, k novému výpočtu parcel v souladu s ustanovením § 77 odst. 2 písm. a) katastrální vyhlášky, kdy lomové body na hranicích stavebního pozemku parcelní č. 433 byly zaměřeny a dopočteny v kvalitě podrobných bodů s kódem kvality 3 v souřadnicích S-JTSK a způsob určení výměry byl označen s kódem 2 a z toho tedy vyplývá, že výměra dotčeného pozemku byla upřesněna.

S ohledem na výše uvedené, katastrální úřad zaslal dotčeným vlastníkům oznámení o opravě chyby v údajích katastru nemovitostí, ve kterém neopomenul také zmínit, že provedením opravy nebyla žádným způsobem dotčena vlastnická práva k dotčeným pozemkům a rozsah vlastnictví zůstává nezměněn.

Taktéž bylo v oznámení uvedeno poučení, které poukazovalo na možnost podání nesouhlasu s provedenou opravou chyby, avšak žádný z účastníků tuto možnost nevyužil, a tak katastrální úřad po uběhnutí lhůty 30 dnů řízení ukončil.

11.4 Oprava chyby v souboru popisných informací

Chyba v údajích katastru nemovitostí, konkrétně v souboru popisných informací, může také vzniknout, na základě předložené listiny, kdy „viníkem“ chyby je pracovník katastrálního úřadu. Jak již bylo v práci zmíněno, opravy chyby provádějí „jenom lidé“ a jak jsme již jistě každý slyšeli, nikdo není dokonalý a neomylný, a v podstatě to platí i v tomto případě.

V následující ukázce opravy chyby v údajích katastru nemovitostí bude popsána možnost vzniku chyby v katastru nemovitostí na základě předložené listiny.

Dne 21. 11. 2012 byla katastrálním úřadem zjištěna chyba v údajích katastru nemovitostí, týkající se zápisu vlastnického práva k budově č. p. 63 na stavebním pozemku parcelní č. 94 a ke stavebnímu pozemku parcelní č. 94 v katastrálním území Šindelová. Následným prověřením zápisů katastru nemovitostí katastrální úřad zjistil, že u budovy budově č. p. 63 na stavebním pozemku parcelní č. 94 a u stavebního pozemku parcelní č. 94 v katastrálním území Šindelová je v údajích katastru nemovitostí chybně zapsáno společné jmění manželů. Dále katastrální úřad zjistil, že v roce 1990 byla katastrálnímu úřadu doručena kupní smlouva č.j. NZ-191/90 ze dne 03.04.1990, kde na straně prodávající byli manželé a na straně kupující byli uvedeni dva účastníci („pan X“ a „paní Y“), nikoliv manželé. Příslušná změna byla v katastru nemovitostí zapsaná pod položkou výkazu změn č. 12/1990 v katastrálním území Šindelová. Zápisem výše uvedené smlouvy do údajů katastru nemovitostí však bylo omylem k budově na pozemku parcelní č. 94 a ke stavebnímu pozemku parcelní č. 94 v katastrálním území Šindelová zapsáno společné

jmění manželů, a to přesto, že předmětné nemovitosti měly být zapsány dle bodu Za osmé: předmětné smlouvy do podílového spoluvlastnictví, tak jak vyplývá i z příslušné smlouvy, tj. spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ pro jednoho kupujícího („pan X“) a spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ pro druhého kupujícího („paní Y“).

Dále katastrální úřad zjistil, že dne 15.12.2012 bylo katastrálnímu úřadu doručeno usnesení o dědictví č.j. 18D-390/2012-68 ze dne 1.11.2012, které nabylo právní moci dne 06.11.2012, po zůstaviteli (který z výše uvedeného nabyl spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$), evidováno na katastrálním úřadě pod č.j. Z-14719/2012-409, jehož zápis byl proveden následně po provedení opravy chyby v údajích katastru nemovitostí a to na jehož základě bude u spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ (u „pana X“) k budově č. p. 63 na stavebním pozemku parcelní č. 94 a ke stavebnímu pozemku parcelní č. 94 v katastrálním území Šindelová zapsáno vlastnické právo pro dědice („pana Z“).

