



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Petra Sedláka, Ph.D. a JUDr. Václava Štencla, MA ve věci

žalobce: **Ing. M. Š.**, narozený dne X
bytem X
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Riškem
sídlem Jakubská 2, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Brně**
sídlem Moravské nám. 1/1, 602 00 Brno

za účasti
osoby zúčastněné
na řízení: **R. S.**
bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 12. 2021, č. j. ZKI BR-O-90/912/2021-4,

takto:

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

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Žalobce se u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, (dále jen „katastrální úřad“) domáhal opravy zápisu staveb na pozemcích parc. č. X, XA, XB a XC v k. ú. X (dále jen „dotčené pozemky“). Konkrétně jsou podle něj na dotčených pozemcích evidovány chybně 4 samostatné stavby, které jsou ve skutečnosti jedinou budovou (dále jen „sporná budova“). Žalobce je spoluvlastníkem (s R. Š.) pozemků parc. č. X (jako jeho součást je evidována stavba č. p. X), XA (jako jeho součást je evidována stavba bez č. p. / č. e.) a XC (jako jeho součást je evidována stavba bez č. p. / č. e.). Jako spoluvlastníci pozemku parc. č. XB (jako jeho součást je evidována stavba bez č. p. / č. e.) jsou zapsáni R. S. a E. N. Oznámením ze dne 4. 2. 2020, č. j. OR-2450/2019-703-7, katastrální úřad žalobci oznámil, že opravu údajů v katastru neprovedl. Proti tomuto oznámení brojil žalobce nesouhlasem, kterému katastrální úřad nevyhověl rozhodnutím ze dne 10. 9. 2021, č. j. OR-2450/2019-703-54 (dále jen „rozhodnutí o nesouhlasu“). Následné odvolání žalobce žalovaný zamítl a rozhodnutí o nesouhlasu potvrdil rozhodnutím ze dne 21. 12. 2021, č. j. ZKI BR-O-90/912/2021-4 (dále jen „napadené rozhodnutí“).
2. Jádrem sporu je otázka, zda žalobcem tvrzená chyba v katastru nemovitostí je zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, který lze opravit postupem dle § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“).

II. Stanoviska účastníků řízení

3. Žalobce se domáhá zrušení správních rozhodnutí obou stupňů a vrácení věci žalovanému k dalšímu řízení. Namítá, že sporná budova nepředstavuje čtyři samostatné stavby, neboť nejsou schopny technicky existovat samostatně. Užívá ji pouze žalobce se spoluvlastníkem R. Š. Evidovaný stav postrádá logiku a neodpovídá listinám založeným v archivu katastru nemovitostí. Katastrální úřad potvrdil, že k rozdělení sporné budovy na 4 stavby došlo v rámci obnovy operátu a stalo se tak zřejmým omylem. Jde o chybný údaj v katastru. Rozdělení pozemku pod stavbou není důvodem pro dělení stavby. V katastru nemovitostí není založena listina prokazující rozdělení sporné budovy. Pro svůj vadný úkon katastrální úřad nepotřeboval žádné doklady ani právní titul a pro provedení opravy již po žalobci tyto dokumenty požaduje. Katastrální úřad na jednu stranu přiznává, že sporná budova neměla být při obnově operátu do katastru nemovitostí vůbec zapsána, na straně druhé popírá, že rozdělení sporné stavby na čtyři právně samostatné stavby by bylo chybou vzniklou při obnově operátu. Toto rozdělení se událo nesmyslným a nelogickým krokem katastrálního úřadu, který jednoznačně pochybil, a je nyní na něm, aby svou chybu opravil. Sporná budova byla jako celistvá převáděna ze strany původních vlastníků řetězem převodů až k žalobci a R. Š. a pouze chybou katastrálního úřadu zapsal jednotlivé části různým vlastníkům.
4. Žalovaný ve svém vyjádření popisuje skutkové okolnosti, které vedly k aktuální evidenci v katastru nemovitostí. Evidenční stav zůstal nezměněn, přestože zřejmě neodpovídá skutečnému stavu faktickému a právnímu, neboť ze strany tehdejších vlastníků nebyly k zápisu do tehdejší evidence doloženy listiny prokazující stav uvedené stavby. Současný

