



Sp. zn. 7914/2018/VOP/DV
Č. j. KVOP-16345/2019
Datum 8. dubna 2019

Vážený manželé

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Vážený manželé K██████████,

z pověření veřejné ochránkyně práv Mgr. Anny Šabatové, Ph.D., si Vás dovoluji informovat o uzavření šetření, které jsem na základě Vašeho podnětu zahájil. V podnětu jste si stěžovali na rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrálního pracoviště Uherské Hradiště (dále také „katastrální pracoviště“), a Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Brně (dále také „inspektorát“).

Po prostudování Vašeho podnětu, obou správních rozhodnutí i podkladů, které mi katastrální pracoviště zaslalo, jsem dospěl k závěru, že správní orgány nepochybily. Své šetření proto končím v souladu s ustanovením § 17 zákona o veřejném ochránci práv.¹

Obsah podnětu

Podstatou Vašeho případu je zakres hranice mezi pozemky st.p.č. █████ a st.p.č. █████ v katastrálním území █████² Podle Vás v souvislosti s vytvářením základní mapy velkého měřítka (obdoba dnešní obnovy katastrálního operátu novým mapováním) došlo k neoprávněnému posunu zakresu hranice do Vašeho pozemku. Před mapováním vedla hranice po obvodové zdi budovy na pozemku st.p.č. █████, v souvislosti s obnovou došlo k posunu hranice cca o 40 centimetrů tak, že se přesah střechy nachází nad pozemkem, na němž budova stojí. Hranici tak netvoří průnik zdi se zemí, ale průmět opaku na zem.

Rozhodnutí správních orgánů

Správní orgány v rozhodnutí uvedly, že zakres v katastrální mapě není chybný. Podklad pro vyhotovení nové mapy evidence nemovitostí představoval náčrt z místního šetření ze srpna 1986 a následně polní náčrt █████ ze září 1986. Na tyto dva dokumenty navazoval soupis nemovitostí č. █████ z března 1987. Z datování jednotlivých dokumentů vyplývá, že k odsouhlasení hranice došlo až po vzniku náčrtu z místního šetření a polního náčrtu; nemohlo tak dojít k úpravě podkladů.

Z náčrtu místního šetření pak vyplývá, že průběh předmětné hranice byl vyšetřen jako spojnice dvou bodů představujících rozhraní budov čp. █████. Na tuto hranici navazovala spojnice čtyř lomových bodů označených dřevěnými kolíky či červenou barvou, které se nacházely 40 centimetrů vně od severovýchodní zdi budovy čp. █████. Hranice končila na stávajícím oplocení. Současně došlo k vyšetření průběhu hranice obvodu budovy.

1 Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

2 Název katastrálního území nebudu uvádět.

Hranici tvořil průnik obvodového zdiva s terénem a do mapy byl zakreslen mapovou značkou „průmět vnějšího obvodu stavebního objektu“.

Správní orgány považují za podstatné, že z dokumentace výsledků místního šetření vyplývá, že průběh předmětné hranice vlastníci neoznačili jako sporný. Případný nesouhlas by obsahoval soupis nemovitostí a v náčrtu by hranice byla označena mapovou značkou „sporná hranice.“

K Vaší zásadní námitce, že v náčrtu došlo k vyškrobání hranice a jejímu posunutí, inspektorát uvedl, že z pojmu náčrt je zřejmé, že vznikl v terénu, což nevylučuje úpravy jeho obsahu (např. právě vyškrobání), a to právě na základě protokolárních výsledků místního šetření. Technický podklad představovala zvětšenina pozemkové mapy evidence nemovitostí.

Rozhodující není ani poznámka o spornosti hranice v soupisu nemovitostí u tehdejšího vlastníka pozemku st.p.č. ■■■. Podle správních orgánů není jasné, zda se jednalo o předmětnou hranici, a poznámka nemá oporu ve výsledcích místního šetření.

Právní hodnocení

Právní rámec pro řízení o opravě chyby v katastrálním operátu představuje ustanovení § 36 odst. 1 katastrálního zákona.³ Podle tohoto ustanovení katastrální pracoviště opraví chybné údaje katastru, které vznikly:

- zřejmým omylem při vedení a obnově katastru,
- nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím právním předpisem.