Jelikož se u zápisu vlastnického práva k budově č. p. 63 na stavebním pozemku parcelní č. 94 a ke stavebnímu pozemku parcelní č. 94 v katastrálním území Šindelová jedná o chybu v údajích katastru, zahájil katastrální úřad v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 katastrálního zákona opravu chybných údajů v katastru nemovitostí, v katastrálním území Šindelová.

Po uceleném zjištění katastrální úřad založil řízení OR v počítačové podobě v ISKN a v listinné podobě, vedené pod č.j. OR-316/2012-409. Do spisového obalu katastrální úřad neopomenul založit kopie veškerých listinných dokumentů, včetně oznámení o provedené opravě v katastru nemovitostí.

Z výše uvedeného zjištění je zřejmé, že se jednalo o chybu dle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, a proto katastrální úřad chybně evidované údaje katastru v katastrálním území Šindelová opravil bez návrhu, tj. z vlastního podnětu tak, že k budově č. p. 63 na stavebním pozemku parcelní č. 94 a ke stavebnímu pozemku parcelní č. 94 v katastrálním území Šindelová zapsal podílové spoluvlastnictví, a to spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ pro „pana X a spoluvlastnický podíl o velikosti „paní Y“.

Zároveň katastrální úřad ve svém dopise, tj. oznámení o provedení opravy chyby v katastru nemovitostí upozornil na skutečnost, že jelikož „pan X“ dne 05. 05. 2012 zemřel, bude předmětné oznámení o provedení opravy chyby v údajích katastru nemovitostí zasláno

pouze manželce zůstavitele, tj. „paní Y“ a dědici příslušného spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ na předmětných nemovitostech, tj. „panu Z“.

Opětovně katastrální úřad ve svém oznámení o provedení opravy chyby v katastru nemovitostí uvedl poučení, s možností sdělit katastrálnímu úřadu do 30 dnů od doručení onoho oznámení, že pokud s provedenou opravou chyby, některý z účastníků, nesouhlasí, zahájí katastrální úřad ve věci správní řízení a vydá rozhodnutí podle ustanovení § 8 odst. 5 katastrálního zákona a podle správního řádu. Jelikož žádný z účastníků nesouhlas s provedenou opravou nepodal, katastrální úřad řízení ukončil.

12 Závěr

Katastr nemovitostí je víceúčelový katastr, který slouží nejen pro účely daňové, ale také pro účely statistické a technické. V České republice má katastr nemovitostí dlouholetou tradici a v důsledku rozsáhlého vývoje docházelo k velkým zásahům do evidence.

V rozsáhlém evidenčním systému, jako je katastr nemovitostí, který obsahuje téměř dvacet dva milionů parcel, z nichž u každé je evidováno nejméně deset údajů, není možné se vyhnout nejrůznějším chybám. Pokud je v katastru nemovitostí zmiňována chyba v katastrálním operátu, je pojímán, tzv. nesoulad právní skutečnosti evidované ve sbírce listin se stavem zápisů v katastrální evidenci. Řešení a odstraňování chybných údajů v katastru nemovitostí může být v mnoha případech komplikované a od pracovníků katastrálního úřadu se vyžaduje značná odborná znalost a v případném jednání s vlastníky nemovitostí rovněž vysoká profesionalita.

Diplomová práce mimo jiné popisuje postup procesní při opravě chybných údajů v katastru nemovitostí, v souladu s platnou právní úpravou, při kterém pracovníci katastrálního úřadu často chybovali. Postupem času však dochází k výraznému zlepšení, a to především díky soudních rozhodnutí soudů ve správním soudnictví a rovněž Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním vydávaným sjednocujícím stanoviskům a metodickým pokynům.

Jak vyplývá ze statistiky zeměměřického a katastrálního úřadu podání podnětů k opravě chybného údaje v katastru nemovitostí jsou stále dosti početná. Jedním z důvodů, může být neustále se vyvíjející možnost nahlížení do katastru nemovitostí na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. I přesto, že možnost sledovat průběh řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí na internetu prostřednictvím zmíněné aplikace není v současné době možné, lze však zjistit údaje jiné, které mohou být důvodem podání podnětu k opravě chybného údaje v katastru nemovitostí. Údaji je například míněno, zjištění přesnosti hranic pozemku v katastrální mapě nebo orientační změření plochy pozemku.

Druhy chyb, které vznikly nebo mohou v katastru nemovitostí vzniknout, jsou natolik rozmanité a poměrně technicky složité záležitosti, které vyžadují vysokou znalost právních

předpisů, technických předpisů a rovněž zkušenost a schopnost rozhodnout se pro určité řešení. Toto je mj. patrné z praktických ukázek, ze kterých lze konstatovat, že institut opravy chybných údajů v katastru nemovitostí je komplikovaná záležitost. Jako nejčastější chyby v katastru nemovitostí jsou na základě statistických dat spatřovány v chybném údaji o výměře parcely v rámci digitalizace katastrálních map, resp. souboru geodetických informací. S ohledem na tuto problematiku musí katastrální úřad pečlivě přezkoumat, zda se jedná o chybný údaj o výměře v katastru nemovitostí, nebo zda se jedná o zpřesnění výměry novým výpočtem. Jako zásadní podstata je v tom, že výměra není závazným údajem katastru nemovitostí, ale je odvozena z geometrického a polohového určení nemovitosti. Z tohoto důvodu je nutné v každém případě posuzovat rozměr a tvar parcely před a po provedení digitalizace katastrální mapy v kontextu s přípustnými odchylkami.

Uvedené postupy katastrálních úřadů vyvolávají u většiny veřejnosti odmítavé reakce ohledně změny výměry parcely, především dochází-li ke snížení výměry parcely, přestože se jedná o údaj nezávazný. Negativně to nepochybně působí na každého vlastníka, zvláště pak toho, který parcelu nabyl a zaplatil za ni kupní cenu, která se odvíjela od výměry parcely. Jen stěží lze takovému vlastníkovi vysvětlit, že pozemek zůstává ve stejných hranicích a že došlo pouze k napravení chybné výměry parcely. Je tedy možné tvrdit, že uvádění výměry ve smlouvách a v listinách jsou nadbytečné, až nežádoucí, pokud to z jakýchkoliv důvodů není nezbytně nutné. Z tohoto pohledu zmíněný údaj představuje prostor pro chyby písařské.

Z výše uvedených stanovisek vyplývá možnost předcházet problémům spojené se skutečností, že údaj o výměře není závazným údajem tím, že obsah výpisu z katastru nemovitostí by byl doplněn o vysvětlující text o nezávaznosti údaje o výměře pro právní úkony. Dalším doplněním výpisu z katastru by byl vhodný text o přesnosti údaje o výměře. Popřípadě údaj o výměře (v současné době umístěn ve výpise z katastru nemovitostí v části B) společně s doplňujícím textem přesunout do jiné části výpisu z katastru nemovitostí, formou poznámky. V důsledku přemístění výše uvedeného údaje o výměře se lze domnívat, že poté by informace o výměře neplynula z výpisu jako údaj podstatný či důležitý.

Dále by bylo vhodné problematiku ohledně závazných údajů katastru a především fakt, že údaj o výměře je chápán jako odvozový údaj více medializovat. Jako hlavními

potenciálními školenými osobami by byli poskytovatelé právních služeb, např. advokáti, notáři a rovněž osoby odborně způsobilé k výkonu zeměměřických činností. Lze předpokládat, že výše uvedení přijdou s eventuálními účastníky katastrálního úřadu, do styku prvotně a proto by měli zmiňovanou problematiku natolik ovládat, aby mohli poskytnout dostatečné a uspokojivé informace.

Větší mediální vliv by měl být taktéž věnován pojmu „výměra“ a zpřesnění geometrického a polohového určení ve spojitosti s informacemi o důležitosti zpřesňování vlastnických hranic. V současné době se o tomto sdělení pokouší na svých internetových stránkách Český úřad zeměměřický a katastrální svou kampaní pomocí informačního letáku ke zpřesnění geometrického a polohového určení, avšak prostřednictvím internetových stránek se zmíněné informace do podvědomí veřejnosti nedostanou.

Jako nejvhodnější alternativou se nabízí řešení, že v rámci novelizace katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., doplnit jeho šestou část, konkrétně § 20 o následující stať: „*Údaj o výměře parcely není závazným údajem pro právní úkony.*“

13 Seznam použité literatury a dalších zdrojů

Bibliografie

BAREŠOVÁ, Eva a Petr BAUDYŠ. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., doplněné a přepracované vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 736 s. ISBN 80-717-9594-1.

BAUDYŠ, Petr a BAREŠOVÁ, Eva. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. Praha: ASPI Publishing, 2004. 105 s. Judikatura. ISBN 80-7357-003-3.

BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Vydání první. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 320. ISBN 80-7179-824-X.

BUMBA, Jan. *Geometrický plán*. Praha: Linde Praha, a. s., 1999. 419 s. ISBN 80-7201-180-4.

BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Dotisk. Praha: Grada Publishing, 2009. s. 190. ISBN 978-80-247-2318-1.

KLIMENT, Václav. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v. v. i., 2007. 114 s. ISBN 978-80-85881-27-1.

KUBA, Bohumil a OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky: 8. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 5. 2004*. Praha: Linde, 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4.

ONDRUŠ, Radek. *Správní řád: nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. Praha: Linde, 2005. 515 s. ISBN 80-7201-523-0.

VEDRAL, Josef. *Správní řád: komentář*. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ivana Hexnerová - Bova Polygon, 2012. 1446 s. ISBN 978-807-2731-664.

TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích: [50 otázek a odpovědí z praxe]*. 2. rozšířené a aktualizované vydání. Praha: ASPI, 2005. 186 s. ISBN 80-7357-117-X.

TRAJER, Václav, Pavlína, TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, a. s., 2010. 480 s. ISBN 978-80-7357-481-9.

VRCHA, Pavel, ed., JANKŮ, Petra, ed. a VRCHOVÁ, Karin, ed. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde, 2011. 708 s. ISBN 978-80-7201-861-1.

Periodika

CHALUPA, Luboš. Konfiskace majetku zákonnou domněnkou se zpětnou účinností a oprava chyb katastru. *Právní zpravodaj*. 2008, roč. 9, č. 10. ISSN 1212-8694.

KUBA, Bohumil. Jak odstranit chybu v katastru. *Právo a podnikání*. 2005, roč. 14, č. 2. ISSN 1211-1120.

KUBA, Bohumil. *Také v katastru jsou chyby*. *Právní rádce*. 2004, roč. 12, č. 9. ISSN 1210-4817.

KUBA, Bohumil. Katastr nemovitostí: jak na chyby v katastru nemovitostí. *Veřejná správa*. 2005, roč. 16, č. 16. ISSN 1213-6581.

MÜLLER, Miloslav. Studie právních, technických a organizačních podmínek závaznosti údajů o vlastnických hranicích pozemků v katastru nemovitostí ČR. *Geodetický a kartografický obzor*. 1996, roč. 42, 4. 3. 53-60 s. ISSN 0016-7096.

Právní předpisy

Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský.

Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.

Zákon č. 83/1883 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové.

Zákon č. 177/1927 Sb., a. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 344/1992 Sb., o Veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 200/1994Sb., o zeměměřictví, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 152/2003 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 23/1964 Sb., kterou provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů.

Předpisy Českého úřadu zeměměřického a katastrálního úřadu

Jednací řád katastrálního úřadu ze dne 19. 12. 2005, č. j. 6900/2005-22, ve znění dodatku č. 2 ze dne 31. 03. 2011, č. j. 1622/2011-22.

Jednací řád zeměměřického a katastrálního ze dne 13. prosince 1999, č. j. 3624/1999-21, ve znění pozdějších dodatků.

Návod pro správu a vedení katastru nemovitostí ze dne 14. 8. 2001, č. j. 4571/2001-23.

Soudní judikatura

Usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., ze dne 2. září 2004, sp. zn. Konf 62/2003.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 31. května 2006, sp. zn. 5 As 16/2005-88.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 17. ledna 2008, č. j. 1 As 40/2007-103.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 13. března 2008, sp. zn. 3 Aps 2/2007-69.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. ledna 2009, sp. zn. 8 As 40/2007-170.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 18. června 2008, sp. zn. 9 As 60/2007.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 7. května 2008, č. j. 9 As 78/2007-118.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. července 2009, sp. zn. 30 Cdo 4504/2007.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. března 2010, sp. zn. Cdo 2028/2008.

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec ze dne 2. července 2008 č. j. 59 Ca 47/2008-34.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 30. října 2008 č. j. 6 As 12/2008-73.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 25. února 2011, sp. zn. 5 As 88/2009.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 5. září 2012, sp. zn. As 43/2012 -55.

Elektronické zdroje

HAVLÍČEK, Jan. *Řádné a mimořádné opravné prostředky ve správním řízení. 2008* [online]. [cit. 2013-03-09]. Dostupné z WWW:

<http://www.hajan.estranky.cz/clanky/seminarni-prace-na-prf-mu/radne-a-mimoradne-opravne-prostredky-ve-spravnim-rizeni.html>

KUBA, Bohumil. *Také katastr nemovitostí se nevyhne chybám*. 2004 [online]. [cit. 2013-03-10]. Dostupné z WWW: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-14947180-take-katastr-nemovitosti-se-nevyhne-chybam>

KLEPÁČ, Vladimír. *Katastry nemovitostí vedou stovky chybných údajů*. [online]. 2000.2011 [cit. 2013-03-09]. Dostupné z WWW: <http://www.estav.cz/zpravy/nove/katastr-nemovitosti-chyby-ombucman.html>

Internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků* [online]. [cit. 2013-03-09]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ZPRESNENI>

14 Seznam příloh

Příloha č. 1 – návrh na opravu chyby v katastrálním operátu – formulář

Příloha č. 2 – ohlášení zpřesněného geometrického a polohového určení pozemků

15 Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – statistika řízení oprav chybných údajů Katastrálního pracoviště Sokolov
str. 51

Tabulka č. 2 – statistika průměrné doby řízení opravy chyby v katastru nemovitostí
str. 51

16 Seznam grafů

Graf č. 1 – statistika řízení o opravě chyby v operátu katastru nemovitostí str. 41

Graf č. 2 – souhrnná statistika činností zeměměřického a katastrálního úřadu (ZKI)
str. 45

17 Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – kopie mapy katastru nemovitostí str. 48

Obrázek č. 2 – kopie geometrického plánu z roku 1928 str. 49

Obrázek č. 3 – kopie manuálu z roku 1930 str. 49

Obrázek č. 4 – kopie geometrického plánu č. 99290-30-78 str. 50

Obrázek č. 5 – kopie katastrální mapy digitální str. 51

Obrázek č. 6 – kopie katastrální mapy digitalizované str. 51

Obrázek č. 7 – ukázka aplikace systému ISKN str. 53

Obrázek č. 8 – kopie mapy bývalého pozemkového katastru str. 59

Obrázek č. 9 – kopie parcelního protokolu str. 60

Obrázek č. 10 – kopie katastrální mapy digitalizované str. 61

Obrázek č. 11 – kopie náčrtu z roku 1914 str. 63

| | |
|--|---------|
| Obrázek č. 12 – <i>kopie mapy bývalého pozemkového katastru</i> | str. 64 |
| Obrázek č. 13 – <i>kopie katastrální mapy digitalizované (KMD)</i> | str. 65 |
| Obrázek č. 14 – <i>kopie geometrického plánu č. 548-162/92</i> | str. 66 |
| Obrázek č. 15 – <i>kopie katastrální mapy Kraslice 9-7/14</i> | str. 67 |
| Obrázek č. 16 – <i>kopie katastrální mapy Kraslice 9-7/14 (po provedené opravě)</i> | str. 67 |
| Obrázek č. 17 – <i>kopie katastrální mapy digitální (KM-D)</i> | str. 67 |
| Obrázek č. 18 – <i>kopie geometrického plánu č. 99180-10-85</i> | str. 69 |
| Obrázek č. 19 – <i>kopie katastrální mapy XV-12-11</i> | str. 69 |
| Obrázek č. 20 – <i>kopie zaměření předložené zeměměřickým inženýrem</i> | str. 70 |

Příloha č. 1 – návrh na opravu chyby v katastrálním operátu

| | | |
|--|---|--|
| | Návrh na opravu chyby v katastrálním operátu | |
|--|---|--|

Katastrálnímu úřadu pro _____
katastrální pracoviště _____

počet příloh _____

Navrhují opravu chyby v katastrálním operátu podle § 8 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která byla způsobena zřejmým omylem při vedení katastru nemovitostí ^{*)}, zřejmým omylem při obnově katastrálního operátu ^{*)}, nepřesností při podrobném měření ^{*)}, nepřesností při zobrazení předmětu měření v katastrální mapě ^{*)}, při výpočtu výměr parcel ^{*)}, chybným geometrickým a polohovým určením pozemku ^{*)}, chybným určením výměry parcely ^{*)}, chybami v psaní a počítání ^{*)}, nesprávnostmi v listině, podle které byl údaj do katastru nemovitostí zapsán ^{*)}.

Chybný údaj _____

Správný údaj _____

Navrhovatel²⁵⁾

| | | | | | | |
|----|----|--------------------------------|-------|------------|----------|---------|
| 8) | 9) | příjmení nebo název organizace | jméno | titul před | titul za | RČ / IČ |
|----|----|--------------------------------|-------|------------|----------|---------|

| | | | |
|-------|-------------|-------|-----------|
| ulice | č.p./č.e.*) | č.or. | část obce |
|-------|-------------|-------|-----------|

| | |
|----------------------|------|
| městská část (obvod) | obec |
|----------------------|------|

| | | | | |
|-----|------------------------|-----------------------|-------|--------|
| PSC | telefon ¹⁰⁾ | e-mail ¹⁰⁾ | datum | podpis |
|-----|------------------------|-----------------------|-------|--------|

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

| | | |
|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| příjmení, jméno, funkce | příjmení, jméno, funkce | razítko organizace |
| | | |
| | | |
| podpis | podpis | |

Přílohy ³⁷⁾ _____

*) nehodící se škrtněte

Příloha č. 2 – ohlášení zpřesněného geometrického a polohového určení pozemků

Ohlášení zpřesněného geometrického a polohového určení pozemků

Spisová značka _____
_____ vyplní katastrální úřad

Ohlášení se podává:

Katastrálnímu úřadu pro _____

Katastrální pracoviště _____

Žádám (žádáme) o zápis zpřesněného geometrického a polohového určení pozemků podle přiložených podkladů do katastru nemovitostí:

I. Údaje o pozemcích dotčených zpřesněním

Katastrální území: _____

| Pozemek | | | |
|---------|----------------|----------------|---------------------------|
| KN/ZE | druh číslování | parcelní číslo | původní katastrální území |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Ohlašuji (ohlašujeme), že v souladu s ustanovením § 19a odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění zákona č. 186/2006 Sb., došlo ke zpřesnění geometrického a polohového určení výše uvedených pozemků a žádám (žádáme) o zápis těchto skutečností do katastru nemovitostí v rozsahu, který je popsán v přiloženém souhlasném prohlášení všech vlastníků dotčených pozemků.