zápis vlastnického práva ke stavbě na pozemcích parc. č. XA a XC byl proveden na základě rozhodnutí o povolení vkladu. I kdyby v minulosti došlo při zápisech údajů o nemovitostech v katastru k pochybení, nemůže nyní katastrální úřad tyto zápisy o vlastnickém právu opravit. Pokud byl nynější zápis proveden na základě rozhodnutí o povolení vkladu, nelze označit postup katastrálního úřadu při zápisu údajů za zřejmý omyl. V řízení o opravě chyby nejde o odstranění rozporu mezi údaji v katastrálním operátu a stavem skutečným. Podstatou je odstranění rozporu mezi údaji v katastrálním operátu a listinou založenou ve sbírce listin katastrálního úřadu, podle níž byl zápis do katastru nemovitostí proveden. Žalovaný proto navrhuje, aby soud žalobu zamítl.

5. Na vyjádření žalovaného reagoval žalobce replikou. Doplnuje, že vzniklá situace je absurdní, neboť katastrální úřad svou chybou zavinil závadný stav a po žalobci požaduje, aby jej sám hojil. Jedná se o případ svévole veřejné moci. Rozpor ve skutečném a evidenčním stavu vznikl v důsledku činnosti katastrálního úřadu. Žalobce dále uvádí „myšlenkový experiment“, při němž obě varianty výkladu vedou k tomu, že žalobci svědčí výlučné vlastnické právo ke sporné budově. I bez toho je katastrální úřad povinen chybný stav opravit. Nedošlo k překrytí novým zápisem, který již stejný omyl nevykazuje, nýbrž zápisem, který v chybném stavu pokračuje. Ze znění § 36 katastrálního zákona nevyplývá, že by podstatou tohoto řízení bylo odstranění rozporu mezi údaji v katastrálním operátu a listinou založenou ve sbírce katastrálního úřadu.
6. V rámci ústního jednání žalobce setrval na svém stanovisku.

III. Posouzení věci krajským soudem

7. Krajský soud v Brně na základě včas podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2, věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů; dále jen „s. ř. s.“), a řízení předcházející jeho vydání. Soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správních orgánů (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Při rozhodování vycházel z obsahu správního spisu, nad jehož rámec nebylo potřeba provádět dokazování.
8. Krajský soud nejprve zrekapituluje stav evidence v katastru nemovitostí v době vydání napadeného rozhodnutí a kroky, které vedly k aktuální evidenci sporné budovy v katastru nemovitostí. Jelikož mezi účastníky není tento skutkový stav sporný [sporná je pouze otázka, zda lze v dané věci tvrzenou chybu opravit postupem dle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona], přejímá soud rekapitulaci v úplnosti z napadeného rozhodnutí:

„Z obsahu katastru nemovitostí [žalovaný] zjistil, že v katastru nemovitostí pro k. ú. Ž. je v listu vlastnictví č. 585 zapsáno vlastnické právo mimo jiné k pozemku parcelní čís. XB, jehož součástí je stavba bez čp/če se způsobem využití bydlení, k id. podílu ve výši ½ pro R. S. na základě rozhodnutí o dědictví D 15/1987 Státního notářství Brno-venkov ze dne 9. 6. 1987 s právní mocí ke dni 10. 11. 1988 a k id. podílu ve výši ½ pro E. N. na základě usnesení soudu č. j. 21 D-1219/2020-143 ze dne 20. 9. 2021 s právní mocí ke dni 27. 10. 2021. V části D listu vlastnictví je k této parcele čís. XB zapsáno upozornění na záznam pro další řízení „ZDŘ-1761/2006-703“, týkající se zápisu stavby do katastru na předmětných pozemcích.

V listu vlastnictví č. 584 je zapsáno vlastnické právo mimo jiné k pozemku parcelní čís. X, čís. XA a čís. XC k id. podílu ½ pro Ing. M. Š. a k id. podílu ½ pro R. Š., a to na základě kupní smlouvy ze dne 19. 5. 2015, právní účinky vkladu práva ke dni 11. 2. 2008 a kupní smlouvy ze dne 19. 5. 2015, právní účinky vkladu práva ke dni 21. 5. 2015. Součástí pozemku parcelní čís. X

je stavba č. p. 90, se způsobem využití bydlení. Na pozemku parcelní čís. XA je v katastru evidována stavba bez čp/če bez LV (tj. není k ní v katastru evidován vlastník) a součástí pozemku parcelní čís. XC je stavba bez čp/če, se způsobem využití bydlení. V části D listu vlastnictví je k pozemkům parcelní čís. X, XA a XC zapsáno upozornění na záznam pro další řízení „ZDŘ-1761/2006-703“, týkající se zápisu stavby do katastru na předmětných pozemcích.

[...]

V daném případě byly právní vztahy k předmětným pozemkům zapsány do evidence nemovitostí ve druhé etapě jejího zakládání:

- v položce výkazu změn č. 185/1986 pro pozemek parcelní čís. XD s domem č. p. 90, do které byla přisluočena parcela pozemkového katastru (dále jen „PK“) čís. XE (zapsáno v části B listu vlastnictví čís. 584) a také parcely PK čís. XF a PK čís. XG (zapsané v části D listu vlastnictví č. X); vše pro vlastníka M. N. (nar. X), a to dle svatební smlouvy ze dne 14. 1. 1926, čd. 168/26 a dle usnesení D 916/60 ze dne 30. 8. 1961, čd. 405/62,

- v položce výkazu změn č. 186/1986 mimo jiné pro parcelu PK čís. XH (zapsáno v části D listu vlastnictví č. 585); vše zapsáno k id. podílu ve výši $\frac{1}{2}$ pro M. N. (nar. X) a k id. podílu ve výši $\frac{1}{2}$ pro F. N. (nar. X), dle svatební smlouvy z 14. 1. 1926, č. d. 168/26.

K další změně došlo v evidenci nemovitostí k nemovitostem evidovaným v listu vlastnictví č. 584 na základě rozhodnutí Státního notářství Brno-venkov č. j. D 15/87-19 ze dne 9. 6. 1987, o nabytí dědictví po M. N. pro R. S. Další zápis vlastnictví k nemovitostem byl dle kupní smlouvy ze dne 9. 1. 1990 č. j. RI 1933/90 proveden pro Z. G.

K nemovitostem zapsaným v listu vlastnictví č. 585 je evidována jako spoluvlastník id. podílu ve výši $\frac{1}{2}$ po M. N. R. S., dle Rozhodnutí Státního notářství Brno-venkov č. j. D 15/87-19 ze dne 9. 6. 1987. K druhé id. $\frac{1}{2}$ spoluvlastnictví zůstal evidován pan F. N. (nar. X a zemřelý dne X).

V roce 1986, a to ještě za trvání evidence nemovitostí, byla zahájena v k. ú. Žabčice obnova operátu mapováním pro tvorbu základní mapy velkého měřítka (dále jen „ZMVM“). Cílem nového mapování dle ust. § 5 odst. 4 vyhlášky číslo 23/1964, kterou se prováděl zákon o evidenci nemovitostí (dále jen „vyhláška č. 23/1964 Sb.“), bylo vytvořit nový operát, který by odrážel aktuální stav nemovitostí v daném katastrálním území a zcela nahradil dosavadní operát, který pro své opotřebení a nepřehlednost přestal být způsobilý k dalšímu vedení.

