

Činnost Ústavu geodézie VUT Brno v katastru nemovitostí

Šváb Tomáš¹ a Kutálek Stanislav²

Activities of the Institute of Geodesy of VUT Brno in the land registry

The contribution is interested in activities in land registry at the Institute of Geodesy, Faculty of Civil Engineering in Brno University of Technology. Activities are based on teaching about land registry in bachelor's and magister's study programmes. Since 1986 VUT has named (judicial) authorized expert in Geodesy and Cartography and in Civil Engineering. It means also an expert activity in the land registry. In the contribution there are several problems, which we can meet in lawsuit, then how we can use all of available materials, etc. The institute of Geodesy is interested also in delicate topics in land registry in thesis.

Key words: Land registry, expert activity (opinion)

Katastr nemovitostí se odborníci Ústavu geodézie VUT Brno zabývají v několika podobách. Jednak při semestrální výuce, při řešení ožehavých témat v rámci vypracování diplomových prací a také VUT BRNO je soudním znalcem od roku 1986 a to v oboru Geodézie a kartografie a Stavebnictví.

Semestrální výuka katastru nemovitostí.

Předmět Katastr nemovitostí je členěn v průběhu výuky v bakalářském studijním programu na Katastr nemovitostí I a II. Tento předmět posluchači navštěvují formou povinného předmětu v letním semestru 2. ročníku respektive v zimním 3. ročníku bakalářského studijního programu.

V předmětu Katastr nemovitostí I je posluchač v rámci přednášek seznamován se základy katastru nemovitostí a potřebnou legislativou, ve cvičeních pak výukou čtení a vyhotovování jednoduchých geometrických plánů jako jsou např. geometrický plán pro vyznačení budovy, rozdělení pozemku, vyznačení věcného břemene na části pozemku apod. Je kladen důraz na to, aby se posluchači seznámili s vyhotovováním těchto geometrických plánů ve všech druzích katastrálních map (DKM, S-SŠ, apod.)

Průběžně na Katastr nemovitostí I navazuje Katastr nemovitostí II. Zde se posluchači v rámci přednášek ponořují hlouběji do problematiky katastru. Ve cvičeních se pak přechází na čtení a vyhotovování složitějších geometrických plánů a později pak na vyhotovování geometrických plánů pro odstranění zjednodušené evidence a vytyčování vlastnických hranic.

Jestliže posluchač úspěšně absolvuje všechny předměty bakalářského studijního programu, vyhotovuje bakalářskou práci, se kterou pak přistupuje před zkušební komisí a tu před ní obhájí. Velká část těchto bakalářských prací pak směřuje do předmětu Katastru nemovitostí. Posluchači v rámci bakalářských prací vyhotovují složitější geometrické plány a další práce spojené s katastru, jelikož studijní náplň posluchačů je spíše orientována na nižší geodézii, mapování a katastr nemovitostí.

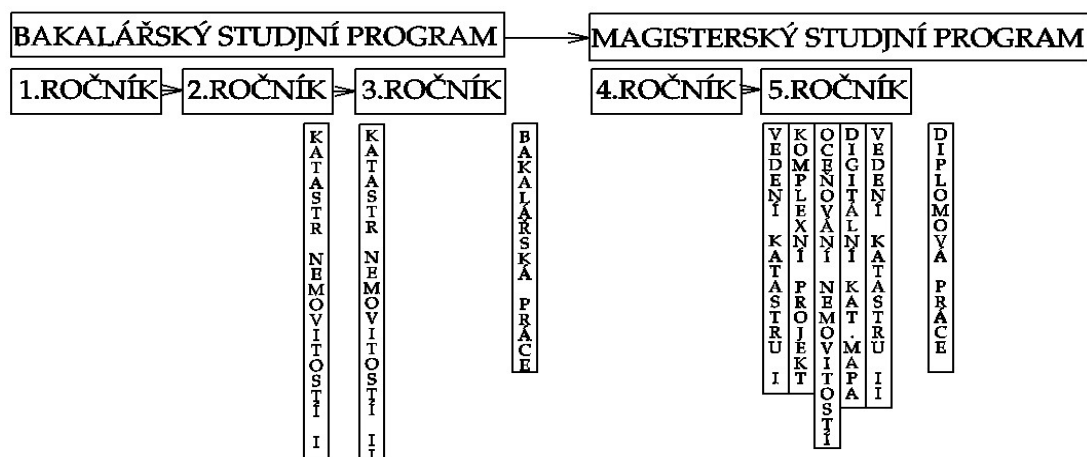
Pokud se posluchač rozhodne studovat dále v navazujícím magisterském studiu, setká se s katastru nemovitostí v celém 5. ročníku, jestliže si samozřejmě tohle zaměření na konci čtvrtého ročníku vybere. Zde posluchač rozšíří své vědomosti získané v druhém respektive třetím ročníku bakalářského studijního programu. Katastr nemovitostí se zde objevuje v několika předmětech. Vedení katastru nemovitostí I a II, Oceňování nemovitostí, Digitální katastrální mapa, Komplexní projekt. V 5. ročníku jsou s posluchači rozebírány aktuální problémy v katastru a sledovány trendy vývoje katastru. Některé předměty jsou vedeny s posluchači formou diskuse, kde posluchači konfrontují praxi nabytou při letních brigádách a výuce v terénu s teorií získanou na přednáškách apod.

Zakončení studia magisterského studijního programu probíhá ve formě státní zkoušky a vyhotovení diplomové práce. Dá se říci, že třetina těchto diplomových prací je soustředěna právě na katastr nemovitostí. Diplomanti ve svých diplomových pracích řeší již složitější úkoly, jako jsou analýzy digitálních katastrálních map, nebo map digitalizovaných, popř. se zabývají opravami v katastru nemovitostí apod.

Co se týká softwarového vybavení, snaží se Ústav geodézie následovat nejnovější trendy a umožňuje se posluchačům seznámit s nejnovějšími programy v rámci katastru, jako jsou VKM, GROMA, GEUS, GEOMETR apod. Posluchači mají umožněn přístup do dvou profesionálně vybavených počítačových učeben, kde mohou plnohodnotně vyhotovovat zadané úkoly v rámci semestrálního cvičení, nebo diplomových prací.

¹ Ing. Tomáš Šváb, Ústav geodézie, VUT Brno, FAST, Veveří 95, 602 00 Brno, tel.: 420 5411147223, svab.t@fce.vutbr.cz

² Ing. Stanislav Kutálek, CSc., Ústav geodézie, VUT Brno, FAST, Veveří 95, 602 00 Brno, tel.: 420 5411147223, kutalek.s@fce.vutbr.cz
(Recenzovaná a revidovaná verzia dodaná 3. 5. 2007)



Obr. 1. Schéma výuky Katastru nemovitostí.
Fig. 1. The scheme of teaching Land registry.

Diplomové a bakalářské práce

Jak již bylo nastíněno v předchozím textu, zakončení studia bakalářského nebo magisterského studijního programu je zakončeno bakalářskou, resp. diplomovou prací.

V rámci bakalářských prací jsou posluchačům zadávány zadání méně rozsáhlé a méně náročné na vyhotovení. Jedná se především o vyhotovení složitějších geometrických plánů např. pro odstranění zjednodušené evidence apod.

Při vyhotovování diplomových prací je zadání složitější a více pracnější. Jedná se rozsahem většinou o celá katastrální území nebo alespoň intravilány, či extravilány obcí. Nejčastěji jsou diplomanty analyzovány výsledky mapových děl, nebo digitalizací těchto mapových děl. Bylo vyhotoveno několik analýz digitálních katastrálních map na základě daných resortních postupů a přesnostních charakteristik ve spolupráci s katastrálními pracovišti. Tyto v mnohých případech poskytují jednoduchý přehled o kvalitě katastrálního operátu a jsou mnohdy přínosem pro další postupy a práce při digitalizaci stávajících map.

Znalecká činnost Ústavu geodézie

Každý z nás smrtelníků snad již někdy zažil nějaký spor, ať už se jednalo o maličkosti a malichernosti nebo o hmotné věci. Většina takovýchto sporů končí usmířením a vzájemnou domluvou. V mnohých případech však bohužel smírem nekončí a přesunou se na půdu soudů. Jedná se o případy týkající se majetku a záležitostí blízce s majetkem spjatých. Pracovníky Ústavu geodézie FAST Brno jsou k jednotlivým sporům vyhotovovány znalecké posudky, ve kterých se při jejich řešení setkáváme s různými podklady. Tyto napomáhají do jisté míry k ujasnění vzniklých sporů.

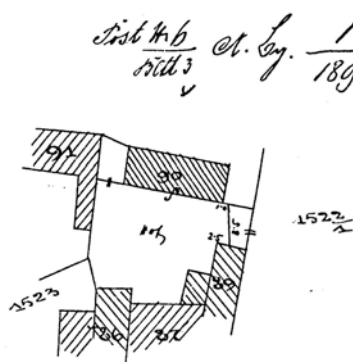
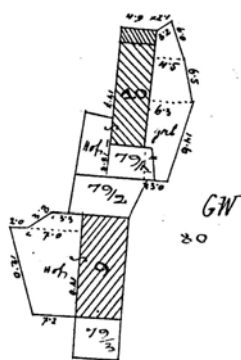
Přípravná fáze, studium spisu

Tak jako každému řešení určitého problému předchází přípravná fáze. Stejně tak je tomu i u vyhotovování znaleckých posudků. Každý soudní spor doprovází soudní spis, který je třeba v přípravné fázi velmi podrobně prostudovat. Při studiu spisu se řešitel seznámí se vzniklým problémem a především nastuduje dostupné podklady, které jsou nedílnou součástí spisu. Mezi tyto podklady můžeme zařadit např. výpisy z listu vlastnictví, geometrické plány, výsledky předchozí zeměměřické činnosti, dřívější znalecké posudky, fotodokumentace, snímky z mapy katastru nemovitostí nebo z mapy dřívějších zjednodušených evidencí, výpovědi svědků, žalobce, žalovaných. Prostě vše co obsahuje soudní spis. Studium spisu je v jisté míře časově náročné, neboť každý soudní spis je několikasetstránkový. V této fázi je možno s dostupnými podklady již pracovat, a to především k naplánování místního šetření. Které body v terénu bude nutné zaměřit, aby bylo možno obnovit výsledek předchozí zeměměřické činnosti apod.

Místní šetření

Součástí místního šetření je i návštěva místně příslušného katastrálního pracoviště a provedení vlastního zaměření lokality, případně je dán prostor oběma zúčastněným stranám, tedy žalovanému a žalobci. Při návštěvě katastrálního pracoviště jsou vyhledány všechny dostupné podklady z lokality. Velký důraz je kladen na vyhledání takových podkladů, které nejsou součástí spisu a jež by mohly napomoci k vyřešení

soudního sporu. Obzvláště jsou prohledávány staré polní náčrtý, geometrické plány apod., jednoduše řečeno



to prvotní geometrické a polohové určení předmětných nemovitostí. Při tomto je pracováno s „archiváliemi“, které jsou mnohdy 100-150 let staré a jsou např. i v sáhové míře apod.

Obr. 2. Ukázka starých geometrických plánů, polních náčrtů v sázích.
Fig. 2. The example of an old geometric plans, field study in old field units.

Pokud je možné získat z katastrální pracoviště přímo nasčenované obrazy katastrální mapy ve formátu *.cit, je s nimi samozřejmě pracováno přednostně, a to z důvodu nezanesení chyb z kopírování a následného scanování snímku z mapy. Při vlastním místním šetření jsou zaměřeny prvky obsahu katastrální mapy, dřívějších výsledků zeměměřických činností většinou pak ve větší šíři, než je obvyklé při běžné práci v rámci katastru nemovitostí. Navíc bývají zaměřovány i další prvky polohopisu, které však nejsou obsahem katastrálních map. Může se jednat o přesahy střech, přístřešky, drenážní potrubí, vzrostlé stromy apod. Především tedy ty prvky, které jsou obsahem žaloby. Např. sporný průběh kanalizace po pozemku žalovaného aj.

Vyhotovení znaleckého posudku

V následujícím textu budou popsány způsoby práce se všemi dostupnými podklady a nastíněny přínosy ve využití těchto podkladů. Tato kapitola bude rozdělena do několika skupin a to podle druhů podkladů.

- Výsledky dřívější zeměměřické činnosti.
- Mapy stabilního katastru.
- Podklady z Ústředního archivu zeměměřictví a katastru v Praze.
- Letecké snímky.

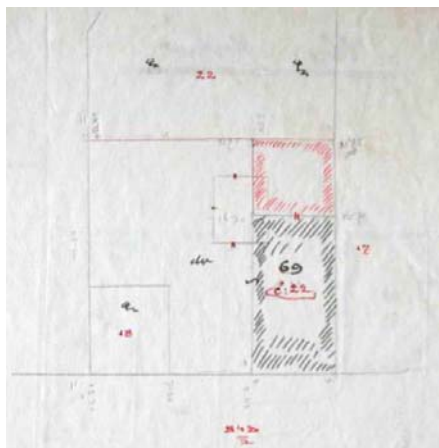
Výsledky dřívější zeměměřické činnosti

Jak již bylo řečeno, výsledky předchozí zeměměřické činnosti mohou být dosti potřebným artiklem k potvrzení a nebo naopak k vyvrácení vznesené žaloby. Ústavem geodézie je při každém řešení znaleckého posudku dáván velký důraz právě na tyto náčrtý, případně geometrické plány. Ty zde byly dříve než žalování i žalobci. V několika případech pomohly při složitém rozhodování. Tak např. při řešení sporu stavby garáží na hranici parcely mezi žalobcem a žalovaným. Žalobce v tomto případě tvrdil, že část sousedovy garáže

je na jeho pozemku. Nalezeným výsledkem zeměměřické činnosti se toto tvrzení vyvrátilo a naopak garáž žalobce se rázem ocitla na cizím pozemku, viz obr.

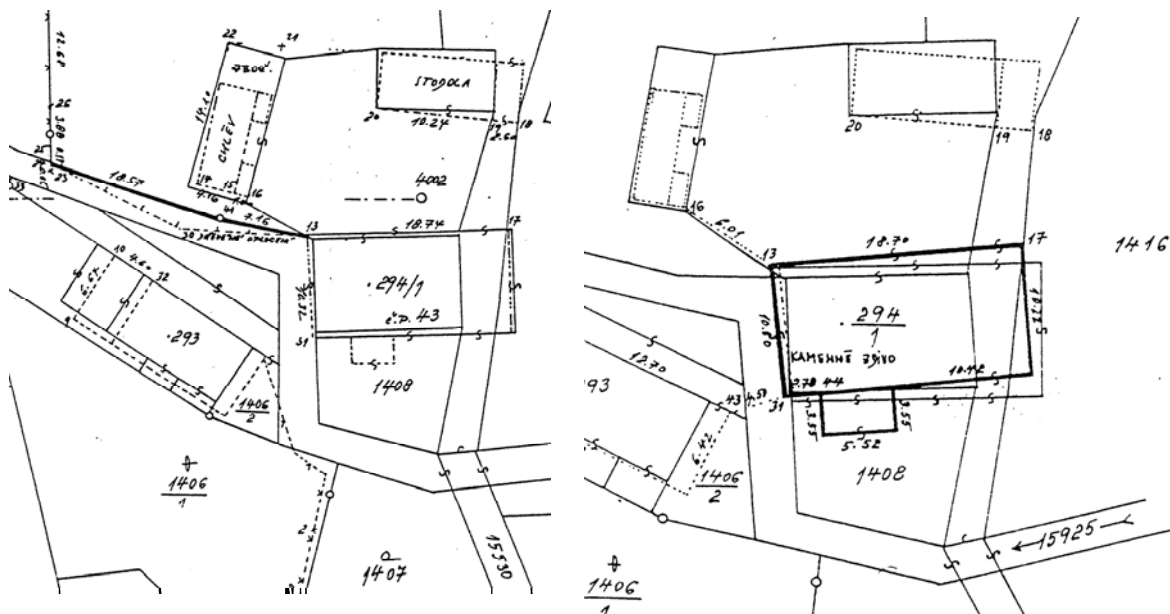


Obr. 3. Řešený znalecký posudek – stavba na cizím pozemku.
Fig. 3. Expertise – the building on the land of the other owner.



Obr. 4. Polní náčrt z roku 1925.
Fig. 4. Field study from 1925.

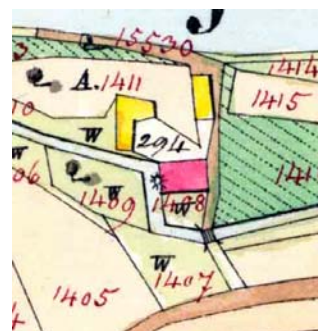
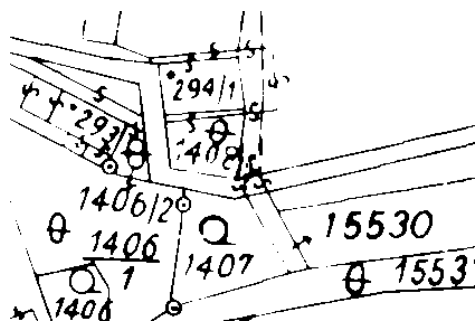
Některé výsledky dnes nelze díky zásadní změně situace do znaleckého posudku zapracovat a nebo si tyto výsledky třeba i jednoho vyhotovitele odporují, případně jsou vyhotoveny v rozporu s platnými předpisy a jejich zapracování do znaleckého posudku by bylo na závalu. Toho je důkazem např. posun sporného objektu ve dvou výsledcích zeměměřické činnosti stejného vyhotovitele vypracované v rozmezí několika měsíců.



Obr. 5. ZPMZ 877 vlevo a ZPMZ 902 vpravo téhož vyhotovitele. V prvním případě posun domu západním směrem, v druhém pak posun západním směrem plus vytočení celého objektu.
Fig. 5. At the left side ZPMZ 877 – shift the house west way, at the right side ZPMZ 902 – the house was shift west way and turn aside.

Mapy Stabilního katastru

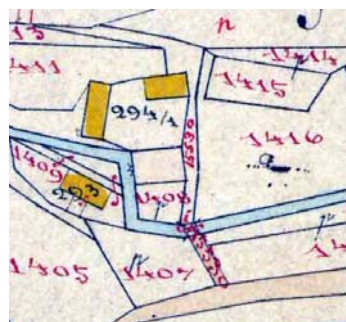
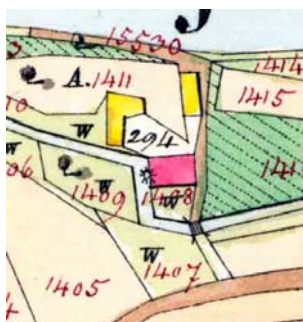
V mnoha soudních sporech nahlíží Ústav geodézie do první mapy pro potřeby katastru nemovitostí, která pokrývala území celé naší současné republiky, tj. do mapy Stabilního katastru. Jedná se o kolorovanou mapu, jejíž originální tisky jsou uloženy v Ústředním archivu zeměměřictví a katastru v Praze. S výhodou se této mapy užilo při řešení soudního sporu o „přislučeném“ pozemku k mlýnskému náhonu. Dle platné katastrální mapy i mapy předchozí evidence je patrné, že část pozemku, který užívá žalovaný, a na tomto pozemku má postaven rodinný dům, je tzv. „přislučen“ k pozemku žalobce. I ve všech dostupných výsledcích zeměměřické činnosti je tato část přislučena. Kdyby řešitelé ústavu geodézie nevyžádali u soudce právě návštěvu archivu a možnost okopírování mapy stabilního katastru, jevila by se žaloba jako oprávněná, i když skutečnost zdá se být jiná. Na obr. 5 vidíme vlevo situaci, která je v platné mapě katastru nemovitostí. Část nad náhonem je označena tzv. „půlslučkou“, tedy patří k parcele mlýnskému náhonu. Parcela pod půlslučkou je označena parcelním číslem 15530. Když se podíváme na mapu stabilního katastru vpravo, je parcelou 15530 označena část pozemku která je v katastrální mapě přislučovávána k mlýnskému náhonu. Chyba tedy nastala při překreslení mapy a na základě této malé nepozornosti vznikl mezilidský spor.



Obr. 6. Ukázka platné mapy katastru nemovitostí a mapy Stablního katastru.
Fig. 6. The example of the valid map of the land registry and the map of the stabil land register.

Podklady z Ústředního archivu zeměměřičtí a katastru v Praze.

Zůstaneme u předešlého problému s půslučkou. Součástí archivu nejsou jenom mapy Stablního katastru, ale i postupné překresleniny původní mapy do současné podoby. Lze tedy sledovat jakýsi grafický sled událostí, který v předmětné lokalitě nastal. U již výše zmiňovaného sporu bylo několik verzí map a jednotlivé překresleniny vypadaly následovně.



Obr. 7. Stablní katastr 1829, vyřazený tisk 1931, mapa pozemkového katastru 1945.
Fig. 7. Stabil land register 1829, giving up print 1931, the map of the land cadaster land register.

Letecké snímky

Letecké snímky jsou také možným dokladem při řešení znaleckých posudků. Jednak prokazují existenci určitých potřebných prvků v jistých letech. např. budova, která je předmětem sporu je postavená již v roce 1950 na cizím pozemku apod. Tyto letecké snímky lze získat z Vojenského geografického a hydrometeorologického ústavu v Dobrušce, kde jsou uloženy v archivu podle roků, ve kterých bylo snímkování provedeno. Soutiskem s jakoukoliv verzí katastrální mapy nám pak poskytuje obrázek o stavu situace v uvedeném roku snímkování apod. Na obr.7 lze vidět soutisk leteckého snímku z roku 1955 a mapy pozemkového katastru pro identifikaci lesních porostů a tím pádem identifikaci vlastnických hranic uvnitř porostu. S výhodou lze použít také současných ortofoto map např. pro identifikaci černé těžby apod.



Obr. 8. Soutisk leteckého snímku a mapy pozemkového katastru.
Fig. 8. The aerial photo and the map of the land cadaster printed together.

Poznatky při řešení soudních sporů

Na základě vyhotovování několika soudních sporů lze konstatovat jisté závěry. Možností matematického řešení soutisku dvou a více mapových děl lze říci že díky postupnému překreslování původní mapy se některé části mapy značně deformovaly a zákresy hranic oproti prvotnímu geometrickému a polohovému určení jsou v některých případech smyšlené a zavádějící (Původně rovná příčka je v současné platné katastrální mapě složena z několika lomů). Zobrazené místo v mapě bez změny v terénu může mít podle počtu překreslenin více podob. Zeměměřické činnosti většího rozsahu v předchozím období neměly díky nedostatečné technice potřebnou přesnost (Vytyčování lesních pozemků apod., území dvou vlastníků...) Ve všech řešených sporech je povinnost dle vyhlášky č.190/1996 Sb., v platném znění řešit lokalitu pouze na nejbližší okolí, což může působit negativně na prostorové vztahy širšího okolí.

Závěr

Činnost Ústavu geodézie VUT Brno je v rámci katastru nemovitosti velmi činorodá. Většina náplně se týká výchovou nových odborníků nejen na katastr nemovitostí v oboru geodézie. Vyhotovování diplomových prací napomáhá nejen diplomantům ale i katastrálním pracovištím, znalecká činnost pak běžným občanům v oblasti vyřešení popř. urovnání sousedských sporů apod.