

Často kladené otázky

Jak je možné, že v určitých případech můžeme mít na lomovém bodě parcelní hranice nejistotu až 3 metry, které nejsou považovány za chybu vyžadující nápravu (podle vyhlášky č. 26/2007 Sb.)?

Jednoduše, jednak je nutné si uvědomit, že mapa, na které se tato odchylka může vyskytnout je více než 150 let stará, měřické přístroje a metody byly tenkrát na jiné úrovni než dnes, kdy jsme schopni měřit vše s milimetrovou přesností. Tehdejší měřiči byli o dva řády a více nepřesnější.

Další a hlavní důvod je ale jinde. Stávající katastr nemovitostí pracuje v souřadnicovém systému JTSK, který byl navržen speciálně pro Československo, ale mapy za Rakouska-Uherska byly v jiném souřadnicovém systému, proto pro přechod do nyní používaných souřadnic je třeba vyhotovit transformaci. Při transformaci je třeba ztotožnit objekty v mapě s objekty v terénu, které je třeba zaměřit v aktuálním souřadnicovém systému. Tehdy používané měřítko 1 : 2880 [vycházelo z tehdejšího požadavku, aby se jedno dolnorakouské jitro (tj. čtverec o straně 40 sáhů) na mapě zobrazilo jako jeden čtvereční palec (1 sáh = 6 stop, 1 stopa = 12 palců, 40 sáhů x 6 stop x 12 palců = 2880)] je třeba převést do nyní používaného souřadnicového systému a měřítka (ideálně digitální mapy). Do přesnosti transformace mezi mapami zasahuje mimo jiné i tloušťka čar v původní staré mapě a jejich interpretace v mapě nové. Je třeba si uvědomit, že pokud by byla v daném měřítku 1 : 2880 čára nakreslená na mapě o síle 1mm bude ve skutečnosti tlustá bezmála 3metry.

Je přesnost geometrického a polohového určení nemovitosti důležitá?

Jistěže. Údaje evidované v katastru nemovitostí jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí. To znamená, že předmětem převodu je vždy pozemek v těch hranicích, které jsou evidovány v katastru nemovitostí (na základě geodetického a polohového určení nebo které jsou vyznačeny v geometrickém plánu, pokud je převáděna pouze část pozemku), bez ohledu na možném trvalém označení hranic v terénu (ploty, zdi budov atd.), které nemusí korespondovat s právním stavem. V tomto případě nelze hranice trvale stabilizované v terénu považovat za platné ani v případě užívání v dobré víře, jelikož se na jedné hranici vyskytují minimálně dva vlastníci protilehlých nemovitostí a oba se mají právo vyjádřit. Proto je vhodné nechat si pozemek odborně zaměřit, zkontrolovat stávající označení hranic v terénu a porovnat výsledek zaměření s údaji uvedenými v katastrální mapě.

Jestliže je nemovitost evidována s nižší přesností, než které je možno dosáhnout dnešními měřickými postupy a pomůckami (podle vyhlášky č.26/2007sb.), je možné vyhotovit geometrický plán pro zpřesnění hranic pozemku, které se v rámci tvorby plánu vyšetří, trvale stabilizují a v neposlední řadě se projedná jejich průběh se všemi účastněnými vlastníky. Důležitá součást tohoto geometrického plánu je tzv. Souhlasné prohlášení, kde se všichni dotčení vlastníci podpisem zaručí za správnost průběhu parcelních hranic a potvrdí tak zpřesnění geometrického a polohového určení nemovitosti na nejvyšší možnou třídu 3, což znamená střední souřadnicovou chybu každého lomového bodu 14 cm. Zpřesněním geometrického a polohového určení nemovitosti nedochází ke změně právních vztahů k pozemku.

Ačkoliv výměra není závazným údajem katastru nemovitostí, je to parametr pro výpočet daně. Přesnost výměry uvedené v katastru nemovitostí je přímo úměrná době vzniku geometrického určení nemovitosti. Pokud porovnáme hodnotu výměry evidovanou v katastru nemovitostí s výměrou naměřenou v digitalizované mapě může mezní odchylka takové výměry dosahovat podle velikosti plochy i stovky metrů čtverečních. Zpřesnění této hodnoty závisí na zpřesnění geometrického a polohového určení nemovitosti, viz odstavec výše.

Vytyčování hranic pozemků je zeměměřickou činností, při které se v terénu vyznačí poloha lomových bodů hranic pozemků podle údajů katastru o jejich geometrickém a polohovém určení. Přesnost vytyčení je dána přesností dosavadních údajů katastru o geometrickém a polohovém určení pozemků. V případě vyhotovení Geometrického plánu na zpřesnění geometrického a polohového určení nemovitosti, je každý lomový bod hranice evidován s kódem kvality 3, což znamená kdykoli v budoucnu opětovně vytyčení na totožném místě garantovaném základní střední souřadnicovou chybou každého bodu 0,14 m.

Proč je důležité zajistit co nejpřesnější evidenci nemovitosti v rámci Katastru Nemovitostí?

Je to velice rozumné. Dokud užíváte nemovitost ve shodě se sousedy, nemusí Vám možné problémy připadat reálné, ale existuje velmi mnoho případů, kdy při prodeji, dědictví či jiných změnách právních vztahů k nemovitostem došlo k nekonečným sporům, které pravidelně končí u soudů a jejichž řešení je vzhledem ke složitosti a obrovské nepřesnosti katastrálních map nejednoznačné. Z vyhlášky č. 26/2007 Sb. je vyvoditelné, že v případě lokality s katastrální mapou v měřítku 1 : 2880 je každý lomový bod „chráněn“ mezní polohovou odchylkou 2,83 metru. Což znamená, že při zaměření jakéhokoliv hraničního znaku v terénu a porovnání jeho souřadnic s evidovanými (odečtením těchto z mapy), se považuje tento znak (plot, zeď, roh budovy atd..) za identický.

Tuto praxi lze samozřejmě použít i opačně, kdy si při vytyčení hranice na každém bodě necháte „přidat“ tyto bezmála 3 metry na úkor souseda a tento s tím může těžko co dělat. Následný postup je možný dvojnásob. Buďto ustoupíte a skřípějící zuby uznáte nové vytyčení ve snaze vyhnout se zdoluhavému řešení a nepříjemnostem, anebo s vytyčením nebudete souhlasit a tímto se hranice prohlásí za spornou a zde začíná nekonečná cesta dohadů a sporů.

Ne každý ze sousedů ctí hranici svého pozemku stejně jako ji ctíte Vy. Opravdu se může stát, že vedlejší pozemek koupí nový majitel, který si neznaje místních poměrů nechá pozemek vytyčit. Z nedokonalosti katastrálních map a z nich vycházející nedokonalé transformace vyplyne problém, kdy vytyčená hranice nepovede po plotě, jak jí odjakživa vnímáte. Nový soused na Vás uhodí, že máte přeploceno o 2 metry a mimo to také požaduje, abyste si plot přesunul tam, kde by podle něj měl být. Vy tak přijmete o 2 metry krát délku hranice pozemku, který jste považovali za svůj. Podle Katastru nemovitostí, můžete mít pravdu oba – Vy i soused.