



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Petra Mikeše, Ph.D., a soudců JUDr. Milana Podhrázkého, Ph.D., a JUDr. Miloslava Výborného v právní věci žalobce: **Spotřební družstvo Jednota Kadaň**, se sídlem Boženy Němcové 70, Kadaň, zastoupený JUDr. Bedřichem Hájkem, advokátem se sídlem Boženy Němcové 70, Kadaň, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Liberci**, se sídlem Rumjancevova 149/10, Liberec, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 1. 2016, čj. ZKI LI-O-1/20/2016, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. 8. 2018, čj. 15 A 33/2016-37,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá**.
- II. Žalobce **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se** náhrada nákladů řízení **nepřiznává**.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Žalovaný v záhlaví uvedeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Chomutov ze dne 25. 11. 2015, čj. OR-215/2015-503. Správní orgán I. stupně tímto rozhodnutím nevyhověl nesouhlasu žalobce dle § 36 zákona č. 256/2013 Sb., zákona o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“), s neprovedením opravy v souboru popisných informací katastrálního operátu, a to zrušení zápisu věcného předkupního práva ke stavbě č. p. X na pozemku parc. č. X ve vlastnictví žalobce sjednaného na dobu určitou do 30. 11.

2004. Podle žalovaného je katastrální úřad 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. Opravou chyby dochází pouze k dodatečnému nahrazení údaje chybně evidovaného údajem správným, tj. takovým, který je v souladu s listinami založenými ve sbírce listin. Jde o případy, kdy je údaj vedený v listině chybně nebo neúplně přepsán do katastrálního operátu.

[2] Rozhodnutí žalovaného napadl žalobce žalobou podanou ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem (dále „krajský soud“). V žalobě tvrdil, že pro zápis předkupního práva od 1. 12. 2004 neexistuje smlouva ani jiný titul, který by je dokládal. Chyba tedy spočívá v tom, že je i po uvedeném datu ve prospěch F. M. vedeno předkupní právo, ačkoliv to nemá podklad v žádné listině. Žalovaný odmítl tuto chybu opravit, ačkoliv má ve sbírce listin založenu listinu dokládající tvrzení žalobce. Jelikož F. M. odmítá uzavřít novou dohodu o předkupním právu, je nesplnitelný požadavek katastrálního úřadu na doložení nové listiny dokládající zánik práva.

[3] Krajský soud žalobu napadeným rozsudkem zamítl. Výkladem a rozsahem použití institutu opravy chyb v katastrálním operátu se podle krajského soudu opakovaně zabýval Nejvyšší správní soud. Krajský soud odkázal na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 4. 2013, čj. 7 As 131/2012-32, č. 2902/2013 Sb. NSS a ze dne 12. 5. 2016, čj. 6 As 166/2015-29. Vzhledem k tomu, že k zápisu došlo vkladem již 6. 5. 2002, byl provedený zápis plně v souladu s příslušnou smlouvou a nejednalo se o chybný údaj v katastru. Pokud byl údaj alespoň po určitou dobu správný, nelze jej označit za chybný a domáhat se opravy. Pokud osoba, v jejíž prospěch bylo sjednáno předkupní právo, není ochotna poskytnout součinnost, může žalobce podle § 70 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“) navrhnout výmaz předmětného práva. V takovém případě musí předložit své prohlášení o tom, že právo zaniklo uplynutím času a zaplatit správní poplatek. Časové omezení sjednané ve smlouvě se týkalo výhradně samotného práva, nikoli jeho zápisu v katastru nemovitostí.

II. Obsah kasační stížnosti

[4] Proti tomuto rozsudku krajského soudu podal žalobce (dále „stěžovatel“) kasační stížnost, v níž namítl, že krajský soud dospěl k formalistickému pojetí katastrálního práva, které není v souladu s cílem a účelem jeho institutů. Zápis časově neomezeného předkupního práva byl ve zjevném rozporu se založenou listinou, která obsahuje pouze dočasné předkupní právo. Žalovaný stěžovatele odkázal na podání návrhu na vklad výmazem předkupního práva, jehož součástí je vkladová listina. Podle stěžovatele je absurdní, aby navrhoval vklad výmazem předkupního práva na základě listiny, kterou má katastrální úřad založenou ve sbírce listin a která byla původním titulem pro zápis. Podle stěžovatele je zároveň krajským soudem citovaná judikatura důvodem pro vyhovění jeho kasační stížnosti. Chyba v zápisu předkupního práva byla zřejmá již při vkladovém řízení a nejednalo se o změnu v právech a povinnostech účastníků, ke které by došlo časově později.

[5] Stěžovatel tvrdí, že § 70 odst. 3 katastrální vyhlášky je v rozporu s § 36 odst. 1 katastrálního zákona. Žalovaný totiž nemůže přenést vlastní povinnost k opravě chyb z úřední povinnosti na žalobce. Ustanovení vyhlášky je možné pojmout pouze tak, že dává

pokračování

účastníkovi řízení možnost předložit vlastní prohlášení o zániku časově omezeného předkupního práva, které je toliko podnětem k opravě chyb dle katastrálního zákona z úřední povinnosti.

[6] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti navrhl její zamítnutí. Podle žalovaného byl zápis proveden v souladu s příslušnou smlouvou, tudíž se nejednalo o zřejmý omyl při vedení katastru. Předkupní právo je právem, které se zapisuje výhradně vkladem, a to včetně jeho změny, promlčení nebo zániku či uznání existence nebo neexistence. Při výmazu předkupního práva se postupuje podle § 70 odst. 3 katastrální vyhlášky. Stěžovatel nepotřebuje podle daného ustanovení součinnost F. M., ale musí podat návrh na vklad a uhradit správní poplatek za návrh na vklad výmazu práva.

[7] Na vyjádření reagoval stěžovatel replikou, v níž uvedl, že žalovaný nesprávně cituje katastrální vyhlášku, která v § 66 odst. 3 zmiňuje potvrzení o zániku práva, nikoli prohlášení. Stěžovatel není orgánem veřejné moci, aby mohl vydávat potvrzení ve smyslu veřejného práva. Žalovaný dle stěžovatele rovněž zaměňuje prohlášení se souhlasným prohlášením, které se na danou věc vztahuje a implikuje vyhotovení více subjekty. Listina se souhlasným prohlášením (smlouva o předkupním právu) je již založena ve sbírce listin katastru nemovitostí.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[8] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatuje, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a stěžovatelka je v souladu s § 105 odst. 2 s. ř. s. zastoupena advokátem. Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti v souladu s § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s. v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[9] Kasační stížnost není důvodná.

[10] Stěžovatel uplatnil důvod kasační stížnosti podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. a vznesl kasační námitku, která se týká možnosti vymazání předkupního práva k nemovité věci z katastru nemovitostí prostřednictvím institutu opravy chyb v katastrálním operátu dle § 36 katastrálního zákona. Sporná je v dané věci otázka, zda je žalovaný oprávněn či dokonce povinen prostřednictvím uvedeného institutu vymazat údaj o předkupním právu poté, co vypršela doba, na kterou bylo toto právo smluvně sjednáno, a údaj o dočasnosti předkupního práva byl již obsažen ve vkladové listině.

[11] Ustanovení § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona vychází z toho, že „[n]a písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru“.

[12] Nejvyšší správní soud se výkladu tohoto ustanovení v minulosti opakovaně věnoval, jak již ostatně v napadeném rozsudku uvedl krajský soud. Byť se jeho dosavadní judikatura vztahuje k dřívější právní úpravě obsažené v § 8 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrálního zákona), ve znění pozdějších

předpisů, lze z ní obecně vycházet, neboť právní úprava opravy chyby byla v téměř nezměněné podobě převzata do nyní účinného katastrálního zákona. I v projednávané věci je proto třeba trvat na dříve vysloveném požadavku, aby opravou chyby v katastrálním operátu došlo k nastolení souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji, tedy údaji v katastru a údaji dle listin založených ve sbírce. Odstranění rozporů mezi nimi je totiž smyslem a účelem tohoto institutu (srovnej např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 8. 2006, čj. 2 As 58/2005-125, č. 986/2006 Sb. NSS, ze dne 24. 4. 2013, čj. 7 As 131/2012-32, č. 2902/2013 Sb. NSS, nebo ze dne 25. 2. 2011, čj. 5 As 88/2009-75).

[13] K definici slovního spojení „*zřejmý omyl*“ se obsáhle vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 17. 1. 2008, čj. 1 As 40/2007-103, č. 2098/2010 Sb. NSS, kde konstatoval 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.*“ (souladně např. citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 1 As 46/2008-134). V rozsudku ze dne 26. 4. 2010, čj. 8 As 12/2009-83, Nejvyšší správní soud doplnil, že „*[z] uvedeného plyne, 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*“. Podobně může být zřejmým omylem při vedení a obnově katastru i zápis skutečnosti do evidence nemovitostí bez doložení zákonem požadované podkladové listiny (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 4. 2013, čj. 7 As 131/2012-32, č. 2902/2013 Sb. NSS).