II. Údaje o ohlašovatelích

| | | | | |
|----------------------|--------------|-----------------|-----------|------------------------|
| příjmení nebo název | jméno | titul před | titul za | datum narození / IČO*) |
| | | | | |
| ulice | č.p. /č.e.*) | č.orient. | část obce | |
| | | | | |
| městská část (obvod) | obec | | | |
| | | | | |
| PSC | název pošty | e-mail, telefon | | |
| | | | | |

III. Podpisy

V(e) _____ dne _____ podpis _____

IV. Přílohy

- Souhlasné prohlášení všech vlastníků dotčených pozemků ze dne _____ jehož neoddělitelnou součástí je geometrický plán č. _____ potvrzený katastrálním úřadem dne _____

*) Nehodící se škrtněte.

Ohlášení zpřesněného geometrického a polohového určení pozemků

Při vyplňování formuláře postupujte takto:

Obecné pokyny

1. Tento formulář slouží pro ohlášení zpřesněného geometrického a polohového určení pozemků různých vlastníků, NELZE jej použít pro ohlášení zpřesnění hranice mezi pozemky téhož vlastníka.
2. Pole, která nevyplňujete, neproškrťujte. U polí s možností volby označte správnou variantu křížkem.
3. Toto poučení je určeno pouze pro Vaši potřebu, před předložením vyplněného formuláře katastrálnímu úřadu je odtrhněte.
4. Vyplněný formulář s přílohami doručte tomu katastrálnímu pracovišti, v jehož územním obvodu se nachází pozemek dotčený zpřesněním geometrického a polohového určení.

Pokyny k části I. - Údaje o parcelách dotřených zpřesněním

1. **Pozemek**, jehož geometrické a polohové určení bylo zpřesněno, uveďte podle geometrického plánu pro průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků.
2. Uveďte, zda se jedná o parcely katastru nemovitostí nebo zjednodušené evidence. Způsob evidence parcely může nabývat pouze těchto hodnot:

| | |
|-------|--|
| KN | katastr nemovitostí |
| ZE-EN | zjednodušená evidence - původ evidence nemovitostí |
| ZE-PK | zjednodušená evidence - původ pozemkový katastr |
| ZE-GP | zjednodušená evidence - původ grafický příděl |

3. Druh číslování parcel může nabývat pouze těchto hodnot:

| | |
|-----|-----------|
| p | pozemková |
| st. | stavební |

Druh číslování vyplňte podle údajů uvedených v geometrickém plánu, a to pouze u parcel v katastrálním území, ve kterém jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách.
4. Název původního katastrálního území uveďte pouze u parcel zjednodušené evidence, které jsou původem z jiného katastrálního území.

Pokyny k části II. – Údaje o ohlašovatelích

1. Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků může ohlásit kterýkoliv z vlastníků zpřesněním dotčených pozemků. Pokud však tuto změnu ohlašuje **více osob**, uveďte každou zvlášť; to platí i pro **manžele**, kteří mají parcelu dotčenou zpřesněním ve svém společném jmění. V takovém případě uveďte další ohlašovatele na formuláři „Příloha E – Seznam vlastníků a jiných oprávněných“ nebo na jiný přiložený list.
2. Údaje o e-mailu nebo telefonu jsou nepovinné, v případě potřeby však usnadní Vaše kontaktování a vyřešení problému.

Pokyny k části III. – Podpisy

1. U podpisu osoby oprávněné jednat jménem právnické osoby (organizační složky státu) uveďte její jméno, popř. jména, příjmení a funkci.

Pokyny k části IV. – Přílohy

1. **Geometrický plán** je neoddělitelnou součástí souhlasného prohlášení všech vlastníků dotčených pozemků, o shodě na průběhu hranic těchto pozemků.
2. Souhlasné prohlášení musí být doloženo v originále nebo úředně ověřené kopii. Podpisy na souhlasném prohlášení musí být ověřeny nebo musí obsahovat potvrzení ověřovatele geometrického plánu, že vlastníci dotčených pozemků, jejichž totožnost zjistil, před ním souhlasné prohlášení podepsali.