



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ing. Viery Horčicové, soudkyně Mgr. et Mgr. Lenky Bahýľové, Ph.D. a soudce Mgr. Martina Lachmanna v právní věci

žalobce: **Stavební bytové družstvo AREA**, IČO 00033201
sídlem Ježovská 303/2b, Praha 5
zastoupeného advokátem JUDr. Ladislavem Košťálem
sídlem Na Riviéře 123, Zbečno

proti

žalovanému: **Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Praze**
sídlem Pod Sídlištěm 1800/9, Praha 8

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 7. 2013, č. j. ZKI-O-53/747/2013/MT

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 7. 2013, č.j. ZKI-O-53/747/2013/MT, a rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha ze dne 9. 5. 2013, č. j. OR-263/2013-101-10, se **ruší** a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 19 456 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Ladislava Košťála, advokáta.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou domáhá zrušení shora uvedeného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo zamítnuto odvolání žalobce proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha (dále jen „katastrální úřad“) ze dne 9. 5. 2013, č. j. OR-263/2013-101-10. Tímto rozhodnutím katastrální úřad nevyhověl návrhu žalobce na opravu chybného údaje katastru nemovitostí.
2. Žalobce má za to, že napadeným rozhodnutím žalovaného byl zkrácen na svých právech. Žalobce v žalobě nejprve reprodukoval obsah svého odvolání proti rozhodnutí katastrálního úřadu, jakož i závěry napadeného rozhodnutí. Stěžejní žalobní námitkou podané žaloby je nesouhlas se závěry žalovaného v napadeném rozhodnutí, odkazujícími na judikaturu Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), konkrétně na rozsudek ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007 - 103. Podle žalobce není pochybností o tom, že oprava chyby v katastrálním operátu slouží k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin, že za zřejmý omyl nelze považovat zápis podle pravomocného, byť zřejmě nesprávného rozhodnutí, a že postupem při opravě chyby nemohou být přímo měněny ani nově založeny soukromoprávní vztahy k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí. Žalovaný však abstrahuje od konkrétních okolností dané věci a v důsledku toho je aplikace obecných konstantních (judikатурních) závěrů zcela nepřesvědčivá a nesprávná.
3. Žalovaný, stejně jako před ním katastrální úřad, podle žalobce opomíjí skutečnost, že prohlášení vlastníka budovy ze dne 3. 3. 1997, na jehož základě byl proveden vklad práva, je v části, ve které vymezilo v budově garáže bez č. p./č. e. na pozemku parc. č. 1650/16 v katastrálním území Modřany pouze jedinou jednotku (budova F dle prohlášení vlastníka budovy), nicotným právním úkonem, a to z toho důvodu, že toto prohlášení bylo na první pohled ve zřejmém rozporu s § 1 odst. 4 a § 4 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Navrhovanou opravou katastrálního operátu by nedošlo k žádné změně soukromoprávních vztahů k nemovitosti; žalobce je v katastru nemovitostí zapsán na listu vlastnictví č. 2447 jako vlastník budovy č. e. 9997 a na listu vlastnictví č. 2835 jako vlastník jednotky č. 9997/730 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy o velikosti 1/1. Byl-li by žalobce po provedené opravě katastrálního operátu zapsán jako výlučný vlastník stavby garáže bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 1650/16, na soukromoprávním vztahu žalobce ani žádné třetí osoby k uvedené stavbě by k žádné změně nedošlo.
4. Žalobce má za to, že závěr NSS v rozsudku č. j. 1 As 40/2007 - 103, podle něhož lze za *error iuris* považovat i zápis na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“), vykládá žalovaný nepřipustně restriktivně, pokud tvrdí, že v dané věci by se mohlo jednat o zřejmý právní omyl, pouze pokud by nastal rozpor s katastrálním zákonem, a ne již v případě, pokud rozpor nastane s jiným právním předpisem (zde zákonem o vlastnictví bytů). Odkazovaný rozsudek NSS uvádí zřejmý (právní) omyl pouze příkladmo, přičemž žalobce je přesvědčen, že o zřejmý právní omyl se jedná též v dané věci, kdy se jedná o zjevný rozpor s kogentními ustanoveními hmotného práva.

5. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že stejně jako katastrální úřad po celou dobu souhlasí se žalobcem, že předložené prohlášení vlastníka budovy je skutečně sepsáno chybně, a že na základě takové listiny nemělo dojít k povolení vkladu a jeho následnému zápisu do katastru nemovitostí. Žalovaný se však s žalobcem neshoduje na způsobu řešení vzniklé situace. Trvá na svém stanovisku, že zápis do katastru nemovitostí podle pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu nelze považovat za zřejmý omyl, a to ani v situaci, kdy je toto rozhodnutí nesprávné. Za zřejmý omyl je totiž považován zápis provedený v rozporu s listinou nebo s jiným podkladem pro změnu, příp. zápis provedený bez listiny, je-li jí k zápisu třeba (viz rozsudek NSS č. j. 9 As 60/2007-42). V tomto případě však provedený zápis v katastru nemovitostí zcela koresponduje s listinou uloženou ve sbírce listin katastrálního úřadu.
6. Podle § 5 odst. 7 katastrálního zákona platí, že právní vztahy nemohou být dotčeny revizí údajů katastru, opravou chyb v katastrálním operátu ani obnovou katastrálního operátu, pokud jejich změna není doložena listinou. Požadovaná oprava chyby není ve smyslu § 5 odst. 7 katastrálního zákona doložena žádnou listinou dokládající, že stav zápisů v katastru je v rozporu s listinou, na základě které k tomuto zápisu došlo. I sám žalobce totožnost provedeného zápisu s předloženým prohlášením vlastníka budovy stvrzuje. Žalovaný k tomu podotýká, aniž by chtěl snižovat odpovědnost katastrálního úřadu za provedený nesprávný zápis, že k prvotní chybě nedošlo při rozhodování katastrálního úřadu a zápisu do katastru nemovitostí, ale již při sepisu samotného prohlášení vlastníka budovy, dle něhož má být v budově vymezena pouze jedna jednotka. Tento nedostatek listiny nelze nyní zhojit v rámci institutu opravy chyby.
7. Žalovaný je na rozdíl od žalobce toho názoru, že změnou evidence vlastnictví jednotky na vlastnictví budovy by došlo i ke změně právních vztahů k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí. Je-li totiž žalobce v současné době evidován v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky, jakožto vymezené části domu podle zákona o vlastnictví bytů, znamená to pro něj, že nemůže s nemovitostí bez dalšího nakládat jako s budovou, v níž jednotky vymezeny nejsou, minimálně co se stran případných dalších zápisů do katastru nemovitostí týče. Vzhledem k tomu, že vkladem do katastru nemovitostí dochází ke vzniku, změně či zániku věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru, domnívá se žalovaný, že je-li výsledkem o povolení vkladu rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, je s následným vkladem do katastru nemovitostí vždy spojena změna právních vztahů k předmětné nemovitosti. Ke změně právních vztahů k nemovitosti by tak dle žalovaného vedla i taková změna zápisů v katastru spočívající v zápisu stavu evidovaného před povolením vkladu prohlášení vlastníka budovy.
8. K názoru žalobce, že o zřejmý právní omyl se ve smyslu rozsudku NSS č. j. 1 As 40/2007-103 jedná i v tomto případě, tj. v případě rozporu s jiným právním předpisem, žalovaný uvádí, že katastrální zákon je normou obsahující základní úpravu katastru nemovitostí. Všechny ostatní předpisy týkající se evidence v katastru nemovitostí na tuto normu v těchto otázkách navazují. Proto postrádá-li listina náležitosti stanovené právě katastrálním zákonem či je-li do té míry neurčitá, že nelze jednoznačně určit, co má být v souladu s katastrálním zákonem dle předložené listiny v katastru nemovitostí evidováno, a přesto dojde na základě takové listiny k zápisu do katastru, pak lze hovořit o zřejmém právním omylu. Žalovaný si je vědom toho, že pojem „zřejmý omyl“ je třeba vykládat

vždy v souvislosti s konkrétním případem, nicméně k rozšiřování okruhu právních předpisů, na něž lze vztáhnout závěry učiněné v citovaném rozsudku NSS by byl opatrný.

9. Podle žalovaného je v daném případě rozhodující fakt, že k zápisu sporné skutečnosti do katastru nemovitostí došlo na základě rozhodnutí o povolení vkladu. Tímto rozhodnutím je katastrální úřad vázán a je-li provedený zápis v souladu s předloženou listinou, pak takový evidovaný stav ani své rozhodnutí sám katastrální úřad již změnit nemůže, a to ani v rámci institutu opravy chyby. K tomuto závěru by podle žalovaného bylo nutné dospět i v případě vkladu práva na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem. Chybné právní posouzení věci ve vkladovém řízení nelze dle žalovaného pod pojem „zřejmý omyl“ podřadit. Není-li v možnostech žalobce dodat katastrálnímu úřadu soukromoprávní listinu či notářský zápis, na jehož základě by mohl katastrální úřad provést změnu zápisu v katastru nemovitostí, nezbyvá žalobci jiná varianta, než se s žádostí o určení právního vztahu obrátit na soud. Žalovaný má za to, že rozhodl v souladu se všemi doloženými listinami a právními předpisy a svým jednáním nezasáhl do práv žalobce; navrhuje proto zamítnutí žaloby.
10. Žalobce v replice k vyjádření žalovaného uvedl, že mezi účastníky zjevně není sporu o skutkovém stavu věci, sporné je výhradně její právní posouzení. Ve vztahu k odkazu žalovaného na rozhodnutí NSS č. j. 9 As 60/2007-42 žalobce uvádí, že ve zde uvedeném případě se jednalo o rozhodnutí, které vykazovalo všechny podstatné náležitosti rozhodnutí, zatímco v daném případě předmětné prohlášení vlastníka budovy je listinou, která zjevně od počátku byla v rozporu s uvedenými ustanoveními zákona o vlastnictví bytů. Žalobce má za to, že provedení opravy katastrálního operátu by se týkalo pouze soukromoprávního vztahu žalobce, nijak by nezasahovalo do práv třetích osob a ani by nekonstitovalo žádná nová práva. Žalobce by byl napříště zapsán jako výlučný vlastník stavby garáže bez č. p./č. e. postavené na pozemku parc. č. 1650/16 v katastrálním území Modřany, namísto stávajícího zápisu o tom, že žalobce je jediným vlastníkem jediné nebytové jednotky v budově uměle katastrálním úřadem vytvořeného evidenčního čísla 9997, které není stavbě přiděleno stavebním úřadem, na témže pozemku se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy rovnajícím se celku. Navrhovaná oprava katastrálního operátu se týká pouze práv a povinností žalobce, žalobce je výlučným vlastníkem předmětné nemovitosti.
11. Ze správního spisu vyplývají následující pro rozhodnutí soudu podstatné skutečnosti.
12. Žalobce podal dne 20. 12. 2012 katastrálnímu úřadu podle § 8 odst. 1 písm. a) tehdy účinného katastrálního zákona návrh na opravu chybného údaje katastru, která vznikla zřejmým omylem při vedení katastru. Tento návrh odůvodnil tím, že katastrální úřad neměl nikdy povolit vklad na základě prohlášení vlastníka budovy podle § 5 zákona o vlastnictví bytů ze dne 3. 3. 1997, a to budovy garáže č. e. 9997 na pozemku parc. č. 1650/16 v katastrálním území Modřany (LV 2447). Vklad podle tohoto prohlášení byl podle žalobce povolen zřejmým omylem, když v rozporu s § 1 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů se v budově nachází pouze jedna nebytová jednotka. Tato skutečnost, tj. že žalobce vymezil v budově na pozemku parc. č. 1650/16 v katastrálním území Modřany pouze jednu jednotku, byla z prohlášení vlastníka budovy naprosto zřejmá. Tento návrh podal žalobce v reakci na výzvu katastrálního úřadu ze dne 4. 12. 2012, sp. zn. ZDŘ-805/2012-

101, aby odstranil vadný stav zápisu v katastru nemovitostí. Podle žalobce není důvodu, aby tento vadný stav odstraňoval, když změna prohlášení vlastníka vzhledem k počtu jednotek, z nichž dnes žalobce žádnou nevlastní – vyjma předmětné budovy bez č. p./č. e. na pozemku parc. č. 1650/16, je obtížně dosažitelná.

13. Prohlášení vlastníka budov o vymezení jednotek v budovách ze dne 3. 3. 1997, vyhotovené podle § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů (dále jen „prohlášení vlastníka“), obsahuje mj. budovu F – „Halové garáže Na Cikorce, bez č. p.“, na parcele č. 1650/16, ulice Na Cikorce. Podle prohlášení vlastníka se jedná o jednopodlažní nadzemní budovu halových garáží, v níž je 35 garážových stání o celkové výměře 810 m² podlahové plochy. Ke všem ostatním budovám uvedeným v prohlášení vlastníka (budovy A-E) žalobce vymezil vždy více než dvě jednotky.
14. Podle výpisu z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 5. 3. 2013, je žalobce vlastníkem budovy č. e. 9997 v k. ú. Modřany, obec Praha, zapsané na LV č. 2408, parc. č. 1650/16, která zahrnuje nebytovou jednotku č. 9997/730, garáž, zapsanou na LV č. 2835, se zapsaným spoluvlastnictvím (toliko) žalobce.
15. Katastrální úřad žalobci přípisem ze dne 6. 3. 2013, sp. zn. OR-263/2013-101, oznámil, že neprovedl opravu v údajích katastru nemovitostí spočívající ve výmazu spoluvlastnického práva k nebytové jednotce č. 9997/730 v domě č. e. 9997 na pozemku parc. č. 1650/16 v k. ú. Modřany a obnovení zápisu vlastnického práva k původní budově. V odůvodnění tohoto přípisu katastrální úřad poukázal mj. na to, že rozhodnutí o opravě chyb v katastrálním operátu má pouze evidenční účinky a nemůže způsobit vznik, změnu nebo zánik vlastnického práva.
16. Přípisem ze dne 18. 3. 2013 projevil žalobce nesouhlas s neprovedením požadované opravy v katastru nemovitostí. Poukázal na pochybení katastrálního úřadu, neboť vadnému stavu v katastru nemovitostí mohl a měl zabránit. Katastrální úřad následně zahájil správní řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí podle § 8 katastrálního zákona, v němž vydal shora uvedené rozhodnutí, jímž nevyhověl nesouhlasu žalobce s neprovedením opravy chyby v katastrálním operátu, neboť se nejedná o chybu ve smyslu § 8 katastrálního zákona (výrok I.), s tím, že i po právní moci tohoto rozhodnutí bude v katastru nemovitostí, v k. ú. Modřany, obec Praha, evidována nebytová jednotka č. 9997/730 v budově č. e. 9997 na pozemku parc. č. 1650/16 (výrok II.). V odůvodnění tohoto rozhodnutí katastrální úřad mj. uvedl, že nesprávné právní posouzení věci nelze kvalifikovat jako zřejmý omyl, nýbrž jako pochybení, které by bylo možné napravit např. cestou opravných prostředků, pokud by je zákon připouštěl. Podmínky pro provedení opravy chybných údajů nebyly splněny, neboť zápis pravomocného, byť nesprávného, rozhodnutí o povolení vkladu nelze považovat za zřejmý omyl.
17. K odvolání žalobce vydal žalovaný napadené rozhodnutí, jímž odvolání žalobce zamítl a rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil. S odkazem na § 5 odst. 7 katastrálního zákona žalovaný v odůvodnění mj. dovodil, že případný opravený zápis právního vztahu musí být odůvodněn listinou uloženou ve sbírce listin katastrálního úřadu. Případná oprava a změna vlastnictví jednotky na vlastnictví budovy by vytvořila situaci, kdy údaje evidované v katastrálním operátu nebudou korespondovat s údaji obsaženými v listině uložené ve

sbírce listin katastrálního úřadu, podle které došlo k pravomocnému povolení vkladu práva (tj. prohlášení vlastníka). Změny již vyznačených právních vztahů v katastru nemovitostí lze dosáhnout toliko cestou žaloby o určení právního vztahu k nemovitosti podle § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“), neboť institut opravy chyb v katastrálním operátu na takové případy nedopadá.

18. Při ústním jednání dne 14. 3. 2018 účastníci řízení odkázali na svá písemná podání.
19. Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1, 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „s.ř.s.“), přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí.
20. Mezi účastníky není sporu o skutkovém stavu věci. Žalobce je vlastníkem budovy halových garáží bez č. p. vystavěné na pozemku parc. č. 1650/16 v k. ú. Modřany, obec Praha (dále též „předmětná budova“). Prohlášením vlastníka ze dne 3. 3. 1997 žalobce v budově vymezil jedinou jednotku. Přestože zákon o vlastnictví bytů umožňuje vznik spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor, katastrální úřad návrh na vklad pravomocně povolil a vklad provedl s právními účinky ke dni 23. 4. 1997. Mezi účastníky není sporu ani o tom, že v řízení o povolení vkladu došlo k chybnému právnímu posouzení věci a vklad neměl být povolen.
21. Úkolem Městského soudu v Praze je rozhodnout o sporné právní otázce spočívající v tom, zda za situace, kdy došlo k zápisu vlastnického práva vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, když toto prohlášení bylo v části vymezující k předmětné budově toliko jednu jednotku v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů, se jedná o pochybení, které lze napravit opravou chyby podle § 8 katastrálního zákona.
22. Obecným východiskem zdejšího soudu pro posouzení této věci, která i přes poměrně kazuisticky bohatou rozhodovací činnost správních soudů ve vztahu k institutu opravy chyby dosud nebyla řešena, je příkaz k takové interpretaci a aplikaci práva při posouzení postupů orgánů vykonávajících vůči jednotlivcům státní moc, která je prosta přepjatého formalismu. Za nepřípustně formalistický, a tudíž rozporný s principy demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy), je přitom nutné považovat požadavek ze strany orgánů státní moci (včetně soudu) na dodržení určitého postupu ze strany jednotlivce, aniž by proto existoval nějaký legitimní důvod.
23. Podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona katastrální úřad opraví na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu 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 předpisem.

24. Podle § 8 odst. 2 katastrálního zákona katastrální úřad opraví chybné údaje katastru, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány, na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést.
25. Podle § 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva (odst. 1), případně další práva na základě zvláštního zákona (odst. 2), přičemž zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz.
26. Podle § 5 odst. 7 katastrálního zákona nemohou být právní vztahy dotčeny revizí údajů katastru, opravou chyb v katastrálním operátu ani obnovou katastrálního operátu, pokud jejich změna není doložena listinou.
27. Zdejší soud vyšel rovněž z judikatury správních soudů k institutu opravy chyb podle § 8 katastrálního zákona. Nutno předeslat, že výčet chyb, které lze opravit postupem podle § 8 katastrálního zákona, je taxativní a neumožňuje aplikaci tohoto institutu na jiné než zde uvedené deficity. „*Pokud by katastrální úřady provedly tímto způsobem i jiné korekce údajů katastru, vybočily by z ústavní maximy čl. 2 Listiny, dle které lze veřejnou moc uplatňovat jen v případech, mezích a způsoby, které stanoví zákon.*“ (cit z rozsudku NSS ze 27. 11. 2012, čj. 2 As 144/2011 – 47).
28. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 6. 2008, č. j. 9 As 60/2007 – 42 je smyslem provádění oprav chyb v katastrálním operátu „*dosažení souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji, aniž by tato okolnost mohla vést k založení či pozbytí vlastnického či jiného práva k nemovitosti (§ 5 odst. 7 katastrálního zákona).* Řízením o opravě chyby proto zásadně nelze řešit spory o existenci a obsah vlastnického práva či jiného věcného práva k nemovitosti; smyslem přezkumu zákonnosti postupu katastrálního úřadu je v daném případě zajistit, aby skutečnosti zanesené do katastru nemovitostí byly zapisovány obsahově správně a zákonem stanoveným postupem.“ Stěžejní je přitom skutečnost, že opravou chyby v katastrálním operátu se mění evidované údaje, „*aniž by se tak mohlo založit či pozbyt vlastnické či jiné právo k nemovitosti*“ (viz rozsudek NSS ze dne 7. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2005-125, publ. pod č. 986/2006 Sb., obdobně rozsudek NSS ze dne 25. 2. 2011, č. j. 5 As 88/2009-75).
29. Pro posouzení věci je stěžejní výklad pojmu „zřejmý omyl“, neboť případné podřazení vadného stavu zápisu v katastru nemovitostí právě pod tento pojem by mělo za následek možnost využití institutu opravy chyby podle § 8 katastrálního zákona, jak se jej žalobce domáhá. K tomuto pojmu se vyjádřil NSS v rozsudku ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007 – 103 (publ. pod č. 2098/2010 Sb. NSS), kde uvedl následující: „*Vyčerpávající definice slovního spojení „zřejmý omyl” dosud v judikatuře ani v odborné literatuře provedena nebyla, ostatně taková definice by byla velmi obtížná. Neurčitý pojem zřejmý omyl je tudíž potřeba vykládat vždy v souvislosti s konkrétním případem. Obecně sem lze zařadit jak omyl týkající se skutkových okolností (error facti - zejména případy chyb v psaní a počítání, jako zápis jiných údajů, zápis údajů neobsažených v podkladové listině či např. i opomenutí zapsat údaj v podkladové listině obsažený), tak omyl právní (error iuris - např. zápis právního vztahu, který právní řád nezná, či zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené*

katastrálním zákonem). Tento omyl bude přitom pravidelně způsoben činností pracovníka katastru. Omyl je totiž charakteristický vždy tím, že je v něm obsažen lidský činitel.”

30. V rozsudku ze dne 26. 4. 2010, č. j. 8 As 12/2009 - 83, NSS doplnil, že „podle dosavadní judikatury je „zřejmý omyl” způsoben činností pracovníka katastru a že jedním z případů, kdy se jedná o zřejmý právní omyl, je zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem“. Požadavky stanovené katastrálním zákonem přitom nebudou splněny zejména tehdy, postrádá-li tato listina náležitosti stanovené zákonem, „případně je do té míry neurčitá, že tato skutečnost brání jednoznačnému závěru o skutečnostech, které mají být zaneseny do katastru nemovitostí“ (viz rozsudek NSS ze dne 26. 5. 2010, č. j. 8 As 32/2009-213). Za zřejmý omyl při vedení a obnově katastru lze považovat i zápis skutečnosti do evidence nemovitostí bez doložení zákonem požadované podkladové listiny (viz rozsudek NSS ze dne 25. 2. 2011, č. j. 5 As 88/2009 - 75).
31. Podle rozsudku NSS ze dne 18. 6. 2008, č. j. 9 As 60/2007 – 42, je obecně možné „za zřejmý omyl považovat takovou chybu, která je jasná každému odborníkovi na danou oblast (k tomu srovnej Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. BECK, 2002, s. 227). Zřejmým omylem tak může být zápis provedený v rozporu s listinou nebo s jiným podkladem pro změnu (např. chybný přepis údajů z listin do písemného operátu katastru nemovitostí, zápis na základě listiny, která není dokladem o změně nebo která zřejmě nic neprokazuje, případně zápis provedený bez listiny, pokud je jí jako podkladu k zápisu třeba). Za zřejmý omyl naopak nelze považovat zápis podle pravomocného, byť i nesprávného, rozhodnutí o povolení vkladu, rozhodnutí soudu či jiného správního orgánu, neboť katastrálnímu úřadu nepřísluší hodnotit věcnou stránku (věcný obsah) předložených listin.“
32. Žalovaný svůj právní názor, že se v daném případě nejedná o situaci, kterou by bylo možné podřadit pod tzv. zřejmý omyl, podporuje zejména odkazy na judikáty NSS, v nichž byl akcentován jakožto účel řízení o opravě chyby v katastrálním operátu požadavek či zájem na „uvedení údajů v katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin“, když „(o)pravou má být pouze dosaženo souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji, a to bez ohledu na to, zda původní zápis byl podložen rozhodnutím o vkladu, či se jednalo o záznam údajů o právních vztazích plynoucích z rozhodnutí jiných orgánů nebo z listin právní vztahy osvědčujících.“
33. Jak nicméně vyplývá ze shora odkazované judikatury, tzv. zřejmý omyl nezahrnuje toliko omyly faktické, mezi něž lze řadit právě případy, kdy z důvodu selhání lidského činitele došlo k zápisu údajů v katastru, které nekorespondují s listinou založenou ve sbírce listin; spadají sem též omyly právní, kdy je pracovníkem katastrálního úřadu proveden v katastru vadný zápis z důvodu jeho zjevně nesprávného právního úsudku. Je přitom zřejmé, že s ohledem na účel institutu opravy chyby, kterým jsou toliko evidenční úpravy údajů zapsaných v katastru za účelem jejich uvedení do souladu s údaji skutečnými, bude možné podřadit pod zřejmý právní omyl pouze takové pochybení, které je na první pohled seznatelné pro odborníka na danou oblast, a jehož odhalení nevyžaduje složité myšlenkové operace (viz např. rozsudek ze dne 13. 3. 2013, č. j. 7 As 187/2012 – 31). Takovou chybou bude i postup pracovníka katastrálního úřadu jakožto osoby odborně způsobilé v oblasti vedení katastru nemovitostí, který do katastru nemovitostí zapíše údaj, byť na základě

předložené listiny, který je ve zjevném rozporu s právní úpravou, s níž tento správní úřad při výkonu svých pravomocí přichází zcela běžně do styku. Podle zdejšího soudu sem spadá i katastrálnímu úřadu bezpochyby známé ustanovení § 1 odst. 4 a § 4 zákona o vlastnictví bytů (účinný do 31. 12. 2013).

34. Podle § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů „*vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu. Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.*“ Podle § 1 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů přitom platilo, že „*spolu*vlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle tohoto zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.“ Naposledy citované ustanovení katastrálního zákona tedy zjevně neumožňovalo vznik vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v budově, která nenaplnuje zde uvedené podmínky, tj. v takové budově, která má pouze jednu jednotku. Výklad tohoto ustanovení je jasný, odpovídá jazykovému znění a logicky umožňuje vlastníkově budovy učinit prohlášení podle § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a budovu rozdělit na dům s jednotkami pouze za situace, kdy v této budově mají (na základě prohlášení) vzniknout alespoň dvě jednotky (bez ohledu na to, zda se jedná o bytovou či nebytovou jednotku).
35. Zdejší soud je toho názoru, že vadný zápis údajů v katastru nemovitostí, spočívající v tom, že ve vztahu k předmětné budově ve vlastnictví žalobce došlo k zaevidování jediné jednotky (nebytového prostoru), je nutno pod zřejmý omyl při vedení katastru ve smyslu § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona podřadit, neboť se jednalo o zápis takového údaje na základě listiny, který zcela jasné znění § 1 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů zapovídá. Pokud došlo k zápisu (spolu)vlastnického práva žalobce k této jediné jednotce (nebytovému prostoru) v budově, jejímž je vlastníkem, jednalo se zjevně o zápis mylný (na čemž se shodují všichni účastníci tohoto sporu). Takto vzniklou vadu nebylo s ohledem na nepřipustnost jakéhokoli opravného prostředku proti rozhodnutí o povolení vkladu tohoto práva (tj. vlastnického práva k jednotce), promítnuvšího se právě do vadného zápisu v katastru nemovitostí, jakkoli zvrátit opravnými prostředky; i kdyby však nakrásně takové opravné prostředky existovaly, jejich případné využití ze strany žalobce by bylo pochopitelně nesmyslné.
36. Zdejší soud samozřejmě respektuje judikaturní závěry, že účelem institutu opravy chyb v katastru nemovitostí není náprava pravomocných (byť nesprávných, resp. nezákonných) rozhodnutí o povolení vkladu. V daném případě je však nutno přihlédnout ke konkrétním aspektům posuzovaného případu, zejména ke skutečnosti, že náprava vadného stavu v katastru nemovitostí byla po žalobci požadována ze strany katastrálního úřadu (viz jeho výzva ze dne 4. 12. 2012, sp. zn. ZDŘ-805/2012-101), který tento vadný zápis fakticky – z důvodu zřejmého právního omylu pracovníka katastrálního úřadu (viz výše) způsobil. Dále je nutno zohlednit, že navrhovanou opravou nedojde k žádné změně soukromoprávních vztahů k nemovitosti, neboť žalobce je jediným vlastníkem budovy a č. e. 9997 a zároveň jednotky č. 9997/730, k jejímuž vymezení omylem došlo (srov. § 5 odst. 7 katastrálního zákona). Provedení opravy zároveň nebude mít dopady do práv třetích

osob právě s ohledem na skutečnost, že žalobce je jediným subjektem, který má k předmětné nemovitosti, tj. garáži bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 1650/16 věcná práva.

37. Provedením opravy bude dosaženo kýženého souladu mezi omylem evidovaným údajem a zcela jasným a nesporným požadavkem právní úpravy, tj. že v katastru nemovitostí nelze evidovat jednotku (nebytový prostor), resp. vlastnictví k této jednotce, pokud je tato jednotka jedinou jednotkou v evidované budově.
38. Vzhledem ke shora uvedeným konkrétním okolnostem posuzované věci tak městský soud uzavírá, že k odstranění vadného zápisu v katastru nemovitostí mohlo dojít cestou opravy chyb v katastru podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona. Požadavek žalovaného na předložení změny prohlášení vlastníka, či dokonce požadavek na zahájení soudního řízení na určení právního vztahu k nemovitosti podle § 80 písm. c) o. s. ř., když v daném případě není pochyb o tom, kdo je vlastníkem předmětné nemovitosti, považuje zdejší soud právě za výše zmiňovaný přepjatý formalismus, jehož je třeba se při aplikaci a interpretaci aplikované právní úpravy vystríhat.
39. S ohledem na výše uvedené shledal, že žaloba je důvodná a proto napadené rozhodnutí žalovaného zrušil (§ 78 odst. 1 s. ř. s.). S přihlédnutím k tomu, že rozhodnutí katastrálního úřadu ze dne 9. 5. 2013, č. j. OR-263/2013-101-10, jímž nebylo vyhověno návrhu žalobce na opravu chybného údaje katastru nemovitostí, bylo založeno na stejném právním závěru, soud zároveň zrušil i toto rozhodnutí katastrálního úřadu (§ 78 odst. 3 s. ř. s.). Právním názorem vysloveným v tomto rozsudku jsou dotčené správní úřady vázány (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
40. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce měl ve věci úspěch, proto mu soud přiznal náhradu nákladů řízení. Tu představuje zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč, náklady za zastoupení advokátem za 4 úkony právní služby po 3 100 Kč (převzetí věci, sepsání žaloby, replika a účast na jednání soudu) a 4 režijní paušály po 300 Kč, celkem tedy 13 600 Kč podle ust. § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 a § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů a 21% DPH ve výši 2 856 Kč. Celková výše přiznaných nákladů tak činí 19 456 Kč.

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, se sídlem Moravské náměstí 6, 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). Případně-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.

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.

V Praze dne 14. 3. 2018

JUDr. Ing. Viera Horčicová
předsedkyně senátu