[14] V nyní projednávané věci katastrální úřad zapsal na základě „*Smlouvy o zřízení předkupního práva jako věcného práva*“ ze dne 6. 5. 2002 k dotčené nemovité věci předkupní právo bez uvedení časového omezení tohoto práva. Jak vyplývá z § 9 odst. 5 vyhlášky č. 190/1996 Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), „*u věcného předkupního práva se v katastru evidují údaje o zatížené nemovitosti nebo jednotce, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o vlastníku (spoluvlastníku) zatížené nemovitosti nebo jednotky, doba, na kterou bylo právo sjednáno, a listina, která byla podkladem k zápisu práva*“ (pozn.: zvýraznění provedl Nejvyšší správní soud). Katastrální úřad tedy v rozporu s katastrální vyhláškou účinnou v době vkladu (dané pravidlo je však obsaženo i v katastrálních vyhláškách pozdějších) nezapsal do katastru nemovitostí údaj o době, na kterou bylo právo sjednáno, což vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí, který je součástí správního spisu. V tomto ohledu je tudíž možné hodnotit postup katastrálního úřadu jako zjevný omyl, jelikož opomenul zapsat údaj obsažený v podkladové listině, přičemž k zapsání daného údaje byl povinen a stěžovatel má tak částečně pravdu, že evidované údaje plně

pokračování

neodpovídají vkladové listině a žalovaný by měl podle § 36 katastrálního zákona zajistit jejich soulad *ex offo*.

[15] Současně ale nelze odhlédnout od toho, že se stěžovatel podáním návrhu na opravu chyby v katastrálním operátu domáhal stavu, kdy v katastru nebude evidováno žádné omezení vlastnického práva, tedy ani předmětné předkupní právo. Jedná se tedy o jinou situaci, než kdyby se návrhem domáhal doplnění údaje o době, na kterou bylo sjednáno předkupní právo. Výmazu předkupního práva by se bylo možno domáhat např. v situaci, kdy by bylo katastrálním úřadem omylem zapsáno, ačkoliv by pro to neexistoval žádný podklad ve vkladové listině. O takovou situaci se však v případě stěžovatele nejedná.

[16] Předkupní právo je právem, které se dle § 11 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona zapisuje vkladem, přičemž stejným způsobem se zapisuje také zánik tohoto práva. Jak k citovanému ustanovení uvádí odborná literatura: „*Tato práva a jejich změny se do katastru zapisují výlučně vkladem, a to bez ohledu na okolnost, zda má zápis konstitutivní nebo deklaratorní povahu.*“ (BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 41. ISBN 978-80-7400-525-1.). Jelikož se stěžovatel domáhá odstranění údaje o omezení vlastnického práva (odstranění údaje o předkupním právu) dospěl Nejvyšší správní soud v souladu s krajským soudem a žalovaným k závěru, že je nutné postupovat prostřednictvím podání návrhu na vklad výmazem předkupního práva a nikoli opravy chyby v katastrálním operátu.

[17] Vzhledem k tomu, že nevymazání již zapsaného předkupního práva z katastru nemovitostí není zřejmým omylem, neztotožnil se Nejvyšší správní soud ani s tvrzením stěžovatele o rozpornosti § 70 odst. 3 katastrální vyhlášky s § 36 odst. 1 katastrálního zákona. Zmiňovaná ustanovení totiž dopadají na jiné situace. Zatímco prostřednictvím § 36 odst. 1 katastrálního zákona může být dosaženo opravy chyb v katastrálním operátu, ustanovení § 70 odst. 3 katastrální vyhlášky dopadá právě na situace typově shodné se situací stěžovatele, tedy na výmaz časově omezeného práva zapsaného v katastru nemovitostí. Takovým časově omezeným právem je i předmětné předkupní právo (srov. dikci vyhlášky, která počítá s tím, že je časová omezenost uvedena buď v katastru, nebo **listině založené ve sbírce listin** – pozn. zvýraznění provedl Nejvyšší správní soud) a ustanovení vyhlášky by na posuzovanou věc dopadalo bez ohledu na to, jestli byl nebo nebyl do katastru zapsán údaj o dočasnosti. Vzhledem k tomu, že daná ustanovení upravují rozdílné situace, nelze jako rozporné hodnotit, že jedno předpokládá také postup *ex offo*, zatímco druhé vyžaduje návrh účastníka. Žalovaný tudíž odkazem na postup podle vyhlášky „*nepřenáší na stěžovatele své povinnosti*“. Na výše uvedených závěrech pak nemůže nic změnit ani zpoplatnění podání návrhu, který nepochybně představuje určité zatížení stěžovatele, ovšem samotná existence poplatkové povinnosti není způsobilá zvrátit nastíněný výklad, který je v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu.

IV. Závěr a náklady řízení

[18] Nejvyšší správní soud shledal stěžovatelem uplatněné námitky nedůvodnými, a kasační stížnost proto dle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. zamítl.

[19] O nákladech řízení o kasační stížnosti rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel neměl v řízení úspěch, a právo na náhradu nákladů řízení proto nemá. Procesně úspěšnému žalovanému pak nevznikly v řízení náklady přesahující rámec nákladů jeho běžné úřední činnosti, proto mu soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné.

V Brně 30. května 2019

JUDr. Petr Mikeš, Ph.D.
předseda senátu