První chybou se myslí nesoulad mezi zápisy v katastru nemovitostí nebo zákresem v katastrální mapě na jedné straně a listinou, která sloužila jako podklad pro zápis nebo zákres, na straně druhé. Druhou chybou se myslí situace, kdy došlo k překročení katastrální vyhláškou⁴ stanovených odchylek.

O první chybu se ve Vašem případě nejedná, protože není patrné, že by v katastru v případě předmětné hranice panoval nesoulad s podkladovou listinou. Podklad pro zákres hranice představoval výsledek místního šetření. Katastrální pracoviště jsem požádal zaslání tří hlavních podkladů, ze kterých rozhodnutí správních orgánů vycházela; náčrt z místního šetření, polní náčrt č. ■■■ a soupis nemovitostí č. ■■■. Z jejich srovnání s platnou katastrální mapou není existence chyby patrná, protože mezi nimi nepanuje rozpor, jak můžete srovnat na následující straně.

Uznávám, že soupis nemovitostí obsahuje u nemovitostí ve vlastnictví pana A ■■■ P ■■■ poznámku o spornosti hranice. Souhlasím ale s názorem správních orgánů, že ze soupisu není patrné, že by se jednalo o předmětnou hranici. Navíc jak správní orgány správně uvádí, předmětná poznámka nemá oporu ve výsledcích místního šetření.

3 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

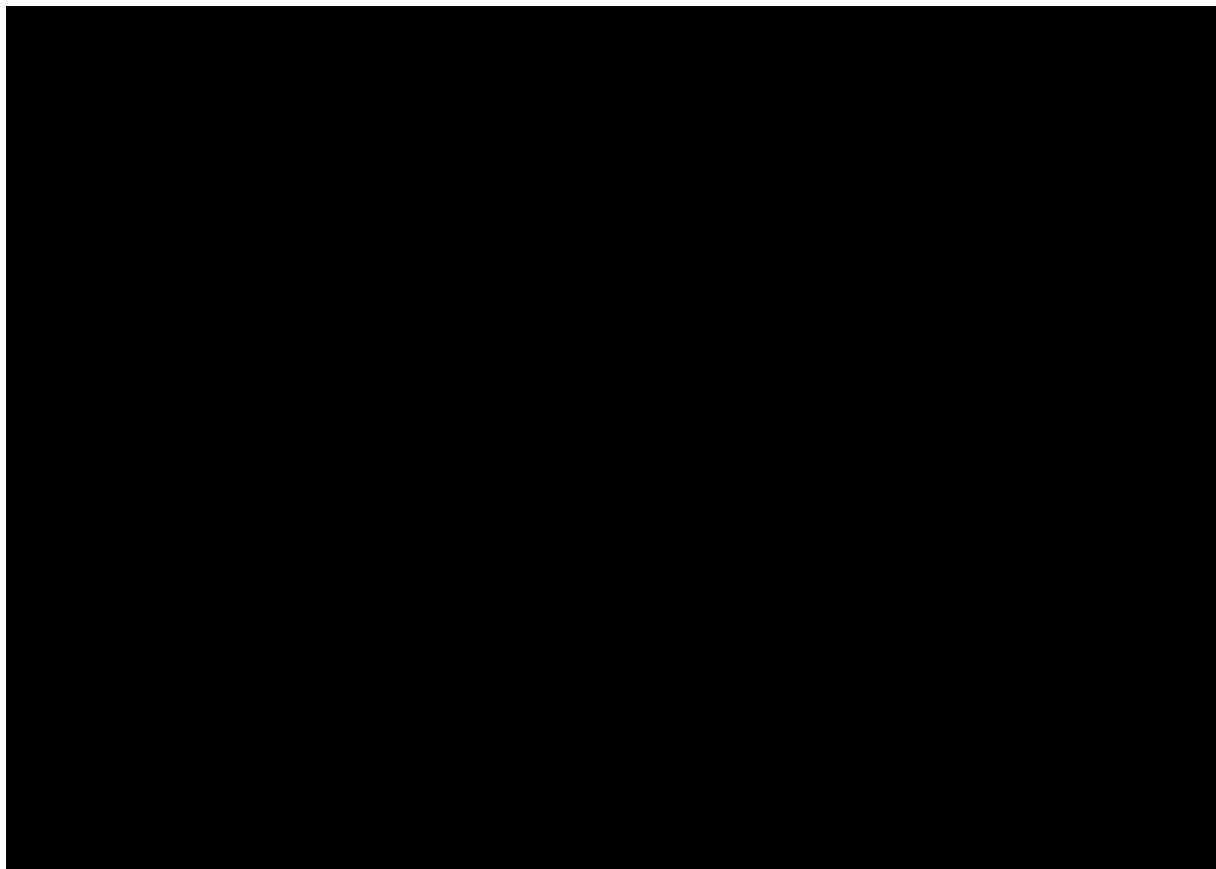
4 Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.



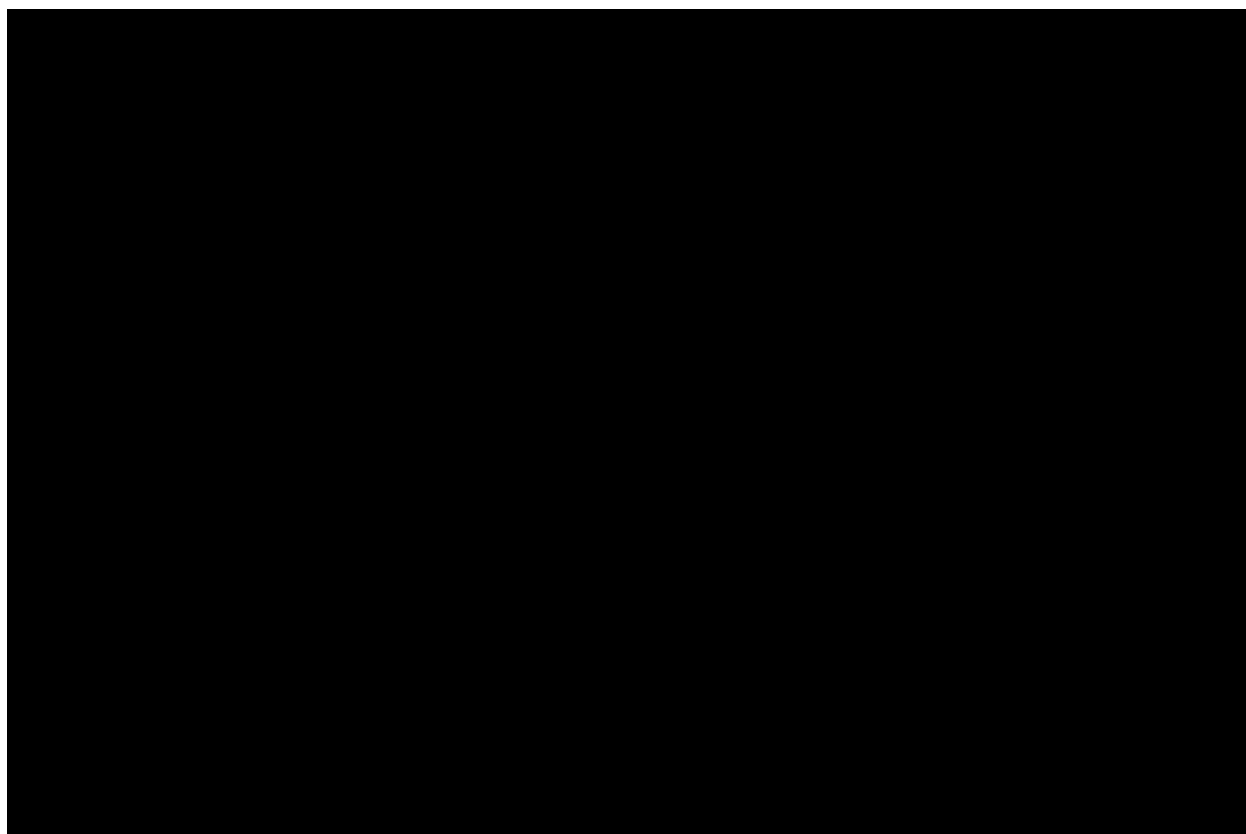
ombudsman

veřejný ochránce práv

Výřezy polního náčrtu z místního šetření č. ■ (vlevo) a měřického náčrtu č. ■ (vpravo)



