

Mgr. Róbert Jakubáč, PhD.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

(33. Fachtagung der Vermessungsverwaltungen von Kroatien, Österreich, Slowenien, Südtirol, Trentino, der Tschechischen Republik, Ungarn und Slowakei, 18. – 20. Mai 2016 in Trenčianske Teplice, Slowakei)

Poskytovanie údajov katastra nehnuteľností

Kataster nehnuteľností je jedným z najdôležitejších informačných systémov verejnej správy. Ako to už bolo spomenuté, obsahuje množstvo údajov technického a právneho charakteru. Poskytovanie údajov katastra nehnuteľností upravujú katastrálny zákon ako aj viaceré ďalšie právne predpisy. Slovenská legislatíva umožňuje prístup verejnosti k údajom katastra nehnuteľností v mimoriadne širokom rozsahu. Osobitné právne predpisy upravujúce poskytovanie informácií a poskytovanie údajov z informačných systémov verejnej správy vo všeobecnej rovine nezohľadňujú dostatočne špecifiká údajov katastra nehnuteľností. V dôsledku týchto skutočností existuje v aplikačnej praxi viacero problémov ohľadne poskytovania údajov katastra nehnuteľností a vyberania poplatkov za poskytnutie týchto údajov. Jedným z najdiskutovanejších problémov je poskytovanie údajov katastra nehnuteľností hromadne ako Open Data, ktoré požaduje predovšetkým tretí sektor. V roku 2014 bol vo výnose o štandardoch pre ISVS zadaný štandard pre otvorené údaje.

V súčasnosti žiadne údaje katastra nehnuteľností neposkytujeme hromadne ako Open Data. Do budúcnosti však pripravujeme poskytovanie vybraných údajov katastra vo forme Open Data. Predbežne počítame s poskytovaním údajov o pozemkoch a stavbách, ale nie o bytoch a nebytových priestoroch. Taktiež neplánujeme poskytovať údaje o vlastníkoch a o právnych vzťahoch k pozemkom a stavbám. Vo forme Open Data nebude zatiaľ poskytovaná ani grafická časť katastra nehnuteľností. Katastrálna mapa je voľne dostupná len ako web map service (WMS). Vybrané údaje katastra nehnuteľností by ako Open Data mali byť zverejnené na internetovej stránke Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky a mali by sa aktualizovať raz mesačne.

Poskytovanie údajov katastra nehnuteľností je vo všeobecnosti spoplatnené. Od platenia správnych poplatkov sú oslobodené napríklad štátne orgány, obce a vyššie územné celky. Týmto subjektom sa údaje katastra nehnuteľností poskytujú na základe zmluvy bezodplatne. Subjektom, ktoré nie sú oslobodené od platenia správnych poplatkov, sa údaje katastra nehnuteľností poskytujú na základe zmluvy za odplatu. V zmysle platnej právnej úpravy subjekt, ktorému boli poskytnuté údaje katastra nehnuteľností na základe zmluvy, ich nesmie poskytnúť ďalším fyzickým alebo právnickým osobám.

Celoplošné prehliadanie údajov katastra nehnuteľností je bezodplatne umožnené súdom a orgánom činným v trestnom konaní. Takisto je celoplošné prehliadanie údajov katastra bezodplatne umožnené najmä notárom, exekútorom, predbežným správcom a správcom konkurznej podstaty na plnenie ich úloh podľa osobitných predpisov. Pre ostatné subjekty je táto služba poskytovaná za odplatu, ale iba v tradičnej papierovej forme.

Orgány štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností majú k dispozícii viacero citlivých informácií. Medzi takéto citlivé informácie patrí údaj o tom, ktoré inštitúcie poskytli úver zabezpečený záložným právom. Tento údaj je súčasťou zápisu záložného práva ako ťarchy do listu vlastníctva. Vydaním listu vlastníctva so zapísaným záložným právom sa teda sprístupňuje aj údaj o inštitúcii, ktorá poskytla úver. Zo zápisu na liste vlastníctva však nie je zrejmé, či vlastník nehnuteľnosti je len záložcom alebo aj dlžníkom – podľa právneho poriadku Slovenskej republiky záložca nemusí byť zároveň aj dlžníkom. Údaj o tom, či je vlastník založenej nehnuteľnosti aj dlžníkom sa verejnosti neposkytuje.

Oprava chyby v katastrálnom operáte

V súvislosti so zápsmi do katastra nehnuteľností a pri vykonávaní zápisov do katastra nehnuteľností je pochopiteľne potrebné počítať s možnosťou pochybení zo strany osôb vyhotovujúcich zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny, ktoré sú podkladom pre vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností, resp. zo strany katastrálnej autority. Vzhľadom k tejto skutočnosti zákonodarca ustanovil v katastrálnom zákone procesný mechanizmus odstraňovania chýb v katastrálnom operáte. Popri katastrálnom zákone je ďalšou významnou normou upravujúcou postup pri odstraňovaní chýb v katastrálnom operáte usmernenie Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky z roku 2014 na opravu podrobných bodov a výmer pozemkov evidovaných ako parcely registra „C“ a parcel registra „E“, ktoré usmerňuje a zjednocuje postup katastrálnych odborov okresných úradov (ďalej len „KOOÚ“) pri oprave podrobných bodov a výmer parcel bez zmeny polohy správne vyznačených hraníc pozemku v teréne, pričom nedochádza k vzniku, zmene, alebo zániku práva k pozemkom.

Ako sme to už naznačili, chyby v katastrálnom operáte môžu vzniknúť z vlastnej činnosti katastrálnej autority alebo činnosťou iných subjektov. V praxi sa však často stretávame s chybami v súbore geodetických informácií ako aj v súbore popisných informácií katastrálneho operátu. Samotný katastrálny zákon ani iný právny predpis neobsahuje definíciu pojmu „chyba v katastrálnom operáte“. Vychádzajúc z platnej právnej úpravy obsiahnutej v katastrálnom zákone je vo všeobecnosti možné konštatovať, že „chybou v katastrálnom operáte“ je údaj zapísaný v katastri nehnuteľností v rozpore so zmluvou, verejnou listinou alebo inou listinou, na základe

ktorej bol zápis tohto údajja do katastrálneho operátu vykonaný, chybne zakreslená hranica pozemkov a taktiež údaj zapísaný do katastra nehnuteľností síce v súlade so zmluvou, verejnou listinou alebo inou listinou, ktorý je však chybou v písaní a počítaní alebo inou zrejmom nesprávnosťou v písomnom vyhotovení tejto zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny. Pojem „chyba v katastrálnom operáte“ je však potrebné vnímať v širších súvislostiach. „Chybou v katastrálnom operáte“ je totiž nepochybne napríklad aj chybne určená výmera parcely alebo zobrazenie priebehu hraníc v katastrálnej mape. Ďalej je za chybu v katastrálnom operáte potrebné považovať aj zápis duplicity vlastníctva v katastri nehnuteľností.

Skôr, ako sa dostaneme k platnej právnej úprave opravy chyby v katastrálnom operáte, je potrebné konštatovať, že pri tvorbe dnes platného katastrálneho zákona sa žiaľ kládol dôraz na právnu úpravu opravy chýb v súbore popisných informácií katastrálneho operátu. Vo všeobecnosti možno uviesť, že zákonodarca podcenil právnu úpravu opravy chyby v katastrálnom zákone, keďže tejto problematike výslovne venoval iba jeden paragraf.

Konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte má nesorový charakter. Katastrálna autorita nemôže v rámci konania o oprave chyby rozhodovať spor o existenciu určitého práva k nehnuteľnosti. Pokiaľ sa vyskytne spor ohľadne existencie práva zapísaného v katastri nehnuteľností, tento spor sa môže vyriešiť len cestou súdu, pretože len súd má právomoc rozhodovať spory o existenciu určitého práva.

Ak sa oprava týka údajov uvedených v liste vlastníctva, na konanie o oprave chyby sa vzťahuje správny poriadok; to neplatí, ak ide o opravu výmery pozemku evidovaného v mape určeného operátu. Konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte sa začína na návrh osoby dotknutej zápisom v katastrálnom operáte alebo z vlastného podnetu katastrálnej autority, ktorá o začatí konania upovedomí účastníkov konania. Katastrálna autorita spravidla začne konanie o oprave chyby z vlastného podnetu, ak na základe výsledkov prešetrenia zmien údajov katastra nehnuteľností alebo iným spôsobom pri vlastnej činnosti zistí chybu v katastrálnom operáte. Konanie o oprave chyby môže katastrálna autorita začať aj v nadväznosti na podanie geodeta, ktorý namieta chybu v katastrálnom operáte.

V zmysle katastrálneho zákona katastrálna autorita na návrh alebo aj bez návrhu opraví

- a) údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra,
- b) v katastrálnej mape chybne zakreslené hranice pozemkov a to v súčinnosti s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami,
- c) údaje katastra spôsobené chybami v písaní a počítaní a inými zrejmyimi nesprávnosťami v písomných vyhotoveniach právnych úkonov, vo verejných listinách

a v iných listinách a to v súčinnosti so štátnymi orgánmi, obcami, notármi, ako aj s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami.

Do budúcnosti sa uvažuje o rozšírení okruhu prípadov, kedy môže katastrálna autorita opraviť chyby v katastrálnom operáte, napríklad v súvislosti s odstraňovaním evidencie duplicity vlastníctva v katastri nehnuteľností a v súvislosti s odstraňovaním chýb v osvedčeniach o dedičstve, ktoré vyplývajú z chybných podkladov poskytnutých súdu alebo notárovi katastrálnou autoritou.

V praxi môže nastať situácia, že katastrálna autorita vykoná zápis do katastra nehnuteľností na základe listiny, ktorá nespĺňa podmienky na zápis. V súdnej praxi existujú rôzne názory na to, či je možné v rámci konania o oprave chyby posudzovať, či listina, na základe ktorej bol vykonaný zápis do katastra nehnuteľností, spĺňala podmienky na zápis alebo nie. Postupe začína prevažovať názor, že vzhľadom na účel spravovania katastra nehnuteľností je potrebné ustanovenia katastrálneho zákona o oprave chyby v katastrálnom operáte vykladať extenzívne, čiže tak, aby sa mohli chyby v katastrálnom operáte (či už ide o chyby v súbore geodetických informácií alebo o chyby v súbore popisných informácií) odstraňovať v čo možno najširšom rozsahu. Kataster nehnuteľností má byť totiž zdrojom hodnoverných údajov o nehnuteľnostiach a právach k nehnuteľnostiam.

Špeciálnou množinou chýb sú chyby týkajúce sa nesprávnym určením polohy podrobných bodov hraníc pozemkov a následne nesprávne určenou výmerou pozemkov, evidovaných ako parcely reg. C a parcely reg. E. V súvislosti so skvalitnením údajov v SGI KN úrad vypracoval a vydal usmernenie Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. USM_UGKK SR_3/2014, zo dňa 07. 04. 2014 na opravu podrobných bodov a výmer pozemkov evidovaných ako parcely registra „C“ a parciel registra „E“, ktoré podrobne reflektuje na stav chýb v SGI KN.

Účelom uvedeného usmernenia bolo zjednotiť postup katastrálnych odborov 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. Je potrebné uvedomiť si, že opravu v zmysle tohto usmernenia možno aplikovať v tom prípade, ak pri pôvodnom meraní boli nesprávne určené súradnice a tým aj poloha podrobných lomových bodov hranice pozemku, pričom v teréne opravou nedochádza a ani nedošlo k zmene. Usmernenie následne špecifikuje konkrétne prípady, v ktorých sa postupuje podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov – v súlade s čl. II ods. 4 (ďalej len „oprava formálnym spôsobom“), prípady v ktorých sa nepostupuje podľa správneho poriadku (ďalej len „oprava neformálnym spôsobom“), alebo prípady v ktorých je možné vykonať nové určenie podrobných bodov a súvisiaci výpočet výmery pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ (ďalej len „výmera parcely registra „C““) a parcely registra „E“ v procese tvorby geometrického plánu.

Usmernenie vychádza z predpokladu, že výmera pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ je plošný obsah pozemku na zemskom povrchu premietnutý do roviny súradnicového systému Jednotnej trigonometrickej siete katastrálnej (ďalej len „S-JTSK“). Výmera pozemku sa určuje výpočtom zo súradníc lomových bodov hranice pozemku a vyjadruje sa v celých štvorcových metroch. Vzhľadom na skutočnosť, že výmera parcely registra „C“ a parcely registra „E“ sa určovala v súlade s predpismi účinnými v čase jej prevzatia do katastra aj ako sprostredkovaná veličina pomocou grafických metód z mapového listu, na ktorom bol pozemok zobrazený, alebo súčtom plôch geometrických obrazcov, na ktoré bola parcela prípadne pozemok rozložená, alebo výpočtom z priamo meraných mier, je potreba správneho určenia výmer veľmi akútna, a to za predpokladu splnení kvalitatívnych požiadaviek určených v usmernení, ktorý je základným nástrojom pre spresnenie a správne určenie výmer.

Oprava chybne určenej výmery parcely sa vykonáva:

- a) formálnym spôsobom, ak je predmetom oprava výmery parcely registra „C“ zapísaná na liste vlastníctva,
- b) neformálnym spôsobom, ak je predmetom oprava výmery parcely registra „C“, ktorá nie je zapísaná na liste vlastníctva, alebo výmera parcely registra „E“,
- c) neformálnym spôsobom v procese tvorby geometrického plánu, kedy sa navrhne oprava výmery parcely registra „E“ za predpokladu splnenia podmienok stanovených osobitým predpisom,

Oprava chybného zobrazenia hranice sa vykonáva:

- a) neformálnym spôsobom 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“),
- b) v procese tvorby geometrického plánu, ak sa pri splnení podmienok uvedených v čl. VI opravuje chybné zobrazenie hranice definovanej vo VKMi a v SPM podrobnými bodmi s kódom kvality T=3 a T=4.

Na vysvetlenie dodávame, že

- a) body T=1 a T=2 sú body určené s presnosťou akú ponúkajú systémy na určene polohy GNSS (T=2 túto presnosť spĺňa po vytýčení),
- b) body T=3 a T=4 sú body určené s vyhovujúcou presnosťou,

Ak oprava chybného zobrazenia hranice podľa vyvolá potrebu opravy výmery parcely registra „C“, je nevyhnutné vykonať opravu formálnym spôsobom, alebo neformálnym spôsobom.

Na účely opravy chybne určenej výmery parcely registra „C“ možno použiť iba výpočet výmery zo súradníc podrobných lomových bodov hranice pozemku určených

- a) odmeraním vyznačených lomových bodov v teréne,
- b) vytýčením a označením lomových bodov v teréne,

c) geodetickým výpočtom so súčasným preverením nadväznosti polohy podrobných bodov na situáciu v teréne

Uvedené usmernenie aktívne napomáha ku skvalitneniu údajov v katastri, nakoľko nastoľuje mechanizmus a podmienky, ktorým dochádza k odstráneniu chýb v súbore geodetických informácií.

Lehota na vykonanie opravy chyby v katastrálnom operáte je 30 dní od začatia konania o oprave chyby – v osobitne odôvodnených prípadoch je lehota na vykonanie opravy chyby 60, resp. 90 dní odo dňa začatia konania o oprave chyby. O oprave chyby v katastrálnom operáte týkajúcej sa údajov zapísaných na liste vlastníctva vydá príslušná katastrálna autorita rozhodnutie s náležitosťami podľa správneho poriadku, proti ktorému je prípustné odvolanie – oprava chyby sa vykoná až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia. Právoplatné rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte je preskúmateľné súdom, ale podanie žaloby na súd nemá odkladný účinok vo vzťahu k vykonaniu opravy chyby.

Oprava chyby v katastrálnom operáte nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam. Vykonaním opravy chyby v katastrálnom operáte sa teda nezasahuje do právnych vzťahov k nehnuteľnosti.

Čo sa týka štatistických údajov, v roku 2015 bolo vykonaných 4075 opráv neformálnym spôsobom, čiže bez vydania rozhodnutia a 4268 opráv formálnym spôsobom, čiže na základe rozhodnutia o oprave chyby. V roku 2014 bolo vykonaných viac ako 8000 opráv neformálnym spôsobom a približne 4300 opráv formálnym spôsobom. V roku 2013 bolo vykonaných viac ako 10000 opráv neformálnym spôsobom a takmer 5000 opráv formálnym spôsobom. Môžeme teda konštatovať, že počet vykonaných opráv chýb v katastrálnom operáte postupne klesá.