



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Olgy Stránské a soudců JUDr. Milana Podhrázkého a JUDr. Věry Šimůnkové, v právní věci žalobce: **P. N. a.s., IČ** , se sídlem x, zastoupeným Mgr. Ondřejem Tejnorou, advokátem se sídlem Janáčkovo nábřeží 57, Praha 5 – Malá Strana, proti žalovanému: **Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Praze**, se sídlem Pod Sídlištěm 1800/9, 182 11 Praha 8, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 1. 2012 (chybně datovanému žalovaným 13. 1. 2011), sp. zn.: ZKI-O-147/1523/2011 Nov., o opravě chybného údaje katastru nemovitostí,

t a k t o:

- I. Rozhodnutí Zeměměřičského a katastrálního inspektorátu v Praze ze dne 13. 1. 2012, č.j.: ZKI-O-147/1523/2011 Nov., a rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk ze dne 12. 9. 2011, sp. zn.: OR 66/2007-2008, **se zrušují a věc se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náklady řízení v částce 8 808,- Kč do 15 dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce **Mgr. Ondřeje Tejnory**, advokáta.

O d ů v o d n ě n í

Žalobce se žalobou domáhal přezkoumání rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 1. 2012 (žalovaný je chybně datoval 13. 1. 2011) sp. zn.: ZKI-O-147/1523/2011 Nov, kterým jako správní orgán II. stupně zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk (dále jen katastrální úřad) ze dne 12. 9. 2011, sp. zn. OR-66/2007-208, kterým katastrální úřad podle ustanovení § 8 odst. 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen katastrální zákon), rozhodl tak, že vyhověl nesouhlasu M. F., nar. , bytem x, ze dne 12. 3. 2007 s vyznačením duplicitního vlastnictví na listu vlastnictví č. x jednak M. F.

a jednak žalobce k parcele č. x ve zjednodušené evidenci v katastrálním území Městec Králové s odůvodněním, že odstranění duplicitního vlastnictví žalobce představuje opravu chyby v evidenci operátu katastru nemovitostí podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Žalovaný dále rozhodl, že se rozhodnutí katastrálního úřadu ze dne 12. 9. 2011 o opravě chyby v evidenci operátu katastru nemovitostí potvrzuje a parcela má být evidována ve výlučném vlastnictví M. F.. K tomuto rozhodnutí dospěl žalovaný opětovně po té, kdy mu věc byla vrácena k dalšímu řízení na základě rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. 12. 2010, č. j.: 9 Ca 208/2008 – 47.

Dne 12. 3. 2012 podal žalobce proti rozhodnutí žalovaného žalobu k Městskému soudu v Praze, který věc postoupil usnesením ze dne 20. 3. 2012 sp. zn. 5 A 43/2012 Krajskému soudu v Praze v souladu s ustanovením § 7 odst. 2 zák. č. 150/2002, soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), ve znění od 1. 1. 2012, tj. po novelizaci provedené zákonem č. 303/2011 Sb., v důsledku kterého došlo ke změně místní příslušnosti soudů.

Žalobu žalobce odůvodnil tím, že duplicitní vlastnické právo žalobce k nemovitosti (parcela č.x v k. ú. Městec Králové) do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy ze dne 11. 4. 1972 bylo řádně zapsáno a tento úkon nelze podřadit pod pojem „zřejmý omyl při vedení a obnově katastru“. Změna právního názoru pracovníků žalovaného ohledně nabývacího titulu žalobce není důvodem pro výmaz žalobce z katastru jako duplicitního vlastníka. Pro vymazání duplicitního vlastnictví žalobce neměl správní orgán důvod, neboť ke zřejmému omylu při vedení a obnově katastru nedošlo. Takovým omylem by byl např. zápis vadného číselného údaje pozemku, tedy stejné chyby v psaní a počtech, se kterými počítá občanský soudní řád v ustanovení § 164. Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 22. 12. 2010 výslovně poukázal na to, že je otázkou, zda provedení vkladu na základě dotčené smlouvy lze podřadit pod zřejmý omyl při vedení a obnově katastru. Skutečnost, že pracovníci žalovaného postupem času došli k odlišné právní interpretaci kupní smlouvy svědčící žalobci, nelze podřadit pod „zřejmý omyl při vedení a obnově katastru“.

Žalobce uvedl, že žalovaný vnáší do řízení další skutkové a právní důvody, pro které nehodlá uznat nabývací titul žalobce, což žalobce považuje za porušení zásad správního řízení. Před tím, než bylo rozhodnutí žalovaného zrušeno rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 22. 12. 2010, č. j.: 9 Ca 208/2008-47 a věc byla vrácena k dalšímu řízení, argumentoval žalovaný tím, že za právního předchůdce žalobce nebyl oprávněn jednat J. K., který podepsal kupní smlouvu jako zástupce kupujícího, že právní úkony v rámci bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebyl oprávněn činit jen jeden z manželů a že prodávající nejsou jednoznačně definováni datem narození nebo rodným číslem. Nyní argumentuje žalovaný tím, že manželé Z. vlastnili nemovitost každý v rozsahu id ½ a nikoliv ve společném jmění manželů a kupní smlouva nemá náležitosti stanovené vyhláškou č. 190/1990 Sb. Žalovaný tak mění důvod, pro který byl žalobce původně z příslušného listu vlastnictví odepsán a obchází přezkumné rozhodnutí Městského soudu v Praze.

Žalobce se neztotožnil se závěrem žalovaného, že ke dni 11. 4. 1972, kdy byla uzavřena kupní smlouva, manželé Z. vlastnili pozemek každý v rozsahu id. ½ a nikoliv ve společném jmění manželů. Nabývací titul žalobce, kupní smlouva ze dne 11. 4. 1972, je platným právním úkonem. Manželé Z. nabyli vlastnictví k předmětnému pozemku na základě kupní smlouvy tržové ze dne 30. 11. 1936 a bylo jim vloženo do pozemkové knihy vlastnické právo každému na polovici, neboť občanský zákoník z roku 1811 institut společného jmění manželů nebo bezpodílového spoluvlastnictví manželů neznal. Žalobce dále poukázal na to, že na základě ustanovení § 856 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, majetková

společenství mezi manžely vzniklá podle dřívějších předpisů, zanikají dnem 1. 4. 1964 a tímto dnem vznikne bezpodílové spoluvlastnictví manželů ke všemu, co podle tohoto zákona do jejich bezpodílového spoluvlastnictví patří. Žalobce je přesvědčen, že parcela č. x, která je předmětem kupní smlouvy, a jejíž cena byla v kupní smlouvě stanovena na 896,80 Kč, byla v době uzavření kupní smlouvy dne 11. 4. 1972 součástí společného jmění manželů a s ohledem na její cenu v hodnotě stovek korun, ji mohl F. Z. platně převést. Požadavek žalovaného, aby kupní smlouva splňovala náležitosti podle vyhlášky č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zejména pokud jde o ověření podpisů na kupní smlouvě, je nesprávný a absurdní, neboť platnost právního úkonu je třeba zkoumat k tomu dni, kdy vznikl. Podle úpravy platné k 11. 4. 1972, kdy byla kupní smlouva uzavřena, tedy podle zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a podle prováděcí vyhlášky Ústřední správy geodézie a kartografie č. 23/1964 Sb., nebylo ověření podpisů na kupní smlouvě nutné. Vlastnické právo žalobce vzniklo již samotným uzavřením kupní smlouvy, neboť právní úprava před rokem 1989 nespojovala vlastnické právo se zápisem do registrů geodézie. Tzv. intabulační princip byl obnoven až po r. 1989, před tímto datem vznikalo vlastnické právo již samotným uzavřením kupní smlouvy. S odvoláním na ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, je žalobce přesvědčen, že katastrální úřad zjišťuje, zda předložená listina je bez chyb v psaní, počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, ale nemá možnost zkoumat listinu předloženou k provedení záznamu z jiných hledisek, než je v tomto ustanovení uvedeno. Posuzovat oprávnění k podpisu za zúčastněné osoby mu nepřísluší a rovněž nemá právo posuzovat platnost listin. Vzhledem k tomu, že předložená listina, kterou je kupní smlouva z 11. 4. 1972, splňuje podmínky k provedení záznamu, nemělo být rozhodnutím katastrálního úřadu ze dne 16. 1. 2008 sp. zn.:OR-66/2007-208 vyhověno návrhu M.F. na opravu chyby v katastru nemovitostí. Napadeným rozhodnutím došlo ke zrušení zápisu skutečností majících oporu v listině, která byla podkladem k zápisu. Žalobce, kterému bylo tímto postupem zasaženo do jeho práv, navrhl, aby toto rozhodnutí bylo jako nesprávné zrušeno a věc byla vrácena žalovanému k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k podané žalobě žalovaný uvedl, že se zcela ztotožnil se závěry katastrálního úřadu, který rozhodoval jako správní orgán I. stupně ve věci opravy chybného údaje katastru nemovitostí a o odvolání žalobce rozhodl tak, že odvolání zamítl a rozhodnutí katastrálního úřadu, který vymazal žalobce z katastrálního rejstříku coby duplicitního vlastníka nemovitosti, potvrdil. Žalovaný uvedl, že se zabýval otázkou, zda mohl prodávající M. Z., který byl vlastníkem pouze id. ½ nemovitosti prodat i id.1/2 nemovitosti patřící do vlastnictví jeho manželky a zda v době, kdy byla kupní smlouva o prodeji nemovitosti uzavřena, podléhala registraci u státního notářství. Tímto postupem se pokusil odstranit vady svého rozhodnutí, které zakládaly nepřezkoumatelnost, spočívající v nesrozumitelnosti a nedostatku důvodů rozhodnutí, jak mu bylo uloženo rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 22. 12. 2010, č. j.: 9 Ca 208/2008 – 47, který jeho rozhodnutí ze dne 13. 1. 2011 sp. zn. ZKI-O-147/1523/2011/Nov, zrušil. Současně popsal, jak dospěl k závěru, že byly splněny předpoklady ustanovení § 8 odst. 1 katastrálního zákona, které mu umožnily provést opravu chyby v katastru nemovitostí. Vysvětlil, že ve skutečnostech uvedených již v žalobou napadeném rozhodnutí na které odkázal, spatřuje právní omyl, na základě kterého bylo zapsáno duplicitní vlastnictví žalobce do katastru nemovitostí a má za to, že nic nebránilo tomu, aby katastrální úřad, když došel k závěru, že záznam (totiž zápis žalobce do katastru nemovitostí jako duplicitního vlastníka) byl proveden vadně, tento záznam buď z úřední povinnosti, nebo na základě podnětu opravil v řízení podle ustanovení § 8 katastrálního zákona. Zároveň konstatoval, že zápis záznamem v katastru nemovitostí není a ani nemůže

být autoritativním rozhodnutím, kterým by bylo vlastnické právo konstituováno. Z těchto důvodů žalovaný navrhl, aby soud žalobu v celém rozsahu odmítl.

Ze správního spisu soud zjistil, že Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, rozhodnutím ze dne 12. 9. 2011, sp. zn. OR-66/2007-208 rozhodl ve věci o opravě chybného údaje katastru nemovitostí podle ust. § 8 odst. 5 zákona č. 344/1992 Sb. a ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v řízení jehož účastníky jsou P. N. a.s. a M. F., tak, že 1. Nesouhlasu ze dne 12. 3. 2007, podaném M.F. se vyhovuje, neboť se jedná o opravu chyby podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb. a 2. V katastru nemovitostí v souboru popisných informací i po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zůstane parcela ve zjednodušené evidenci - původ Pozemkový katastr č. x v kat.úz. Městec Králové, evidována ve výlučném vlastnictví M. F..

Katastrální úřad v odůvodnění rozhodnutí uvedl:

V Pozemkové knize v knihovni vložce č.x pro k. ú. Opočnice bylo k pozemkové parcele Pozemkového katastru č. x zapsáno vlastnické právo podle smlouvy tržové ze dne 30. 11. 1936 ve prospěch F. Z. na polovici a K. Z. na polovici.

Rozhodnutím Státního notářství v Nymburce o dědictví sp. zn. D 751/78-37 ze dne 29. 11. 2078 po K. Z., která zemřela, přešlo mimo jiné vlastnické právo k ½ parcely Pozemkového katastru č.x v k. ú. Opočnice z K. Z. na manžela F. Z. Na podkladě tohoto rozhodnutí bylo v evidenci nemovitostí u Střediska geodézie v Nymburce vyznačeno na listu vlastnictví č.x v k. ú. Opočnice vlastnické právo k této parcele jako celku ve prospěch F. Z..

Tato parcela se po smrti F. Z. dne 21. 2. 1987, stala vlastnictvím V. F., která ji darovací smlouvou ze dne 27. 7. 1993 darovala M. F..

Dne 13. 5. 2004 došel katastrálnímu úřadu návrh P. N. a.s. na zápis změn v katastru nemovitostí záznamem podle připojené listiny Smlouvy kupní ze dne 11.4.1972 a připojeného geometrického plánu ze dne 10. 4. 1972. V této smlouvě je předmětem převodu vlastnického práva parcela Pozemkového katastru č. díl „“ v k. ú. Městec Králové a ve smlouvě jsou jako prodávající uvedeni Z. F. a K. Z. a jako kupující Společný družstevní podnik pro chov drůbeže a výrobu vajec M. K. (právní předchůdce společnosti P. N. a.s.). Katastrální úřad zapsal parcelu Pozemkového katastru do duplicitního vlastnictví ve prospěch P. N. a.s. a ve prospěch M. F..

Dne 16. 1. 2007 podal M. F. do protokolu návrh na opravu údajů katastru v k. ú. Městec Králové. Označil duplicitní zápis vlastnictví k parcele ve zjednodušené evidenci - původ pozemkový katastr č. v k. ú. Městec Králové za chybný a za správný údaj označil pouze jeho výlučné vlastnictví této parcely s odůvodněním, že kupní smlouva uzavřená dne 11. 4. 1972 nemůže být podkladem pro zápis vlastnického práva ve prospěch P. N. a.s. Dne 12. 3. 2007 byl na katastrálním úřadu sepsán na žádost M. F. protokol o nesouhlasu s neprovedenou opravou chyby v údajích katastru nemovitostí se žádostí o zahájení řízení.

Dne 25. 5. 2007 vydal katastrální úřad rozhodnutí o zastavení řízení ve věci opravy chyby v katastrálním operátu OR-66/2007-208. Proti tomuto rozhodnutí podal M. F. odvolání a dne 12. 11. 2007 vydal Zeměměřický a katastrální inspektorát pod sp. zn. ZKI-O-101/587/2007/Nov rozhodnutí, kterým rozhodnutí katastrálního úřadu zrušil a věc vrátil k novému projednání.

Dne 16. 1. 2008 vydal katastrální úřad nové rozhodnutí ve věci opravy chyby v katastrálním operátu OR-66/2007-208. Proti tomuto rozhodnutí se odvolala společnost P. N. a.s. a o tomto odvolání rozhodl ZKI rozhodnutím ze dne 31. 3. 2008, č. j. ZKI-O-15/125/2008/Ho tak, že rozhodnutí katastrálního úřadu změnil a odvolání zamítl. Společnost P. N. a.s. podala proti tomuto rozhodnutí žalobu a Městský soud v Praze rozhodnutí odvolacího orgánu rozsudkem ze dne 22. 12. 2010, sp. zn. 9 Ca 208/2008 zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Rozhodnutí odůvodnil tím, že při rozhodování o návrhu M.F. na provedení opravy chyby na listu vlastnictví pro k. ú. Městec Králové, kterou představoval duplicitní zápis vlastnictví žalobce na základě žalobcem předložené kupní smlouvy, správní orgány neodůvodnily, jak dospěly k závěru, že byly splněny předpoklady ustanovení § 8 katastrálního zákona umožňující provést opravu chybného údaje v katastru, tedy konkrétně, zda došlo ke zřejmému omylu při vedení a obnově katastru, na základě kterého byl v katastru nemovitostí evidován chybný údaj a zda tímto omylem mohlo být registrování vlastnického práva k nemovitosti na základě kupní smlouvy, která vykazuje formální nedostatky. Městský soud v Praze ve svém rozsudku citoval výklad pojmu „zřejmý omyl“, který je obsažen v rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně ze dne 17. 1. 2008, č. j.: 1 As 40/2007 – 103, podle kterého se může jednat „*jak o 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 o omyl právní (error iuris – např. zápis právního vztahu, který právní řád nezná, či zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem)*“. Městský soud v Praze v rozsudku dále uvedl, že listinu, na základě které má být vklad do katastru nemovitostí povolen, zkoumá katastrální úřad podle ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., nepřísluší mu však zkoumat platnost smlouvy, neboť to přísluší výhradně obecným soudům. Stejně tak jako skutečnost, že smlouva byla podepsána jen jedním z manželů, není tato skutečnost na překážku toho, aby na základě této listiny byl vklad do katastru nemovitostí zapsán, neboť katastrální úřad nepřezkoumává absolutní ani relativní neplatnost právního úkonu, ale zkoumá listinu jen podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Katastrální úřad není oprávněn ani přezkoumávat majetkové vztahy mezi manžely. Pokud jde o náležitosti kupní smlouvy, není nezbytnou podmínkou pro její platnost, aby fyzické osoby, které ji uzavírají, byly identifikovány také datem narození. Městský soud v Praze dospěl k závěru, že rozhodnutí žalovaného, stejně jako rozhodnutí katastrálního úřadu, neobsahuje správní úvahu, na jejímž základě správní orgány dospěly k závěru, že byly splněny všechny předpoklady ustanovení § 8 odst. 1 katastrálního zákona, které umožňuje provést opravu chybného údaje v katastru nemovitostí a zrušil napadené rozhodnutí podle ustanovení § 76 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen s. ř. s.), ve spojení s ustanovením § 78 odst. 1 s. ř. s., pro vady řízení, které spatřoval v nepřezkoumatelnosti spočívající v nesrozumitelnosti a nedostatku důvodů rozhodnutí. Podle ustanovení § 78 odst. 4 s. ř. s. současně rozhodl o tom, že se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení a zavázal správní orgán v dalším řízení svým právním názorem podle ustanovení § 78 odst. 5 s. ř. s. Rozsudek nabyl právní moci dne 25. 1. 2011.

ZKI v Praze rozhodnutím ze dne 9. 8. 2011, č. j. ZKI-O-15/125/2008-2/Nov., rozhodnutí katastrálního úřadu ze dne 16. 1. 2008 zrušil a věc vrátil k novému projednání.

V novém řízení katastrální úřad vydal rozhodnutí ze dne 12. 9. 2011. V odůvodnění tohoto rozhodnutí uvedl, že opravou chyby lze provést pouze opravu údajů katastru nemovitostí na základě listin založených ve Sbírce listin Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, podle kterých byly tyto údaje do katastru nemovitostí

zapsány. Po zvážení všech okolností a vyhodnocení podkladů pro vydání rozhodnutí dospěl katastrální úřad k závěru, že pracovník katastrálního úřadu zřejmým právním a skutkovým omylem při vedení katastru nemovitostí parc. x duplicitní zápis vlastnictví ve prospěch společnosti P. N. a.s. a ve prospěch M. F., neboť kupní smlouva ze dne 11. 4. 1972 nebyla způsobilá k zápisu do katastru nemovitostí, protože

1)prodávající F. Z. byl podílovým spoluvlastníkem pouze ½ parcely Pozemkového katastru č. x v k. ú. Opočnice a nemohl převést více práv, než měl, v době podpisu kupní smlouvy z r. 1972 byla výhradním vlastníkem ideální poloviny pozemku p. K. Z. a v žádném případě nešlo o vlastnictví v SJM manželů Z.,

2)kupní smlouva ze dne 11. 4. 1972 nemá náležitosti dané § 36 odst. 9 vyhl. č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992 Sb., ve znění ke dni podání uvedeného záznamového řízení.

Katastrální úřad k uvedenému dodal, že institut opravy chyb v katastrálním operátu slouží k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin, není prostředkem k rozhodování o správnosti zápisu věcného práva k nemovitostem a opravou chyb v katastrálním operátu se tak nemění právní vztahy k nemovitosti (Usnesení NSS ze dne 2. 9. 2004, č. j. Konf 62/2003-15). V rámci řízení o opravě chyby tak katastrální úřad uvádí do souladu stav zápisů v katastru s obsahem listin, které jsou uloženy ve sbírce listin v katastru, nikoli do souladu se skutečností (k tomu slouží řízení o vkladech, zápis záznamem, event. záznam pro další řízení). O tom, zda zde právo je či není je oprávněn rozhodovat pouze věcně a místně příslušný soud.

Žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím ze dne 13. 1. 2012 (chybně datovaným 13. 1. 2011) sp. zn. ZKI-O-147/1523/ Nov zamítl odvolání žalobce ze dne 19. 10. 2011 proti rozhodnutí katastrálního úřadu v Nymburce ze dne 12. 9. 2011, sp. zn. OR-66/2007-2008 ve věci opravy chybného údaje katastru nemovitostí a rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil. V odůvodnění rozhodnutí uvedl, že majetek, který manželé Zajícovi zakoupili na základě smlouvy tržové z roku 1936 každý napolovic, nesplňoval náležitosti pro zařazení do podílového spoluvlastnictví podle ustanovení § 856 odst. 1 občanského zákoníku, což vyplývá z toho, že v rámci projednávání dědického řízení po K. Z. v roce 1978 bylo Státním notářstvím v Nymburce dne 29. 11. 1978 vydáno usnesení, kterým pozůstalí dědí ½ rodinného domu a tam vyjmenované zemědělské pozemky a na základě tohoto usnesení bylo pak v evidenci nemovitostí mimo jiné zapsáno i vlastnické právo k celé parcele pozemkového katastru č. x ve prospěch F. Z.. Teprve tímto evidenčním zápisem mohl podle názoru žalovaného F. Z. s tímto majetkem disponovat. Žalovaný má za to, že v kupní smlouvě ze dne 11. 4. 1972 nebyl prodávající F. Z. náležitě identifikován a není tedy možné jednoznačně určit, kdo smlouvu podepsal, z usnesení dědického soudu totiž vyplývá, že p. Z. měl potomka. Z tohoto faktu odvolací správní orgán dovodil, že obecně daná povinnost ve smluvním vztahu jasně určit, kdo tento právní krok činí, dostatečně srozumitelně a zcela důvodně osvědčuje, proč správní orgán považuje tento údaj za podstatnou vadu smlouvy, neboť podle názoru žalovaného absence tohoto údaje spolu s podpisem smlouvy jen přijmením činí tuto smlouvu neurčitou.

Žalovaný dále upozornil k obsahu odvolání žalobce, že je nutno vycházet z právní úpravy platné v době podpisu předmětné smlouvy, z ustanovení § 133 odst. 2 občanského zákoníku, které v době podpisu stanovilo, že ke smlouvě o převodu nemovitostí je třeba její registrace státním notářstvím a vlastnictví k nemovitosti přechází až touto registrací. Žalovaný se neztotožnil s názorem žalobce, který vyjádřil v žádosti o zápis záznamem, předložené

katastrálnímu úřadu v r. 2004, že registrace smlouvy potřebná nebyla, protože šlo o případ, kdy vlastnictví přecházelo na státní organizaci a pravidlo o registraci kupní smlouvy k nemovitosti bylo do občanského zákona vtěleno až zákonem č. 134/1982 Sb., s účinností od 1. 4. 1983. Žalovaný je toho názoru, že kupní smlouvu, která byla katastrálnímu úřadu předložena v roce 2004 jako podklad k zápisu do katastru nemovitostí, je třeba zkoumat podle zákonů platných v této době. Katastrální úřad listiny přezkoumává podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, tedy zkoumá, zda je právní úkon učiněn v předepsané formě a zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu. Při prověření těchto skutečností by katastrální úřad musel dospět k závěru, že účastník, v kupní smlouvě neidentifikovaný, nemohl nakládat s nemovitostí, která mu nikdy nenáležela, neboť v souladu s provedeným zápisem o dědictví po p. Z. je zřejmé, že pozemek, který nabyla, nikdy nepozbyla. K námitce odvolatele, že podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., správní orgán pouze zjišťuje, zda předložená listina je bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, žalovaný sdělil, že pokud dojde katastrální úřad k závěru, že záznam byl proveden vadně, nic mu nebránilo v tom, aby takový záznam byl z úřední povinnosti nebo na podnět opraven v řízení podle ustanovení § 8 zákona č. 344/1992 Sb., neboť jde o chybu vzniklou zřejmým omylem a v tomto případě se jedná o omyl právní, kde je uváděn např. zápis právního vztahu, který právní řád nezná či zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené zákonem. Tento závěr opírá žalovaný o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 01. 2008, čj. 1 As 40/2007 – 103. Žalovaný se ztotožnil s tvrzením katastrálního úřadu, že rozhodnutí podle ustanovení § 8 katastrálního zákona nemá hmotněprávní, ale pouze evidenční účinky, samo o sobě neřeší konečným způsobem otázku, kdo má věcné právo k nemovitosti, ale pouze otázku, kdo bude takto v katastru nemovitostí zaevidován, v jaké podobě budou určité nemovitosti evidovány a jak budou evidována ta či ona věcná práva a to vždy jen na základě listin, které jsou způsobilé k zápisu a jsou uloženy ve sbírce listin příslušného katastru nemovitostí. Žalovaný proto dospěl k závěru, že katastrální úřad postupoval podle platných předpisů.

Ze správního spisu žalovaného soud dále zjistil, že dne 11. 4. 1972 byla uzavřena kupní smlouva mezi F. Z. a K. Z., bytem x a Společným družstevním podnikem pro chov drůbeže a výrobu vajec M. K. (právním předchůdcem žalobce), předmětem prodeje byl pozemek pozemkového katastru parc. č. x v k. ú. Městec Králové. Za prodávající je podepsán F. Z., a to pouze příjmením, a za kupujícího J. K., ředitel podniku. Dne 12. 5. 2004 podal žalobce katastrálnímu úřadu návrh na zápis změn v katastru nemovitostí záznamem a předložil uvedenou kupní smlouvu jako podklad pro vyznačení duplicitního vlastnictví k uvedené nemovitosti. Duplicitní vlastnictví žalobce bylo dne 19. 7. 2004 do katastru nemovitostí zapsáno. Svůj postup odůvodnil katastrální úřad použitím ustanovení § 45 odst. 3 vyhlášky č. 27/2007 Sb. (dále katastrální vyhláška), kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a katastrální zákon (dále jen zákon č. 344/1992 Sb.), podle kterého, je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří katastrální úřad v katastru tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví.

Krajský soud v Praze rozhodl ve věci bez nařízení jednání podle ustanovení § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen s. ř. s.), ve znění pozdějších předpisů (s. ř. s.), neboť s takovým postupem účastníci souhlasili.

Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které předcházelo jeho vydání, a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

Žalobou napadené rozhodnutí a rozhodnutí správního orgánu 1. stupně byla vydána v řízení, jehož předmětem byla oprava chyby v katastrálním operátu. Relevantní právní úpravu v tomto ohledu představuje ustanovení § 8 odst. 1 katastrálního zákona.

Podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 1993, se oprava chyb v katastrálním operátu provede:

(1) Na 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 předpisem.

(2) 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.

(3) Opravu na základě návrhu podle odstavce 1 provede katastrální úřad do 30 dnů, ve zvlášť odůvodněných případech do 60 dnů, ode dne doručení návrhu.

(4) Oznámení o provedené opravě nebo o tom, že opravu na návrh neprovedl, protože se nejedná o chybu, doručí katastrální úřad vlastníkovi a jinému oprávněnému.

(5) Sdělí-li do 30 dnů od doručení oznámení vlastník nebo jiný oprávněný katastrálnímu úřadu, že s provedenou opravou nebo s tím, že se nejedná o chybu, nesouhlasí, vydá katastrální úřad rozhodnutí ve věci. Proti rozhodnutí je možno podat odvolání k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu je dotčená nemovitost.

Podle ustanovení § 5 odst. 7 katastrálního zákona, právní vztahy nemohou být dotčeny revizí údajů katastru, opravou chyb v katastrálním operátu ani obnovou katastrálního operátu, pokud jejich změna není doložena listinou.

Podkladem pro zápis žalobce jako právního nástupce kupujícího do katastru nemovitostí dne 12. 5. 2004, byla kupní smlouva uzavřená dne 11. 4. 1972. Smlouva má písemnou formu, na straně prodávajících jsou uvedeni pan Z. F. a K., bytem x, na straně kupujícího je uveden Společný družstevní podnik pro chov drůbeže a výrobu vajec M. K., zastoupený svým předsedou F. V. a ředitelem J. K.. Předmětem prodeje je pozemek pozemkového katastru parc. č. x a v kupní smlouvě je uvedeno, že kupující jej kupuje a touto smlouvou přejímá do socialistického vlastnictví. Kupní cena byla dohodnuta podle vyhlášky č. 43/1969 Sb. na 896,60 Kč. Ve smlouvě je dále uvedeno, že převod vlastnictví bude vyznačen u G. pro okres Nymburk. Smlouva je datována v Městci Králové dne 11. 4. 1972 a podepsána na straně prodávajícího příjmením Z. a na straně kupujícího jménem J. K. a doplněna razítkem předchůdce žalobce.

Katastrální úřad jako správní orgán 1. stupně rozhodl o opravě chybného údaje v katastru nemovitostí tak, že nesouhlasu ze dne 12. 3. 2007, podaném M. F. se vyhovuje, neboť se jedná o opravu chyby podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb. a v katastru nemovitostí v souboru popisných informací i po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zůstane parcela ve zjednodušené evidenci - původ Pozemkový katastr č. x v kat.úz. Městec Králové, evidována ve výlučném vlastnictví M. F.. Zdejší soud již ve věci sp. zn. 46 A 27/2012 ze dne 3. 10. 2014 uvedl, že řízení o opravě chyb v katastrálním operátu „slouží k uvedení údajů v katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin. Mění se jím evidované údaje, aniž by se tak mohlo založit či pozbyt vlastnické či jiné právo k nemovitosti - to plyne i z § 5 odst. 7 katastrálního zákona. Opravou 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“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 8. 2006, čj. 2 As 58/2005-125). Opravou chyby tak dochází pouze k dodatečnému nahrazení údaje chybně evidovaného v katastrálním operátu údajem z hlediska právní úpravy katastru nemovitostí správným, tedy takovým údajem, který je v souladu s listinami založeným ve sbírce listin. Řízením o opravě chyby proto zásadně nelze řešit spory o existenci a obsah vlastnického práva či jiného věcného práva k nemovitosti.

O takovou chybu v katastrálním operátu se v projednávané věci nejedná. Katastrální úřad i žalovaný si v této věci osobují právo rozhodovat v řízení o opravě chyby v katastrálním operátu o vlastnictví k nemovitosti, v daném případě o vlastnictví žalobce. Tato pravomoc však katastrálním úřadům nepřísluší. Případný opravený zápis právního vztahu musí být podložen listinou uloženou ve sbírce listin katastrálního úřadu, která opravený zápis v katastru odůvodňuje. Ustanovení § 8 odst. 1 katastrálního zákona je třeba vykládat tak, že provedením opravy zápisu o právním vztahu se skutečný právní vztah nemění. Skutečný vlastník nemovitosti zůstává stále stejný bez ohledu na případnou opravu zápisu v katastru. O tom, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti smí rozhodnout v případě naléhavého právního zájmu pouze soud na základě žaloby určovací. Oprava chyby se nikdy nemůže dotknout právního vztahu samotného, může se však dotknout procesního postavení stran v případném soudním sporu. Opravu chyby vzniklé podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona lze provést pouze u chyby vzniklé zřejmým omylem, nelze ji provést v záležitosti nejasné nebo sporné. Zřejmým omylem může být například chybný přepis údajů z listin do písemného operátu katastru nemovitostí, chybný zákres do katastrální mapy učiněný v rozporu s měřickými podklady, zápis na základě listiny, která zcela zřejmě nic neprokazuje a na jejímž základě zápis nikdy neměl být učiněn. Za zřejmý omyl naopak nelze považovat např. zápis podle pravomocného, byť zřejmě nesprávného rozhodnutí o povolení vkladu, rozhodnutí soudu či jiného správního orgánu. (podle Komentáře k zákonu o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, 2. vydání, JUDr. Eva Barešová, Mgr. Ing. Petr Baudyš, C. H. BECK).

Soud v souvislosti s projednávanou věcí také poukazuje na rozhodnutí Krajského soudu v Plzni sp. zn. 30 Ca 46/96 ze dne 29. 11. 1996, podle kterého změny již vyznačených právních vztahů v katastru nemovitostí lze dosáhnout toliko cestou žaloby o určení právního vztahu k nemovitosti podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř., když ustanovení § 8 katastrálního zákona na takové případy nedopadá. Brání tomu ustanovení § 5 odst. 7 katastrálního zákona. Právní vztahy nemohou být dotčeny opravou chyb v katastrálním operátu, pokud jejich změna není doložena listinou.

