



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců Mgr. Jana Čížka a JUDr. Davida Krysky ve věci

žalobců:

a) Mgr. M. M.

bytem X

b) Mgr. L. M.

bytem X

oba zastoupeni advokátkou JUDr. Barborou Novákovou
sídlem Bohuslava Martinů 1038/20, Hradec Králové

proti

žalovanému:

Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze

sídlem Pod Sídlištěm 1800/9, Praha 8

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 1. 2020, č. j. ZKI PR-O-86/1315/2019-5,

takto:

I. Žaloba se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Žalobci se žalobou podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhají zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný podle § 90 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č. 176/2018 Sb. (dále jen „správní řád“) zamítl odvolání žalobkyně a potvrdil rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Kutná Hora (dále jen „katastrální úřad“) ze dne 31. 10. 2019, č. j. OR-148/2019-205-24 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), kterým nevyhověl nesouhlasu žalobců s provedením opravy chyby v katastrálním operátu podle § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění zákona č. 225/2017 Sb. (dále jen „katastrální zákon“), která spočívala v zápisu předkupního práva pro oprávněného – městys Ž. k vlastnickým podílům ve výši id. ½ na pozemcích p. č. XA a p. č. XB vedených na listu vlastnictví č. X evidovaném pro katastrálním území Ž. (dále jen „dotčené pozemky“).

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

2. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání řádných opravných prostředků, osobami k tomu oprávněnými a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou.
3. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době jeho vydání (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Vady, k nimž by bylo nutné přihlédnout z moci úřední, soud neshledal.
4. O žalobě rozhodl soud bez jednání, jelikož žalobci ani žalovaný na výzvu soudu nesdělili, že s rozhodnutím věci bez jednání nesouhlasí, a proto se jejich souhlas s tímto postupem presumuje (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Soud nepovažoval za nezbytné nařizovat jednání, neboť veškeré rozhodné skutečnosti bylo možno zjistit z obsahu správního spisu. Listinné důkazy navržené žalobci soud neprovedl pro nadbytečnost, neboť všechny označené písemnosti jsou součástí správního spisu, jehož obsahem se v řízení před soudem dokazování neprovádí a jehož obsah zachycuje všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení věci.

Podstatný obsah správního spisu

5. Ze správního spisu soud zjistil, že dne 1. 6. 2011 byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad do katastru nemovitostí, který podali městys Ž., J. D. a F. T.. Účastníci navrhovali vklad vlastnického práva a věcného práva předkupního do katastru nemovitostí podle předložené kupní smlouvy se smlouvou s předkupním právem s věcnými účinky ze dne 25. 5. 2011. Návrh byl zaevidován pod sp. zn. V-2048/2011-205/1. Přílohu tohoto návrhu tvořila kupní smlouva s předkupním právem s věcnými účinky ze dne 25. 5. 2011, jejímž předmětem byl prodej dotčených pozemků ve vlastnictví městyse Ž. J. D. a F. T. za kupní cenu ve výši 292 140 Kč. Současně se smluvní strany dohodly na sjednání předkupního práva k dotčeným pozemkům ve prospěch prodávajícího, a to s věcnými účinky.
6. Návrhem na vklad práva do katastru nemovitostí podle § 14 katastrálního zákona doručeným katastrálnímu úřadu dne 20. 3. 2019 a evidovaným pod sp. zn. V 1477/2019-205 se žalobci v části II.A domáhali výmazu zástavních práv a omezení vlastnického práva zapsaných k podílu id. ½ na dotčených pozemcích. Ve vyjmenovaných omezeních

vlastnických práv bylo na prvním místě uvedeno předkupní právo pro městys Ž., zapsané pod sp. zn. V-2048/2011-205. Přílohou návrhu bylo Prohlášení – potvrzení insolvenčního správce evidované katastrálním úřadem pod sp. zn. V-14771/2019-205-2, kterým insolvenční správce (společnost Administrace insolvencí CITI TOWER, v.o.s.) potvrdil, že došlo ke zpeněžení věcí, které tvořily majetkovou podstatu dlužníka (F. T.), konkrétně jeho spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na dotčených pozemcích. Listina obsahovala informaci o evidenci omezení vlastnického práva spočívajícího v předkupním právu pro městys Ž. k dotčeným pozemkům zapsaném pod sp. zn. V 2048/2011-205. Insolvenční správce dále odkazoval na § 285 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „insolvenční zákon“), podle kterého zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněžení majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona.

7. Dne 20. 3. 2019 byl katastrálnímu úřadu doručen také návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podle § 14 katastrálního zákona, který byl evidován pod sp. zn. V-1475/2019-205/1. Návrhem se žalobci domáhali vkladu vlastnického práva ve formě společného jmění manželů k podílu id. ½ dotčených pozemků. Současně s návrhem předložili katastrálnímu úřadu kupní smlouvu uzavřenou dne 19. 3. 2019 mezi společností Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s., jakožto prodávajícím a žalobci jakožto kupujícími, na jejímž základě se dohodli o převodu vlastnického práva o velikosti id. ½ k dotčeným pozemkům na žalobce. Součástí kupní smlouvy bylo ustanovení čl. IV Práva a závazky vážnoucí na nemovitostech, přičemž zde bylo uvedeno předkupní právo pro městys Ž. zapsané pod sp. zn. V-2048/2011-205. Kupní smlouva dále obsahovala odkaz na § 285 insolvenčního zákona.
8. Dne 5. 6. 2019 byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podle § 14 katastrálního zákona, který byl evidován pod sp. zn. V-3227/2019-205/1. Návrhem se žalobci domáhali vkladu vlastnického práva ve formě společného jmění manželů k podílu id. ½ dotčených pozemků. Přílohou návrhu byl notářský zápis, jehož součástí je kupní smlouva ze dne 5. 6. 2019 uzavřená mezi J. D. jako prodávajícím a žalobci jako kupujícími, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva o velikosti id. ½ k dotčeným pozemkům. V kupní smlouvě bylo odkazováno pouze na částečný název smlouvy uzavřené mezi paní D. a městysem Ž., neboť bylo pouze uvedeno, že „J. D. prohlašuje, že je podle kupní smlouvy ze dne 25. 5. 2011, u které byl vklad vlastnického práva povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, č. j. V-2048/2011, ze dne 16. 6. 2011, s právními účinky vkladu od 1. 6. 2011, vlastníci ideální poloviny (1/2) orné půdy č. XA a XB, vše v kat. úz. Ž.“ V článku šestém kupní smlouvy ze dne 5. 6. 2019 bylo pak uvedeno, že „[s]trana prodávající prohlašuje, že na prodávaných nemovitých věcech ani na jejich součástech nevážnou žádné dluhy, právní závady, žádná práva k věcem cizím, nejsou zatíženy žádným věcným břemenem ani nejsou zatíženy žádnou ekologickou zátěží. Není uzavřena žádná jiná kupní smlouva, darovací smlouva, nájemní smlouva či podnájemní smlouva, které by zatěžovaly prodávané nemovité věci.“
9. Dne 26. 8. 2019 vydal katastrální úřad oznámení o opravě chyby v údajích katastru nemovitostí č. j. OR-148/2019-205-4 provedené podle § 36 odst. 3 katastrálního zákona,

kteřá spočívala v zapsání předkupního práva k id. ½ parcely č. XA a ½ parcely č. XBB (správně mělo být uvedeno parcelní č. XB – *pozn. soudu*) v katastrálním území Ž.. V odůvodnění pak katastrální úřad uvedl, že po telefonickém dotazu a upozornění městyse Ž. zjistil chybný údaj v písemném operátu spočívající ve výmazu předkupního práva pro oprávněného městys Ž., které bylo celé zrušeno v rámci vkladového řízení vedeného pod sp. zn. V-1477/2019-205, ačkoli mělo být vymazáno pouze k podílu týkajícímu se jedné poloviny dotčených pozemků. Na základě tohoto zjištění byl založen spis o opravě chyby vedený pod sp. zn. OR-148/2019-205, na který navazuje opravné řízení vedené pod zn. V-5000/2019-205, v rámci kterého bylo na vlastnický list č. 10257 zapsáno předkupní právo k ½ pro oprávněného – městys Ž. k dotčeným pozemkům podle původní smlouvy vedené pod sp. zn. V-2048/2011-205.

10. Dne 20. 9. 2019 byl katastrálnímu úřadu doručen nesouhlas žalobců s provedenou opravou chyby. Žalobci uvedli, že dne 14. 3. 2019 byla mezi žalobci jako kupujícími a společností Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s., jako insolvenčním správcem a prodávajícím uzavřena kupní smlouva, na základě které žalobci nabyli vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. ½ k dotčeným pozemkům. V návaznosti na uzavření této kupní smlouvy došlo na návrh insolvenčního správce k výmazu omezení vlastnických práv váznoucích na dotčených pozemcích. Notářským zápisem č. N/2019, NZ/2019, který sepsal notář JUDr. J. D. dne 3. 6. 2019, převedla J. D. na žalobce vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. ½ k dotčeným pozemkům. Dle žalobců v době podpisu notářského zápisu na převáděném spoluvlastnickém podílu paní D. k dotčeným pozemkům nevázlo žádné věcné právo, opak by byl zřejmý z výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného notářem před podpisem notářského zápisu. Podle žalobců je provedená oprava chyby nepřipustná, neboť jí bylo zasaženo do práv žalobců, kteří podepsali nejprve kupní smlouvu a následně notářský zápis, na jejichž základě se stali výlučnými vlastníky dotčených pozemků. S odkazem na § 980 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) namítali, že v případě, je-li právo zapsáno ve veřejném seznamu, má se za to, že je v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li vymazáno právo k věci z veřejného seznamu, má se za to, že neexistuje. Žalobci se tak domáhali uplatnění principu materiální publicity. Pokud by nedošlo k výmazu předkupního práva pro městys Ž. k dotčeným pozemkům, byla by kupní smlouva s paní D. uzavírána za jiných podmínek. Žalobci namítali, že došlo-li k výmazu předkupního práva v návaznosti na vkladové řízení zahájené insolvenčním správcem, pak není možné měnit zápis v katastru nemovitostí jinak než rozhodnutím soudu.
11. Dne 30. 9. 2019 oznámil katastrální úřad žalobcům zahájení řízení ve věci opravy chyby v katastrálním operátu podle § 36 katastrálního zákona.
12. Dne 7. 10. 2019 vyzval katastrální úřad účastníky řízení k seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí ve lhůtě 10 dnů od doručení oznámení.
13. Dne 31. 10. 2019 vydal katastrální úřad prvostupňové rozhodnutí podle § 36 odst. 4 katastrálního zákona, kterým nevyhověl nesouhlasu žalobců s provedením opravy v katastrálním operátu podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. V odůvodnění uvedl, že z moci úřední opravil dne 22. 8. 2019 údaje v katastru nemovitostí v katastrálním území Ž. v zápisu předkupního práva s oprávněním pro městys Ž. k podílu ½ dotčených pozemků. Podle katastrálního úřadu byly splněny podmínky pro opravu chyby, neboť nebyly činěny závěry o neplatnosti nabývacích titulů ani o skutečném vlastnickém právu.

Dále katastrální úřad uvedl, že k výmazu předkupního práva pro městys Ž. k celku dotčených pozemků došlo v rámci řízení sp. zn. V-1477/2019-205, a to zjevným omylem při vedení a obnově katastru tak, že katastru nemovitostí bylo doručeno potvrzení insolvenčního správce ze dne 14. 3. 2019, ve kterém insolvenční správce dlužníka F. T. prohlásil a potvrdil, že zpeněžením spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ dotčených pozemků zaniklo mimo jiné i předkupní právo pro městys Ž.. Z výkazu změn V-1477/2019-205 je však zřejmé, že předkupní právo bylo vymazáno nikoli k id. ½, ale k celku dotčených pozemků. Ve sbírce listin katastrálního úřadu přitom není evidována žádná další listina, ze které by vyplýval zánik předkupního práva městyse Ž. i k druhé polovině dotčených pozemků. Podle katastrálního úřadu se jednalo o chybu vzniklou zřejmým omylem, když byl zápis do katastru nemovitostí proveden v rozporu s listinou, která byla podkladem pro tento zápis.

14. Dne 18. 11. 2019 bylo katastrálnímu úřadu doručeno odvolání žalobců, jehož obsah odpovídal argumentům uvedeným v nesouhlasu žalobců s provedenou opravou, který byl katastrálnímu úřadu doručen dne 20. 9. 2019. Nad rámec toho ještě žalobci namítali, že katastrální úřad poukazoval toliko na rozhodovací praxi soudů, která předcházela účinnosti občanského zákoníku z roku 2012.
15. Dne 10. 1. 2020 žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobců proti prvostupňovému rozhodnutí katastrálního úřadu a toto rozhodnutí potvrdil. V odůvodnění se ztotožnil s právním názorem katastrálního úřadu, který vyhodnotil vymazání předkupního práva městyse Ž. v katastru nemovitostí k oběma polovinám dotčených pozemků za omyl způsobený lidským pochybením, neboť katastrální úřad neměl podklady, na základě kterých by byl odůvodněný výmaz předkupního práva městyse Ž. ve vztahu k celým dotčeným pozemkům, ale toliko ve vztahu vždy k id. ½ dotčených pozemků. Takovéto pochybení je podle žalovaného možné opravit postupem podle § 36 katastrálního zákona.

Obsah žaloby

16. Žalobci namítají, že byli poškozeni pochybením katastrálního úřadu, přičemž dobrá víra ve správnost údajů o právních vztazích, které jsou publikovány ve veřejném seznamu, je základním kamenem zásady materiální publicity. Podle žalobců působí materiální publicita pouze v situacích, kdy existuje nesoulad mezi skutečným a zapsaným právním stavem, přičemž za rozhodující považují údaje zapsané do veřejného seznamu, nikoli obsah sbírky listin. Není možné výmaz předkupního práva, ke kterému došlo v rámci vkladového řízení na návrh insolvenčního správce, změnit v katastru nemovitostí jinak než rozhodnutím soudu. Podle žalobců je třeba s odkazem na ustanovení § 980 a násl. občanského zákoníku přehodnotit veškerou dosavadní judikaturu, která se pojí s opravou chyby v katastru nemovitostí. Opravu chyby v katastru nemovitostí, kterou provedl katastrální úřad, považují žalobci za nepřipustnou. Pakliže bylo předkupní právo z katastru nemovitostí vymazáno, má se za to, že neexistuje. Žalobci neměli povinnost přezkoumávat pravdivost zápisů ve veřejném seznamu. Žalobci tak považují postup katastrálního úřadu za nezákonný, když pouhou opravou chyby bylo vymazané předkupní právo ve prospěch městyse Ž. opět v katastru nemovitostí uvedeno.

Vyjádření žalovaného

17. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že žalobci uplatnili shodné argumenty, které uvedli již v odvolání, přičemž žalovaný se s těmito argumenty podrobně vypořádal v napadeném

rozhodnutí. Žalovaný nesouhlasí s názorem, že by nebylo možné bez souhlasu soudu činit v katastru nemovitostí žádné opravy – v takovém případě by ustanovení § 36 odst. 1 katastrálního zákona ztratilo jakýkoliv smysl. Katastrální zákon byl zároveň přijat v souvislosti s občanským zákoníkem, proto nelze ustanovení § 986 občanského zákoníku vykládat způsobem, které by učinilo ustanovení § 36 katastrálního zákona neaplikovatelným. Podle žalovaného je podstatné, že řízení o opravě chyb v katastrálním operátu slouží k uvedení údajů v katastru nemovitostí do souladu s listinami založenými ve sbírce listin. Opravou tak má být dosaženo souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji. Oprava nemůže zakládat, měnit či rušit vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Žalovaný považoval postup katastrálního úřadu za správný, v souladu se zásadou zákonnosti, přiměřenosti a zásadou nezbytnosti rozhodování. Žalovaný navrhoval žalobu zamítnout.

Posouzení žaloby

18. Jádrem sporu je otázka přípustnosti opravy chyby v katastrálním operátu, která měla spočívat v obnovení údaje o předkupním právu oprávněného městysu Ž. k id. ½ dotčených pozemků, které bylo vymazáno v průběhu vkladového řízení týkajícího se nikoli celých dotčených pozemků, ale pouze spoluvlastnického podílu k nim.
19. Podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona na 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.
20. V důvodové zprávě k návrhu § 36 katastrálního zákona se uvádí, že „[u]stanovení je převzato z dosavadní právní úpravy. V praxi se osvědčilo a není na něm třeba v podstatě mnoho měnit. Vypuštěna byla pouze možnost řešit opravou chyby zápisy, které byly provedeny na základě chybně sepsaných listin, v případě opravy těchto listin. Tyto případy se zejména s ohledem na uplatnění zásady materiální publicity a zásady pořadí v novém občanském zákoníku budou řešit podle jiných ustanovení o zápisech podle tohoto zákona.“ Jelikož citované ustanovení bylo převzato v téměř identické podobě z § 8 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 167/2012 Sb. (dále jen „dřívější katastrální zákon“), lze při jeho výkladu vycházet z judikatury týkající se této dřívější právní úpravy, neboť účel úpravy zůstal nezměněn, tudíž se uplatní i principy, které soudy při své rozhodovací praxi zohlednily.
21. Podle § 44 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhlášky), ve znění vyhlášky č. 301/2019 Sb. (dále jen „katastrální vyhláška“) 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.
22. Smyslem institutu opravy chyby v katastru je uvedení údajů katastru do souladu s podkladovými listinami, které má katastrální úřad k dispozici. Stav v katastru je odrazem práv a závazků vázících se ke konkrétní nemovitosti a vyplývajících z listin, které splňují zákonem předepsané náležitosti pro provedení zápisu (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 29. 1. 2004, sp. zn. II. ÚS 45/03). Nejedná se o právní prostředek k rozhodování o

správnosti zápisu věcného práva k nemovitostem, opravou chyb v katastru se tudíž nemění právní vztahy k nemovitostem. Jinak řečeno, opravou chyby „*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 založenými ve sbírce listin*“ (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 2. 2011, č. j. 5 As 88/2009-75, ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012-32, č. 2902/2013 Sb. NSS, ze dne 26. 6. 2014, č. j. 9 As 121/2013-29, nebo ze dne 24. 8. 2017, č. j. 1 As 102/2017-27). Rozhodnutí katastrálního úřadu o opravě chyby tak nemá hmotněprávní, nýbrž jen evidenční účinky, a nezasahuje se jím do soukromoprávních vztahů (srov. usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb. ze dne 2. 9. 2004, č. j. Konf 62/2003-15, č. 403/2004 Sb. NSS).

23. Neurčitý právní pojem „zřejmý omyl“ je přitom nutné 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.*“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007-103, č. 2098/2010 Sb. NSS). V rozsudku ze dne 8. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2015-125, č. 986/2006 Sb. NSS, Nejvyšší správní soud rovněž odkázal na přílehlavý závěr komentářové literatury, podle níž lze za zřejmý omyl považovat takovou chybu, která je jasná každému odborníkovi na danou oblast (srov. E. Barešová, P. Baudyš: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář*, 3. vydání, C. H. Beck, Praha 2002, str. 227).
24. Katastrální úřad může v řízení o opravě chyby činit jen základní a jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu jím zkoumaných listin a nemůže řešit sporné právní otázky. „*[K]atastrální úřad se sice nevyhne vedle ověření, že určitá listina existuje a splňuje předepsané formální a obsahové náležitosti, také v určité míře i její interpretaci, tedy vyvození, jaká práva nebo povinnosti z listiny vyplývají, ale při opravě chybného údaje v katastru nemůže vybočit ze své evidenční role a při rozhodování o opravě chybného údaje fakticky nalézat právo, tedy i posuzovat, za jakých podmínek práva vznikají, zanikají, mění se jejich obsah, přecházejí na jiné osoby apod. [...] V řízení o opravě chyb nelze napravit jakýkoliv nesoulad mezi evidovanými údaji a skutečností. Pokud subjekt namítá existenci chyby, která je nejasná nebo sporná, může se ochrany svých práv domoci především u civilních soudů například cestou žaloby na určení existence jím tvrzeného práva*“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 8. 2016, č. j. 9 As 86/2016-40).
25. Žalobci namítali, že nebyly splněny podmínky pro opravu chybného údaje v katastru nemovitostí podle § 36 odst. 1 katastrálního zákona proto, že o zápisu a výmazu věcných práv se rozhoduje ve vkladovém řízení, které končí rozhodnutím o povolení vkladu. Proti danému rozhodnutí jsou přitom vyloučeny opravné prostředky a je možné se bránit pouze určovací žalobou. K výmazu předkupního práva došlo v návaznosti na vkladové řízení. I nesprávný vklad podle žalobců vyvolává účinky, které s dobrou vírou v pravdivost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí občanský zákoník spojuje. Podle žalobců tak není možné s odkazem na ustanovení § 980 a násl. občanského zákoníku pokračovat v praxi,

kdy se do zápisů o těchto právech zasahuje opravou chyby a je potřeba přehodnotit i veškerou dosavadní judikaturu.

26. Soud se neztotožňuje s argumentací žalobců, kteří se domáhají revize dosavadní judikatury týkající se opravy chyb v katastrálních operátech. Jak je patrné z důvodové zprávy k návrhu katastrálního zákona, právní úprava týkající se opravy chyb v katastrálních operátech byla téměř doslovně převzata z dřívějšího katastrálního zákona. Nebyla převzata pouze úprava týkající se opravy chyb, které byly vyvolané opravou údajů v listinách, které byly podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. V projednávané věci ovšem nedošlo k opravě v důsledku změny znění podkladové listiny. Podkladové listiny byly totožné, proto není v projednávané věci třeba zohledňovat, že tato část původní právní úpravy nebyla do katastrálního zákona z dřívějšího katastrálního zákona převzata.
27. Aby mohl katastrální úřad přistoupit k opravě chybných údajů ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, musí být splněny následující podmínky vycházející z katastrálního zákona a katastrální vyhlášky: Jednak musí jít o zřejmý omyl při vedení a obnově katastru, dále se musí jednat o údaj, jehož opravu připouští katastrální vyhláška, a současně musí správný údaj vycházet z původní listiny, která byla podkladem pro zápis tohoto údaje.
28. Nejprve se soud zabýval *objektivně ověřitelnými* podmínkami, které musí být splněny proto, aby mohl katastrální úřad k opravě údajů přistoupit. Opravovaný údaj, tj. zápis předkupního práva, je údajem o právu, jehož opravu katastrální vyhláška v § 44 odst. 2 připouští, byla tak splněna první podmínka, že se jedná o opravu údaje, u kterého tuto opravu provést lze.
29. Dále soud konstatuje, že k opravě došlo na základě znění původní listiny, která byla podkladem pro zápis předkupního práva městysu Ž.. Katastrální úřad poprvé zapsal předkupní právo k dotčeným pozemkům na základě kupní smlouvy s předkupním právem s věcnými účinky ze dne 25. 5. 2011. Na straně kupující byli J. D. a F. T. a každý z nich se stal vlastníkem id. ½ dotčených pozemků. Následně bylo s F. T. vedeno insolvenční řízení, v jehož rámci byla zpeněžena majetková podstata, konkrétně byl žalobcům prodán vlastnický podíl F. T. k dotčeným pozemkům. Následně insolvenční správce podal u katastrálního úřadu návrh na vymazání všech zástavních práv a omezení vlastnického práva zapsaných k podílu id. ½ dotčených pozemků. Insolvenční správce tak jednoznačně uvedl, že se domáhá výmazu uvedených práv pouze ve vztahu k ½ dotčených pozemků, a nikoli k celku. Správný spis neobsahuje žádnou jinou listinu, se kterou by byl spojován návrh na výmaz i druhé ½ omezení vlastnických práv dotčených pozemků, přesto bylo z katastru nemovitostí vymazáno předkupní právo městysu Ž. k dotčeným pozemkům jako celku. Soud tak konstatuje, že výmaz předkupního práva městysu Ž. k dotčeným pozemkům jako celku byl chybou.
30. Zbývá tak vyhodnotit, zda postup katastrálního úřadu, při kterém došlo k vymazání předkupního práva městysu Ž. k celku dotčených pozemků, nikoli jen k jejich id. ½, bylo zřejmým omylem. Soud dospěl k závěru, že uvedená chyba není nejasná ani objektivně sporná, jelikož ke zjištění, zda došlo k chybě, není třeba podrobného zkoumání právní nebo skutkové stránky věci. Není pochyb o tom, že došlo v minulosti ke správnému zapsání předkupního práva městysu Ž. a není ani pochyb o tom, že v důsledku insolvenčního řízení a podaného návrhu insolvenčního správce bylo navrhováno jeho vymazání pouze ve vztahu k id. ½ dotčených pozemků. K vymazání předkupního práva

jako celku tak nedošlo v důsledku právních nejasností nebo v důsledku nesprávných údajů v podkladových listinách, ale v důsledku pochybení zaměstnance katastrálního úřadu, který namísto vymazání předkupního práva městysu Ž. z jeho id. ½ vymazal toto právo k celku dotčených pozemků. Zdejší soud se ztotožňuje s právním výkladem Nejvyššího správního soudu uvedeným v již výše citovaném rozsudku ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007-103, publ. pod č. 2098/2010 Sb. NSS, ve kterém Nejvyšší správní soud vyložil, jaký typ omylu splňuje podmínky dřívějšího katastrálního zákona pro provedení opravy chybného údaje v katastru nemovitostí. Zdejší soud má za to, že je uvedený závěr plně aplikovatelný i na (současný) katastrální zákon a na projednávaný případ, neboť skutkové závěry jsou podřaditelné pod skutkovou podstatu katastrálního zákona, který změnu v dotčených údajích připouští.

31. Pokud by převážil názor žalobců založený na principu materiální publicity a dobré víry ve správnost údajů zapsaných ve veřejném seznamu, nebylo by možné opravit většinu údajů, které katastrální vyhláška předpokládá (geometrické a polohové určení, údaj o právu, druh pozemku, způsob ochrany nemovitosti). Veškeré tyto údaje mají totiž zásadní význam pro kvalitativní i kvantitativní vymezení právních vztahů. Přesto zákonodárce již v minulosti naznal, že může při evidenci těchto údajů dojít ke zřejmému omylu, jehož oprava je v dispozici katastrálního úřadu. Jak vyplývá z důvodové zprávy k návrhu katastrálního zákona, zákonodárce na tomto přístupu pak setrval i poté, co nabyl účinnosti občanský zákoník z roku 2012. Má to ostatně svou logiku. Zákonodárce stanovil striktní podmínky, za kterých je oprava údajů v katastru možná, a tyto podmínky spočívají v jisté nespornosti okolností, tj. není rozporována konkrétní listina, na jejímž základě mají být údaje v katastru nemovitostí uvedeny, a zároveň tyto údaje byly uvedeny chybně v důsledku lidského pochybení (přehlédnutí, překlep aj.). Jejich chybné zanesení do katastru nemovitostí tak spočívá na zjevném omylu. Bylo by neúčelné a nehospodárné, aby o každém takovém omylu zaneseném údajem probíhalo soudní řízení, pokud nedošlo ke změně práv a povinností zúčastněných stran, která by měla podklad ve sbírce listin.
32. Při opravě chyby v katastrálním operátu není katastrální úřad oprávněn řešit vznik, změnu nebo zánik práv mezi dotčenými stranami. Při opravě chyby nedochází k vyhodnocování důsledků takového pochybení na vznik, změnu nebo právě zánik konkrétního práva nebo povinnosti, ale dochází toliko k formální nápravě chyby, v rámci které je uveden v soulad stav vycházející z podkladů, které má a měl katastrální úřad od samého počátku k dispozici, a stav evidovaný v katastrálním operátu.
33. Pokud mají žalobci za to, že uvedeným pochybením (vymazáním předkupního práva k celku dotčených pozemků, nikoli jen ve vztahu k id. ½) mohlo dojít k zániku tohoto předkupního práva, není o zániku tohoto práva oprávněn rozhodovat katastrální úřad, resp. žalovaný v rámci řízení o opravě chyby v katastrálním operátu, ale žalobci se mohou tohoto určení domáhat v občanskoprávním soudním řízení. Jak z výše uvedeného vyplynulo, v tomto řízení je třeba odlišit správně právní a občanskoprávní rovinu sporu. Správně právní rovina se týká oprávněnosti katastrálního úřadu provést opravu katastrálního operátu. K tomuto přezkumu je zdejší soud příslušný. Naopak občanskoprávní rovina se týká vyhodnocení možného zániku práva zapsaného v katastrálním operátu (předkupní právo) ve vztahu k id. ½ dotčených pozemků, které nezániklo v souvislosti s insolvenčním řízením. Zdejší soud není příslušný k tomu, aby posuzoval a vyhodnotil, zda případným pochybením katastrálního úřadu došlo k zániku uvedeného práva (ostatně žalobci ani nepodali u zdejšího soudu žalobu podle § 80

zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, k jejímuž projednání by byl ovšem příslušný soud v rámci občanskoprávního řízení). Zdejší soud se může zabývat toliko splněním podmínek pro provedení opravy chyby v katastrálním operátu podle § 36 katastrálního zákona. V rámci tohoto řízení bylo podrobováno zkoumání pouze naplnění podmínek pro provedení opravy v katastrálním operátu a bylo prokázáno, že se zaměstnanec katastrálního úřadu dopustil zjevného omylu, když vymazal zapsané předkupní právo městysu Ž. ve vztahu k celým dotčeným pozemkům, nikoli jen ve vztahu k jejich id. ½. Zároveň šlo o údaj, jehož opravu připouští katastrální vyhláška. Dále bylo prokázáno, že katastrální úřad disponuje původní listinou, na jejímž základě bylo předkupní právo původně zapsáno. Katastrální úřad naopak nedisponuje žádnou listinou (např. rozhodnutím soudu), ze které by mohl mít důvodně za to, že došlo u dotčených pozemků k zániku předkupního práva v celém rozsahu. Zdejší soud tak uzavírá, že katastrální úřad byl oprávněn provést opravu v katastrálním operátu ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Žaloba není důvodná.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

34. Vzhledem k tomu, že jsou žalobní body nedůvodné a soud nezjistil žádné vady, k nimž by byl povinen přihlédnout i bez námítky, zamítl žalobu jako nedůvodnou (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
35. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobci nebyli v řízení úspěšní, a proto nemají právo na náhradu nákladů řízení. Procesně úspěšnému žalovanému soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu v řízení nevznikly žádné náklady převyšující náklady na běžnou administrativní činnost a ostatně je ani nepožadoval.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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 nejbližší 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.

Praha 2. února 2022

Mgr. Ing. Petr Šuránek, v. r.
předseda senátu