

## Oprava chýb v katastrálnom operáte

### 1. Úvod

Oprava chýb v katastrálnom operáte je osobitým právnym inštitútom, ktorého účelom je zabezpečenie súladu medzi skutkovým a právnym stavom, a spolu s tým aj zabezpečenie právnej istoty a zákonnosti. Opravy chýb predstavujú jednu z najzložitejších rozhodovacích činností, ktoré katastrálne odbory vykonávajú. Katastrálny zákon upravuje možnosť opravy chybných údajov katastra, a to z dôvodu, že kataster, ako štátny a verejný informačný systém poskytuje informácie z katastrálneho operátu o nehnuteľnostiach, právach k nim, informácie o vlastníkoch, ktoré by mali byť pravdivé a v súlade s listinami na základe, ktorých boli do katastra nehnuteľností vpísané.

Konanie o oprave chýb v katastrálnom operáte je možné považovať za osobitný opravný prostriedok zameraný na výkon riadnej správy evidenčných údajov a informácií vrátane obnovenia hodnovernosti a tým aj záväznosti údajov katastra.

Jedná sa o výlučne nesporné konanie a jeho obsahom preto nemôže byť riešenie vlastníckych (vecnoprávných) sporov, či rozhodovanie o určení práva k nehnuteľnosti, na čo sú príslušné len súdy.

### 2. Právna úprava

Postup pri oprave chýb v katastrálnom operáte upravuje všeobecný právny predpis, t.j. zákon č. 162/1995 Z.z o katastri nehnuteľností, konkrétne § 59.

V zmysle tejto úpravy je okresný úrad povinný opraviť chybné údaje katastra nielen na návrh, ale aj zo svojho vlastného postavenia ako orgán štátnej správy, ktorý eviduje a dbá na správnosť všetkých zápisov vykonávaných v katastri.

Ak okresný úrad zistí dôvod pre opravu, vydá rozhodnutie o oprave chyby. Týmto rozhodnutím môže dôjsť aj k zmene vecnoprávného stavu zapísaného v katastri (§ 59 ods. 4 katastrálneho zákona). Ak sa dôvod pre opravu nezistí, rozhodnutím návrh na opravu zamietne a v prípade, že sa konanie začalo bez návrhu okresný úrad konanie zastaví podľa § 30 ods. 1 písm. h) správneho poriadku.

Okresný úrad opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra.

Taktiež okresný úrad v súčinnosti s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami opraví v katastrálnej mape chybné zakreslené hranice pozemkov.

Chyby v katastrálnom operáte teda vznikajú z vlastnej činnosti okresného úradu, kedy je nutná oprava údajov katastra rozporného s verejnou a inou listinou, výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra (§ 59 ods. 1 písm. a) , resp. oprava hraníc pozemkov zakreslených v rozpore s geometrickým plánom, prípadne inými výsledkami geodetických činností (§ 59 ods. 1 písm. b).

V súčinnosti so štátnymi orgánmi, obcami, notármi, ako aj s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami okresný úrad opraví údaje katastra spôsobené chybami v písaní a

počítaní a inými zrejmy nesprávnosťami v písomných vyhotoveniach právnych úkonov, vo verejných listinách a v iných listinách.

Chyby v katastrálnom operáte môžu vzniknúť aj z činnosti iných osôb, kedy zápis je súladný s listinou, avšak údaje obsiahnuté v listine sú nesprávne. Pod chybami v katastrálnom operáte z konania iných subjektov rozumieme evidovanie chybných údajov v katastri, ktoré sa do katastra zapísali na základe:

- listín vyhotovených inými štátnymi orgánmi, obcami, notármi, vlastníkami a inými oprávnenými osobami, odlišnými od orgánov evidencie nehnuteľností, avšak z nesprávnych, resp. chybných podkladov orgánu evidencie nehnuteľností,
- alebo listín vyhotovených štátnymi orgánmi, obcami, notármi, vlastníkami a inými oprávnenými osobami, odlišnými od orgánov evidencie nehnuteľností, ktoré vychádzali zo správnych podkladov orgánov evidencie nehnuteľností, no obsahujú chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti.

V zmysle § 59 ods. 3 môže ten, koho práv, záujmov chránených právom alebo povinnosťou sa údaje katastra týkajú, kedykoľvek požiadať o odstránenie chýb v katastrálnom operáte.

Katastrálny zákon určuje lehotu, v ktorej je Okresný úrad povinný vykonať opravu. Lehota na vykonanie opravy je do 30 dní, v osobitne odôvodnených prípadoch do 90 dní od doručenia písomnej žiadosti o opravu chýb. Otázkou možno je, aká je lehota na vykonanie opravy, ak okresný úrad koná z vlastného podnetu. Dá sa ale predpokladať, že analogicky platí lehota taká istá.

Oprava chýb v katastrálnom operáte, podľa §59 ods.4 Katastrálneho zákona, nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam; to neplatí, ak ide o opravu podľa § 59 ods. 1 písm. a) a § 78 ods. 1. S opravou chyby v katastrálnom operáte zákon teda spája konštitutívny účinok (vznik, zmenu, zánik práva k nehnuteľnosti), hoci opravou sa dáva do súladu len zápis v katastri nehnuteľností s listinou, ktorá bola podkladom pre jeho vykonanie a ktorá konštituovala alebo deklarovala právo k nehnuteľnosti.

Zákon taktiež určuje spôsob, formu aká musí byť pri oprave chýb v katastrálnom operáte dodržaná. Oprava chyby v katastrálnom operáte sa vykonáva formálnym alebo neformálnym spôsobom. V prípade opravy chyby v katastrálnom operáte, ktorá sa týka údajov vpísaných na liste vlastníctva, oprava sa vykoná formálnym spôsobom, t.j. okresný úrad vydá rozhodnutie podľa všeobecných právnych predpisov o správnom konaní, s výnimkou konania o oprave chybných výmery EKN parcely. Ak údaje nie sú vpísané v liste vlastníctva, o oprave chyby sa koná neformálnym spôsobom, kedy sa rozhodnutie nevydáva a vyhotovuje sa protokol, ktorý je podkladom pre zápis údajov do katastra nehnuteľností.

### **3. Usmernenie ÚGKK č. 3/2014**

Z pozorovaní o skladbe návrhov na opravu chyby v katastrálnom operáte na našom úrade, a verím, že podobná situácia je aj na iných okresných úradoch, možno konštatovať, že gro konaní o oprave chýb v katastri sa týka opravy výmery parcely registra „C“, prípadne opravy hranice bez zmeny polohy podrobných bodov, o ktoré žiadajú vyhotovitelia geometrických plánov. Len malé percento konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte tvoria iné prípady, iné typy chýb. Výnimkou bol asi len r. 2010, kedy správy katastra konali o odstránení dielov parciel, a môžeme predpokladať, že percento iných konaní o oprave sa zvýši aj v tomto roku z titulu aktualizácie a dopĺňania vrstvy ťarchy.

Nakoľko dlhodobo absentoval metodický predpis, ktorý by zjednotil postup pri identifikácii chyby ako aj pri samotnej oprave chyby, bolo vydané Usmernenie ÚGKK č. USM\_UGKK SR\_3/2014, na opravu podrobných bodov a výmer pozemkov evidovaných ako parcely registra „C“ a parciel registra „E“, ktoré nadobudlo účinnosť 15. mája 2014.

Usmernenie bližšie upravuje ustanovenia katastrálneho zákona, s osobitým zreteľom na § 59 ods. 1 písm. b) tohto zákona a § 58a ods. 2 a 3 vyhlášky ÚGKK č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon.

Usmernenie zjednocuje postup okresných úradov pri oprave podrobných bodov a výmer parciel bez zmeny polohy správne vyznačených hraníc pozemku v teréne, pričom nedochádza k vzniku, zmene, alebo zániku práva k pozemkom. Špecifikuje kedy je potrebné postupovať pri oprave formálnym spôsobom, kedy sa postupuje neformálnym spôsobom a kedy je možné vykonať opravu v procese tvorby geometrického plánu.

Neformálny spôsob pri oprave chyby sa podľa usmernenia použije:

- ak je predmetom oprava výmery parcely registra „C“, ktorá nie je zapísaná na liste vlastníctva, alebo výmera parcely registra „E“
- pri oprave chybného zobrazenia hranice opravou podrobných bodov s kódom kvality T=1 až T=4 vo VKMč alebo opravou podrobných bodov s kódom kvality T=1 a T=2 v nečíselnej vektorovej katastrálnej mape s implementovanými číselnými výsledkami meraní (ďalej len „VKMi“) a v súbore prevzatých meraní (ďalej len „SPM“). V týchto prípadoch sa protokol o oprave nevyhotovuje. Zmena sa vykoná len v SGI na základe predloženého ZPMZ.
- ak oprava chybného zobrazenia hranice vyvolá potrebu opravy výmery parcely registra „C“, ktorá nie je zapísaná na liste vlastníctva.

Rozhodnutie s náležitosťami podľa § 47 správneho poriadku sa pri oprave podrobných bodov a výmer pozemkov evidovaných ako parcely registra „C“ a parciel registra „E“ vydáva:

- ak je predmetom oprava výmery parcely registra „C“ zapísaná na liste vlastníctva
- ak oprava chybného zobrazenia hranice vyvolá zároveň aj potrebu opravy výmery parcely registra „C“, ktorá je zapísaná na LV

V procese tvorby geometrického plánu sa navrhne oprava:

- chybne určenej výmery parcely registra „E“, kedy sa navrhne oprava výmery parcely registra „E“ v časti výkaz výmer parciel a dielov parciel so súčasným uvedením príslušnej poznámky za predpokladu splnenia podmienok stanovených osobitým predpisom.
- ak sa pri splnení podmienok uvedených v čl. VI usmernenia, opravuje chybné zobrazenie hranice definovanej vo VKMi a v SPM podrobnými bodmi s kódom kvality T=3 a T=4.

Úradné overenie takto vyhotoveného geometrického plánu sa považuje za akceptovanie dôvodov opravy výmery, resp. hranice navrhnutej v geometrickom pláne zo strany okresného úradu. Oprava sa vykoná pri zápise geometrického plánu do katastra nehnuteľností.

Usmernenie rozširuje okruh osôb oprávnených podať návrh, keď upravuje, že návrh na opravu chyby podáva spravidla vlastník pozemku alebo vyhotoviteľ geodetických a kartografických činností. Zároveň však upravuje postup okresného úradu a v prípade návrhu podaného vyhotoviteľom okresný úrad vykoná opravu z vlastného podnetu, alebo ako výsledok prešetrovania údajov katastra.

Súčasť návrhu na opravu chybne určenej výmery parcely alebo na opravu chybného zobrazenia hranice opravou podrobných bodov vo VKMč, VKMi a SPM sú dve vyhotovenia autorizačne overeného záznamu podrobného merania zmien a elektronické podklady na aktualizáciu súboru popisných a súboru geodetických informácií katastra.

V usmernení je podrobne upravený postup pri opravách chýb tak v správnom konaní, ako aj neformálnym spôsobom. Usmernenie malo za cieľ zjednotenie postupu pri opravách chýb v katastrálnom operáte a do značnej miery tak uľahčiť riešenie zložitých prípadov opravy chýb v katastrálnom operáte týkajúcich sa výmery pozemkov registra „C“ a registra „E“ ako zamestnancom katastra, tak aj vyhotoviteľom geometrických plánov.

#### 4. Záver

Záverom, aj keď väčšina konaní o oprave chýb v katastrálnom operáte v súčasnej dobe sa týka výmery pozemkov a opravy hranice, riešenie ktorých je pomerne podrobne upravené Usmernením ÚGKK č. USM\_UGKK SR\_3/2014, neznamená to, že sa v údajoch katastra iné typy chýb, ktoré by bolo potrebné riešiť nevyskytujú.

Negatívnym javom spojeným s evidenciou práv k nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností je duplicitný zápis vlastníctva k nehnuteľnosti.

Pomerne častým problémom je, ak parcely registra E v celosti prešli do registra C, ale v mape určeného operátu nezanikli, resp. nezanikli ich časti. Výsledkom sú parcely zobrazené v mape a nie je k nim založený žiaden list vlastníctva.

Kontrolou súladu súboru popisných informácií katastra a súboru geodetických informácií katastra možno zistiť tiež nesúlad, kedy parcela je zapísaná na liste vlastníctva, ale nie je zobrazená v žiadnej mape.

Taktiež sa vyskytujú prípady, že k určitému územiu nie je v katastri nehnuteľností evidovaný žiadny právny vzťah k pozemku ani registri E ani registri C.

Takéto chyby vyskytujúce sa v operátoch katastra nie sú kvantifikované (sú skryté), pričom je možné ich pomerne jednoducho a spoľahlivo zistiť kontrolou v KOKEŠI, porovnaním súboru geodetických a písomných údajov katastra. Veľká vyťaženosť zamestnancov, personálna poddimenzovanosť katastrov, to sú tiež dôvody, prečo katastre aktívne nevyhľadávajú chyby v katastrálnom operáte a následne ich neopravujú. Dôvodom je aj to, že na odstránenie mnohých takýchto nedostatkov a chýb nie je stanovený jednoznačný postup, prípadne vôbec nie je legislatívne možné niektoré typy chýb opraviť.

Je potrebné upozorniť, že postup pri ostatných katastrálnych konaniach upravuje podrobne tak katastrálny zákon ako aj vykonávacia vyhláška č. 461/2009 Z.z. v znení zmien. Postup správnych orgánov pri katastrálnom konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte, ktoré vzhľadom na široké spektrum chýb patrí k jedným z najťažších a najzložitejších, je v katastrálnom zákone stanovený do značnej miery zjednodušene a obmedzujúco, s výnimkou opravy výmery a hranice.

Z pohľadu praxe by bolo potrebné posilniť právomoci správnych orgánov rozhodujúcich v konaní o oprave chýb v katastrálnom operáte hlavne v oblasti zrejmych chýb spôsobených poskytnutím nesprávnych údajov zo strany správneho orgánu, ako aj zrejmych chýb vzniknutých zápisom nekorektne spracovaných, prípadne nekorektne zapísaných ZRPS a ROEP.

Je spoločensky žiaduce zaviesť takú legislatívnu úpravu, ktorá by umožnila okresným úradom efektívne rozhodovať o opravách chýb, ktoré vznikli nesprávnym postupom katastra nehnuteľností, mnohokrát bez vedomia samotných vlastníkov a tým posilniť hodnovernosť a záväznosť údajov katastra vo vzťahu smerom k verejnosti.