S výše uvedeným rozhodnutím Krajského soudu v Plzni se zdejšího soud ztotožňuje a odkazuje na něj.

K námitce, že kupní smlouva nebyla zaregistrována, a bylo tedy třeba ji zkoumat podle předpisů platných k roku 2004, kdy byla katastrálnímu úřadu předložena, soud uvádí, že takové registrace v tomto konkrétním případě třeba nebylo, neboť podle občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 1. 1951, při převodu vlastnictví k věcem nemovitým nastoupila zásada, že k převodu nemovitosti dojde v okamžiku, kdy se smlouva stane skutkem. Zápis převodu vlastnického práva k nemovitostem se ponechával jen z důvodu kontroly a evidence a měl povahu pouze deklaratorní. Tato právní úprava se však neosvědčila a proto byl zaveden institut poplatkové registrace státním notářstvím (§18 odst. 1 zák. č. 26/1957 Sb. o notářských poplatcích), které bylo k platnosti smlouvy o převodu nemovitosti třeba, ovšem s výjimkou smlouvy o majetku, který přecházel do „socialistického vlastnictví“ – tedy do vlastnictví státního, družstevního nebo do vlastnictví společenské organizace. Smlouvy o převodu takového majetku byly i nadále platné i bez poplatkové registrace a k jejich účinnosti nebylo třeba žádných dalších náležitostí. Tento princip platil i za platnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a to až do 1. 1. 1993 (citace komentáře k 10. vydání občanského zákoníku Švestka, Jehlička, Škárová, Spáčil a kol., vydavatelství C. H. Beck str. 542).

Žalovaný tedy v projednávané věci postupoval nesprávně podle ustanovení § 8 katastrálního zákona o opravě zřejmého omylu, který může pocházet buď ze skutkové okolnosti spočívající v chybách v počtech a psaní nebo i v omylu právním, tedy z provedení zápisu podle právního vztahu, který právní řád nezná, nebo zápisu na základě listiny, která nespĺňuje požadavky stanovené zákonem. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně ze dne 17. 1. 2008, č. j.:1 As 40/2007 – 103, *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, přitom tento omyl bude pravidelně způsoben činností pracovníka katastru. Omyl je totiž charakteristický vždy tím, že je v něm obsažen lidský činitel.* Žalovaný takový omyl, který by vedl k opravě chyby při vedení katastrálního operátu nezjistil, a tudíž katastrální úřad neměl důvod opravit jako chybu zápis duplicitního vlastnictví žalobce. Žalovaný se nijak neposunul v argumentaci a odůvodnění toho, co ho k postupu podle ust. § 8 katastrálního zákona vedlo, jak mu to bylo uloženo již rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 22. 12. 2010, č. j.: 9 Ca 208/2008 – 47, ač snesl řadu poznatků o právních a majetkových vztazích účastníků předmětné kupní smlouvy, které mu ale přezkoumávat nepřísluší. Takové přezkoumání by musel učinit pouze příslušný soud, jehož pravomocné rozhodnutí by pak žalovaného zavazovalo.

Soud proto rozhodl, že žaloba žalobce je důvodná a podle ustanovení § 78 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (s. ř. s.) zrušil napadené rozhodnutí pro nezákonnost. Podle ustanovení § 78 odst. 3 s. ř. s., zrušuje-li soud rozhodnutí, podle okolností může zrušit i rozhodnutí správního orgánu nižšího stupně, které mu předcházelo. Podle ustanovení § 78 odst. 4 s. ř. s., zruší-li soud rozhodnutí, vysloví současně, že věc se vrací k dalšímu řízení žalovanému. Podle ustanovení § 78 odst. 5 s. ř. s., právním názorem, který vyslovil soud ve zrušujícím rozsudku, je v dalším řízení správní orgán vázán.

Protože žalobce měl ve věci plný úspěch, má v souladu s ustanovením § 60 odst. 1 právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi,

který ve věci úspěch neměl. Náklady řízení, které žalobce vynaložil, se skládají ze soudního poplatku ve výši 3000,- Kč a z nákladů za právní zastoupení žalobce. Náklady za právní službu advokáta tvoří odměna za dva úkony právní služby: převzetí a příprava zastoupení a sepsání žaloby. Sazba odměny za jeden právní úkon činí podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů (advokátní tarif), částku 2100,- Kč a režijní paušál 2 x 300 Kč (§ 7, § 9 odst. 3 písm. f), § 11 odst. 1 písm. a), d), citované vyhlášky, celkem 4800,- Kč, zvýšeno o DPH, jehož je právní zástupce plátcem, celkem 5 808,- Kč. Celkem činí náhrada nákladů řízení částku 8 808,- Kč.

P o u č e n í:

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). 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.

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 12. listopadu 2014

Olga S t r á n s k á, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost:
Božena Kouřimová