V rámci mapování ZMVM proběhlo v roce 1986 zjišťování průběhu hranic za účasti vlastníků a uživatelů nemovitostí, na základě kterého byla na části nově vzniklé parcely čís. XJ vyšetřena stavba domu č. p. 90 a na části nově vzniklé parcely čís. 150 existence nové, dosud neevidované, stavby označené jako „stodola“. Vše je zřejmé z náčrtu o místním šetření číslo 234 (ve spisu KÚ založeno pod č. j. OR-2450/2019-703-2m). Co se týká identifikace vlastnického práva k pozemku parcelní čís. XJ, bylo k tomuto pozemku uvedeno číslo listu vlastnictví 584. K pozemku parcelní čís. 150 nebyl však již list vlastnictví přiřazen, byl zde vyšetřen pouze skutečný stav užívání.

Následně bylo provedeno zaměření vyšetřených hranic a vyhotoven měřický náčrt č. 234 (ve spisu KÚ založeno pod č. j. OR-2450/2019-703-2n). V měřickém náčrtu byla stavba stodoly zobrazena jako součást pozemku parcelní čís. XJ. V rámci zpracování ZMVM bylo dále v souladu s ust. § 53 odst. 3 č. 190/1996 Sb. provedeno doplnění pozemků zjednodušené evidence do katastru. Pro doplnění digitální katastrální mapy o hranice parcel vedených do té doby pouze v tzv. zjednodušené evidenci KÚ využil rastr analogové mapy dřívějšího pozemkového katastru v měřítku 1:2880. Výsledkem byla digitální katastrální mapa (dále jen „DKM“). Platnost nového operátu v k. ú. Žabčice byla vyhlášena ke dni 13. 11. 1996.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. P.

[...]

Při doplnění pozemků vedených ve zjednodušené evidenci do katastru byla část pozemku parcelní čís. XJ identifikována jako část parcely PK čís. XI (tehdy evidovaná na listu vlastnictví č. X), jako část parcely PK čís. XG (tehdy evidovaná na listu vlastnictví č. X), jako část parcely PK čís. XH (tehdy evidovaná na listu vlastnictví č. X) a jako část parcely PK čís. XF (tehdy evidovaná na listu vlastnictví č. X). Výsledkem obnovy katastrálního operátu při tvorbě mapy DKM bylo rozdělení parcely čís. XJ na parcely čís. X (vlastnické právo tehdy evidované na listu vlastnictví č. X), parcely čís. XA (vlastnické právo tehdy evidované na listu vlastnictví č. 93), p. č. XB (vlastnické právo tehdy evidované na LV č. X) a p. č. XC (vlastnické právo tehdy evidované na listu vlastnictví č. X).

Při zavedení výsledků obnovy operátu do katastru nemovitostí byly současně s rozdělením parcely čís. XJ zapsány i stavby na těchto parcelách.

Na pozemku parcelní čís. X zůstala evidována nejen původní stavba domu č. p. X, ale nově i část vedlejší stavby, a to stavby „stodoly“ (v DKM zobrazeno jako vedlejší stavba ke stavbě hlavní s mapovou značkou poř. č. 4.02 - položka výkazu změn č. 1223/1996). Shodnou položkou byla k parcele čís. XC vyznačena stavba se způsobem využití objekt bydlení bez čp/če. Obě uvedené stavby byly zapsány na list vlastnictví č. X.

Dále položkou výkazu změn č. 338/1996 byla vyznačena stavba se způsobem využití objekt bydlení bez čp/če na pozemku parcelní čís. XA, která byla zapsaná na listu vlastnictví č. X (vlastník S. H. a následně dle usnesení Okresního soudu Brno-venkov č. j. 13D 1864/97 ze dne 11. 5. 1998 byla evidována pro L. G.). Následně položkou výkazu změn č. 1225/1996 byla vytvořena stavba se způsobem využití objekt bydlení bez čp/če na parcele čís. XB, která byla zapsaná na listu vlastnictví č. X.

Na základě výše popsaných zjištění lze tedy shrnout, že v rámci místního šetření při ZMVM byla na pozemku parcelní čís. XJ vyšetřena kromě stavby domu č. p. X i další stavba (v náčrtu místního šetření č. 234 označená jako stodola), která se však v důsledku doplnění ZE evidenčně rozdělila společně s rozdělením pozemku parcelní čís. XJ na další 3 části, a to z důvodu, že parcela čís. XJ byla podle stavu pozemkového katastru identifikována pro různé vlastníky. Nově vytvořeným parcelám se tedy ponechal druh pozemku zastavěná plocha se způsobem využití „bydlení bez čp/če“, tzn., že při doplnění do katastru KÚ určil doplněným parcelám parcelní číslo podle katastru a další údaje o parcele, tj. údaj o druhu pozemku podle dosavadní parcely katastru (ust. § 90 odst. 3 vyhlášky č. 126/1993 Sb. ve znění účinném v době tvorby DKM). Uvedený evidenční stav však zůstal nezměněn, přestože zřejmě neodpovídá skutečnému stavu faktickému a právnímu, neboť ze strany tehdejších vlastníků nebyly k zápisu do tehdejší evidence doloženy listiny, prokazující tento skutečný a právní stav uvedené stavby.

V souladu s návrhem účastníků kupní smlouvy ze dne 31. 1. 2008 uzavřené mezi prodávajícím Z. G. a kupujícími odvolatelem a R. Š. byl proveden vklad do katastru pod sp. zn. V-1946/2008-703, s právními účinky ke dni 11. 2. 2008. Předmětem převodu byly mimo jiné nemovitosti budova č. p. X bydlení na pozemku parcelní čís. X, pozemek parcelní čís. X, budova bez čp/če stojící na pozemku parcelní čís. XC a pozemek parcelní čís. XC. Zápis vlastnických práv do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy pod sp. zn. V-1946/2008-703, se týkal i stavby evidované na pozemku parcelní čís. XC. Z obsahu čl. II. předmětné kupní smlouvy (dokument je založen ve spisu KÚ pod č. j. OR-2450/2019-703-2-f-2) není zřejmé, že by předmětem převodu byla navrhovatelem uváděná stavba na pozemcích p. č. X, p. č. XA, p. č. XB a p. č. XC. Jako předmět převodu, co se týká staveb, je ve smlouvě uvedena budova č. p. X bydlení na pozemku p. č. XA a

budova bez č. p. stojící na pozemku p. č. XC, tzn. tak, jak bylo k tehdejšímu datu vyznačeno v katastrálním operátu.

Dle kupní smlouvy ze dne 19. 5. 2015 uzavřené mezi prodávající Ing. L. G. a kupujícími odvolatelem a R. Š. byl proveden vklad do katastru pod sp. zn. V-10886/2015-703, s právními účinky ke dni 21. 5. 2015. Předmětem převodu byl mimo jiné i pozemek parcelní čís. XA. Ve smlouvě v čl. 1 je doslovně uvedeno „na pozemku p. č. XA, zastavěná plocha a nádvoří, je umístěná budova, která není zapsaná na LV – předmětná budova není předmětem převodu“.

Již v době převodu pozemku parcelní čís. XA byla v katastru na listu vlastnictví v části D uvedena poznámka o záznamu pro další řízení (dále jen ZDŘ) pod položkou 297/98 s doplňujícím textem „pro zápis budovy nebyly splněny náležitosti.“ Založení bylo provedeno v souladu s odst. 2.22 přílohy číslo 8 tehdy platného Prozatímního návodu pro vedení katastru nemovitostí č. j. 5315/1994-23 z roku 1995 formou tzv. „potlačení zápisu stavby“, cit.: „Jestliže stavba na pozemku nemá všechny náležitosti k zápisu do katastru, zapíše se u parcely kód rozlišení právního vztahu 9.“

Dále ZKI zjistil, že ZDŘ 297/98 byl později automaticky přechíslován a v současnosti je veden jako ZDŘ-1761/2006-703 s doplněním dotčených pozemků parcelní čís. X, čís. XA, čís. XB a čís. XC. Na listu vlastnictví č. X a listu vlastnictví č. X je v části D také evidováno „upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-1761/2006-703“. Poznámka o ZDŘ byla v operátu katastru nemovitostí uvedena v souladu s odst. 11.3.3. a přílohy číslo 1/1 Návodu pro správu a vedení katastru nemovitostí č. j. 4571/2001-23 z roku 2001. Poznámka o ZDŘ byla původně zapsaná na listu vlastnictví č. 978 k parcele čís. XA (vlastník Ing. L. G.), protože pouze u této parcely bylo uvedeno, že „na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez listu vlastnictví“. Výzva k odstranění nesouladu byla, mimo jiných, odvolateli zaslaná dne 11. 6. 2018. Sdělení o prodloužení lhůty bylo zasláno dne 22. 8. 2019.“

9. Jádrem sporu je otázka, zda popsaná evidence čtyř samostatných staveb bez č. p. / č. e. jako součástí pozemků parc. č. X, XA, XB a XC namísto jediné stavby ve spoluvlastnictví žalobce a R. Š. představuje chybný údaj vzniklý zřejmým omylem při obnově katastru, který lze opravit postupem dle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Podle něj platí, že katastrální úřad opraví chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu.
10. Toto zákonné pravidlo pak upřesňuje § 44 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“), podle něhož 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.
11. Krajský soud předně poukazuje na skutečnost, že co do své podstaty se § 36 odst. 1 katastrálního zákona neodlišuje od ustanovení § 8 odst. 1 dříve platného 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 jeho dosavadní výklad, neboť text zákona byl v téměř nezměněné podobě převzat. Z toho důvodu

lze také v plném rozsahu vycházet z dřívější judikatury správních soudů, která se institutem opravy chyby podrobně zabývala (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 4. 2016, č. j. 9 As 242/2015-55; všechna zde citovaná rozhodnutí soudů jsou dostupná na www.nssoud.cz).

12. 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 tyto 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 jsou založeny ve sbírce listin katastrálního operátu a které byly podkladem pro zápis. 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. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2005-125, publ. pod č. 986/2006 Sb. NSS, ze dne 25. 2. 2011, č. j. 5 As 88/2009-75, či ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 90/2012-65, publ. pod č. 2969/2014 Sb. NSS).
13. V rozsudku ze dne 12. 5. 2016, č. j. 6 As 166/2015-27, pak Nejvyšší správní soud k opravě chyby výslovně 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. 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). V rozsudku ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012-32 (publ. pod č. 2902/2013 Sb. NSS) Nejvyšší správní soud mimo jiné poukázal na to, že *„plynutím času může dojít ke změně obsahu vlastnických práv, například vydržením. Není ani vyloučeno, aby došlo ke změně hranic mezi pozemky (§ 52 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., resp. § 46 odst. 1 vyhlášky č. 190/1996 Sb.), aniž by o tom měl katastrální úřad k dispozici příslušný podklad, ať již zaviněním vlastníků pozemků nebo zaviněním svým. Tehdy je třeba vlastníky sousedních pozemků odkázat k soukromoprávním institutům, především k určovací žalobě, případně k institutu náhrady škody, byla-li jim škoda činností katastrálního úřadu způsobena“*.
14. Uvedený institut lze navíc využít pouze 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 (srov. např. rozsudek ze dne 13. 3. 2013, č. j. 7 As 187/2012-31, či 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“, resp. jednoznačně „seznatelný“ 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 již při povrchním zkoumání. Chyby v katastru, k jejichž zjištění se katastrální úřad neobejde bez podrobného zkoumání právní či skutkové stránky případu, nejsou způsobeny zřejmým omylem.

15. Ve světle citované judikatury musí soud konstatovat, že tvrzený omyl spočívající v tom, že jsou namísto jedné stavby evidovány stavby čtyři nelze považovat za zřejmý omyl ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Již z rekapitulace skutkového stavu je patrné, že katastrální úřad musel prověřit stav evidence katastru nemovitostí poměrně hluboko do minulosti a musel zohlednit řadu právních vztahů, kterými byl údaj zaevidovaný na základě obnovy katastrálního operátu následně dotčen. Rozhodně se nejedná o chybu na první pohled zcela zřejmou. Kromě toho má omyl vyvěrat primárně z rozporu mezi stavem evidovaným a stavem skutečným. Po katastrálním úřadu žalobce nepožaduje jednoduché obnovení evidence katastru nemovitostí před určitý okamžik, kdy mělo dojít k tvrzenému omylu, nýbrž požaduje komplexní posouzení jednak skutkového stavu (zda se jedná o stavbu jednu či čtyři), jednak stavu právního (zda je vlastníkem údajně jediné stavby žalobce spolu s R. Š.). Oprava, které se žalobce domáhá, tak nespočívá v základní a jednoduché právní úvaze, jak vyžaduje shora citovaná judikatura.
16. Uvedený závěr nemůže zvrátit skutečnost, že sám katastrální úřad poukázal na to, že v dané věci došlo ke zřejmému omylu v rámci obnovy operátu. Jednak není zcela patrné, zda tímto vyjádření katastrální úřad zamýšlel provést skutečně právní kvalifikaci zjištěné chyby (tj. jako zřejmého omylu ve smyslu § 36 odst. 1 katastrálního zákona), jednak by touto právní kvalifikací nebyl žalovaný (ani soud) vázán, jednak katastrální úřad v tomto vyjádření připustil chybu poněkud odlišného charakteru, než tvrdí žalobce. Žalobce totiž omyl spatřuje v tom, že jsou v katastru evidovány čtyři stavby namísto jedné, kdežto katastrální úřad primárně připouští omyl v tom, že do katastru byly vůbec nějaké stavby zapisovány, neboť pro žádnou (tedy ani pro onu jedinou, jak žalobce požaduje) nebyly předloženy odpovídající podklady. I tato skutečnost přitom znemožňuje provedení opravy tak, jak se žalobce domáhá. Neexistují totiž podklady pro zaevidování jediné stavby (zejména geometrický plán na její zaměření) a žalobce se fakticky domáhá opravy pouze části omylu s tím, že druhá část omylu mu vyhovuje. I kdyby se tedy katastrální úřad v prvním kroku omezil na zkoumání toho, zda evidování čtyř budov namísto jediné je zjevnou chybou, musel by následně shledat, že náprava této chyby zápisem jediné budovy by nutně byla opět zjevnou chybou, neboť by neměla oporu v listinách, na základě kterých je evidence katastru nemovitostí vedena. Oprava zjevné chyby provedením jiné zjevné chyby by jen stěží mohla být nazývána opravou. Jako jediná možnost „nápravy“ by tak v dané situaci přicházel pouze úplný výmaz všech čtyř budov, což by ovšem zasahovalo do vlastnického práva žalobce a R. Š., kteří zjevně o takový výsledek ani neusilovali.

17. Namítanou chybu v katastru nemovitostí navíc nelze v tuto chvíli považovat již jen za zřejmý omyl, ke kterému došlo při obnově katastrálního operátu, neboť byl překryt následnými zápisy vycházejícími ze soukromoprávních titulů, u nichž nebyla jednoznačně identifikována sporná budova jako jediná stavba. Zejména v kupní smlouvě ze dne 31. 1. 2008 byl na žalobce a R. Š. převeden pozemek parc. č. XC včetně budovy bez č. p. Tato kupní smlouva se proto jeví tak, že smluvní strany považovaly stav evidovaný v katastru nemovitostí za správný a uzavřenou smlouvou jej akceptovaly (na rozdíl od kupní smlouvy ze dne 19. 5. 2015). Vklad provedený na základě této smlouvy pod sp. zn. V-1946/2008-703 tak fakticky překrývá tvrzenou dřívější chybu, k níž došlo při obnově katastrálního operátu, novým zápisem dle žalobce zřejmě opět chybného údaje. Podkladem pro tento nový zápis již ovšem není obnova katastrálního operátu, nýbrž soukromoprávního ujednání, které se navíc na první pohled jako chybné nejeví a které ostatně jako chybné nevnímali ani sám žalobce.
18. Provedení opravy by bylo nutno považovat za vybočení katastrálního úřadu z jeho evidenční role také proto, že by oprava mohla zasáhnout do vlastnického práva třetích osob tím, že by katastrální úřad fakticky přiřknul (byť pouze evidenčně) vlastnické právo ke sporné budově žalobci a R. Š., ačkoliv tento stav nemusí být nutně v souladu se skutečností. Jednak v žádné z kupních smluv, na základě kterých žalobce nabyl vlastnické právo k pozemkům parc. č. X, XA a XC, není uvedeno, že by bylo převáděno vlastnické právo ke stavbě, která je na všech těchto pozemcích a na pozemku parc. č. XB. Kromě toho jsou jako vlastníci pozemku parc. č. XB včetně stavby bez č. p. / č. e. evidovány třetí osoby, které by mohly taktéž provedení opravy dle požadavku žalobce vnímat jako rozhodnutí o jejich vlastnickém právu. Pokud jim dle zápisu v katastru svědčí vlastnické právo k údajně samostatné stavbě, o níž žalobce tvrdí, že je ve skutečnosti pouze částí budovy v jeho vlastnictví, mohly by zcela oprávněně opravu považovat za zásah do jejich vlastnického práva a autoritativní nalezení práva, které katastrálnímu úřadu nepřísluší. Spor o vlastnické právo nelze řešit postupem dle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.
19. Ze všech uvedených důvodů proto soud shrnuje, že žalobcem tvrzený chybný údaj v katastru nevznikl zřejmým omylem při obnově katastrálního operátu a nelze jej napravit postupem dle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.
20. Jakkoliv lze v obecné rovině chápat postoj žalobce, který se dožaduje toho, aby katastrální úřad sám napravit vlastní chyby, aniž by žalobce musel v tomto směru vyvíjet iniciativu, zákonná úprava a související judikatura tuto představu zcela nepodporují. Ve chvíli, kdy se v důsledku chyby může stát spor o opravu chyby sporem o vlastnické právo, je nutno v první řadě učinit kroky k tomu, aby byl spor o vlastnické právo (byť by šlo pouze o vlastnictví evidované) odstraněn, ať již dohodou či rozhodnutím civilního soudu. Tyto kroky jsou však v rukou účastníků dotčených soukromoprávních vztahů. Stejně tak není nijak nelegitimní, že při neexistenci geometrického plánu na zaměření sporné budovy je takový podklad vyžadován právě po tom, kdo se domáhá správné evidence této budovy v katastru nemovitostí. Nutno poznamenat, že žalobce nabyl pozemky parc. č. X, XA a XC již v době, kdy byl v katastru nemovitostí zapsán onen podle něj chybný stav. Pokud tvrdí, že sporná budova byla vždy jedinou stavbou, pak si měl být nesouladu zápisu se skutečným stavem objektivně vědom v době koupě nemovitostí. Ačkoliv tedy on sám chybný stav zápisu v katastru nemovitostí nezavinil, zcela jistě se mohl vyhnout tomu, aby vstoupil do vlastnických stavů zatížených touto právní vadou. Pokud do takových vlastnických vztahů

vstoupil, lze po něm legitimně žádat, aby činil také aktivní kroky k tomu, aby byl evidovaný stav dán do souladu se skutečností.

IV. Shrnutí a náklady řízení

21. Krajský soud na základě shora provedeného posouzení neshledal žalobu důvodnou, a proto ji zamítl ve smyslu § 78 odst. 7 s. ř. s.
22. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Podle něj 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. V dané věci neúspěšný žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení a žalovanému v souvislosti s tímto řízením žádné náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly.
23. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jí náklady vznikly (§ 60 odst. 5 s. ř. s. *a contrario*).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí 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 zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 27. června 2023

Mgr. Petr Šebek v. r.
předseda senátu