

NÁVRAT REVÍZIE KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ DO SLOVENSKEJ PRAXE V ÉRE NOVÝCH TECHNOLOGIÍ

Hana VESTEG, Ľubica HUDECOVÁ

Return of Cadastral Revision to Slovak Practice in the Era of New Technologies

Abstract: Revision as a tool for keeping land registry records up to date is not used in Slovakia today, although it had a firm place in the past. One of the reasons is the insufficient legislative and technical framework. In the Czech Republic, revision has long brought measurable improvements in the quality of cadastral records. Modern methodological revision procedures and systematic cooperation with other state administration bodies are a good source of inspiration for Slovakia. The paper presents a case study in the cadastral district of Pác, where discrepancies between the status recorded in the real estate cadastre (REC) and the actual status in the field were investigated on the basis of orthophotomosaic. The results confirm that a properly set revision can contribute to improving the timeliness of REC data, support rational land management, and also contribute to more efficient tax collection.

Keywords: revision of land registry records, land registry, orthophotomosaic, cadastral documentation

Úvod

Operáty pozemkových evidencií tvorili, a aj dnes tvoria, obsahovo bohaté, komplikované dielo (Kúdeľ, 1980; Mika, 2020; Popov et al., 2023). Na zabezpečenie aktuálnosti operátov pozemkových evidencií slúži viacero nástrojov, jedným z nich je inštitút „revízie“. Na území Slovenska sa využil viackrát, jednotlivé etapy revízie uvádzame.

Obdobie stabilného pozemkového katastra

Revízia sa využila v rokoch 1909 – 1913 z daňových dôvodov. Išlo o nové ocenenie pozemkov, revíziu držby a založenie nového písomného operátu pozemkového katastra.

Obdobie Československého pozemkového katastra

V rokoch 1926 – 1933 sa využila revízia ako dočasné riešenie pri náprave a prispôbení písomného operátu pozemkového katastra podľa potrieb nového štátu (doplnenie obsahu, prevod štvorcových siah na metre štvorcové, preklad do slovenského jazyka).

Obdobie evidencie nehnuteľností

V období rokov 1964 – 1992, kedy sa formoval vlastnícky systém, ktorý diferencoval jednotlivé druhy vlastníctva k nehnuteľnostiam, sa inštitút revízie využíval ako príprava tzv. komplexnej údržby evidencie nehnuteľností (EN). Náplňou revízie bolo zabezpečiť súlad skutočností so stavom v písomnom operáte EN, teda kontrolu obsahu evidenčných listov (zaznamenávajúcich užívacie práva) a listov vlastníctva (zaznamenávajúcich vlastnícke práva).

Obdobie katastra nehnuteľností 1993 – 1995

Aj po rozpade Českej a Slovenskej Federatívnej Republiky a založení katastra nehnuteľností (KN) sa s využívaním inštitútu revízie počítalo (Zákon č. 266/1992). Pravdepodobne z dôvodu turbulentnej transformácie spoločnosti po roku 1989 (Horňanský, 1995; Koncepcia, 1993) sa tento

inštitút využíval iba obmedzene. Prednosť dostali úlohy na legislatívno-technické koncipovanie obsahu vlastníckeho práva a zabezpečenie výkonu vlastníckeho práva, odstránenie vysokej miery fragmentácie pôdy a rôznorodosti vlastníctva pôdy (Zákon č. 330/1991) a kompletizácia údajov KN (Zákon č. 180/1995).

Obdobie katastra nehnuteľností od 1996

Dnes sa spravovanie KN riadi katastrálnym zákonom (Zákon č. 162/1995), v ktorom sa inštitút revízie uvádza v časti „Geodetické a kartografické práce“. Revízia údajov KN (ďalej len revízia KN) sa od roku 2008 nevykonáva.

V Českej republike sa v roku 2016 rezort geodézie a kartografie k inštitútu revízie vrátil (Návod, 2016). Prax ukázala, že revízia výrazne prispieva k skvalitňovaniu obsahu katastrálnych operátov. Dobré výsledky sú pre Slovensko inšpiráciou.

Cieľom príspevku je priblížiť obsah a postup využívania inštitútu revízie na Slovensku. Prípadová štúdia vykonaná v katastrálnom území (ďalej len k. ú.) Pác približuje skvalitňovanie katastrálneho operátu na konkrétnych príkladoch. K zisteniu nesúladow stavu evidovaného v KN a stavu skutočného bola použitá ortofotomozaika. Výhody a celkový prínos revízie KN sú vyhodnotené.

1. Právne aspekty revízie katastra nehnuteľností

Kataster nehnuteľností je pozemková evidencia. Spravovanie katastrálneho operátu zabezpečujú správne orgány na úseku KN (orgány katastra), ktoré pre tento účel v zmysle katastrálneho zákona (Zákon č. 162/1995) vykonávajú:

- katastrálne konania,
- katastrálne konania, ktoré sa riadia aj zákonom o správnom poriadku (Zákon č. 71/1967),
- iné konania, resp. činnosti, napr. poskytujú informácie, úradne overujú geometrické plány alebo participujú na štandardizácii geografického názvoslovía.

Katastrálny zákon (Zákon č. 162/1995) vymedzuje rozsah katastrálneho konania v § 22 ods. 1 nasledovne: vkladové konania, konania o zázname, konanie o poznámke, konanie o zmene hraníc katastrálneho územia, prešetrovanie zmien údajov katastra nehnuteľností, konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte a konanie o obnove katastrálneho operátu. Vybrané katastrálne konania sa riadia aj zákonom o správnom poriadku (Zákon č. 71/1967).

Správny poriadok je základný právny predpis, ktorý upravuje postup správnych orgánov pri rozhodovaní o právach a povinnostiach občanov a právnických osôb, je určený pre konania „občan – štát“. Má zabezpečiť zákonnosť a spravodlivosť v rozhodovaní a chrániť práva účastníkov konania tým, že stanovuje postupy ako sa konanie začne, ako sa vedie, ako sa rozhoduje, ako sa rozhodnutie preskúmava a vykonáva, aj ako sa svojich práv domáhať, možnosti obrany – právo vyjadriť sa, predkladať dôkazy, využiť opravné prostriedky proti rozhodnutiam (napr. odvolanie, obnovu konania, opatrenie voči nečinnosti a pod.).

Postupy a povinnosti účastníkov katastrálnych konaní upravujú legislatívne predpisy. Postupy iných konaní orgánov katastra upravujú legislatívne predpisy rámcovo, podrobnosti priebehu konania a technické detaily upravujú technické predpisy.

1.1 Revízia katastra nehnuteľností – vývoj legislatívnych a technických predpisov

Legislatívne revíziu KN upravuje katastrálny zákon (Zákon č. 162/1995), technicky revíziu KN upravujú Smernice na spravovanie katastra nehnuteľností (Smernice, 2000). Revíziu KN katastrálny zákon dnes zaraďuje medzi „iné konania“, no nebolo to tak vždy.

Katastrálny zákon (Zákon č. 162/1995), platný od 1. 1. 1996

Pôvodné znenie katastrálneho zákona (§ 58) zaraďovalo revíziu KN medzi katastrálne konania bez aplikácie správneho poriadku (Zákon č. 71/1967). Revízia KN patrila do kompetencie orgánov katastra. V záujme dodržiavania zákonnosti sa revízia KN mala vykonávať v pravidelných 5 ročných cykloch v súčinnosti s príslušnými štátnymi orgánmi a obcami a za súčinnosti vlastníkov nehnuteľností a iných oprávnených osôb. Postup revízie KN technicky upravovala Inštrukcia na vedenie KN (Inštrukcia, 1994). V období 1. 1. 1996 až 23. 7. 1996 sa revízia KN nevykonala.

Katastrálny zákon (Zákon č. 162/1995) v znení novely 222/1996, platný od 24. 7. 1996

Prijatím novely katastrálneho zákona došlo k vypusteniu § 58 a vloženiu nového § 67a, ktorý upravoval (a doposiaľ aj upravuje) revíziu KN. Revízia KN sa vyčlenila zo skupiny katastrálnych konaní a bola zaradená medzi iné konania. Dôvodom tejto zmeny bolo, že revíziu KN už nemali vykonávať orgány katastra, ale nová právnická osoba zriadená Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len ÚGKK SR). Náplňou novozriadeného Katastrálneho ústavu v Žiline bolo vykonávanie obnovy katastrálneho operátu (ďalej len OKO), revízie KN, tvorba integrovanej katastrálnej mapy a matematické definovanie hraníc k. ú. Revízia KN sa nariaďovala vykonať vždy pred OKO novým mapovaním, OKO skrátenou formou alebo pred vyhotovením projektu pozemkových úprav. Postup revízie KN technicky upravovala inštrukcia (Inštrukcia, 1994), neskôr ich nahradili Smernice na spravovanie katastra nehnuteľností (Smernice, 2000). V období 24. 7. 1996 až 31. 8. 2009 sa revízia KN vykonávala, ale iba pred OKO.

Katastrálny zákon (Zákon č. 162/1995) v znení novely 304/2009, platný od 1. 9. 2009

Prijatá novela katastrálneho zákona zverila výkon revízie KN opäť do kompetencie orgánov katastra. Dôvodom tejto zmeny bolo, že k 1. 1. 2008 bol Katastrálny ústav v Žiline ako samostatný subjekt zrušený, jeho úlohy okrem revízie KN prešli na Geodetický a kartografický ústav v Bratislave. Postup revízie KN technicky upravovali smernice (Smernice, 2000). Zánikom Katastrálneho ústavu v Žiline, teda od roku 2008 sa revízia KN nevykonáva.

1.2 Možnosti vrátenia sa k inštitútu revízie katastra nehnuteľností na Slovensku

Výsledky revízie KN majú viesť k zabezpečeniu zhody údajov KN s právnym stavom a so stavom skutočným. V odbornej geodetickej obci téma návratu k inštitútu revízie dlhodobo rezonuje, požiadavky prichádzajú najmä od spracovateľov projektov pozemkových úprav. Po temer 20 rokoch nevykonávania revízie je však stav legislatívnych predpisov a technických predpisov na úseku revízie KN nedostatočný. Revízia KN je právne upravená len rámcovo, síce definuje jej účel a základný postup, ale absentuje detailnejšia procesná úprava, ktorá by zabezpečila právnu istotu účastníkov a jednotný postup orgánov katastra. Vykonávacia vyhláška (Vyhláška č. 461/2009) ku katastrálnemu zákonu procesnú stránku revízie neupravuje.

Nedostatky katastrálneho zákona (Zákon č. 162/1995) podľa Fečíka a Jakubáča (2021) prameňa najmä z faktu, že revízia KN nepatrí medzi katastrálne konania. Správne stanovenie typu konania, ktoré orgány katastra vykonávajú je dôležité. Ak sa konanie zaraďuje medzi katastrálne konania, viažu sa naňho viaceré skutočnosti, medzi ktoré patrí napríklad povinnosť účasti vlastníkov, iných oprávnených osôb a obce na katastrálnom konaní, oprávnenie orgánov katastra k vstupu na nehnuteľnosť a pod.

Nedostatky legislatívnej úpravy vykonávania revízie KN:

- *lehoty na vykonanie úkonov okresného úradu:* nie sú stanovené časové limity na jednotlivé kroky revízie ani na jej ukončenie,
- *dôvody na začatie revízie:* nie sú stanovené dôvody začatia, rozhodnutie o začatí je ponechané na uvážení orgánu katastra,
- *oznámenie o začatí revízie:* nie je stanovená forma začatia konania, napr. vyhlásením v obci alebo verejnou vyhláškou,
- *účasť vlastníkov:* nie je stanovená povinnosť zúčastniť sa na konaní, povinnosť spolupracovať tak nemá jednoznačnú právnu oporu,
- *účasť vlastníkov:* vlastníci a iné oprávnené osoby sú síce riadne predvolaní, no nie je zrejmé, či ich neúčasť nie je na prekážku revízie KN,
- *zápis o výsledku revízie:* zákon uvádza síce, že revízia sa končí spísaním zápisu, avšak nešpecifikuje, kto má zápis vyhotoviť, aké má mať formálne náležitosti a či sa výsledok revízie zverejňuje alebo oznamuje dotknutým osobám,
- *legislatívna nejasnosť vymedzenia jednotlivých druhov pozemkov:* pokiaľ medzi jednotlivými druhmi pozemkov (ďalej len DP) neexistujú jasne špecifikované rozdiely, orgán katastra nevie vykonávať kontrolu a posudzovanie DP (absentujú charakteristiky DP s jasným popisom účelu využívania ornej pôdy, ovocného sadu a pod.).

Nedostatky technických predpisov na vykonávanie revízie KN (výber):

- nie je upravený postup pre prípady zápisu vlastníckych práv v registri E,
- zoznamy a registre držiteľov a iných oprávnených osôb sa už v katastri nehnuteľností nevedú,
- okrem pochôdzky v teréne sa neuvažuje o iných postupoch zisťovania zmien (využívanie ortofotomozaiky a softvéru na kontrolu WTKN),
- uvažuje sa o práci s analógovými mapami, ktoré dnes orgán katastra nemá k dispozícii.

1.3 Potreba súčinnosti iných štátnych orgánov pri revízii údajov katastra nehnuteľností

Údaje, ktoré obsahuje katastrálna databáza majú široké uplatnenie v rôznych odvetviach štátnej a verejnej správy. Funkciou KN je najmä ochrana práv k nehnuteľnostiam, poskytovanie informácií na daňové účely, na oceňovanie nehnuteľností, ochrana poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov, životného prostredia, nerastného bohatstva, národných kultúrnych pamiatok, ostatných kultúrnych pamiatok, chránených území a prírodných výtvorov (Zákon č. 162/1995). Na naplnenie týchto cieľov je nevyhnutná úzka súčinnosť orgánov katastra s ostatnými orgánmi štátnej správy.

Bez právoplatných rozhodnutí týchto orgánov nie je možné v KN vykonávať zmeny. Aj pri revízii KN je spolupráca orgánov katastra s orgánmi štátnej správy nevyhnutná. Je potrebné, aby existovali predpisy konkretizujúce rozsah spolupráce s inými orgánmi štátnej správy. Spolupráca sa týka najmä:

- *Stavebných úradov:* Funkciu stavebného úradu upravuje a bližšie špecifikuje stavebný zákon (Zákon č. 25/2025), ktorý zabezpečuje, aby proces výstavby prebiehal v súlade s platnou legislatívou, územnoplánovacou dokumentáciou a technickými normami. Stavebný úrad vydáva územné rozhodnutie (ak je potrebné), stavebné povolenie, ohlásenie o drobnej stavbe a kolaudačné rozhodnutie, ktoré potvrdzuje, že stavba bola postavená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou. Bez týchto dokumentov sa stavba nepovažuje za legálnu a stavebník sa vystavuje riziku sankcií alebo nariadeniu odstránenia stavby.
- *Úradov pre územné plánovanie:* Úrad pre územné plánovanie (Zákon č. 200/2022) vypracováva a aktualizuje územnoplánovaciu dokumentáciu, ktorá slúži ako podklad pre rozhodnutie stavebného úradu. Stavebné povolenie ani povolenie o odňatí z poľnohospodárskej pôdy nebude vydané, ak by výstavba nebola v súlade s územným plánom mesta alebo obce.
- *Pozemkových a lesných odborov Okresných úradov:* Pozemkový a lesný odbor (Zákon č. 220/2004; Zákon č. 326/2005) sleduje a každoročne vyhodnocuje úbytky poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov. Posudzuje a schvaľuje odňatie pozemkov z poľnohospodárskej pôdy a vyňatie pozemkov z lesných pozemkov. V prípade zistených nezrovnalostí spolupracuje s príslušným orgánom katastra s cieľom odstrániť a zabezpečiť správnosť evidovaných údajov.

2. Právne aspekty revízie katastra v Českej republike

Revízia katastra v Českej republike je podrobne upravená v legislatívnych predpisoch (Zákon č. 256/2013; Vyhláška č. 357/2013), v technickom predpise „Návod pro správu katastru nemovitostí“ (Návod, 2016) a v spoločnom pokyne pre koordináciu činností katastrálnych úradov, stavebných úradov, úradov pre územné plánovanie a orgánov ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu pri revízii katastra (Pokyny, 2017). Výkonom revízie sú poverené orgány na úseku katastra.

Legislatívne predpisy upravujú:

- kto vedie protokol a vykonáva jednotlivé činnosti,
- začiatok revízie a rozsah prác,
- predmet revízie,
- formálne náležitosti protokolu o výsledkoch,
- spôsob odstránenia zistených zmien,
- informovanie vlastníkov o výsledkoch,
- a spôsob zverejnenia záverov revízie.

Technický predpis upravuje jednotlivé kroky revízie a ich chronologický postup.

Spoločné pokyny boli vydané v spolupráci Českého úřadu zeměměřického a katastrálního s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem pro místní rozvoj (sekce stavebního práva) (Pokyny, 2017). Zabezpečujú jednotný postup pri vykonávaní revízie a prepojenia medzi jednotlivými zložkami verejnej správy.

V Českej republike sa systematicky začala vykonávať revízia katastra v roku 2016. Do roku 2024 bola revízia ukončená v 669 k. ú., pričom bolo vykonaných viac ako 237 000 zmien. Najčastejšie išlo o zlúčenie parciel a zmeny druhu pozemku alebo spôsobu využitia pozemkov. Ďalších približne 26 000 zistených nesúládov bolo v katastri len zaznamenaných na ďalšie konanie, pretože vlastníci nepredložili príslušné listiny potrebné na vykonanie zápisu (Výročná správa, 2024).

Víziou je do roku 2035 uskutočniť revíziu katastra vo všetkých k. ú., v ktorých sa v danom období neplánuje obnova katastrálneho operátu novým mapovaním alebo pozemkové úpravy.

3. Prípadová štúdia revízie údajov katastra nehnuteľností v katastrálnom území Pác

Na účely testovania postupov revízie KN bolo vybrané k. ú. Pác v okrese Trnava, ktorý je miestnou časťou obce Cífer. Cieľom experimentu bolo otestovať spôsob zisťovania nesúládov medzi stavom v teréne a stavom evidovaným s využitím ortofotomozaiky. Fotogrametria, ako metóda zberu dát, sa ukázala byť vhodným nástrojom pre skvalitňovanie dát KN. Potvrdzujú to mnohé prípadové štúdie (Šafář, 2021; Colomina, 2014; Volkmann a Barnes, 2014).

3.1 Zisťovanie nesúládov medzi skutočným a evidovaným stavom na podklade ortofotomozaiky

Postupy revízie v každej dobe ovplyvňovali technické možnosti doby. V minulosti sa pri preverovaní nesúládov medzi stavom evidovaným a skutočným stavom v teréne vykonávala pochôdzka v teréne. V súčasnosti moderné technológie umožňujú tieto činnosti optimalizovať. Orgány katastra majú k dispozícii ortofotomozaiku aj viaceré aplikácie, napr. „WTKN“ na testovanie údajov súboru popisných informácií (SPI). Prípadová štúdia sa zamerala na využitie ortofotomozaiky.

Využitím ortofotomozaiky je možné identifikovať v kancelárii mnohé nesúlady medzi stavom evidovaným a skutočným stavom v teréne. To zásadným spôsobom ovplyvňuje postup prác pri revízii KN. Porovnanie skutočného stavu podľa ortofotomozaiky so stavom vo vektorovej katastrálnej mape (VKM) s veľkou pravdepodobnosťou identifikuje aj nesúlady v SPI. Uvádzame 2 príklady identifikovaných nesúládov medzi obsahom VKM a skutočným stavom podľa ortofotomozaiky.

Príklad č. 1

Na zlepšenie prehľadnosti boli hranice vlastníckych celkov zvýraznené hrubou čiarou. Vlastnícky celok zodpovedá rozsahu jedného listu vlastníctva. Na obr. 1 je zobrazený evidovaný stav v KN podsvietený farebnou ortofotomozaikou. Podľa SPI vlastnícky celok tvoria parcely č. 10406/73, 10406/76, 10406/385, 10406/386 a 10406/505 (tab. 1). Na parcele č. 10406/505 je evidovaná stavba so súpisným číslom 325.

Tab. 1 Porovnanie druhov pozemkov parciel v SPI pred a po revízii KN

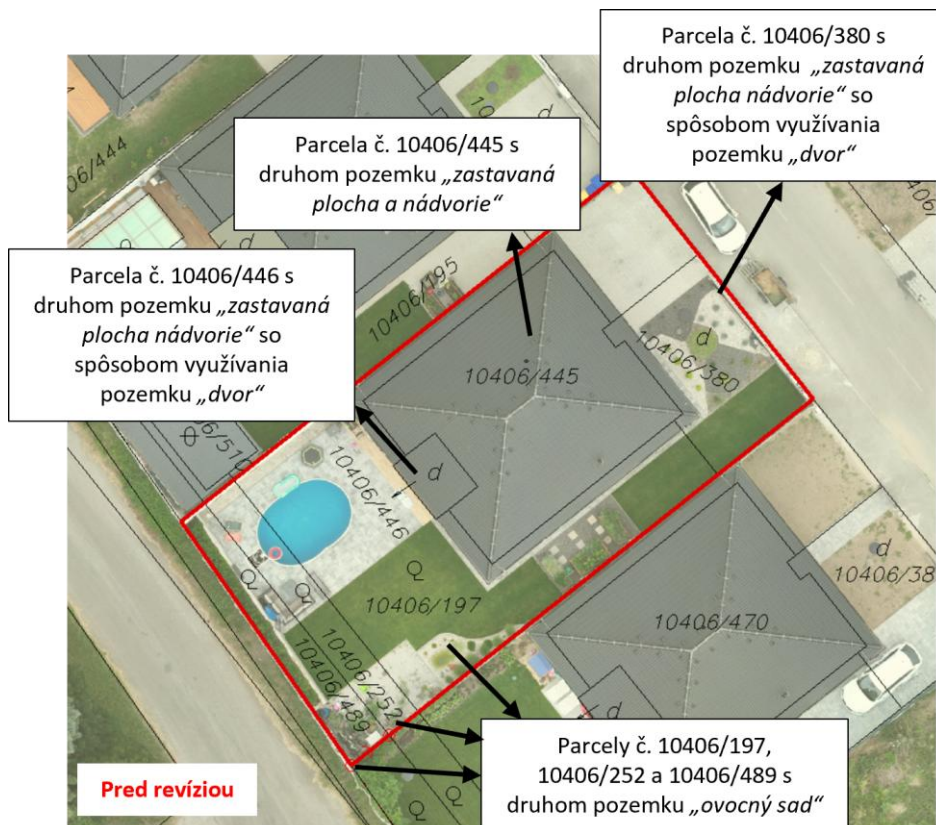
Pred revíziou		Po revízii	
p. č.	Druh pozemku	p. č.	Druh pozemku
10406/73	Ovocný sad	10406/73 – zaniká	–
10406/76	Orná pôda	10406/76	Záhrada
10406/385	Zastavaná plocha a nádvorie	10406/385	Zastavaná plocha a nádvorie
10406/386	Ovocný sad	10406/386 – zaniká	–
10406/505	Zastavaná plocha a nádvorie	10406/505	Zastavaná plocha a nádvorie

Zdroj: vlastné spracovanie

Ako nesúlad bolo vyhodnotené:

- parcela č. 10406/73 v SPI s DP „ovocný sad“, sa nevyužíva ako ovocný sad, na parcele je spevnená plocha zo zámkovej dlažby určená na parkovanie motorových vozidiel,

- parcela č. 10406/386 v SPI s DP „ovocný sad“ sa nevyužíva ako ovocný sad,
- parcela č. 10406/76 v SPI s DP „orná pôda“, sa nevyužíva ako orná pôda.



Obr. 1 Ortofotomozaika vs. VKM (príklad 1)

Po zaistení nesúladu:

- vlastníčkovi bude doručená výzva na odstránenie nesúladov,
- vlastník bude informovaný o postupe (aké dokumenty sú potrebné, kto ich vytvorí, resp. vydá a kam ich je potrebné doručiť).

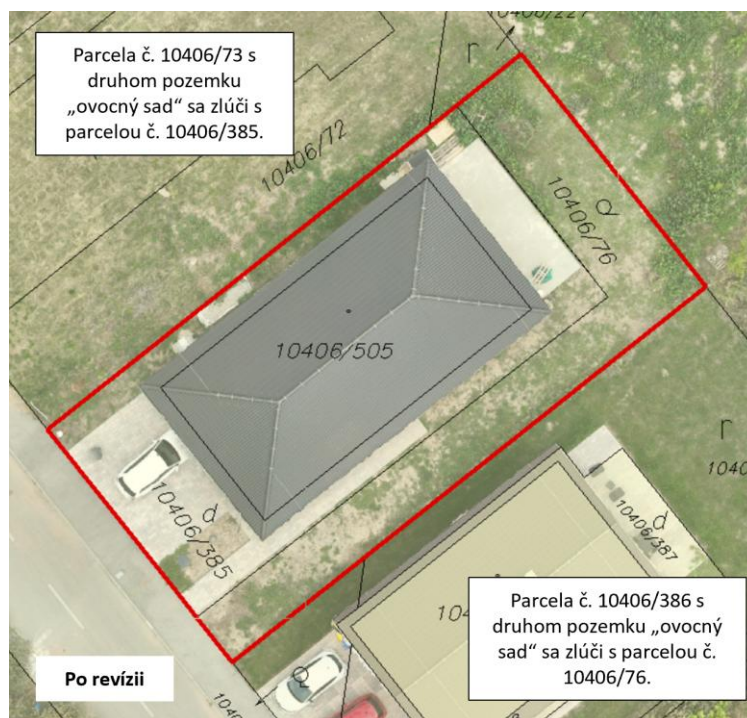
V uvedenom prípade pôjde o:

- dokument „geometrický plán“ na zlúčenie a rozšírenie parcely č. 10406/73 do parcely č. 10406/385 s DP „zastavaná plocha a nádvorie“ a na zlúčenie parcely č. 10406/386 s parcelou č. 10406/76 s DP „záhrada“, vyhotoviteľom dokumentu bude komerčný geodet,
- dokument „rozhodnutie o odňatí z poľnohospodárskej pôdy a zmene druhov pozemkov“, rozhodnutie na základe geometrického plánu vydá pozemkový a lesný odbor,
- dokument „žiadost“ o zmenu DP vyhotovený vlastníkom bude doručený orgánu katastra spolu s rozhodnutím o odňatí z poľnohospodárskej pôdy a zmene druhov pozemkov.

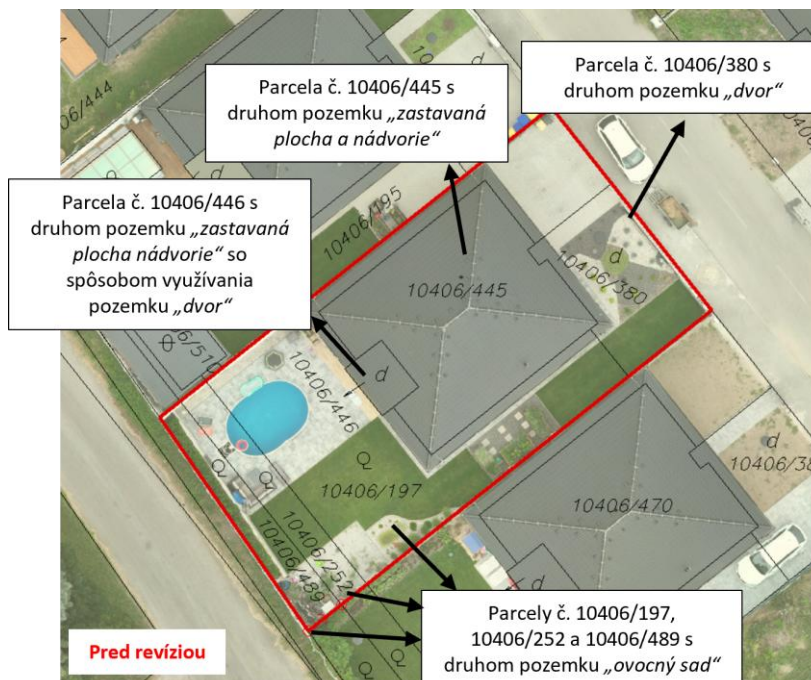
Ak vlastník postup dodrží, orgán katastra na základe doručených listín vykoná zápis, následkom ktorého bude obsah katastrálneho operátu v súlade so stavom skutočným. Ukážka zmeny zápisu vo VKM po revízii KN je na obr. 2. Prehľad vykonaných zmien v SPI ukazuje tab. 1.

Príklad č. 2

V druhom prípade je analyzovaný vlastnícky celok pozostávajúci z parciel č. 10406/197, 10406/252, 10406/380, 10406/445, 10406/446 a 10406/489. Na parcele č. 10406/445 je evidovaná stavba so súpisným číslom 214. Situácia pred vykonaním revízie je na obr. 3.



Obr. 2 Zmena zákresu vo VKM po revízií KN (príklad 1)



Obr. 3 Ortofotomozaika vs. VKM (príklad 2)

Ako nesúlad bolo vyhodnotené:

- parcely č. 10406/197, 10406/252 a 10406/489 v SPI s DP „ovocný sad“ sa ako ovocný sad nevyužívajú, na parcele je spevnená plocha zo zámkovej dlažby, trávnatá plocha so štrkovou plochou a okrasnou výsadbou,
- parcela č. 10406/446, v SPI s DP „zastavaná plocha a nádvorie“ a spôsobom využitia „dvor“ tvorí terasu rodinného domu, ide o plochu ohraničenú tromi stenami, čo jasne naznačuje, že funkčne ide o súčasť rodinného domu.

Po zistení nesúladu:

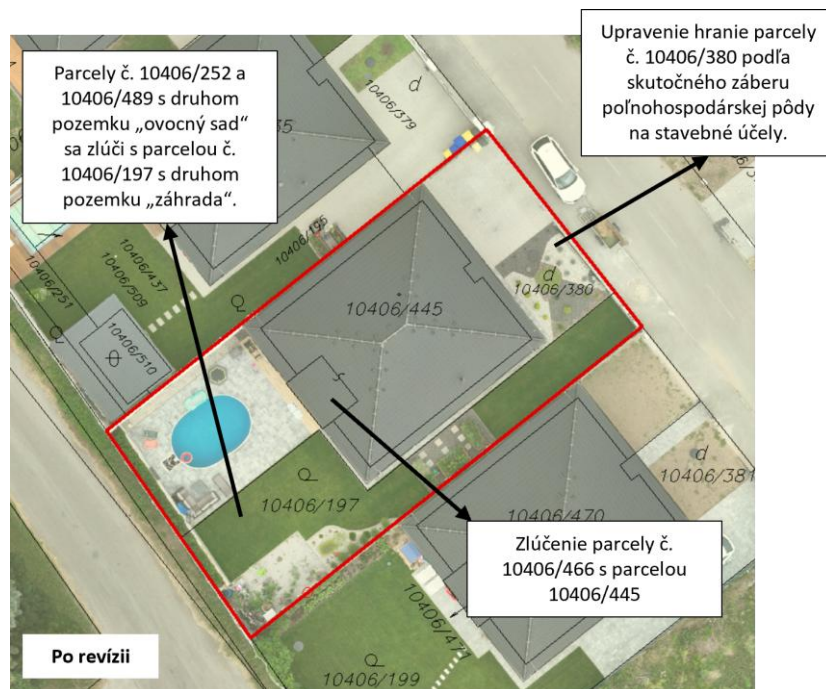
- vlastníkovi bude doručená výzva na odstránenie nesúladu,
- vlastník bude informovaný o postupe.

V uvedenom prípade pôjde o:

- dokument „geometrický plán“ na zlúčenie parciel č. 10406/252 a 10406/489 do parcely č. 10406/197 s novým druhom pozemku záhrada; v rámci geometrického plánu dôjde k upraveniu hranice parcely č. 10406/380 podľa skutočného záberu poľnohospodárskej pôdy na stavebné účely, parcela č. 10406/446 so spôsobom využitia dvor, bude zrušená a prislúchne k parcele č. 10406/445 so spôsobom využívania pozemku ako pozemok, na ktorom je postavený rodinný dom označený súpisným číslom; vyhotoviteľom dokumentu bude komerčný geodet,
- dokument „rozhodnutie o odňatí z poľnohospodárskej pôdy a zmene druhov pozemkov“ pozemkového a lesného odboru; rozhodnutie na základe geometrického plánu vydá pozemkový a lesný odbor,
- dokument „žiadost“ o zmenu DP vyhotovený vlastníkom bude doručený orgánu katastra spolu s rozhodnutím o odňatí z poľnohospodárskej pôdy a zmene druhov pozemkov.

Ak vlastník postup dodrží, orgán katastra na základe doručených listín vykoná zápis, ktorým sa obsah katastrálneho operátu dostane do súladu so stavom skutočným.

Ukážka zmeny zákresu vo VKM po revízii KN je na obr. 4. Prehľad vykonaných zmien v SPI ukazuje tab. 2.



Obr. 4 Zmena zákresu vo VKM po revízii KN (príklad 2)

Tab. 2 Porovnanie druhov pozemkov parcel v SPI pred a po revízii KN

Pred revíziou		Po revízii	
p. č.	Druh pozemku	p. č.	Druh pozemku
10406/197	Ovocný sad	10406/197	Záhrada
10406/252	Ovocný sad	10406/252 – zaniká	–
10406/380	Zastavaná plocha a nádvorie	10406/380	Zastavaná plocha a nádvorie
10406/445	Zastavaná plocha a nádvorie	10406/445	Zastavaná plocha a nádvorie
10406/446	Zastavaná plocha a nádvorie	10406/446 – zaniká	–

Zdroj: vlastné spracovanie

Revízia KN má ambíciu odhaliť nielen zmeny DP, zmeny spôsobu využitia pozemkov, neoprávnené zábery poľnohospodárskej pôdy alebo lesných pozemkov, ale aj identifikovanie čiernych a nelegálnych stavieb. Obzvlášť dôležité je zabezpečiť dostatočnú informovanosť vlastníka o potrebe vykonania konkrétnych krokov k náprave.

4. Ekonomické aspekty revízie KN

KN predstavuje základný zdroj informácií o pozemkoch a ich vlastnostiach, obsahuje údaje o nehnuteľnostiach (výmeru, spôsob využívania, DP a iné) aj vlastnícke vzťahy. Pre prax je kvalitný katastrálny operát predpokladom pre vyššiu určitosť právnych úkonov, účinnejšiu ochranu poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov, vôd a ďalších prvkov súvisiacich s ochranou životného prostredia, aj pre presný a adresný výber daní (Cienciala et al., 2021), (Kocur-Bera a Frąszczak, 2021).

Správnosť údajov KN sa premieta do výpočtu dane z nehnuteľností, ktorú je vlastník povinný každoročne priznať a zaplatiť (Zákon č. 582/2004). Dane z nehnuteľností zabezpečujú stabilitu verejných financií. Výška dane sa vypočíta podľa viacerých kritérií, medzi ktoré patrí výmera pozemku, lokalita (k. ú.), v ktorej sa pozemok nachádza a DP. Nesprávny údaj o nehnuteľnosti môže ovplyvniť konečnú výšku dane.

Výsledky revízie KN katastrálny operát skvalitňujú.

Na príkladoch uvedených v kap. 3 boli vypočítané rozdiely sadzby dane za nehnuteľnosť „pred revíziou (dnes)“ a „po revízii“. Vo všeobecne záväzných nariadeniach vydaných pre obec Cífer (Nariadenie obce, 2024) sa pre k. ú. Pác určuje sadzba:

- 1,0114 €/m² pre DP orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady a trvalé trávnaté porasty,
- 1,85 €/m² pre DP záhrada, zastavaná plocha a nádvorie a ostatné plochy,
- 18,58 €/m² pre zastavané pozemky.

Výšku dane „pred revíziou“, ktorú uhradí vlastník podľa údajov evidovaných v SPI je 19,18 € (tab. 3). Výška dane „po revízii“ je 35,71 € (tab. 4).

Tab. 3 Výpočet dane z pozemku pred revíziou

Vlastnícky celok	p. č.	Výmera na LV [m ²]	Druh pozemku	Základ dane [€]	Sadzba dane [%]	Celková výška dane [€]	Suma [€]
príklad č. 1	10406/73	88	Ovocný sad	1,0114	0,60	0,53	9,78
	10406/76	137	Orná pôda	1,0114	0,60	0,83	
	10406/385	71	Zast. plocha a nádvorie	1,85	1,95	2,56	
	10406/386	37	Ovocný sad	1,0114	0,60	0,22	
	10406/505	156	Zast. plocha a nádvorie	1,85	1,95	5,63	
príklad č. 2	10406/197	223	Ovocný sad	1,0114	0,60	1,35	9,40
	10406/252	32	Ovocný sad	1,0114	0,60	0,19	
	10406/380	62	Zast. plocha a nádvorie	1,85	1,95	2,24	
	10406/445	139	Zast. plocha a nádvorie	1,85	1,95	5,01	
	10406/446	11	Zast. plocha a nádvorie	1,85	1,95	0,40	
	10406/489	34	Ovocný sad	1,0114	0,60	0,21	
Výsledná výška dane:							19,18 €

Zdroj: vlastné spracovanie

Tab. 4 Výpočet dane z pozemku po revízii

Vlastnícky celok	p. č.	Výmera na LV [m ²]	Druh pozemku	Základ dane [€]	Sadzba dane [%]	Celková výška dane [€]	Suma [€]
príklad č. 1	10406/76	146	Záhrada	1,85	1,95	5,27	17,64
	10406/385	187	Zast. plocha a nádvorie	1,85	1,95	6,75	
	10406/505	156	Zast. plocha a nádvorie	1,85	1,95	5,63	
príklad č. 2	10406/197	143	Záhrada	1,85	1,95	5,16	18,07
	10406/380	209	Zast. plocha a nádvorie	1,85	1,95	7,54	
	10406/445	149	Zast. plocha a nádvorie	1,85	1,95	5,38	
Výsledná výška dane:							35,71 €

Zdroj: vlastné spracovanie

Záver

Inštitút revízie sa na Slovensku v histórii starších pozemkových evidencií opakovane úspešne využíval. Revízia KN má aj dnes potenciál byť hodnotným nástrojom na zabezpečenie súladu medzi stavom evidovaným v KN, skutočným stavom v teréne a stavom právnym. Efekty revízie KN pre kvalitu katastrálneho operátu sú nespochybniteľné, príklady v prípadovej štúdii v k. ú. Pác to potvrdzujú. Technické možnosti doby ponúkajú postupy revízie KN s minimalizáciou prác v teréne. Využitím ortofotomozaiky je možné identifikovať väčšinu nesúladov. Uvedené závery potvrdzujú aj desaťročné skúsenosti z Českej republiky.

Český model, opretý o legislatívnu a technickú základňu (Zákon č. 256/2013; Vyhláška č. 357/2013; Návod, 2016), môže pre Slovensko slúžiť ako inšpirácia pri vytváraní technických a právnych predpisov na Slovensku. Aj obsah českej metodiky na spoluprácu orgánov na úseku katastra, na úseku pozemkovom a lesnom a stavebnými úradmi je pre Slovensko využiteľná, bez presne definovaných kompetencií týchto inštitúcií by revízia KN želaný efekt nepriniesla.

V závere možno konštatovať, že systematické vykonávanie revízie KN by malo byť súčasťou modernizácie slovenského katastrálneho systému.

Podakovanie

Táto práca bola podporená Ministerstvom školstva Slovenskej republiky a Slovenskou akadémiou vied [grantové číslo KEGA 001STU-4/2023] a Fondom Slavojovcov.

Literatúra

- CIENCIALA, A., SOBOLEWSKA-MIKULSKA, K., SOBURA, S. (2021). *Credibility of the cadastral data on land use and the methodology for their verification and update*. [online][cit. 2025-10-27]. Dostupné na:
<https://www.researchgate.net/publication/348333061_Credibility_of_the_cadastral_data_on_land_use_and_the_methodology_for_their_verification_and_update>
- COLOMINA, I., MOLINA, P. (2025). *Unmanned aerial systems for photogrammetry and remote sensing: A review*. [online] [cit. 2025-11-06]. Dostupné na:
<<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0924271614000501>>
- FEČÍK, M., JAKUBÁČ, R. (2021). *Katastrálny zákon. Komentár*. 1. vydanie. Bratislava (C. H. Beck).
- HORŇANSKÝ, I. (1995). Evidovanie pôvodných kolektívizáciou poľnohospodárstva a lesného hospodárstva do veľkých blokov zlúčených parciel a ich vlastníckych práv v katastri nehnuteľností. *Geodetický a kartografický obzor*, 41 (83), 4, 81-84.
- KOCUR-BERA, K., FRAŤSZCZAK, H. (2021). *Coherence of Cadastral Data in Land Management – A Case Study of Rural Areas in Poland*. [online] [cit. 2025-11-01]. Dostupné na:
<<https://www.mdpi.com/2073-445X/10/4/399>>
- KÚDELA, P. (1980). *Podrobné mapovanie*. Bratislava (SVŠT – Edícia skrípt).
- MIKA, M. (2020). Modernisation of the Cadastre in Poland as a tool to improve the land management and administration process. *Survey Review*, 52, 372, 224-234.

- POPOV, A., KOLODIY, P., ZADOROGNIY, Y. (2023). An Evaluation Framework of the Current Cadastral System in Ukraine – A Case Study. *Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum*, 22, 4, 537-560.
- ŠAFÁŘ, V., POTŮČKOVÁ, M., KARAS, J., TLUSTÝ, J., ŠTEFANOVÁ, E., JANČOVIČ, M., CÍGLER ŽOFKOVÁ, D. (2025). *The Use of UAV in Cadastral Mapping of the Czech Republic*. [online] [cit. 2025-11-05]. Dostupné na: <https://www.mdpi.com/2220-9964/10/6/380?utm_source=chatgpt.com>
- VOLKMANN, W., BARNES, G. (2025). Virtual Surveying: Mapping and Modeling Cadastral Boundaries Using Unmanned Aerial Systems (UAS). In *FIG Working Week 2014*. [online] [cit. 2025-10-07]. Dostupné na: <https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2014/papers/ts09a/ts09a_barnes_volkman_7300.pdf>
- Inštrukcia (1994). Úrad geodézie, kartografie a katastra SR. Inštrukcia na vedenie katastra nehnuteľností, 984 400 I/93.
- Koncepcia (1993). Koncepcia usporiadania pozemkového vlastníctva v Slovenskej republike schválená uznesením vlády Slovenskej republiky č. 869 z 23.11.1993.
- Nariadenie (2024). Všeobecne záväzné nariadenie obce Cífer č. 4/2024 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. [online] [cit. 2025-10-25]. Dostupné na: VZN č. 3/2025 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady - Oficiálna stránky obce Cífer
- Návod (2016). Český úřad zeměměřický a katastrální. Návod pro správu katastru nemovitostí [online] [cit. 2025-10-07]. Dostupné na: <<https://cuzk.gov.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK.aspx>>
- Pokyny (2017). Český úřad zeměměřický a katastrální a Ministerstvo pro místní rozvoj, sekce výstavby a veřejného investování. Společný pokyn pro spolupráci katastrálních úřadů, stavebních úřadů a úřadů územního plánování při revizi katastru nemovitostí. [online] [cit. 2025-11-01]. Dostupné na: <extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://cuzk.gov.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/CUZK-Pokyny/Pokyn-c-j-CUZK-3095-2017-22/170309522-pokyn-k-revizim-MMR.aspx>
- Smernice (2000). Úrad geodézie, kartografie a katastra SR. Smernice na spravovanie katastra nehnuteľností. O-84.11.13.31.21.00-97.
- Vyhláška (2009). Vyhláška č. 461/2009 Z. z. Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška (2013). Vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
- Zákon (1967). Zákon Národnej rady č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Zákon (1991). Zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.
- Zákon (1992). Zákon Slovenskej národnej rady č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike.
- Zákon (1995). Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon, (1995). Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.
- Zákon (2004). Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
- Zákon (2005). Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.
- Zákon (2013). Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- Zákon (2022). Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.
- Zákon (2025). Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

S u m m a r y

Return of Cadastral Revision to Slovak Practice in the Era of New Technologies

The paper focuses on the reintroduction of cadastral revision as a key tool for maintaining the data in the land registry in Slovakia accurate and up to date. Although cadastral revision was historically an integral part of land-record maintenance, it has not been systematically applied in Slovak cadastral practice for more than a decade. The main reasons lie in the insufficient legislative and technical framework, which lacks clearly defined competences of authorities, procedural rules, time limits, and mechanisms ensuring cooperation with other public administration bodies. The absence of regular revision leads to a gradual deterioration of data quality, negatively affecting legal certainty, spatial planning, land protection, and the efficiency of public administration and taxation. The paper analyses the legal and institutional development of cadastral revision in Slovakia and highlights current deficiencies in both legislation and technical regulations. Particular attention is given to the necessity of interinstitutional cooperation, especially with building authorities, spatial planning bodies, and agricultural and forest land protection authorities, whose decisions directly influence the correctness of cadastral records. The paper also refers to the experience of the Czech Republic, where cadastral revision was reintroduced in 2016 based on detailed legislation, a unified methodology, and coordinated procedures among public authorities. By 2024, revision had been completed in 669 cadastral districts, with more than 237,000 recorded changes. These results indicate that systematic cadastral revision can significantly improve the quality and credibility of cadastral data and represent an important source of inspiration for the potential reintroduction of this process in Slovakia. Practical application of cadastral revision is demonstrated through a case study conducted in the cadastral district of Pác. The study evaluates the use of an orthophotomosaic to identify discrepancies between the data recorded in the real estate cadastre and the actual situation in the field. The results confirm that modern geospatial data sources enable efficient detection of inconsistencies in land-use types, parcel boundaries, and functional land use, while significantly reducing the need for extensive field surveys. The economic analysis shows that outdated cadastral data have a direct impact on land-tax assessments. In the analysed cases, correcting land-use classifications led to an increase in land tax from € 19.18 to € 35.71, illustrating the fiscal importance of accurate cadastral records for municipal revenues.

The findings confirm that cadastral revision remains an indispensable tool for ensuring legal certainty, accurate taxation, effective land protection, and sustainable land management. The paper concludes that reintroducing systematic cadastral revision in Slovakia, supported by legislative refinement, a unified methodology, interinstitutional cooperation, and modern geospatial technologies, would represent a key step toward the modernization of the Slovak cadastral system.

Fig. 1 Orthophotomosaic vs. VKM (example 1)

Fig. 2 Change in VKM layout after revision of the cadastral register (example 1)

Fig. 3 Orthophotomosaic vs. VKM (example 2)

Fig. 4 Change in VKM layout after revision of the cadastral register (example 2)

Tab. 1 Representation of parcels before and after revision

Tab. 2 Representation of parcels before and after revision

Tab. 3 Calculation of land tax before the revision of cadastral data

Tab. 4 Calculation of land tax after the revision of cadastral data

Prijaté do redakcie: 18 novembra 2025

Zaradené do tlače: jún 2026