



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Lukáše Pišvejce (soudce zpravodaj), soudkyně JUDr. Veroniky Burianové a soudce Mgr. Aleše Smetanky ve věci

žalobce: J. S.
bytem X
zastoupený Mgr. Michalem Bernáškem, advokátem,
sídlem náměstí Republiky 204/30, Plzeň

proti
žalovanému: Zeměměřický a katastrální inspektorát v Plzni
sídlem Radobyčická 2465/12, Plzeň

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 12. 2022, č. j. ZKI PL-O-14/474/2022-5,

takto:

I. Žaloba se zamítá.

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

Odůvodnění:

I.

Napadené rozhodnutí

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

1. Žalobce se žalobou domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 12. 2022, č. j. ZKI PL-O-14/474/2022-5 (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), jímž žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy (dále jen „*prvoinstanční orgán*“) ze dne 15. 9. 2022, č. j. OR-276/2022-404, jímž pod bodem 1 výroku nebylo vyhověno nesouhlasu žalobce s neprovedením opravy chyby, neboť se nejedná o chybu v katastrálním operátu podle § 36 katastrálního zákona, dále pod bodem 2 bylo rozhodnuto o tom, že i nadále bude zemědělská stavba na st. p. č. Xa a Xb v k. ú. X evidována v katastrálním operátu jako samostatná stavba, která není součástí stavební parcely, na které se nachází, a st. p. č. Xa a Xb v k. ú. X nelze sloučit, neboť tomu brání zástavní právo, které vázne na st. p. č. Xa v k. ú. X.

II.

Žaloba

2. Žalobce se u prvoinstančního orgánu pod č. j.: OR-276/2022-404 domáhal, aby v katastru nemovitostí byla opravena vada spočívající v tom, že v souvislosti se vkladem vlastnického práva k pozemku St. Xa, k. ú. X, na základě rozhodnutím o povolení vkladu č. j. V-2799/2022-404 nastala situace, kdy žalobce je současně vlastníkem stavby a současně pozemku, na němž se stavba převážně nachází, a proto mělo být v katastru nemovitostí správně evidováno, že stavba čp/če, zem.stav, je součástí pozemku St. Xa, to vše vedeno v k. ú. X.
3. Pro úplnost je vhodné uvést, že žalobce pozemek nabyt poté, co u původního vlastníka uplatnil dle § 3056 ObčZ předkupní právo a Okresní soud v Klatovech rozsudkem č. j. 4 C 122/2021-134 nahradil projev vůle na kupní smlouvě, a toto rozhodnutí potvrdil Krajský soud v Plzni svým rozhodnutím č. j. 11 Co 246/2021-169.
4. V rámci těchto řízení soudy obou stupňů zkoumaly, zda zástavní právo sloučení pozemku St. Xa se stavbou brání a došlo k závěru, že nikoli.
5. Dle názoru žalobce došlo okamžikem, kdy nabyt vlastnického práva k pozemku St. Xa, k.ú. X, k naplnění hypotézy ustanovení § 3058 ObčZ: „(1) Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. (...)“ a hypotézy § 3059 ObčZ: „Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku.“ S ohledem na výše uvedené se na základě zákona stavba čp/če, zem.stav, okamžikem povolení vkladu V-2799/2022-404 sloučila s pozemkem St. Xa, to vše vedeno v k.ú. X a tento právní stav by měl být zapsán v katastru nemovitostí.
6. Žalovaný v napadeném rozhodnutí tvrdí, že sloučení pozemku se stavbou brání dle ustanovení § 3060 ObčZ fakt, když k pozemku je zapsáno ve prospěch osoby zúčastněné na řízení zástavní právo, které bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 4327-5613930/DBa1 ze dne 08. 06. 2021 (V-4026/2021-404). Žalovaný tvrdí, že tak by „změna existujícího zástavního práva mohla za určitých okolností vést právě k intenzivnímu zásahu do legitimního očekávání subjektů zástavního práva.“
7. Nezákonost postupu žalovaného je spatřován v nesprávné aplikaci ustanovení § 3060 ObčZ principu legitimního očekávání a tento nesprávný postup způsobil zásah do práv žalobce a nezákonost vydaného rozhodnutí, když v katastru nemovitostí není zápis k

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

pozemku St. Xa a stavbě, která se na něm a částečně na pozemku St. Xb, to vše k.ú. X, nachází, v souladu s hmotným právem. Do souladu měl být zápis dán současně s povolením vkladu (V-2799/2022-404), protože tím okamžikem pozemek a stavba splynuly.

8. Ustanovení § 3060 ObčZ stanoví, že: *„Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.“*
9. Zákon tedy hovoří o povaze zástavního práva. Princip legitimního očekávání na tento případ není možné aplikovat formalisticky a obecně, jak to učinil žalovaný. Navíc, sám žalovaný tvrdí, že sloučení pozemku St. Xa se stavbou by se pouze za určitých okolností dostalo do rozporu s legitimní očekáváním subjektů zástavního práva.
10. Povaha zástavního práva principiálně sloučení pozemku se stavbou nebrání, protože na takovou eventualitu pamatuje ustanovení § 1350 odst. 2 ObčZ. Princip legitimního očekávání je pouze obecným korektivem, který má sloužit k odstranění nespravedlností a hledání rozumného uspořádání vztahů.
11. [9] Předně je podstatné, že v rámci řízení byl zástavní věřitel (osoba zúčastněná na řízení) vyzván, aby se vyjádřil k návrhu na opravu zápisu podaného žalobcem. Svého práva zástavní věřitel nevyužil, i když v okamžiku výzvy neznal právní názor katastrálního úřadu. Opravě, kterou by došlo ke sloučení pozemku zatíženého zástavou se stavbou, se nebránil. Jistě platí obecná právní zásada „bdělým náležejí práva“. Za této situace je postoj zástavního věřitele nutné vnímat tak, že proti navrhované opravě ničeho nenamítá. Žalovaný tak svou propracovanou právní argumentací chrání pouze uměle vykonstruovaný oprávněný zájem, který se skutečnými zájmy zástavního věřitele (osoby zúčastněné na řízení) nemá žádnou spojitost.
12. Dále je třeba vzít v úvahu, že předmětná zástavní smlouva V-4026/2021-404, byla uzavřena za účinnosti nového občanského zákoníku. Zástavnímu věřiteli tak bylo známé ustanovení § 3058 ObčZ a § 3059 ObčZ. Informace o tom, že na pozemku St. Xa, se nachází stavba, vyplývala z katastru nemovitostí, a tudíž byla zástavnímu věřiteli známá. Zástavní věřitel tedy mohl očekávat, že pokud se změní majitel pozemku St. Xa, vznikne vlastníkově stavby předkupní právo, a pokud ho platně uplatní, nastoupí aplikace ustanovení § 3058 ObčZ a § 3059 ObčZ. I tento fakt ukazuje, že v tomto konkrétním případě zástavní věřitel nemohl mít legitimní očekávání, že v budoucnu nemůže dojít ke sloučení pozemku se stavbou.
13. V neposlední řadě je nutné upozornit, že zástavní právo na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 4327-5613930/DBa1 ze dne 08. 06. 2021 (V-4026/2021-404), zajišťuje pohledávky v nominální výši 105.000.000,-- Kč a zřizuje zástavní právo k desítkám pozemků. Tyto informace vyplývají z katastru nemovitostí a sbírky listin.
14. Hodnota pozemku St. Xa, kde dni povolení vkladu, činila dle znaleckého posudku pouze 74.230,-- Kč. Tyto informace vyplývají z rozsudku Okresního soudu v Klatovech č.j. 4 C 122/2021-134, který byl součástí vkladové listiny vlastnického práva k pozemku St. Xa pro žalobce (V-2799/2022-404).
15. Jinak řečeno, hodnota pozemku St. Xa, je ve vztahu k výši zajištěných pohledávek a množství dalších zástavním právem zajištěných pohledávek zcela bagatelní. