



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D. a JUDr. Ing. Venduly Sochorové ve věci

žalobce: **IPP Group, s.r.o.**
sídlem Stropkovská 103/3, Bratislava, Slovenská republika
zastoupený advokátem JUDr. et Mgr. Lubomírem Procházkou
sídlem Lidická 2006/26, Brno

proti
žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Brně**
sídlem Moravské náměstí 1, Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 22. 2. 2019, sp. zn. ZKI BR-O-158/1020/2018/3

takto:

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

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

- 1. Předmětem přezkumu v projednávané věci je nesouhlas žalobce s opravou chyby v katastrálním operátu podle § 36 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“), ve znění pozdějších předpisů.
- 2. Udělením příklepu v exekutorské dražbě vydražil žalobce spoluvlastnický podíl id. ½ na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 838 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče (dále jen „katastrální úřad“), obec a katastrální území Strachotín. Následně byl jako vlastník tohoto podílu zapsán do katastru nemovitostí. Dne

24. 11. 2017 obdržel katastrální úřad od soudního exekutora vyznamení o zániku zástavních práv, čímž žádal o výmaz veškerých práv zatěžujících id. podíl ½ na nemovitostech žalobce, jakožto vydražitele. Katastrální úřad na základě toho vkladem dne 19. 12. 2017 provedl výmaz všech zástavních práv váznoucích na nemovitostech.
3. Následně žalobce uzavřel dne 18. 1. 2018 kupní smlouvu, kterou od stávající spoluvlastnice odkoupil její podíl id. ½ na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 838 v k. ú. Strachotín, které s ní po vydražení spoluvlastnil. Tím se stal jediným vlastníkem těchto nemovitostí. Dle výpisu z katastru nemovitostí, nebyl v té době v části C žádný zápis upozorňující na jakékoli omezení vlastnického práva prodávající spoluvlastnice. Žalobce tedy vyvozoval, že nemovitosti nebyly v té době zatíženy žádným zástavním právem.
 4. Při kontrole údajů katastru nemovitostí katastrální úřad na základě žádosti České spořitelny, a.s. jakožto oprávněné z vymazaného zástavního práva zjistil, že výmaz jejího zástavního práva byl proveden chybně. Proto dne 13. 8. 2018 provedl opravu chyby v údajích katastru nemovitostí a dne 14. 8. 2018 o tom vydal Oznámení pod č. j. OR-271/2018-735-8, kterým žalobce, Českou spořitelnu a.s. a i předchozí vlastníky každé id. ½ nemovitostí P. V. T. a T. T., informoval, že na základě vyznamení exekutora měl být mimo jiné sice proveden i výmaz zástavního práva věřitele Česká spořitelna a.s., ovšem pouze k id. ½ nemovitostí (která byla vydražena žalobcem), nikoliv jeho výmaz úplný, jak bylo chybně provedeno. Katastrální úřad tak zástavní právo k podílu id. ½ nemovitostí na LV č. 838 v k. ú. Strachotín opět vyznačil.
 5. Žalobce s obsahem oznámení nesouhlasil, a proto katastrální úřad ve smyslu § 36 odst. 4 katastrálního zákona zahájil v dané věci správní řízení, v němž rozhodnutím ze dne 26. 10. 2018, č. j. OR-271/2018-735, nesouhlasu žalobce s opravou chyby v katastrálním operátu nevyhověl. Žalovaný napadeným rozhodnutím změnil výroky katastrálního úřadu, ovšem pouze tak, aby výrok přesněji vystihoval, jakým způsobem bylo v dané věci rozhodnuto. V podstatě však odvolání žalobce nevyhověl a rozhodnutí katastrálního úřadu ve svém smyslu potvrdil, přičemž dospěl k závěru, že vyznačení omezení vlastnického práva dle smlouvy o zřízení zástavního práva smluvního ze dne 21. 4. 2008, sp. zn. V-1091/2017-735 k podílu id. ½ k nemovitostem na LV č. 838 v k. ú. Strachotín pro oprávněný subjekt Česká spořitelna a.s., není chybným údajem, neboť tato evidence je v souladu s listinami založenými ve sbírce listin. Proti tomu nyní žalobce brojí žalobou.

II. Obsah žaloby

6. Žalobce v podané žalobě popsal dosavadní sled rozhodných událostí, jakož i průběh správního řízení a namítl, že postup katastrálního úřadu a žalovaného, kdy vklad zástavního práva byl obnoven prostřednictvím institutu opravy chyby v katastrálním operátu, považuje za nezákonný. Tím byl zkrácen na svých subjektivních právech, jelikož správní orgány nerespektovaly princip materiální publicity veřejných seznamů, čímž zasáhli do jeho vlastnického práva garantovaného čl. 11 Listiny základních práv a svobod.
7. Do zápisů o věcných právech nelze zasahovat opravou chyby, ale má být rozhodováno ve vkladovém řízení. Provedení vkladu lze napadnout leda určovací žalobou u civilního soudu, a změnu lze provést jen na základě jeho rozhodnutí. Připuštěním, že stejného efektu lze dosáhnout opravou chyby, dojde ke znevěrohodnění celého smyslu vkladového řízení. I nesprávně provedený vklad totiž vyvolává účinky, které s dobrou vírou v zápis v katastru občanský zákoník spojuje.

8. V dané věci na provedený vklad (výmaz zástavního práva), byť nesprávný, navazovalo další právní jednání. Proto nelze využít institut opravy chyby a je třeba respektovat princip materiální publicity dle § 984 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“). Žalobce nabyl id. podíl $\frac{1}{2}$ na nemovitostech od za úplaty v dobré víře, že není zatížen právy třetích osob. Údaje, které jsou obsahem sbírky listin nelze považovat za údaje zapsané do veřejného seznamu, rozhodující je obsah vlastních zápisů vyplývající z LV. Katastrální úřad tak rozhodoval o opravě v době, kdy účinky ohledně zapsaných práv (výmazu) již nastaly. Provedení opravy má podstatné soukromoprávní dopady. Do již provedeného zápisu věcných práv nelze zasahovat opravou chyby, navíc když na provedený vklad bylo navázáno dalším právním jednáním.
9. Žalobce vlastnické právo nabyl v dobré víře, nemohl při obvyklé míře opatrnosti vědět, že výmaz byl proveden v důsledku chyby. Žalobce je navíc cizí právnickou osobou, jeho statutární orgán je cizí státní příslušník, byl seznámen s výpisy z LV č. 838 ze dne 28. 12. 2017 a ze dne 18. 1. 2018, z nichž se žádné omezení vlastnického práva nepodávalo, o tom byl rovněž ubezpečen v kupní smlouvě. Pod obvyklou mírou opatrnosti nelze skrývat požadavek na ověřování správnosti zápisu, tedy na aktivní zjišťování, zda zápis odpovídá listinám. To by bylo v rozporu s domněnkou souladu zapsaného a skutečného stavu dle § 980 odst. 2 o. z. Dobrá víra je dle § 7 o. z. presumována, důkazní povinnost tak leží na tom, kdo tvrdí, že nabyvatel v dobré víře nejednal. Princip materiální publicity slouží k ochraně nabyvatele, na jeho základě žalobce nabyl vlastnické právo v širším rozsahu. Negativní působení principu totiž vede k zániku práv nezapsaných ve veřejném seznamu, ačkoliv na věci při převodu vázla.
10. Žalobce nabyl vlastnické právo k další id. $\frac{1}{2}$ k předmětným nemovitostem v dobré víře od osoby oprávněné podle zapsaného stavu s tím, že tento podíl není zatížen žádnými právy třetích osob. Žalovaný pochybil, neboť i přes zásadu materiální publicity veřejných seznamů provedl opravou chyby zatížení tohoto podílu zástavním právem smluvním ve prospěch České spořitelny a.s., tedy rozhodl o zápisu věcných práv pouhou opravou chyby bez ohledu na ust. § 980 o. z. Vzhledem k zásahu do vlastnického práva požadoval žalobce zrušení jak napadeného rozhodnutí, tak i rozhodnutí katastrálního úřadu.

III. Vyjádření žalovaného

11. Žalovaný navrhl podanou žalobou zamítnout, jelikož vznesené námitky považuje za nedůvodné, přitom plně odkázal na obsah napadeného rozhodnutí. Dále zdůraznil, že v dané věci se jednalo o zřejmý omyl při vedení katastru způsobený pracovníkem katastru chybným přepisem údajů z listiny založené ve sbírce listin. V důsledku okamžitého selhání lidského faktoru došlo na základě vyrozumění exekutora k výmazu zástavních práv jako k celku, ač mělo dle této listiny dojít k výmazu pouze u id. $\frac{1}{2}$ nemovitostí, která byla vydražena. Tím se stav zápisu dostal do rozporu s obsahem listiny uložené ve sbírce listin. K nápravě právě takových situací pak slouží institut opravy chyby v katastrálním operátu způsobené zřejmým omylem. Dle § 44 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“) lze takto opravit i údaj o právu.
12. Předmětem řízení je zjištění, zda došlo k chybě způsobené zřejmým omylem a provedení opravy. Nelze tedy opravovat chybně evidovaný stav, pokud by nebyl podložen listinou již založenou ve sbírce listin. Mantinely pro postup katastrálního úřadu jsou tímto jasně stanoveny, jakékoli další úvahy jsou nad rámec a správním orgánům v této věci nepřisluší. Princip materiální publicity proto v daném řízení neposuzovaly. Posuzování dobré víry

není možné, neboť by přesahovalo kompetenci správních orgánů. K tomu žalovaný uvádí, že jestliže prodávající v kupní smlouvě žalobce ubezpečila, že nemovité věci jsou prosty jakýchkoli práv třetích osob, měl by z toho žalobce vyvodit závěry v rámci práva civilního a například aplikovat čl. IV odst. 3. kupní smlouvy.

IV. Replika žalobce

13. Žalobce v replice setrval na své dosavadní argumentaci s odkazem na jeho dobrou víru a materiální publicitu, která zakládá domněnku souladu zapsaného a skutečného právního stavu. Po nabytí účinnosti o. z. nelze s ohledem na jeho § 980 do zápisů o věcných právech zasahovat opravou chyby. Poukázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu, že opravou chyby nelze zakládat, měnit či rušit věcná práva k nemovitostem. Provedením opravy se skutečný právní vztah nemovitosti nemění. Dle komentářové literatury je od roku 2014 nutné zhodnotit, kdy lze provést opravu chyby a kdy je zásah do již zapsaných údajů katastru pouhou opravou nepřípustný. Je tedy nutné přehodnotit dosavadní judikaturu, neboť o zápisech věcných práv se rozhoduje ve vkladovém řízení, proti jehož rozhodnutí lze brojit pouze určovací žalobou.

V. Posouzení věci krajským soudem

14. Žaloba byla podána včas [§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“)], osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s. ř. s.) a jedná se o žalobu přípustnou. Soud ve věci rozhodl bez nařízení jednání za splnění zákonných podmínek (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Při přezkoumání žalobou napadeného rozhodnutí vycházel soud ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného v mezích uplatněných žalobních bodů, jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti, a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
15. Podstatné skutečnosti vyplývající ze správního spisu soud shrnul již v části I. odůvodnění tohoto rozsudku. Některé stěžejní uvádí znovu. Z listin založených ve spisové složce plyne, že předmětné nemovitosti na LV č. 838 v k. ú. Strachotín byly jako celek zatíženy zástavním právem dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti č. 0312683189/1 ze dne 21. 4. 2008, k zajištění pohledávky zástavního věřitele České spořitelny, a.s., ve výši 3 500 000 Kč a k zajištění budoucích pohledávek. Vklad zástavního práva byl povolen rozhodnutím č. j. V-1091/2008-735 s právními účinky ke dni 21. 4. 2008.
16. Dne 24. 11. 2017 bylo katastrálnímu úřadu doručeno vyrozumění soudního exekutora o zániku zástavních práv (č. j. 159 EX 02458/14-221), v němž žádal o výmaz výše uvedeného zástavního práva (a spolu s ním i zástavních práv jiných oprávněných) zatěžujícího spoluvlastnický podíl id. ½ předmětných nemovitostí. Katastrální úřad na základě toho u oprávněné České spořitelny a. s. provedl výmaz omezení ve vztahu k celým nemovitostem, nikoliv pouze k id. 1/2, která byla předmětem dražby.
17. Správní orgány uvedly, že se jednalo o selhání příslušného pracovníka katastrálního úřadu, který prováděl zápis vyrozumění o zániku zástavních práv ve vkladovém řízení č. j. V-5122/2017-735, kdy zřejmým omylem vymazal omezení vlastnického práva pod č. j. V-1091/2008-735 k celým předmětným nemovitostem. Vznikl tím evidentní rozpor mezi údaji katastru a obsahem listin založených ve sbírce listin katastrálního úřadu, který se

katastrální úřad rozhodl napravit za využití § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona tak, že zástavní právo k id. ½ nemovitostí znovu zaznamenal.

18. K tomu krajský soud uvádí, že žalobce popsaný skutkový stav nijak nezpochybnil, ani netvrdil, že by předmětné zástavní právo zaniklo k nemovitostem jako k celku, či že existuje listina dokládající jeho zánik. Argumentoval převážně zásadou materiální publicity katastru nemovitostí jako veřejného seznamu a ochranou jeho dobré víry při nabytí nezatíženého podílu.
19. Krajský soud podotýká, že otázkou v posuzované věci je zákonnost postupu správních orgánů při využití institutu opravy chyby v katastrálním operátu upravené v ustanovení § 36 katastrálního zákona.
20. Postupem podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona lze na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opravit chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru.
21. *Oznámení o provedené opravě nebo o tom, že opravu na návrh neprovedl, protože se nejedná o chybu, doručí katastrální úřad vlastníkovi a jinému oprávněnému (odst. 3 věta první téhož ustanovení zákona). 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 (odst. 4 téhož).*
22. Podle § 44 odst. 2 katastrální vyhlášky *chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, a to geometrické a polohové určení, číslo parcely, údaj o právu, upozornění, druh pozemku, způsob ochrany nemovitosti, způsob využití nemovitosti, údaj o budově včetně údaje o její dočasnosti, údaj o jednotce, cenový údaj a údaj pro daňové účely katastrální úřad opraví na základě původního výsledku zeměměřické činnosti nebo listiny, která byla podkladem pro zápis tohoto údaje do katastru, a v případě chyby vzniklé zřejmým omylem při obnově katastrálního operátu i na základě výsledků zjišťování hranic.*
23. Krajský soud poukazuje na skutečnost, že co do svého znění a obsahu se ustanovení § 36 odst. 1 katastrálního zákona neodlišuje od ustanovení § 8 odst. 1 dříve platného a účinného zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý katastrální zákon“). Nová právní úprava, účinná od 1. 1. 2014, nepředstavuje žádnou zásadní změnu tohoto institutu, která by jakkoli ovlivnila dosavadní výklad daného ustanovení, neboť byla v téměř nezměněné podobě převzata. Z toho důvodu lze také v dané věci v plném rozsahu aplikovat dřívější judikaturu správních soudů, která se již v minulosti institutem opravy chyby podrobně zabývala (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 4. 2016, č. j. 9 As 242/2015 - 55).
24. Krajský soud na tomto místě zároveň uvádí, že účelem institutu opravy chyby v katastrálním operátu je odstraňování rozporu mezi jednotlivými částmi katastrálního operátu, nikoliv rozporu evidovaných údajů se skutečným stavem. Jedná se tedy o případy, kdy údaje zapsané v katastru neodpovídají obsahu v operátu založených podkladů, na jejichž základě se takové údaje obsahem katastru staly. Oprava chyby v katastrálním operátu tak slouží zejména k odstranění rozporu mezi stavem zápisů v katastrálním operátu a obsahem listin, které byly podkladem pro jejich zápis, založených ve sbírce listin katastrálního úřadu. Katastrální úřad může v řízení o opravě chyby v katastru činit jen základní a jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu jím zkoumaných listin a nemůže řešit sporné právní otázky (k tomu viz např. rozsudek

Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2005 - 125, publikovaný pod č. 986/2006 Sb. NSS, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 2. 2011, č. j. 5 As 88/2009 - 75).

25. V rozsudku ze dne 12. 5. 2016, č. j. 6 As 166/2015 - 27, pak Nejvyšší správní soud k opravě chyby dále konstatoval, že „*musí existovat rozpor mezi údaji katastru a listinami založenými ve sbírce listin. Zápis v katastru je podmíněn jednak existencí listiny, jednak tím, že tato listina má určitý obsah, a že z jejího obsahu vyplývá závěr o existenci či neexistenci určitých práv nebo povinností vztahujících se k nemovitosti.*“ Při opravě chybného údaje katastru nemůže katastrální úřad vybočit ze své evidenční role a při rozhodování o opravě chybného údaje fakticky nalézat právo, tedy též posuzovat, za jakých podmínek práva vznikají, zanikají, mění se jejich obsah, přecházejí na jiné osoby. Řízení o opravě chyb v katastrálním operátu slouží k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin. Opravou má být pouze dosaženo souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji. Oprava chyby nemůže zakládat, měnit či rušit vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Provedením opravy zápisu se skutečný právní vztah k nemovitosti nemění; ten lze změnit jen na základě příslušné listiny (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 6. 2008, č. j. 1 As 46/2008 - 134).
26. Z uvedeného vyplývá, že rozhodnutí katastrálních úřadů o opravě chyby v katastrálním operátu nezasahují konečným způsobem do sféry hmotněprávních oprávnění a povinností účastníků řízení, tedy nezpůsobují vznik, změnu nebo zánik právních vztahů k nemovitostem. Taková rozhodnutí mají pouze evidenční účinky, neřeší konečným způsobem otázku, kdo má jaký právní vztah k určité nemovitosti. Řízení o opravě chyby v katastrálním operátu neslouží k řešení sporů ohledně existence právních vztahů k nemovitostem, řešení těchto sporů přísluší pouze soudům v občanskoprávním řízení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 90/2012 - 65, publ. pod č. 2969/2014 Sb. NSS), dále již cit. rozsudek č. j. 6 As 166/2015 - 27 nebo rozsudek ze dne 25. 8. 2016, č. j. 9 As 86/2016 - 40).
27. Uvedený institut tak lze využít k opravě chyb vzniklých zřejmým omylem. Nejvyšší správní soud se ve svém rozsudku ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007 - 103, publ. pod č. 2098/2010 Sb. NSS, vyjádřil, že neurčitý pojem „zřejmý omyl“ obsažený v tomto ustanovení je třeba 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 například opomenutí zapsat údaj v podkladové listině obsažený), tak omyl právní (error iuris – například zápis právního vztahu, který právní řád nezná, či zápis skutečnosti na základě listiny, která nenaplnuje 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. Jako omyl proto nelze posuzovat objektivní skutečnosti způsobující nesoulad katastru se skutečným stavem (např. změnu právní úpravy zápisů do katastru, či zničení katastrálního operátu v důsledku požáru či povodně: zde nelze rozpor se skutečným stavem napravit opravou zřejmého omylu, nýbrž cestou revize či obnovy katastrálního operátu). Nejvyšší správní soud v navazující judikatuře (srovnej např. rozsudek ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 22/2013 - 26) vyslovil, že se přitom musí jednat o omyl zřejmý, tj. jednoznačně zjistitelný bez podrobného bližšího zkoumání a detailního posuzování listin. Nelze přistoupit k opravě chyby, která je nejasná nebo sporná. O omyl zřejmý se jedná pouze v případě, že je chyba

v katastru naprosto evidentní. Chyby v katastru, k jejichž zjištění se katastrální úřad neobejde bez podrobného zkoumání právní a skutkové stránky případu, nejsou způsobeny zřejmým omylem.

28. Oprava chyb v katastrálním operátu tedy slouží k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin. Opravou má být pouze dosaženo souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012 - 32 nebo ze dne 28. 2. 2011, č. j. 2 As 22/2010 - 205).
29. Z citované judikatury vyplývá, že v řízení o opravě chyby v katastrálním operátu tedy dochází pouze k dodatečnému nahrazení údaje chybně evidovaného v katastru nemovitostí údajem, který je v souladu s listinami založenými ve sbírce listin. Jiné nesprávnosti obsažené v katastru nemovitostí nelze považovat za chybu ve smyslu § 36 katastrálního zákona, a proto je katastrální úřad nemůže v tomto řízení opravovat.
30. V dané věci se právě jednalo o takovou situaci, kdy byl nalezen rozpor mezi údaji zapsanými v katastru nemovitostí a listinami založenými ve sbírce listin. Došlo k tomu z důvodu pochybení v činnosti katastrálního úřadu, který provedl výmaz zástavního práva zřízeného ve prospěch České spořitelny a. s., aniž by mu byla předložena k tomu způsobilá listina, respektive nepřenesl správně obsah listiny do souboru popisných informací, čímž provedl zápis neopodstatněný obsahem listiny. Z vyrozumění soudního exekutora o zániku zástavních práv je zcela na první pohled (a již při povrchním přezkoumání jeho obsahu) evidentní, že bylo žádáno pouze o výmaz zástavního práva k id. ½ nemovitostí, které byly vydraženy, a proto tato listina rozhodně nedokládá zánik zástavního práva k nemovitostem jako celku. Tím byl navozen stav nesouladu mezi jednotlivými částmi katastrálního operátu (popisnou a listinou). Dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti č. 0312683189/1 ze dne 21. 4. 2008 ve spojení s vyrozuměním exekutora ze dne 24. 11. 2017, č.j. 159 Ex 02458/14-221 (vše založeno ve sbírce listin), stále vázne na id. ½ předmětných nemovitostí zástavní právo ve prospěch České spořitelny a. s. V důsledku chyby však toto zástavní právo v době od 19. 12. 2017 (provedený vklad s právními účinky ke dne 24. 11. 2017) v popisné části zaznamenáno nebylo. Nepochybně tak došlo k výmazu údajů neobsažených v podkladových listinách v katastrálním operátu, čímž vznikl rozpor mezi údaji katastru a obsahem listin založených ve sbírce listin katastrálního úřadu.
31. Jedná se evidentně o omyl zřejmý, konkrétně o omyl týkající se skutkových okolností, který je jasný a snadno zjistitelný nahlédnutím do zmiňovaných listin. Správní orgány postupovaly v přezkoumávané věci zcela v souladu se shora uvedenými judikatorními závěry a aplikace § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona byla správná. Opravou zjištěné chyby nemohlo dojít k zásahu do vlastnického práva žalobce, neboť došlo k nastolení souladu mezi evidovaným a skutečným stavem, tedy údaji v katastru a údaji dle listin založených ve sbírce. Odstranění rozporů mezi nimi je totiž smyslem a účelem tohoto institutu. Rozhodnutí vzešlé z řízení o opravě chyby v katastrálním operátu tak nemá a v duchu uvedené judikatury ani nemůže mít hmotněprávní účinky, bylo jím pouze rozhodnuto, jaký bude i nadále evidenční stav katastru nemovitostí.
32. Žalobce nemá v žádné ze svých žalobních námitek pravdu. Soud nesouhlasí s jeho tvrzením, že opravu chyby nelze použít v případě věcných práv, jelikož o jejich zápisu musí být rozhodováno pouze ve vkladovém řízení, případně následně rozhodnutím soudu na základě určovací žaloby. Katastrální vyhláška ve svém § 44 odst. 2 totiž výslovně uvádí, jaké chybné údaje katastrální úřad za použití institutu opravy chyby v katastrálním

operátu opraví. Zde je mimo jiné výslovně uveden též údaj o právu, což je v nyní projednávané věci bezpochyby na údaj o zástavním právu. Je zde rovněž stanoveno, že oprava chyby má být provedena na základě listiny, která byla podkladem pro zápis údaje do katastru. Podkladem pro zápis zástavního práva v dané věci byla smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 0312683189/1, ze dne 21. 4. 2008. V dané situaci tedy nešlo o zápis nového zástavního práva, na základě nové zástavní smlouvy, který by musel být proveden v novém vkladovém řízení, ale šlo o znovu zapsání již existujícího zástavního práva, které bylo povoleno ve vkladovém řízení pod č. j. V-091/2008-735. Toto zástavní právo bylo chybně vymazáno, aniž by pro to byla opora ve sbírce listin, a proto je v takových případech namíste právě oprava chyby nikoliv nové vkladové řízení. K tomu soud uvádí, že chybně evidovaný stav by nešlo opravit, pokud by nebyl podložen listinou již evidovanou ve sbírce, to však rozhodně nebyl tento případ.

33. Žalobce namítal, že provedení opravy má podstatné soukromoprávní dopady, přičemž na původně provedený výmaz zástavního práva bylo navázáno dalším právním jednáním, a sice koupí id. ½ nemovitostí, k nimž bylo dodatečně opravou zapsáno zajištění. K tomu krajský soud uvádí, že se touto námitkou nelze ve správním soudnictví zabývat. Předmětem přezkumu soudu rozhodujícího ve správním řízení je totiž postup správních orgánů a skutečnost, zda byly splněny podmínky pro aplikaci § 36 katastrálního zákona, přitom ty jak soud výše uvedl, splněny byly. Jak vyplývá z citované judikatury, rozhodnutí o opravě chyby katastrálního operátu má pouze evidenční účinky. V daném řízení proto nelze konečným způsobem řešit otázku, kdo má jaký právní vztah k určité nemovitosti. Řízení o opravě chyby v katastrálním operátu neslouží k řešení sporů ohledně existence právních vztahů k nemovitostem, řešení těchto sporů přísluší pouze soudům v občanskoprávním řízení. Správní orgány proto postupovaly správně, pokud se odmítly námitkami žalobce tohoto směru zabývat z důvodu přesahu jejich kompetence. Domáhá-li se žalobce ochrany nabytí jeho vlastnického práva (zániku nezapsaného zástavního práva v době koupě) s ohledem na princip materiální publicity dle o. z., je na něm, aby situaci řešil v občanskoprávní rovině. V takovém případě nechť se obrátí na civilní soud. Skutečnost, že žalobce byl při koupi podílu s ohledem na tehdejší podobu příslušného listu vlastnictví, z něhož nebylo zástavní právo z roku 2008 patrné, v dobré víře, že na kupované nemovitosti žádné smluvní zástavní právo nevázne, a že na tuto skutečnost nebyl prodávající upozorněn, je již otázkou ryze soukromoprávní, která nemohla být v přezkoumávaném správním řízení, ani v řízení před správním soudem, zohledněna. K tomu soud dodává, že žalobci rovněž nic nebrání podniknout též další soukromoprávní kroky s ohledem na možné porušení práv a povinností plynoucích z kupní smlouvy ze dne 18. 1. 2018 uzavřené mezi ním a prodávající T. T.
34. Krajský soud s ohledem na vše výše uvedené ve shodě se závěry správních orgánů obou stupňů konstatuje, že v daném případě nalezl rozpor mezi údaji zapsanými v katastru nemovitostí a podklady evidovanými v dokumentaci katastrálního úřadu. V dané věci došlo k chybě ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, kterou bylo nutno postupem podle tohoto ustanovení opravit, což správní orgány učinily. Předmětná oprava v katastrálním operátu byla provedena zcela v souladu se zákonem. Pro úplnost lze dodat, že katastrální úřad nemohl vybočit ze své evidenční role a při rozhodování o opravě chybného údaje fakticky nalézat právo, tedy též posuzovat, za jakých podmínek práva vznikají, zanikají, mění se jejich obsah. Namítá-li žalobce nutnost zohlednění principu materiální publicity a svou dobrou víru, že nabytí nemovitosti od osoby oprávněné bez

jakéhokoli zatížení právy třetích osob, je na něm, aby se s touto otázkou obrátil na příslušný soud, který o ní rozhodne v občanskoprávním řízení.

VI. Závěr a náklady řízení

35. Krajský soud na základě výše uvedených skutečností a úvah neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle ustanovení § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
36. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce ve věci úspěch neměl (žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta), a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníkovi řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 17. 6. 2021

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu