

je potvrzena pravost podpisu a oprávnění osoby listinu podepsat).

Aktuální seznam členských států Haagské úmluvy lze nalézt taktéž na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR.

Superlegalizace

V případě, že dochází k ověření podpisu ve státě, se kterým nemá Česká republika uzavřenu žádnou z uvedených dvoustranných či mnohostranných dohod, je nutné přistoupit k tzv. vyššímu ověření listin (superlegalizace) ze strany příslušného českého zastupitelského úřadu, který ověření provede zpravidla po ověření ze strany ministerstva zahraničí příslušného cizího státu.

Není asi třeba dodávat, že se v případě superlegalizace jedná o náročný a zdoluhavý proces, a lze jen doporučit ověření listin v jiném státě, se kterým je Česká republika ve smluvním vztahu.

Poznámky:

¹⁾ Právním následkem nedodržení formy vyžadované dohodou smluvních stran je pouze relativní neplatnost. Problematiky věcných práv k nemovitostem se to nicméně netýká.

²⁾ Srovnej rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 30. 1. 1975, sp. zn. 1 Cz 129/74, ale také rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. 10 Co 911/2005 (publikován v Soudních rozhledech č. 9/2006).

Stanislav Brabec
právník, Plzeň

Výměra parcely

V lednovém čísle časopisu Právní rádce byl uveřejněn článek JUDr. Stanislava Brabce, který se mj. věnoval uvedení nesprávné výměry převáděného pozemku ve smlouvě o převodu nemovitosti z hlediska určitosti a srozumitelnosti vymezení předmětu takové smlouvy. Na výměru parcely však lze nahlížet i z jiného hlediska.

Každý by se jistě podivil, kdyby mu bylo od příslušného katastrálního úřadu doručeno oznámení o opravě chyby, kterým by se výměra parcely v jeho vlastnictví měnila, přestože s parcelou nedisponoval. Ještě více by byl vlastník překvapen, kdyby na skutečnost, že u parcely v jeho vlastnictví došlo ke změně (zpřesnění) výměry, přišel až náhodným nahlédnutím do katastru nemovitostí, aniž by o tom byl ze strany katastrálního úřadu informován.

Leč k takovým situacím může dojít, a v praxi nejde o nic neobvyklého, ba dokonce ani o nic, co by zákonem nebylo upraveno. Je nutné si uvědomit, že pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí není údaj o výměře parcely údajem závazným. Tím je dle § 20 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti a název a geometrické určení katastrálního území.

ZÁKLADNÍ POJMY

Pozemkem je podle § 27 písm. a) katastrálního zákona část zemského povrchu oddělená od sou-

sedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, případně rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem [§ 27 písm. b) katastrálního zákona].

Geometrickým určením nemovitosti je určení tvaru a rozměru nemovitosti, vymezených hranicemi nemovitosti v zobrazovací rovině [§ 27 písm. e) katastrálního zákona]; pozemky se totiž v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny [§ 27 písm. i) katastrálního zákona].

Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Velikost výměry je dána geometrickým určením pozemku. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna [§ 27 písm. g) katastrálního zákona]. Správně by se mělo hovořit o výměře parcely, nikoliv o výměře pozemku, neboť pozemky se v katastru nemovitostí, ať již v souboru geodetických nebo popisných informací, evidují právě a jen

v podobě parcel. Ostatně již důvodová zpráva k zákonu č. 89/1996 Sb., kterým došlo k novele katastrálního zákona a občanského zákoníku, uvádí, že se v zákoně nahrazuje chybný termín výměra pozemku termínem výměra parcely, neboť „*výměra je v katastru nemovitostí vždy vztažena k parcele, která je obrazem pozemku vzniklým svislým průmětem jeho hranic do vodorovné roviny katastrální mapy*“.

ZMĚNA VÝMĚRY PARCELY

Výměra parcely může být měněna, není to údaj, který by byl nezměnitelný. Změnu výměry parcely upravuje § 29 odst. 1 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisích vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška) – dále jen „katastrální vyhláška“. Článek se nebude věnovat změně výměry parcely na základě změny hranic pozemku, neboť za takové situace je zřejmé, že musí nezbytně dojít i ke změně výměry parcely.

Ke změně výměry parcely však může dojít i při nezměněných hranicích pozemku, např. při změně geometrického a polohového určení pozemku. Výměra parcely se dále může změnit, i při nezměněném geometrickém určení pozemku, výpočtem s vyšším kódem způsobu určení výměry (§ 77 odst. 2 katastrální vyhlášky). V neposlední řadě může ke změně výměry parcely dojít při opravě chyby zobrazení hranice parcely v katastrální mapě a při opravě chyby výpočtu výměry parcely. Ke změně výměry při změně geometrického a polohového určení pozemku i při nezměněných hranicích pozemku,¹⁾ při opravě chyb zobrazení hranice parcely v katastrální mapě a při opravě chyb výpočtu výměry parcely však podle § 29 odst. 2 katastrální vyhlášky nedochází, není-li při shodném kódu způsobu určení výměry překročena mezní odchylka.²⁾ To neplatí, jedná-li se o obnovu katastrálního operátu, jejímž výsledkem je digitální mapa.

Z praktického hlediska se zaměříme zejména na změnu výměry parcely v důsledku výpočtu s vyšším kódem způsobu určení výměry, opravu chyby zobrazení hranice parcely v katastrální mapě a chybu výpočtu výměry parcely.

V případě změny (zpřesnění) výměry parcely v důsledku výpočtu s vyšším kódem způsobu určení výměry může na základě přesnějšího způsobu měření dojít s odstupem desítek let ke změně ve výměře parcely, aniž by za změnou

stála něčí chyba. Technický vývoj spěje kupředu mílovými kroky a je logické, že výměra, která byla naměřena s přesností horší, než jsme schopni dosáhnout dnes, nemůže s odstupem času obstát. Pozemek však zůstává ve stejných hranicích, nemění se jeho geometrické a polohové určení a nemění se ani hranice parcely v katastrální mapě. Dochází ale k tomu, že se mění výměra parcely.

Může se také stát, že chybné zobrazení hranice parcely v katastrální mapě způsobilo v minulosti lidské pochybení. Za takové situace, opravuje-li se chybně zobrazená hranice parcely v katastrální mapě, která neodpovídá skutečnosti, dochází i ke změně výměry, která byla vypočtena na základě chybných podkladů. V neposlední řadě mohlo v minulosti dojít lidskou chybou k nesprávnému výpočtu výměry parcely. Při zjištění takové chyby je namístě chybu odstranit a výměru parcely evidovat v její skutečné výši.

Způsob, jakým může dojít v souladu s katastrální vyhláškou ke změně výměry parcely a postup, kterým dochází k nápravě, upravuje katastrální zákon spolu s katastrální vyhláškou. Jde-li o opravu chyby, postupuje se podle § 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, podle kterého na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly např. nepřesností zobrazení předmětu měření v katastrální mapě nebo při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem.

Vlastník je o změně výměry informován pouze v případě opravy chyby. Jde-li „jen“ o zpřesnění výměry parcely v rámci mezní odchylky, není katastrální úřad povinen o takové změně výměry parcely jejího vlastníka informovat [nejedná se totiž o opravu chyby podle § 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona].

JAK PŘEDCHÁZET PROBLÉMŮM

Výše uvedené postupy katastrálního úřadu vyvolávají u vlastníků pozemků odmítavé reakce, zejména dochází-li ke snížení výměry parcely, která je předmětem jejich vlastnictví.

Negativně to jistě zapůsobí na každého vlastníka, zejména však na toho, který parcelu v nedávné době nabyl a zaplatil za ni kupní cenu, která se odvíjela od výměry parcely. Jen stěží lze takovému vlastníkovi vysvětlit, že pozemek zůstává ve stejných hranicích a že pouze došlo k napravení chybné výměry parcely. Jistěže se nelze takovému vlastníkovi divit. Jde o poměrně složité technické záležitosti, které není jednoduché pochopit, a hlavně, on za svůj pozemek za-

platil určitou cenu a dnes ví, že by tak vysokou cenu platit nemusel.

Již JUDr. Brabec ve svém článku uvádí, že **uvedení výměry ve smlouvě je nadbytečné, až nežádoucí, pokud z nějakých důvodů není nezbytně nutné**, neboť jako další číselný údaj představuje pouze prostor pro nejruznější písařské chyby anebo pro spory, pokud neodpovídá reálnému nebo evidenčnímu stavu, což se může právě v případě výměry přihodit velice snadno.

Nelze než s ním souhlasit. Kupní cena za pozemek se zajisté může odvíjet od výměry parcely, leč nic účastníkům nebrání, aby kupní cenu ve smlouvě uvedli jako finální částku, nikoliv jako částku vypočtenou na základě součinu výměry parcely a ceny za jeden metr čtvereční takové parcely.

Problémům lze také předcházet tím, že si budoucí vlastník nechá pozemek zaměřit k tomu oprávněnou osobou. V případech, kdy jde o statistice či miliony korun, se nemusejí služby takové osoby nevyplatit. Zejména, jde-li o převod pozemků vedených ve zjednodušené evidenci, je takový postup na místě, neboť u těchto pozemků nejsou znatelné hranice v terénu. Nadto výměra těchto parcel byla zjišťována před několika desítkami let. Je-li předmětem koupě jen reálná část pozemku, je vypracováván geometrický plán, který zpravidla případné chyby a nepřesnosti v evidenci ukáže účastníkům včas, tedy ještě před podpisem kupní smlouvy. V takovém případě si může být budoucí vlastník nabývané parcely zpravidla jist její výměrou.

SPORY Z VÝMĚRY PARCELY

Nabyvatel pozemku se v některých případech nehodlá smířit s tím, že výměra parcely po její změně neodpovídá původní výměře a žaluje předchozího vlastníka, neboť kupní cenu zaplatil za parcelu o původní výměře, která je však po změně nižší. Jak spor v takovém případě rozhodnout, když reálně má vlastník ve svém vlastnictví stále stejný pozemek, jehož hranice se ani o kousek nezměnily?

Jinak by měl soud postupovat v případě, kdy se účastníci dohodli na ceně za prodávanou nemovitost, aniž by uváděli jednotkovou cenu za metr čtvereční, jinak v případě, kdy je ve smlouvě výslovně uvedeno, že kupní cena je dána součinem metrů čtverečních a dohodnutou cenou za jeden metr čtvereční.

V případě určení kupní ceny celkovou částkou, aniž by byl stanoven početní postup, kterým se ke kupní ceně dospělo (součin metrů čtverečních a jednotkové ceny za jeden metr čtvereční), by žalobce se svojí žalobou, podanou z důvodu

snížení výměry parcely, za kterou jako kupující zaplatil dohodnutou kupní cenu, zřejmě neuspěl.

Jiná situace by nastala v případě určení ceny početním postupem, který by odpovídal součinu metrů čtverečních a jednotkové ceny za jeden metr čtvereční. Žalobce by se zřejmě domohl na žalovaném vydání bezdůvodného obohacení, které by vzniklo v důsledku plnění bez právního důvodu. Žalovat by však mohl i prodávající, a to v případě, kdy by byla následně výměra parcely zvýšena.

DAŇOVÉ ASPEKTY

Pokud by žalovaný byl povinen vydat žalobci bezdůvodné obohacení, znamenalo by to pro prodávajícího, že by za prodej parcely obdržel nižší částku, než jaká byla uvedena v kupní smlouvě.

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, převodce (prodávající). Dle § 15 zákona č. 357/1992 Sb. činí daň tři procenta z ceny zjištěné podle zvláštního právního předpisu,³⁾ platné v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná [§ 10 odst. 1 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb.].

Pokud by byla základem pro výpočet daně sjednaná cena a následně by došlo k její změně na základě snížení výměry parcely, zaplatil by prodávající větší daň, než musel. Za situace, kdy je prodávající povinen vydat kupujícímu bezdůvodné obohacení, by jej jistě potěšilo, **kdyby mu alespoň část daně byla vrácena.**

Postupovat by měl dle § 41 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 41 odst. 4 tohoto zákona lze do datečné daňové příznání nebo hlášení na daňovou povinnost nižší nebo daňovou ztrátu vyšší proti poslední známé daňové povinnosti platně podat jen tehdy, nejsou-li splněny podmínky pro užití mimořádných opravných prostředků podle § 54 a 55b, a to do lhůty stanovené v § 47 odst. 1, není-li zvláštním předpisem stanoveno jinak.

Užití mimořádných opravných prostředků zde však do úvahy nepřipadá, neboť § 56a zákona č. 337/1992 Sb. stanoví, že v řízení o mimořádných opravných prostředcích podle části páté zákona č. 337/1992 Sb. se vychází z právního i skutkového stavu existujícího v době vydání rozhodnutí, které je předmětem mimořádného opravného prostředku. To ovšem znamená, že později změněná výměra parcely zde nehraje roli. Postupovat by se tak mělo podle § 41 odst. 4 a podat do-

datečně daňové přiznání. Daň ovšem nelze vyměřit ani doměřit po uplynutí tří let od konce kalendářního roku, v němž vznikla povinnost podat daňové přiznání (viz § 22 zákona č. 357/1992 Sb.).

Vrácení daně je však závislé na obecné promlčecí lhůtě u bezdůvodného obohacení, která činí v případě subjektivní lhůty dva roky, v případě lhůty objektivní tři roky, nejde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení. Po uplynutí promlčecí lhůty již nemůže být, uplatní-li žalovaný námitku promlčení, žalobce úspěšný a nepřicházelo by tedy v úvahu ani podání dodatečného daňového přiznání. Z hlediska lhůty by tedy bylo rozhodující ustanovení § 107 občanského zákoníku o promlčení.

URČENÍ VÝMĚRY

Jak správně uvádí rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, je vymezení parcely jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku. Proto také **soud nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry je věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje.** Tento závěr podle Nejvyššího soudu ČR vyplývá i z § 19a odst. 5 katastrálního zákona, podle kterého zpřesněním evidenčních údajů katastru o geometrickém a polohovém určení hranice pozemku a výměře parcely nedochází ke změně právních vztahů k pozemku.

Další názor Nejvyššího soudu ČR však již nelze přijmout. Nejvyšší soud ČR totiž zjevně nepřipouští, alespoň dle odůvodnění rozsudku, že by mohlo dojít ke změně ve výměře parcely, aniž by nedošlo ke změně hranice pozemku, když uvádí: „*pokud tedy dojde ke zpřesnění evidenčních údajů katastru tak, že výměra určité parcely je nadále zapsána v menším rozsahu než dosud, neznamená to, že by zaniklo vlastnické právo k té části pozemku, která byla dosud zahrnuta do (zmenšené) parcely. Vzniknou-li pochybnosti ohledně vlastnického práva ke zbývajícím částem pozemku, jehož výměra nadále převyšuje výměru nově určené parcely, lze se poté, co za pomoci geometrického plánu bude zbývajících část pozemku určena jako parcela, domáhat určení vlastnického práva k této parcele.*“

Pozemku v tomto případě odpovídá parcela, a proto není možné souhlasit s Nejvyšším soudem ČR, že původní pozemek, jehož výměra byla dříve totožná s výměrou později zmenšené parcely, tak bude nadále zahrnovat dvě, případně i více parcel. Tak tomu být nemůže, neboť parcelou je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky

nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, případně rozhraním způsobu využití pozemků, která je geometricky a polohově určena, zobrazena v katastrální mapě a označena parcelním číslem. Za dané situace je vyloučeno, aby pozemek mohl zahrnovat více parcel, neboť zde došlo pouze ke změně ve výměře parcely, aniž by byla měněna hranice pozemku.



Hovořit lze pouze o výměře parcely, nikoliv pozemku. Pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí není údaj o výměře parcely údajem závazným. Výměra parcely není nezměnitelným údajem, k její změně může dojít, aniž by došlo ke změně hranice pozemku. Může se tak stát v důsledku technicky přesnějšího způsobu měření, nápravy chyby zobrazení parcely v katastrální mapě nebo opravy chybného výpočtu výměry parcely. V takových případech jde vždy o změnu evidence, nikoliv o změnu v terénu (o změnu reálné hranice pozemku).

Vzhledem k tomu by si účastníci smluv, jejichž předmětem jsou parcely evidované v katastru, měli uvědomit, a to i s ohledem na to, že výměra parcely není závazný údaj katastru nemovitostí, že **není nutné výměru parcely ve smlouvách uvádět a zejména není vhodné navazovat na výměru parcely výpočet kupní ceny.** Nerespektování takového doporučení může smluvním stranám značně zkomplikovat jejich budoucí vztahy a způsobit nejen jeden problém, který se často nevyhne soudnímu řešení.

Poznámky:

¹⁾ Ke změně geometrického a polohového určení pozemku i při nezměněných hranicích pozemku může dojít přesnějším určením souřadnic lomových bodů hranice pozemku nebo opravou chybného geometrického a polohového určení pozemku. V praxi se bude jednat o případy, kdy přesnější metodou měření (přesnější technikou) dojde k novému zaměření bodů hranice pozemku, případně kdy bude opraveno dříve chybně určené geometrické a polohové určení pozemku, které neodpovídá reálnému stavu pozemku v terénu.

²⁾ Mezní odchylka je největší přípustná odchylka pro výsledek měření. Jde o algebraický rozdíl mezi základním rozměrem a jeho možnou (největší přípustnou) horní a dolní mezí. U výměry parcely se mezní odchylka odvíjí od mnoha faktorů (metoda měření, přístrojové vybavení, následného zobrazení do mapy). Tyto faktory, rozhodně pro výpočet mezní odchylky výměry parcely, zohledňuje katastrální vyhláška ve vzorcích pro výpočet mezní odchylky.

³⁾ Obecně je u pozemků výchozí skutečností pro výpočet ceny výměra, jak vyplývá ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 151/1997 Sb. stále používá pojem výměra pozemku, nikoliv výměra parcely.

Pavel Kotrady
justiční čekatel, Krajský soud v Ostravě