

# PŘÍČINY A SOUDNÍ DOHRY SPORŮ V OBLASTI KATASTRU NEMOVITOSTÍ

*Příspěvek ze 40. Geodetických dnů v Brně, listopad 2004.*

*ABSTRACT: Legal proceedings in field of cadastre of real estate, the most frequent causes, subsequent impacts and relationships in respect to cadastre of real estate record-keeping.*

## 1. ÚVOD

Dovolte mi, abych se v úvodu svého příspěvku na téma „Soudní spory v oblasti katastru nemovitostí, jejich příčiny a dopady a souvislosti s evidencí katastru nemovitostí“ krátce představil:

Jmenuji se Václav Kellner, mám zeměměřičské vzdělání, v roce 1991 jsem v Karlových Varech založil soukromou zeměměřičskou firmu pod jménem Zeměměřičská projektová a inženýrská kancelář Kellner. Moje firma se zabývá jak již název naznačuje zeměměřičskými činnostmi v celém spektru zeměměřičských činností, dále projektováním komplexních pozemkových úprav, projektováním v pozemním stavitelství, územním plánováním a v neposlední řadě prodejem geodetických přístrojů značky TRIMBLE (dříve GEODIMETER a SPEKTRA PRECISION).

V obci Kolová, ve které bydlím a kde má moje firma své sídlo, jsem od roku 1990 uvolněným starostou, v roce 1986 jsem byl jmenován soudním znalcem v oboru geodézie a kartografie. Zkušenosti získané v soukromé zeměměřičské praxi a v oblasti samosprávy mi velmi pomohly při výkonu soudního znalectví. Ve věci soudních sporů týkajících se katastru nemovitostí ustanoví příslušný soud soudního znalce ze seznamu soudních znalců, který má k dispozici. Soudní znalci jsou jmenováni příslušným krajským soudem podle zákona číslo 36/1997 Sb. v platném znění a jejich činnost včetně oceňování se řídí prováděcí vyhláškou 432/2002 Sb. v platném znění. Soudní znalec musí být občanem ČR, měl by mít potřebné znalosti a zkušenosti v oboru, v němž má jako znalec působit, měl by mít takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad, že znaleckou činnost může řádně vykonávat a je povinen složit slib do rukou toho, kdo jej jmenoval. Soudní znalec musí vést znalecký deník, musí znalecké posudky vypracovat osobně a v termínu a má podle prováděcí vyhlášky nárok na odměnu, která činí podle náročnosti a podle míry vložených odborných znalostí, za jednu hodinu práce 100 až 350 Kč.

Ve svém příspěvku bych Vás chtěl seznámit se svými praktickými poznatky praxe soudního znalce v oboru geodézie týkajícími se oblasti katastru nemovitostí, dohrou těchto soudních sporů a možnostmi jak jim předcházet. Nehodlám se zabývat teoretickými rozbory právních předpisů ať platných nebo již neplatných, vznášet kritická slova na platnou legislativu či dokonce z pohledu stavu techniky a znalostí dnešní doby zlehčovat usilovný a postupný vývoj v oblasti katastru nemovitostí od roku 1990 do dnešní doby. K tomu jsou zde určitě povolnější. Budu se snažit provést jakousi analýzu svých zkušeností se stanovením závěrů ve smyslu svého úvodního předsevzetí.

Předchozí historická etapa od roku 1948 do roku 1989 se vyznačovala sice tím, že v podstatě k žádným sporům o soukromý majetek nedocházelo, ale postarala se mimo jiné o to, že evidence pozemkového katastru byla za pomoci nástrojů přídělňového řízení, jednotné evidence půdy, evidence nemovitostí a státní moci natolik „dábelsky“ „transformována“, že ještě několik generací, nejen geometrů, bude mít co dělat, aby tento stav napravili.

Pro lepší představu uvedu bilanci své patnáctileté činnosti. Vypracoval jsem znalecké posudky pro Okresní soudy (Karlovy Vary, Klatovy, Sokolov, Cheb, České Budějovice, Rokycany, Plzeň Jih, Tachov, Louny, Domažlice) celkem 75 znaleckých posudků. Pro orgány státní správy a samosprávy celkem 4 znalecké posudky a pro občany celkem 9 znaleckých posudků.

## 2. NEJČASTĚJŠÍ PŘÍČINY A DOPADY SOUDNÍCH SPORŮ O NEMOVITOSTI

Jak jsem se v úvodu zmínil, změnou politické situace v našem státě, došlo k zásadní změně přístupu k vlastnickým právům a tedy i ke sporům o vlastnictví a tudíž se tato situace dotýká i oblasti katastru nemovitostí. Bohužel jako jedny z prvních důvodů těchto sporů byly přetrvávající nedobré vztahy mezi sousedy, kteří hledali způsob jak získat části pozemků svých sousedů. Typická je situace, že soused „s kvetoucí zahradou“ je žalován sousedem „s nepořádkem zahradou“. Dále následují spory o oplocení pozemků po dokončení výstavby nových rodinných domů, většinou v městských aglomeracích. Dalším důvodem je dohadování a upřesňování představ občanů o užívání a o vlastnění. Na tuto změnu si podvědomí mnoha občanů ještě dnes těžko přivyká. Tyto spory nevytěšují ani „přejmenované“ pozemkové mapy evidence nemovitostí na katastrální mapy katastru nemovitostí, zejména ty původem z technickohospodářského mapování nebo základní mapy velkého měřítka.

S rozvojem podnikání dochází k převodům pozemků a nemovitostí často k nelibosti sousedů. Noví majitelé v dražbách získávají stavby a pozemky dlouho užívané původní socialistickou organizací, na kterých ale jsou některé ze staveb bez kolaudace a na pozemcích jiných nových vlastníků. Přichází zákon 229/1991 Sb. o půdě – vydávání restitucí, srovnání původních pozemkových evidencí se stavem KN, vytyčování hranic vydávaných pozemků. Některé jsou ale již dlouho užívány jiným uživatelem, například nelegální chaty, nelegální zahrádky, přeplocení, zejména v rekreačních oblastech, nesouhlas obsahu katastrálních map – zaměřené užívání hranice proti postupně doplňovaným „neznatelným“ vlastnickým hranicím apod.

To vše znamená i nové případy pro soudy. V rámci dědických řízení se převádí majetek z původního jednoho vlastníka na několik jeho potomků a tím i k rozdělování majetku a nemovitostí. Dochází ke střetům v přístupech na nově rozdělené části nemovitosti, případně k převodu části majetku (nemovitosti) na cizí subjekt a tím i ke zbytečným sporům. Většinou žádná strana nechce ustoupit. Poměrně velkým problémem jsou spory fyzických osob, potomků původních přidělců, přidělců měst a obcí, kdy chybí některé části dokladů přidělového operátu. Dochází ke sporům mezi sourozenci, mezi příbuznými, mezi bývalými přáteli. Podklady vlastnictví jsou uvedeny v původní pozemkové evidenci, které byly v průběhu existence „mezevidencí“ tak dokonale změněny, že je možné věc posuzovat z více hledisek. Velkým problémem je v některých těchto případech různá závaznost údajů původní, následující a dnešní pozemkové evidence. Důvodem těchto sporů je bohužel závist a vliv nových „přivdaných“ či „přiženěných“ členů rodin. Tyto spory a jejich příčiny nejsou nic nového pod sluncem. Celé dějiny lidstva jsou tímto „fenomémem“ poznamenány. Z minulosti jsou známy spory sedláků o hranice mezi jejich vlastnictvím, kdy soudní výlohy „spolkly“ celý statek. Proto například v sousedním Bavorsku již několik staletí smí kamenné hraniční mezníky osazovat nezávislá sedmičlenná komise, která jejich polohu i pravidelně kontroluje.

Přesto, že tradice „sedláků“ byla u nás již zmíněnou historickou epochou přerušena a víceméně zničena, jakož i vztah a vážnost k vlastnictví, tak určitá lakota a chamtivost přetrvávala. K tomu se přidává nová rychle se vyvíjející úroveň vlastnictví v důsledku schopností, znalostí, umění zacházet a starat se o majetek jednotlivých občanů. A máme jistotu, že právníci a soudy nebudou bez práce. Myslím si, že do roku 1989 se o pozemkovém právu mnohé spíš zatajovalo a nebyl ani důvod se tímto problémem nějak podrobně zabývat. Proč také, když jsme dospěli až k zákonu o evidenci nemovitostí a ke komplexnímu zakládání právních vztahů. O to rychleji bylo nutné, aby všichni, kteří se po roce 1989 profesně začali s problémem tohoto práva zabývat, získali potřebné znalosti a vědomosti a hlavně, aby došlo k rychlému „přerodu“ na poli evidence katastru nemovitostí. A to ještě ke všemu v době, kdy začal obrovský rozmach výpočetní a měřické techniky. Což možná bylo ku prospěchu věci. Na tu dobu si všichni ve věkové úrovni mě, o něco mladší a o něco starší generace dobře pamatujeme. Myslím si, že i přes veškerá úskalí a nepředvídatelné neurčitosti se do dnešního dne v oblasti evidence katastru hodně dobrého podařilo.

Jakých chyb se my geodeti při vytyčování hranic dopouštíme, respektive jsme se dopouštěli. Uvedu příklady z případů, se kterými jsem se setkal. Říkám „my geodeti“, protože si myslím, že i já jsem se touto praxí hodně naučil. Mnozí mohou namítnout, že uvádím samozřejmosti, ale bohužel v praxi tomu tak vždy není. Při vytyčování hranic je nezbytné provést nejprve zjišťování předmětné hranice za účasti dotčených vlastníků. Je dobré mít před tímto jednáním zaměřenou situaci, nalezené veškeré dostupné manuály, náčrty a další dokumentaci a při jednání s tímto přítomné vlastníky seznámit. Je důležité při jednání vyslechnout účastníky a snažit se „vysvětlit“ důvod jejich případného nesouhlasu. Trpělivě, třeba i několikrát vše vysvětlit (teorie zjednodušené evidence je pro většinu laiků těžko pochopitelná, rovněž i „ztráta metrů“ a nezávaznost výměry a v neposlední řadě i to, že nelze hranici vytyčit na půl centimetru) a na závěr požádat o písemné vyjádření. Důležité je neurčovat co musí účastník napsat, ale doporučit jakou formu by mělo vyjádření mít. Důležité je účastníky uvědomit, že v

případě nesouladu průběhu současného oplocení s vytyčenou hranicí nemohou do rozhodnutí soudu vzájemně si toto oplocení bourat. Toto je ale bohužel smutná zkušenost – sousedé si vzájemně ničí nejen ploty, betonové podezdívky, kácí stromy, ale i přivařují ocelová vrátka, rozbíjejí okna apod. Není možné označit vytyčovanou hranici v lokalitě s katastrální mapou v měřítku 1:2880 mezníkem ve vzdálenosti 0,30 m od stávajícího původního oplocení, navíc tuto vytyčenou hranici předat pouze vlastníku, který u mne toto vytyčení objednal. Tato situace byla poměrně častá, zejména v první polovině devadesátých let minulého století, tj. v době rozmachu vytyčování restitucí. Vytyčování hranic v katastru nemovitostí by měl fyzicky provádět zeměměřický inženýr s příslušným oprávněním. Toto ustanovení bych doporučoval vrátit do platných právních předpisů. Jak jsem již výše uvedl došlo ke sporům v lokalitách s katastrální mapou, která vznikla na základě technickohospodářského mapování nebo základní mapy velkého měřítka, kdy jeden z vlastníků byl původním vlastníkem z bývalého pozemkového katastru a druhý nabyl pozemek až v době platnosti nové katastrální mapy.

V praxi jsem si několikrát ověřil, že když žalující strana požadovala odstranění oplocení souseda, popř. části stavby ze svého pozemku, zaměřením širší situace se prokázalo, že v jiné části pozemku je tomu právě naopak. Při soudních jednání jsou „z nepřátelené“ strany vůči sobě většinou nekompromisní a v tomto „boji“ jsou svými právními zástupci podporováni. Při konfrontaci jsou otázky těchto právních zástupců vůči znalci vedeny velmi záluďným způsobem. Dochází až na téma zdánlivě s tímto problémem nesouvisejícím. Musel jsem se hodně „vycvičit“ jak a kdy reagovat, popřípadě se vůbec nevyjadřovat. (Známé pořekadlo – „vše co řeknete může být použito proti vám“) Celý průběh a úroveň jednání záleží na předsedovi soudu. Mohu s potěšením říci, že vždy mělo jednání velmi dobrou úroveň a soudci zabývající se pozemkovým právem si velmi dobře osvojili „naše“ termíny včetně problémů, které sebou přináší zjednodušená evidence a různá úroveň a forma katastrálních map. Toto ale nelze bohužel obecně říci o všech právních zástupcích zejména žalujících stran. Stalo se mi, že až během již druhého stání právní zástupce žalující strany pochopil, že závěr mého znaleckého posudku je ve prospěch jeho klienta. O příčinách soudních sporů, jejich řešení a souvislosti s evidencí katastru nemovitostí jsem se vynasnažil něco sdělit a napsat, zbývá doplnit jak částečně eliminovat tyto spory, popřípadě jim předcházet. Lze se pokusit pouze o částečnou eliminaci, protože jak jsem již uvedl nelze odstranit ze světa takové lidské vlastnosti jako je závist, chamtivost, nenávisť a vyžadovat alespoň toleranci a ohleduplnost. Lze ale zkvalitnit práci nás zeměměřičů při měření, vytyčování a jednání. Musí nám jít hlavně o profesionalitu a dobré jméno naší profese.

### 3. ZÁVĚR

Budoucnost vidím v kvalitních katastrálních mapách, samozřejmě v digitální podobě, v jednom souřadnicovém systému, jednotném kódu kvality, a které budou výsledkem perfektní spolupráce státní a soukromé sféry. Státní sféra ve zestihlené formě bude mít na starosti koncepci a kvalitní evidenci a soukromá sféra zajistí kvalitní katastrální mapy. Stát si musí uvědomit, stejně jako před cca 250 lety císař František Josef II., důležitost spořádané evidence katastru nemovitostí. Nic lepšího si nemůžeme přát.