



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Markéty Lehké, Ph.D., a soudců Mgr. Václava Trajera a Ing. Mgr. Martina Jakuba Bruse ve věci

žalobce: **Spotřební družstvo Jednota Kadaň**, IČO: 00032051,
sídlem Boženy Němcové 70, 432 01 Kadaň,

proti
žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Liberci**,
sídlem Rumjancevova 149/10, 460 01 Liberec,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 1. 2016, č. j. ZKI LI-O-1/20/2016,

takto:

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou v zákonem stanovené lhůtě domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Liberci ze dne 12. 1. 2016, č. j. ZKI LI-O-1/20/2016, jímž bylo zamítnuto jeho odvolání a potvrzeno rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Chomutov, (dále jen „katastrální úřad“) ze dne

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

(K.ř.č. 1 - rozsudek)

25. 11. 2015, č. j. OR-215/2015-503. Tímto rozhodnutím katastrální úřad podle § 36 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), ve výroku č. 1 vyslovil, že nesouhlasu s neprovedením opravy se nevyhovuje, neboť se nejedná o chybu v katastrálním operátu podle § 36 katastrálního zákona,

a ve výroku č. 2 uvedl: „(popis opravy taxativně vymezeného údaje katastru)“. Žalobce se v žalobě současně domáhal toho, aby soud zrušil rovněž toto rozhodnutí katastrálního úřadu a uložil žalovanému povinnost nahradit žalobci náklady soudního řízení.

Žaloba

2. V žalobě žalobce předeslal, že uvedenými rozhodnutími bylo odmítnuto odstranění zápisu o předkupním právu (s věcněprávními účinky) k tíži žalobce ve prospěch F. M., ačkoli neexistuje smlouva ani jiný titul, který by zápis předkupního práva k budově od 1. 12. 2004 dokládal. Žalobce popsal, že s F. M. uzavřel dne 6. 5. 2002 smlouvu o zřízení předkupního práva k budově č. p. „X“ v Kadani, na základě které bylo vlastnické právo zapsáno do katastru nemovitostí. Chyba zápisu spočívá podle žalobce v tom, že předkupní právo není v souladu se smlouvou omezeno do 30. 11. 2004, ale je zapsáno jako aktuální stav i po 1. 12. 2004 dosud. Žalobce zdůraznil, že katastrální úřad neměl ani nemá odpovídající listinu k zápisu předkupního práva od 1. 12. 2004. Proto žalobce požádal o opravu chybného zápisu předkupního práva, ale katastrální úřad jej vyzval, aby podal návrh na výmaz zápisu, zaplatil správní poplatek a předložil listinu, na základě které navrhuje zápis o předkupním právu vymazat. Žalobce namítal, že katastrální úřad odmítl opravit chybu, ačkoli listinu, na základě které tak mohl učinit, má již založenu ve sbírce listin.
3. Podle žalobce není návrh na vklad (změnu zápisu) do katastru nemovitostí určen k opravě chybných zápisů a katastrální úřad nemůže vyžadovat listinu, kterou již má založenu ve sbírce listin a která dokládá tvrzení žalobce o zániku práva. Podotkl, že správní poplatek za opravu chyby není zákonem stanoven a poplatek za návrh na zápis nelze vyžadovat, neboť žalobce žádá o opravu chybného zápisu. Doplnil, že F. M. není ochoten uzavírat novou dohodu o předkupním právu k nemovitosti, a proto je požadavek katastrálního úřadu na doložení nové listiny (potvrzení o zániku práva) nesplnitelný.
4. Žalobce poukázal na argumentaci žalovaného, že katastrální úřad je oprávněn opravit pouze takové údaje, které jsou chybné v důsledku zřejmého omylu, což znamená, že musí existovat rozpor mezi údaji evidovanými v katastrálním operátu a údaji v listinách; jde o případy, kdy je údaj uvedený v listině chybně nebo neúplně přepsán do katastrálního operátu. Toto odůvodnění se podle žalobce vztahuje i na jeho návrh, a proto je rozhodnutí o neprovedení opravy chyby i napadené rozhodnutí v rozporu se zákonem. Rozpor žalobce spatřoval mezi zápisem předkupního práva od 1. 12. 2004 a zněním smlouvy o zřízení předkupního práva. Žalobce uzavřel, že zápis o předkupním právu k budově je v souladu s § 4 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona součástí katastrálního operátu a od 1. 12. 2004 je chybou v údajích katastru nemovitostí podle § 36 katastrálního zákona.

Vyjádření žalovaného k žalobě

5. Žalovaný k výzvě soudu předložil správní spis a písemné vyjádření k žalobě, v němž navrhl její zamítnutí pro nedůvodnost. Odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí a uvedl, Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

že

v katastru evidovaný údaj o předkupním právu nelze vymazat v režimu § 36 katastrálního zákona, neboť se nejedná o chybu vzniklou zřejmým omylem. Tento údaj o předkupním právu

je v souladu s listinou, a přestože bylo toto právo zřízeno na časově omezenou dobu, není katastrální úřad bez předložení návrhu na jeho výmaz oprávněn tento zápis vymazat. Změnou právní úpravy od 1. 1. 2014 došlo podle žalovaného k tomu, že při zániku předkupního práva se neprovádí výmaz práva záznamem, ale vkladem se správním poplatkem 1 000 Kč na základě návrhu na vklad doloženého potvrzením o zániku práva.

Replika žalobce

6. V replice k vyjádření žalovaného žalobce konstatoval, že se jedná o zřejmý omyl v zápisu předkupního práva v katastru nemovitostí, neboť není možné zapsat větší oprávnění, než uvádí příslušná listina. Ve smlouvě založené ve sbírce listin je předkupní právo časově omezeno, a jelikož katastrální úřad zapsané předkupní právo časově neomezil, dopustil se podle žalobce zřejmého omylu. Žalobce považoval za absurdní, aby platil správní poplatek za opravu chyby, kterou způsobil katastrální úřad vlastní činností. Dodal, že jediná listina, která se vztahuje k předkupnímu právu, je již založena ve sbírce listin a žádná další listina neexistuje, a proto ji žalobce nemůže předložit s návrhem, jak požadoval žalovaný.

Posouzení věci soudem

7. O žalobě soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), bez jednání, neboť žalobce i žalovaný s tímto postupem výslovně souhlasili.
8. Napadené rozhodnutí žalovaného soud přezkoumal v řízení podle části třetí hlavy druhé prvního dílu s. ř. s., který vychází z dispoziční zásady vyjádřené v § 71 odst. 1 písm. c), písm. d), odst. 2 větě druhé a třetí a v § 75 odst. 2 větě první s. ř. s. Z této zásady vyplývá, že soud přezkoumává zákonnost rozhodnutí správního orgánu pouze v rozsahu, který žalobce uplatnil v žalobě nebo během dvouměsíční lhůty po oznámení napadeného rozhodnutí ve smyslu § 72 odst. 1 věty první s. ř. s. Povinností žalobce je proto tvrdit, že rozhodnutí správního orgánu nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení, a toto tvrzení zdůvodnit. Nad rámec žalobních bodů musí soud přihlédnout toliko k vadám napadeného rozhodnutí, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 76 odst. 2 s. ř. s. Takové nedostatky však v projednávané věci nebyly zjištěny.
9. Na tomto místě soud předesílá, že po přezkoumání skutkového a právního stavu a po prostudování obsahu předloženého správního spisu dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
10. Před vypořádáním jednotlivých žalobních bodů soud uvádí, že nepřehlédl, jak je formulován výrok rozhodnutí katastrálního úřadu, a ačkoli žalobce v tomto ohledu neuplatnil žádné námitky, považuje soud za nezbytné se k tomu vyjádřit. Katastrální úřad

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

se zcela zjevně při vyhotovování svého rozhodnutí dopustil pochybení, když ze vzorového dokumentu, který k tomuto účelu použil, neodstranil druhý výrok, jehož součástí měl být – v případě, že by úřad návrhu účastníka vyhověl – popis provedené opravy. Katastrální úřad však žalobcovu návrhu nevyhověl a žádanou opravu neprovedl, tudíž měl vymazat druhou část výroku „2. (popis opravy taxativně vymezeného údaje katastru)“ a zbývající první část výroku nečíslovat. Popsané pochybení katastrálního úřadu ovšem podle názoru soudu není natolik zásadní vadou, pro kterou by soud musel z úřední povinnosti napadené rozhodnutí zrušit, a nezpůsobuje nepřezkoumatelnost rozhodnutí katastrálního úřadu pro nesrozumitelnost, neboť je zcela zjevné, jak katastrální úřad rozhodl, což ostatně vyplývá i z toho, že žalobce nesrozumitelnost jeho rozhodnutí nenamítal. Soud proto uzavírá, že rozhodnutí katastrálního úřadu ani žalobou napadené rozhodnutí nejsou nepřezkoumatelná.

11. Dále soud připomíná, že předmětem správního řízení byl žalobcův nesouhlas s neprovedením opravy chyby v katastrálním operátu podle § 36 katastrálního zákona. Podle odstavce 1 tohoto ustanovení platí, že „[n]a písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, b) nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím právním předpisem.“
12. Výkladem a rozsahem použití institutu opravy chyb v katastrálním operátu se ve svých rozhodnutích opakovaně zabýval Nejvyšší správní soud. V rozsudku ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012-32, publ. pod č. 2902/2013 Sb. NSS, dostupném na www.nssoud.cz, Nejvyšší správní soud konstatoval, že „[ř]ízení o opravě chyb v katastrálním operátu ... slouží k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin. Opravou má být pouze dosaženo souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji. ... Plynutím času může dojít ke změně obsahu vlastnických práv, například vydržením. Není ani vyloučeno, aby došlo ke změně hranic mezi pozemky ..., aniž by o tom měl katastrální úřad k dispozici příslušný podklad, ať již zaviněním vlastníků pozemků nebo zaviněním svým. Tehdy je třeba vlastníky sousedních pozemků odkázat k soukromoprávním institutům, především k určovací žalobě, případně k institutu náhrady škody, byla-li jim škoda činností katastrálního úřadu způsobena.“ V rozsudku ze dne 12. 5. 2016, č. j. 6 As 166/2015-29, Nejvyšší správní soud upřesnil, že „[k]atastrální úřad je oprávněn (a povinen) opravit pouze takové údaje v katastru, které jsou chybné v důsledku zřejmého omylu. Musí zde tedy existovat rozpor mezi údaji katastru a listinami založenými ve sbírce listin. Zápis v katastru je podmíněn jednak existencí listiny, jednak tím, že tato listina má určitý obsah, ze kterého vyplývá závěr o existenci či neexistenci určitých práv nebo povinností vztahujících se k nemovitosti.“
13. Žalobce spatřoval chybný údaj v katastru v tom, že na listu vlastnictví č. 2511 v katastrálním území Kadaň bylo i po 30. 11. 2004 evidováno předkupní právo pro F. M., přestože toto právo podle smlouvy o zřízení věcného předkupního práva ze dne 6. 5. 2002, na základě které bylo do katastru vloženo, bylo časově omezeno a zaniklo dne 30. 11. 2004. Tomuto žalobcovu názoru však soud nepřisvědčil. Žalobce by si měl uvědomit, že zmíněné předkupní právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno vkladem podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zápisech“), a to s právními účinky vkladu práva ke dni 6. 5. 2002. V daném okamžiku byl provedený zápis plně v souladu s příslušnou smlouvou, tudíž Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

se nejednalo o chybný údaj v katastru. Pokud byl evidovaný údaj alespoň po určitou dobu správný, nelze jej podle názoru soudu později označit za chybný a domáhat se jeho opravy, neboť tím by byl popřen fakt, že po určitou dobu bylo předmětné předkupní právo v katastru nemovitostí evidováno oprávněně.

14. Před účinností katastrálního zákona mohl žalobce dosáhnout odstranění již jednou zapsaného předkupního práva pouze zápisem výmazu vkladu tohoto práva, a to výhradně na návrh doložený příslušnou listinou (srov. § 2 odst. 1 a § 4 odst. 2 zákona o zápisech), nebo záznamem na základě ohlášení, že právo zapsané v katastru zaniklo uplynutím času, a to podle § 36 odst. 15 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon o zápisech a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění účinném do 28. 2. 2007 (dále jen „vyhláška č. 190/1996 Sb.“), nebo podle § 44 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon o zápisech a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění účinném od 1. 3. 2007 do 31. 12. 2013 (dále jen „vyhláška č. 26/2007 Sb.“). K ohlášení přitom muselo být přiloženo buď souhlasné prohlášení žalobce a F. M. o zániku práva, nebo potvrzení o zániku práva vydané F. M. [srov. § 36 odst. 5 písm. a) a b) vyhlášky č. 190/1996 Sb., případně § 40 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.]. To znamená, že katastrální úřad nebyl oprávněn (natožpak povinen) údaj o předkupním právu z katastru nemovitostí vymazat, pokud od žalobce neobdržel příslušný návrh či ohlášení včetně listiny dokládající, že předkupní právo zaniklo.
15. Popsaná situace přetrvává i po nabytí účinnosti katastrálního zákona, který počítá s tím, že zánik předkupního práva se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem [srov. § 11 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona], a to výhradně na návrh (viz § 14 odst. 1 téhož zákona). V současné době tak katastrální úřad není oprávněn údaj o předkupním právu vymazat bez návrhu na vklad výmazu práva doloženého listinou potvrzující, že předkupní právo zaniklo. Pokud žalobce tvrdí, že takovou listinou nedisponuje a F. M. není ochoten nic nového podepsat, soud konstatuje, že toto není důvod pro provedení žalobcem požadované opravy. Podle § 70 odst. 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, navíc platí, že „[j]e-li trvání práva omezeno podle zápisu v katastru nebo podle obsahu listiny uložené ve sbírce listin na předem známou dobu, provede se výmaz tohoto práva na základě prohlášení vlastníka nemovitosti, že právo zapsané v katastru zaniklo uplynutím času, s náležitostmi obdobnými potvrzení o zániku práva.“ To znamená, že v současnosti žalobce nepotřebuje k výmazu časově omezeného předkupního práva jakoukoli součinnost F. M., nicméně musí podat návrh na vklad výmazu předmětného práva, připojit své prohlášení o tom, že předkupní právo zaniklo uplynutím času, a zaplatit příslušný správní poplatek, který podle položky 120 sazebníku správních poplatků, jenž je přílohou zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, činí 1 000 Kč.
16. Lze tedy shrnout, že odstranění údaje o předkupním právu z katastru nemovitostí nebyl katastrální úřad nikdy oprávněn provést bez příslušného návrhu či ohlášení ze strany žalobce a zároveň bez listiny dokládající zánik tohoto práva. Na této zákonem předvídané proceduře nemůže nic změnit ani skutečnost, že již v původní smlouvě o zřízení věcného předkupního práva bylo toto právo časově omezeno. Časové omezení se totiž týkalo Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

výhradně samotného předkupního práva, nikoli jeho zápisu v katastru nemovitostí. Jak již soud vysvětlil, katastrální úřad na základě předmětné smlouvy zapsal toto právo do katastru nemovitostí řádně, nikoli chybně, tudíž se nejednalo o zřejmý omyl při vedení katastru. Ani po 30. 11. 2004, kdy předmětné právo podle smlouvy zaniklo, se uvedený řádně zapsaný údaj nestal chybou, neboť nadále platilo, že od 6. 5. 2002 do 30. 11. 2004 existovalo předkupní právo F. M. k žalobcovým nemovitostem a žalobce neučinil žádné podání (návrh na výmaz, ohlášení o zániku práva) směřující k odstranění tohoto předkupního práva z katastru nemovitostí, ani katastrálnímu úřadu nepředložil požadované listiny. Katastrální úřad proto rozhodl správně, pokud opravu údajů na základě žalobcova návrhu neprovedl.

17. K námitce žalobce, že je absurdní, aby platil správní poplatek za opravu chyby, kterou způsobil katastrální úřad vlastní činností, soud připomíná, že katastrální úřad žádnou chybu nezpůsobil. Soud dodává, že se nejedná o správní poplatek za opravu chyby, ale o správní poplatek za návrh na vklad výmazu předkupního práva, který odpovídá příslušnému sazebníku správních poplatků a je zcela namístě. Pouze na okraj soud dodává, že pokud by žalobce podal v době od 1. 12. 2004 do 31. 12. 2013 ohlášení podle § 36 odst. 15 vyhlášky č. 190/1996 Sb., resp. podle § 44 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb., a doložil je listinou potvrzující, že došlo k zániku předkupního práva (např. souhlasné prohlášení či určovací rozsudek), byl by zápis spočívající ve výmazu předkupního práva proveden záznamem podle § 7 a § 8 zákona o zápisech, který nebyl zpoplatněn.
18. S ohledem na výše uvedené soud uzavírá, že žalobu v mezích uplatněných žalobních bodů vyhodnotil jako zcela nedůvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
19. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. Žalobce neměl ve věci úspěch a žalovanému náklady řízení nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly, ani jejich náhradu nepožadoval, proto soud vyslovil, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů řízení právo.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat **kasační stížnost** ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, sídlem Moravské náměstí 611/6, 657 40 Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty

na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

V řízení o kasační stížnosti **musí** být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Ústí nad Labem 22. srpna 2018

JUDr. Markéta Lehká, Ph.D., v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

(K.ř.č. 1 - rozsudek)