



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jakuba Camrdu a soudců JUDr. Lenky Matyášové a JUDr. Viktora Kučery v právní věci žalobce: **MIJAMA s.r.o.**, se sídlem Kladenská 683/72, Buštěhrad, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze**, se sídlem Pod sídlíštěm 1800/9, Praha 8, za účasti: **AgroZZN, a.s.**, se sídlem V Lubnici 2333, Rakovník, zast. JUDr. Erikou Neumannovou, advokátkou se sídlem Marie Cibulkové 356/34, Praha 4, o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 29. 1. 2018, č. j. 46 A 123/2015 - 54,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalobci **s e** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **n e p ř i z n á v á .**
- III. Osoba zúčastněná na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I.

Průběh dosavadního řízení

[1] Žalobce dne 30. 12. 2014 požádal o opravu chyby v katastrálním operátu spočívající v tom, že z parcely č. 1822/7 (dříve č. 1822/1) v k. ú. Buštěhrad (všechny dále zmíněné parcely se nacházejí v témže katastrálním území), jejímž vlastníkem je žalobce, byla bezdůvodně, bez vědomí vlastníka a bez územního rozhodnutí, oddělena parcela č. 1822/6. Na oddělené parcele stojí stavba (trafostanice) o výměře 32 m², výměra oddělené parcely je přitom 70 m². Zmíněná stavba přitom dosud nebyla zkolaudována a měla by tedy být zapsána jako stavba rozestavěná. Dne 29. 1. 2015 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (dále jen „katastrální úřad“), žalobci oznámil, že požadovanou opravu chyb neprovedl. K zápisu parcely č. 1822/6 došlo v souvislosti se zápisem stavby trafostanice, jejímž vlastníkem je osoba zúčastněná na řízení, a to na

základě jejího čestného prohlášení sepsaného notářským zápisem ze dne 25. 8. 1999, NZ 327/99, jehož přílohou byl rovněž geometrický plán č. 628-14/98, kterým byla uvedená stavba zaměřena na pozemku p. č. 1822/6, který vznikl z pozemku p. č. 1822/1, přičemž oba uvedené pozemky zůstaly ve vlastnictví žalobce. V případě vzniku nového pozemku v souvislosti se zápisem stavby do katastru nemovitostí ve formě záznamu se souhlas stavebního úřadu s geometrickým plánem na zaměření takové stavby nevyžadoval, a to ani podle právní úpravy účinné v době provedení zápisu, ani v době podání žádosti o opravu chyby. Pokud jde o kolaudaci předmětné stavby, uvedl katastrální úřad, že přílohou zmiňovaného notářského zápisu bylo rovněž prohlášení Ministerstva zemědělství ze dne 4. 8. 1999, sp. zn. 1229/99-3030, podle něhož je trafostanice součástí areálu posklizňové linky na úpravu obilí Buštěhrad, který byl zkolaudován rozhodnutím Městského úřadu Kladno ze dne 13. 2. 1992, č. j. Výst. 286/1992/Pe (dále jen „kolaudační rozhodnutí“).

[2] Dne 7. 2. 2015 podal žalobce další žádost o opravu chyby v katastrálním operátu, kterou katastrální úřad posoudil jako nesouhlas s neprovedením opravy, a zahájil tedy řízení ve věci opravy chyby v katastrálním operátu, přičemž jako jeho účastníka obeslal rovněž osobu zúčastněnou na řízení. Ta do správního spisu založila rozsudek Okresního soudu v Kladně ze dne 30. 9. 2010, č. j. 19 C 121/2009 – 315, rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 27. 1. 2011, č. j. 28 Co 662/2010 – 386, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2013, č. j. 22 Cdo 2697/2011 – 436, které týkaly sporu o vlastnictví předmětné trafostanice, respektive o její odstranění; uvedené soudy v občanském soudním řízení rozhodly, že vlastníkem předmětné trafostanice je osoba zúčastněná na řízení, nikoliv žalobce, přičemž se nejedná o stavbu neoprávněnou (v občanskoprávním smyslu). Žalobce namítl nesprávnost uvedeného geometrického plánu a navrhl vyhotovení nového. Katastrální úřad rozhodnutím ze dne 15. 4. 2015, č. j. OR-285/2014-203/11, nevyhověl nesouhlasu žalobce, neboť dospěl k závěru, že se nejedná o chybu v katastrálním operátu ve smyslu § 36 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v relevantním znění (dále jen „katastrální zákon z r. 2013“), a rozhodl, že geometrické a polohové určení parcely č. 1822/6 v k. ú. Buštěhrad bude nadále evidováno podle geometrického plánu č. 628-14/98 a předmětná trafostanice bude nadále evidována jako budova bez čísla popisného a evidenčního se způsobem využití stavba technického vybavení. Nad rámec závěrů uvedených v oznámení ze dne 29. 1. 2015 katastrální úřad uvedl, že výměra parcely č. 1822/6, která je dle žalobce nesprávná, neboť přesahuje výměru trafostanice, je v souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“).

[3] Proti rozhodnutí katastrálního úřadu brojil žalobce odvoláním, které žalovaný rozhodnutím ze dne 19. 8. 2015, č. j. ZKI PR-O-60/548/2015-12, zamítl a potvrdil rozhodnutí katastrálního úřadu. Žalovaný zdůraznil evidenční funkci katastru nemovitostí a uvedl, že geometrické a polohové určení parcely č. 1822/6 a na něm stojící trafostanice je evidováno v souladu s geometrickým plánem č. 628-14/98. Výměra uvedeného pozemku vychází z § 11 odst. 1 zákona o půdě, na nějž ve svém usnesení odkazuje i Nejvyšší soud. O tom, zda je pozemek okolo budovy nezbytně nutný k provozu stavby, není katastrální úřad ani žalovaný oprávněn rozhodovat. K námitkám uplatněným vůči již zmiňovanému prohlášení Ministerstva zemědělství ze dne 4. 8. 1999, sp. zn. 1229/99-3030, žalovaný uvedl, že jím nedošlo ke změně kolaudačního rozhodnutí. Skutečnost, že se v archivu příslušného stavebního úřadu nenachází žádné kolaudační rozhodnutí, stavební povolení ani územní

pokračování

rozhodnutí týkající se předmětné trafostanice, není rozhodná, neboť katastrální úřad a žalovaný rozhodují na základě podkladů založených ve sbírce listin a v dokumentaci katastrálního úřadu. Pokud má žalobce za to, že nezastavěná část pozemku p. č. 1822/6 měla být evidována jako ostatní plocha, může se obrátit na příslušné orgány s žádostí o vyhotovení listiny potvrzující skutečný druh pozemku. Pozemek p. č. 1822/6 byl změněn na zastavěnou plochu a nádvoří, protože stavby se v katastru nemovitostí evidují právě na tomto druhu pozemků. Žalovaný zopakoval, že geometrický plán č. 628-14/98 byl vyhotoven v souladu se zákonem, a není proto důvod k jeho opravě. Pokud jde o rozdílnou výměru předmětné trafostanice a pozemku p. č. 1822/6, uvedl žalovaný, že výměra se v katastru nemovitostí eviduje toliko u pozemků, nikoliv budov, a zopakoval, že uvedený pozemek byl do katastru nemovitostí zapsán v souladu se zmiňovaným geometrickým plánem. Zápis trafostanice do katastru nemovitostí byl proveden v souladu s tehdy účinnou právní úpravou. Žalovaný s odkazem na již zmiňované usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2013, č. j. 22 Cdo 2697/2011 – 436, uvedl, že trafostanice není neoprávněnou stavbou, přičemž byla zkolaudována.

[4] Proti rozhodnutí žalovaného se žalobce bránil žalobou, kterou krajský soud shora uvedeným rozsudkem shledal důvodnou, a žalobou napadené rozhodnutí proto zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Dle krajského soudu je žalobou napadené rozhodnutí zčásti nepřezkoumatelné, neboť z něj není jasné, proč má žalovaný za to, že se kolaudační rozhodnutí ze dne 13. 2. 1992 vztahuje i na předmětnou trafostanici.

[5] Krajský soud dospěl k závěru, že zápis předmětné trafostanice do katastru nemovitostí a s tím spojené oddělení pozemku p. č. 1822/6 z pozemku p. č. 1822/1 a změnu jeho druhu lze považovat za chybu v katastrálním operátu ve smyslu § 36 katastrálního zákona z roku 2013, neboť předmětný zápis byl proveden na základě listin, které nebyly dle tehdy účinné právní úpravy [zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění účinném do 31. 8. 2000 (dále jen „katastrální zákon z r. 1992“), a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv“)] způsobilé být podkladem pro takový postup. Krajský soud vyšel při posouzení uvedené otázky rovněž z Návodu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního pro vedení katastru nemovitostí ze dne 6. 4. 1999, č. j. ČÚZK 89/1999–23.

[6] Z uvedených předpisů dle krajského soudu vyplývá, že pro zápis v katastru nemovitostí dosud neevidované budovy byl vlastník povinen předložit geometrický plán, doklad o přidělení čísla popisného nebo evidenčního (pokud se přidělovalo) a kolaudační rozhodnutí. Osoba zúčastněná na řízení však předložila toliko geometrický plán č. 628-14/98. Namísto kolaudačního rozhodnutí byl předložen toliko přípis Ministerstva zemědělství ze dne 4. 8. 1999, sp. zn. 1229/99-3030, podle něhož byla trafostanice zkolaudována rozhodnutím Městského úřadu Kladno ze dne 13. 2. 1992, č. j. Výst. 286/1992/Pe, jímž bylo povoleno užívání stavby posklizňové linky umístěné na pozemcích p. č. 237, 238, 242, 243 a 234, jejíž součástí je mj. „TS“ (trafostanice). Pozemek p. č. 1822/1, na němž trafostanice (před vydělením pozemku p. č. 1822/6) skutečně stála, není v uvedeném výčtu zahrnut, z kolaudačního rozhodnutí tedy nevyplývá, že by se vztahovalo také na trafostanici na pozemku p. č. 1822/6 (resp. původně na pozemku p. č. 1822/1). Z kolaudačního rozhodnutí sice lze dovodit, že oproti projektové dokumentaci

ověřené ve stavebním řízení byla postavena nová trafostanice, ovšem neplyne z toho, že by se nacházela mimo pozemky výslovně uvedené v kolaudačním rozhodnutí. Samo sdělení Ministerstva zemědělství ze dne 4. 8. 1999 je přitom bez právního významu, neboť uvedené ministerstvo není oprávněno k poskytování autoritativního výkladu rozhodnutí stavebních úřadů. Ani notářský zápis ze dne 25. 8. 1999 nemůže doložit splnění podmínek pro provedení zápisu dané stavby do katastru nemovitostí, neboť není způsobilý podat závaznou interpretaci výroku kolaudačního rozhodnutí. Jde toliko o jednostranné prohlášení osoby, která si osobuje vlastnictví k trafostanici. Krajský soud upozornil, že otázka, zda byla trafostanice zkolaudována, nebyla předmětem občanského soudního řízení vedeného u Okresního soudu v Kladně pod sp. zn. 19 C 121/2009 ani navazujících soudních řízení, a nejedná se tedy o rozhodnutí o předběžné otázce ve smyslu § 57 odst. 1 správního řádu. Správní orgány proto nebyly vázány závěry vyřčenými soudy rozhodujícími v občanském soudním řízení. Pokud se s uvedenými závěry ztotožnily, měly svůj závěr samy řádně odůvodnit. Vzhledem k tomu, že tak žalovaný neučinil, shledal krajský soud i v tomto směru žalobou napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným.

[7] Krajský soud dále dospěl k závěru, že pokud by se předmětné kolaudační rozhodnutí skutečně vztahovalo k trafostanici na pozemku p. č. 1822/6, opodstatňovaly by předložené listiny pouze provedení zápisu této budovy do katastru nemovitostí a v důsledku toho vymezení pozemku pod budovou v souladu s § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 190/1996 Sb., 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), ve znění zákona č. 89/1996 Sb. („dále jen katastrální vyhláška“), nikoliv však jiné rozdělení pozemků. Použití definice pojmu zastavěný pozemek obsažené v § 11 odst. 1 písm. c) zákona o půdě shledal krajský soud nesprávným, neboť uvedené ustanovení nikterak nesouvisí s evidencí pozemků ani jiných nemovitých věcí v katastru nemovitostí. Dle krajského soudu nelze vyjít ani z bodu 1.13 přílohy ke katastrální vyhlášce, neboť ta pouze charakterizuje pozemek, jemuž lze přiřadit druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, přičemž z něj nelze dovodit, že by za účelem promítnutí budovy do katastru nemovitostí bylo třeba pozemek pod ní vymezit tak, aby zahrnoval i dvůr, vjezd, drobné stavby atd. Souhlas vlastníka pozemku pod zapisovanou budovou a územní rozhodnutí o dělení pozemku tedy nebylo třeba tehdy, jestliže mělo dojít pouze k zápisu budovy do katastru nemovitostí. V takovém případě však musela být budova vymezena jako průnik vnějšího obvodu budovy s terénem, čemuž však předmětný geometrický plán neodpovídá. K zapsání předmětného geometrického plánu jako celku by bylo třeba doložit kolaudační rozhodnutí týkající se budovy trafostanice, územní rozhodnutí o dělení pozemku a právní titul pro zápis změny právních vztahů do katastru nemovitostí, která by vyžadovala dělení pozemku. Vzhledem k tomu, že takové listiny předloženy nebyly, shledal krajský soud napadené rozhodnutí nezákonným.

II.

Kasační stížnost, vyjádření žalobce a osoby zúčastněné na řízení a replika stěžovatele

[8] Žalovaný (dále jen „stěžovatel“) podal proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost, v níž namítá nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku a rovněž nesprávné posouzení právní otázky krajským soudem.

pokračování

[9] K závěru krajského soudu o tom, že správní orgány nebyly vázány závěry soudů rozhodujících v občanském soudním řízení o otázce, zda byla předmětná trafostanice zkolaudována, přičemž pokud s tímto závěrem souhlasily, měly své stanovisko řádně odůvodnit, stěžovatel uvedl, že na straně 12 žalobou napadeného rozhodnutí přímo citoval zmiňované usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2013, č. j. 22 Cdo 2697/2011 – 436, z něhož má vyplývat, že stavba trafostanice na pozemku p. č. 1822/6 není stavbou neoprávněnou, byla zkolaudována a žalobce není jejím vlastníkem. Zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí je tedy též v souladu s rozhodnutími uvedených soudů. Ukládá-li krajský soud stěžovateli povinnost nalézat a zdůvodňovat závěry již jednou vyslovené soudy rozhodujícími v občanském soudním řízení, je jeho rozsudek nepřezkoumatelný.

[10] Stěžovatel trvá na tom, že v předmětné věci nedošlo ke zřejmému omylu vedoucímu k chybě v katastru nemovitostí a odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007 – 103, publ. pod č. 2098/2010 Sb. NSS (všechna citovaná rozhodnutí správních soudů jsou dostupná též na www.nssoud.cz), ze kterého vyplývá, že za omyl nelze považovat mj. změnu právní úpravy zápisů do katastru nemovitostí. Předmětný zápis byl proveden v souladu s tehdy platnou právní úpravou, konkrétně s § 7 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv a § 5 odst. 5 a 6 katastrálního zákona z r. 1992 a s listinami založenými ve sbírce listin katastrálního úřadu. Pokud tyto listiny postačovaly k prokázání oprávněnosti stavby a vlastnického práva k ní v občanském soudním řízení, tím spíše pak postačovaly k provedení zápisu této stavby do katastru nemovitostí.

[11] Dle stěžovatele je napadený rozsudek rozporný s judikaturou k otázce opravy chyb v katastrálním operátu, konkrétně s rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 31. 8. 2012, č. j. 57 A 93/2010 – 57, a s rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 90/2012 – 65, publ. pod č. 2969/2014 Sb. NSS, z nichž vyplývá, že postupem dle § 36 katastrálního zákona z r. 2013, respektive § 8 katastrálního zákona z r. 1992, lze opravit toliko zřejmé omyly, musí zde tedy existovat rozpor mezi údaji v katastru a listinami založenými ve sbírce listin.

[12] Stěžovatel podotýká, že krajský soud ve zrušujícím rozsudku neuvedl, jak má stěžovatel v předmětném řízení dále postupovat, pouze odkázal na své doporučení, tedy že má stěžovatel pozemky p. č. 1822/6 a 1822/7 sloučit a dále evidovat s druhem pozemku ostatní plocha a budovu trafostanice zapsat v novém řízení za účasti vlastníka pozemku, na němž se budova nachází, a na základě rozhodnutí stavebního úřadu, jehož předmětem bude tato budova na uvedeném pozemku; to však nemá dle stěžovatele oporu v nyní účinné právní úpravě, podle níž se změna druhu pozemku zapisuje do katastru nemovitostí na základě ohlášení vlastníka, jehož přílohou je příslušná listina. Pokud má stěžovatel za to, že nezastavěná část pozemku parc. č. 1822/6 by v katastru nemovitostí měla být evidována s druhem pozemku ostatní plocha, může se obrátit na příslušné orgány s žádostí o vyhotovení listiny potvrzující skutečný druh pozemku, ta bude podkladem pro provedení změny v katastru nemovitostí. Pokud by ke změně druhu pozemku mělo dojít pouze na části pozemku, je nutné na vyznačení této části vyhotovit nový geometrický plán. Stěžovatel rovněž poznamenal, že stěžovatel a osoba zúčastněná na řízení spolu na základě soudních řízení uzavřeli dohodu o užívání stavby na pozemku p. č. 1822/6.

[13] Vzhledem k uvedenému stěžovatel navrhl, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

[14] Žalobce ve svém vyjádření označil argumenty stěžovatele za irelevantní, uvedl, že stěžovatel není oprávněn komentovat rozhodnutí soudů v občanském soudním řízení, která nejsou podkladem pro provedení zápisu do katastru nemovitostí, a uzavřel, že stěžovatel nedisponuje žádnou listinou, která by jej opravňovala k rozdělení předmětného pozemku bez souhlasu jeho vlastníka.

[15] Osoba zúčastněná na řízení se ztotožnila s obsahem kasační stížnosti. Nad rámec již uvedeného dodala, že se stěžovatelem uzavřela nájemní smlouvu, ve které se zavázala, že do 31. 12. 2019 stavbu trafostanice odstraní. Osoba zúčastněná na řízení tedy nechápe, proč stěžovatel odmítá rozdělení svého pozemku, když nedošlo k žádnému zkrácení jeho vlastnického práva a stavba bude odstraněna; stěžovatel tedy bude mít možnost pozemky opět sloučit. Podotýká, že majetkoprávní vztahy týkající se trafostanice již byly vyjasněny soudy rozhodujícími v občanském soudním řízení, nynější řízení má tedy za zbytečné.

[16] Žalobce ve své replice zopakoval, že stěžovatel nedisponuje rozhodnutím o kolaudaci trafostanice ani geometrickým plánem, který by odděloval zastavěnou plochu o výměře 32 m². Vyjádření osoby zúčastněné na řízení považuje za irelevantní.

III.

Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[17] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost je podána včas, neboť byla podána ve lhůtě dvou týdnů od doručení napadeného rozsudku (§ 106 odst. 2 s. ř. s.), je podána oprávněnou osobou, neboť stěžovatel byl účastníkem řízení, z něhož napadený rozsudek vzešel (§ 102 s. ř. s.), a jeho zaměstnanec, který je oprávněn za něj jednat, má vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie (§ 105 odst. 2 s. ř. s.).

[18] Nejvyšší správní soud následně posoudil napadený rozsudek v mezích rozsahu kasační stížnosti a uplatněných důvodů, přičemž zkoumal, zda napadené rozhodnutí krajského soudu netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

[19] Vzhledem k tomu, že posuzované řízení se týká žádosti žalobce o opravu chyby v katastrálním operátu, která byla podána dne 30. 12. 2014, přičemž k namítané chybě mělo dojít v souvislosti se záznamem provedeným ke dni 31. 8. 1999 na základě notářského zápisu ze dne 25. 8. 1999, je třeba na úvod vyjasnit, jaká právní úprava má být na posuzovanou věc uplatněna. Institut opravy chyby v katastrálním operátu znal jak katastrální zákon z r. 1992, tak katastrální zákon z r. 2013, jeho právní úprava přitom nedoznala zásadních změn, judikaturu vztahující se k předchozí právní úpravě lze tedy v zásadě použít i na právní úpravu stávající. Vzhledem k tomu, že předmětná žádost byla podána v době účinnosti katastrálního zákona z r. 2013, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014, je třeba v řízení o ní postupovat v souladu s tímto právním předpisem.

[20] Dle § 36 odst. 1 katastrálního zákona z r. 2013 „[n]a písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které

pokračování

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“.

[21] Samotnou otázku chybných údajů v katastru v důsledku zřejmého omylu při vedení a obnově katastru je však třeba posuzovat vzhledem k právní úpravě účinné ke dni provedení příslušné změny, neboť jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 3. 2008, č. j. 6 As 45/2006 – 87, publ. pod č. 1613/2008 Sb. NSS, jako omyl nelze posuzovat objektivní skutečnosti způsobující nesoulad katastru se skutečným stavem, tedy například právě změnu právní úpravy zápisu do katastru.

[22] Krajský soud posuzoval naplnění podmínek pro oddělení pozemku p. č. 1822/6 a zapsání předmětné stavby do katastru nemovitostí podle katastrálního zákona z r. 1992, ve znění účinném do 31. 8. 2000, zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv, ve znění účinném do 31. 12. 2013, a podle návodu ČÚZK pro vedení katastru nemovitostí ze dne 6. 4. 1999. Ačkoliv není zřejmé, proč krajský soud vyšel ze znění zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv účinného do 31. 12. 2013, když vzhledem k datu, k němuž byl proveden záznam do katastru nemovitostí, lze mít za to, že relevantní je znění účinné do 30. 4. 2000, nejedná se o pochybení, které by mělo dopad na správnost napadeného rozsudku, neboť aplikovaná ustanovení uvedeného zákona se v mezidobě podstatným způsobem nezměnila.

[23] Stěžovatel trvá na tom, že při zápisu parcely č. 1822/6 a trafostanice postupoval v souladu s tehdy účinnou právní úpravou a s předloženým geometrickým plánem, nejedná se tedy o chybu ve smyslu § 36 katastrálního zákona z r. 2013.

[24] K otázce opravy chybného údaje v katastru vzniklého v důsledku zřejmého omylu se Nejvyšší správní soud vyjádřil např. v již citovaném rozsudku ze dne 27. 3. 2008, č. j. 6 As 45/2006 – 87: *„Především nutno uvést, že 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 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.“*

[25] Z uvedeného je zřejmé, že k zápisu chybného údaje do katastru nemovitostí může dojít jak v důsledku omylu skutkového, tak právního. Krajský soud dospěl k závěru, že k zápisu trafostanice do katastru nemovitostí a s ním spojenému oddělení pozemku p. č. 1822/6 došlo na základě listin, které nebyly způsobilé být podkladem pro takový postup. Takovou vadu jistě lze opravit postupem dle § 36 katastrálního zákona z r. 2013, neboť provede-li katastrální úřad zápis na základě podkladů, které k tomu nemohou sloužit, pak se nepochybně jedná o zjevný právní omyl.

[26] Podklady potřebné pro zápis nové stavby specifikoval katastrální zákon z r. 1992 v § 5 odst. 5, podle něhož pro zápis nových staveb, reálně oddělovaných částí nemovitostí, jakož i věcného břemene k části pozemku do katastru, musí být předložen též geometrický plán, u nových staveb též doklad o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, pokud se jim přiděluje, a u rozestavěných budov, bytů a nebytových prostor čestné prohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného s jeho úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou budovu, byt a nebytový prostor.

[27] Dle § 5 odst. 6 katastrálního zákona z r. 1992 se jako vlastník novostavby, která je předmětem evidování v katastru, zapisuje stavebník uvedený v kolaudačním rozhodnutí, není-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný. Jako vlastník rozestavěné budovy se zapisuje stavebník uvedený ve stavebním povolení, není-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je jiná osoba.

[28] Dle § 7 odst. 1 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv práva uvedená v § 1 odst. 1, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují záznamem (dále jen „záznam“) údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru. Práva, která se do katastru zapisují podle § 1 odst. 2 na základě zvláštního zákona, se zapisují způsobem obdobným záznamu.

[29] Dle § 1 odst. 1 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

[30] Dle § 8 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu tomu, kdo ji vyhotovil.

[31] Z uvedeného je zřejmé, že k zápisu předmětné trafostanice do katastru nemovitostí bylo třeba doložit alespoň geometrický plán a kolaudační rozhodnutí, podle něhož se zapíše vlastník stavby.

[32] Pokud jde o kolaudační rozhodnutí, stěžovatel trvá na tom, že předmětná trafostanice byla zkolaudována rozhodnutím Městského úřadu Kladno ze dne 13. 2. 1992, č. j. Výst. 286/1992/Pe. Nejvyšší správní soud se však po prostudování uvedeného rozhodnutí ztotožnil se závěry krajského soudu, podle něhož z uvedeného rozhodnutí nevyplývá, že by se týkalo dané trafostanice. Zmíněným rozhodnutím bylo povoleno užívání stavby posklizňové linky na pozemcích p. č. 237, 238, 242, 243 a 234, která měla mimo jiné obsahovat rovněž „TS“, přičemž ze spisové dokumentace je zřejmé, že zkratkou „TS“ se rozumí „trafostanice“. Z podkladů obsažených ve spise však nevyplývá, že by se snad část zkolaudované posklizňové linky měla nacházet na jiných pozemcích, než které jsou uvedeny v kolaudačním rozhodnutí, nelze tedy jednoznačně uzavřít, že se uvedené kolaudační rozhodnutí vztahuje rovněž na předmětnou trafostanici, která před oddělením

pokračování

pozemku p. č. 1822/6 stála na pozemku p. č. 1822/1. V podrobnostech lze odkázat na odůvodnění rozsudku krajského soudu, který se touto otázkou velmi podrobně zabýval na str. 7 – 8 napadeného rozsudku.

[33] Argumentuje-li stěžovatel tím, že předmětné kolaudační rozhodnutí bylo použito jako důkaz v občanském soudním řízení týkajícím se předmětné trafostanice, je třeba upozornit, že v uvedeném řízení soudy rozhodovaly o určení vlastnictví k uvedené stavbě a o návrhu na její odstranění. Nelze tedy než potvrdit závěr krajského soudu, podle něhož správní orgány nebyly vázány závěry soudů rozhodujících v občanském soudním řízení ohledně toho, zda byla trafostanice zkolaudována, a nemohly se tedy zprostit povinnosti rozptýlit pochyby o otázce zkolaudování stavby pouhým odkazem na rozsudky zmiňovaných soudů, aniž by z jejich rozhodnutí bylo zřejmé, jak o uvedené otázce samy uvažily. Rozhodnutí stěžovatele je tedy v tomto směru skutečně nepřezkoumatelné. Na uvedeném nic nemění ani to, že stěžovatel ve svém rozhodnutí přímo citoval závěry soudů v občanském soudním řízení, neboť těmi, jak je uvedeno výše, nebyl vázán a samy o sobě tedy nemohou uvedený závěr odůvodnit. Nejvyšší správní soud pouze pro úplnost dodává, že mu není zřejmé, v jakém směru by mělo případné uložení povinnosti znovu posoudit a odůvodnit závěry, k nimž dle stěžovatele již jednou dospěly soudy v občanském soudním řízení (ve skutečnosti, jak konstatuje krajský soud, je tento závěr výslovně zmiňován pouze v rozsudku odvolacího soudu, a to navíc pouze *obiter dictum*, neboť, jak uvedené soudy zdůraznily, pro posouzení soukromoprávní roviny věci byla uvedená skutečnost zcela nerozhodná) působit nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku krajského soudu.

[34] Stěžovatel dále namítal nesprávnost závěru krajského soudu, podle něhož samotný zápis budovy do katastru nemovitostí opodstatňuje vymezení pozemku týkajícího se této budovy toliko v rozsahu § 4 odst. 1 písm. b) katastrální vyhlášky [stěžovatel v kasační stížnosti uvádí zřejmě omylem odst. 1 písm. a) uvedeného ustanovení, to však krajský soud vůbec neaplikoval], přičemž argumentoval tím, že krajský soud nevzal v úvahu, že stavba byla zapsána v souladu s § 7 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv, § 5 odst. 5 a 6 katastrálního zákona z r. 1992 a § 38 odst. 3 katastrální vyhlášky. Tato argumentace stěžovatele se ovšem míjí s podstatou věci, neboť stěžovatelem uváděná ustanovení (stejně jako citovaná pasáž Návodu ČUZK pro vedení katastru nemovitostí ze dne 6. 4. 1999, č. j. 89/1999 – 23) vůbec neřeší otázku způsobu vymezení stavební parcely (resp. druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří) v souvislosti se zápisem stavby do katastru nemovitostí.

[35] V katastru nemovitostí se dle § 2 katastrálního zákona z r. 1992 evidovaly:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to 1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, 2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona
- d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti (dále jen „vlastník“) nebo jiná osoba oprávněná z právního vztahu (dále jen „jiný oprávněný“),

- e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

[36] Z citovaného ustanovení je zřejmé, že katastrální zákon z r. 1992 rozlišoval mezi budovou a jinou stavbou. Pojem „budova“ byl přitom definován v § 27 písm. i) téhož zákona jako nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

[37] Ačkoliv ze spisové dokumentace nejsou patrné přesné parametry zapisované stavby trafostanice (dle zmiňovaného rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 27. 1. 2011, č. j. 28 Co 662/2010 – 336, jde o věžovitou budovu o dvou nadzemních podlažích) vzhledem k tomu, že dle výroku správního rozhodnutí prvního stupně měla být tato stavba nadále evidována „jako budova bez čísla popisného nebo evidenčního“ a že při jejím zápisu správní orgán postupoval na základě § 38 odst. 3 katastrální vyhlášky, který upravuje postup při zápisu nových budov, přičemž stěžovatel jeho rozhodnutí potvrdil, je zřejmé, že správní orgány dospěly k závěru, že se jedná o budovu ve smyslu § 27 písm. i) katastrálního zákona z r. 1992.

[38] Dle § 38 odst. 3 katastrální vyhlášky se zápis nových budov v katastru provádí na podkladě ohlášení vlastníka budovy. U budov dokončených před 1. říjnem 1976 a neevidovaných v katastru se nahrazuje kolaudační rozhodnutí odpovídajícím rozhodnutím vydaným podle dřívějších stavebních předpisů. Jako vlastník rozestavěného bytu a nebytového prostoru se zapíše stavebník uvedený ve smlouvě o výstavbě.

[39] Dle § 4 odst. 1 katastrální vyhlášky se budovy, včetně rozestavěných evidují: a) v souboru popisných informací údajů o parcele, na níž je budova umístěna, b) v souboru geodetických informací průnikem vnějšího obvodu s terénem nebo u netypických budov svislým průmětem vnějšího obvodu na terén.

[40] Dle přílohy 1 ke katastrální vyhlášce, v relevantním znění, jsou zastavěnými plochami a nádvořími a) pozemky, na kterých jsou postaveny budovy podle § 2 odst. 1 písm. b), d) a e) katastrálního zákona z r. 1992, a b) nádvoří podle § 1 odst. 2 písm. a) katastrální vyhlášky.

[41] Dle § 3 odst. 6 písm. c) katastrální vyhlášky u zastavěných ploch a nádvoří se eviduje jako parcela plocha zastavěná budovou, pokud vnější obvod budovy je vlastnickou hranicí pozemku nebo pokud jde o budovu obklopenou pozemkem jiného druhu téhož vlastníka a jsou splněny podmínky podle odstavce 5 anebo pokud jde o budovu jiného vlastníka, než je vlastník pozemku, na němž je budova postavena.

[42] Dle § 1 odst. 2 písm. b) katastrální vyhlášky se pro účely této vyhlášky rozumí stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.

[43] S krajským soudem lze souhlasit v tom, že při vymezení stavební parcely (pozemku evidovaného jako zastavěná plocha a nádvoří) ve smyslu § 1 odst. 2 písm. b) katastrální vyhlášky pro účely evidence předmětné budovy v katastru nemovitostí rozhodně nelze vycházet z definice zastavěné části pozemku obsažené v § 11 odst. 1 písm. c) zákona o

pokračování

půdě, neboť tento zákon směřoval především k vypořádání majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v období let 1948 až 1989, a nijak tedy přímo nesouvisí s vedením katastru nemovitostí. Úvahu krajského soudu je však třeba upřesnit, neboť § 4 odst. 1 katastrální vyhlášky se vztahoval k evidenci samotné budovy, nikoliv stavební parcely pod ní.

[44] Stavební parcelu bylo v posuzovaném případě třeba vymezit v souladu s § 3 odst. 6 písm. c) katastrální vyhlášky, tedy jako „plochu zastavěnou budovou“, neboť šlo právě o „budovu jiného vlastníka, než je vlastník pozemku, na němž je budova postavena“. Uvedená nepřesnost v odůvodnění rozsudku krajského soudu však nic nemění na správnosti závěru, podle něhož postupem podle § 38 odst. 3 katastrální vyhlášky nebylo možné společně se záznamem budovy trafostanice do katastru nemovitostí zapsat stavební parcelu o větších rozměrech, než jaké vykazuje samotný pozemek zastavěný touto budovou. Zápis pozemku č. 1822/6 tedy byl zjevně proveden bez potřebných podkladů a jedná se tedy o chybu v katastrálním operátu opravitelnou v režimu § 36 katastrálního zákona z r. 2013.

[45] Skutečnost, že krajský soud ve zrušujícím rozsudku neuvedl, jak má stěžovatel v dalším řízení postupovat, není důvodem pro zrušení napadeného rozsudku, neboť soud není povinen v případě zrušení žalobou napadeného rozhodnutí a vrácení věci k dalšímu řízení vysvětlovat žalovanému, jak si má dále počínat.

[46] Skutečnost, že si žalobce a osoba zúčastněná na řízení v návaznosti na skončené občanské soudní řízení smluvně upravili soukromoprávní vztahy k předmětné trafostanici, není pro posouzení nynější věci relevantní. Krajský soud zcela správně vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.)

IV. Závěr a náklady řízení

[47] Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji v souladu s § 110 odst. 1 *in fine* s. ř. s. zamítl.

[48] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti rozhodl Nejvyšší správní soud podle § 60 odst. 1 a 5 ve spojení s § 120 s. ř. s. Žalobce měl ve věci úspěch, příslušelo by mu tedy vůči stěžovateli právo na náhradu nákladů důvodně vynaložených v řízení o kasační stížnosti, žalobce však žádné takové náklady nedoložil, přičemž ani z obsahu spisu nevyplývá, že by mu v tomto řízení nějaké náklady vznikly. Osobě zúčastněné na řízení Nejvyšší správní soud neuložil v řízení o kasační stížnosti žádnou povinnost, s jejímž plněním by jí vznikl dle § 60 odst. 5 s. ř. s. nárok na náhradu nákladů s tím spojených.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.).

V Brně dne 22. ledna 2021

JUDr. Jakub Camrda
předseda senátu