Výřez platné katastrální mapy



Druhá námitka se týkala vyškrobání a posunutí hranice v polním náčrtu z místního šetření č. ■. I v tomto případě souhlasím s vyjádřením správních orgánů, že náčrt vznikl v terénu, což nevylučuje úpravy jeho obsahu. Technický podklad po vyhotovení náčrtu představovala zvětšenina pozemkové mapy. Výsledek místního šetření, jak správně uvádí inspektorát, pak nemusí být pohledově shodný s předlohou. Nutno podotknout, že podobný názor v minulosti vyslovil i Nejvyšší správní soud, když konstatoval, že: „*obnova katastrálního operátu novým mapováním nemůže být již z podstaty věrnou kopií operátu, který má nahradit, což plyne z § 3 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, protože orgány geodézie měly při obnově operátu evidence nemovitostí postupovat v souladu se skutečným stavem.*“⁵

Při hodnocení Vašeho případu nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že po novém mapování proběhla v roce 2000 obnova katastrálního operátu přepracováním. Zásadní tato skutečnost je, protože v citovaném rozhodnutí Nejvyšší správní soud ještě dospěl k následujícímu závěru. „*Pokud vlastníci dotčených pozemků (resp. jeden z nich) se změnou hranice v katastrální mapě v současné době nesouhlasí (nejde tedy i z jejich úhlu pohledu o zřejmý omyl), nelze předmětnou hranici, která byla platně vyhlášena v roce 1989 a 1999, měnit za použití § 8 odst. 1 písm. a) [dnes § 36 odst. 1 písm. a)] katastrálního zákona, byť by i bylo možné před katastrálním úřadem věrohodně prokázat, že hranice byla na základě proběhlých obnov katastrálního operátu zakreslena nesprávně.*“ V obou případech jak při tvorbě základní mapy velkého měřítka, tak při obnově katastrálního operátu přepracováním, jste mohly vznést námitky proti zákresu hranice. Podle všeho jste tak neučinili.

Správní orgány se zabývaly i otázkou, zda nevznikla chyba v katastru nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky. Odvolací orgán na základě kontrolních výpočtů souřadnic lomových bodů předmětné hranice zjistil, že souřadnice těchto bodů jsou až na chybu v zaokrouhlení prakticky shodné se souřadnicemi týchž bodů, které jsou výsledkem tvorby základní mapy velkého měřítka. Není proto patrné, že by došlo k překročení odchylek.

5 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. června 2008, čj. 1 As 46/2008-134; www.nssoud.cz.

Vzhledem k tomu, že tento závěr nerozporujete, a já nemám důvod nedůvěřovat inspektorátu ve věci kontrolních výpočtů, kontrolní výpočty jsem nepovažoval za nutné ověřovat.

Vážený manželé K██████, shrnu-li řečené, mám za to, že správní orgány postupovaly správně, pokud Vašemu návrhu na opravu chyby nevyhověly. Zákres v katastrální mapě je v souladu s podkladovými listinami a správní orgány rovněž nezjistily překročení mezních odchylek. Jste-li přesvědčeni, že Vám vlastnické právo k pruhu pozemku, který se nachází mezi zdí budovy a hranicí náleží, můžete zvážit podání žaloby k soudu. V řízení před soudem ale vlastnické právo musíte prokázat. Jelikož se nejedná o jednoduchou záležitost, doporučuji Vám věc projednat s advokátem nebo jinou osobou znalou práva. V úvahu přichází i smírné řešení – odkup předmětné části pozemku st.p.č. █████.

S pozdravem

JUDr. Stanislav Křeček
zástupce veřejné ochránkyně práv

Příloha

Zapůjčená spisová dokumentace (přílohy) doručená do Kanceláře veřejného ochránce dne 31. 1. 2019 (včetně originálů)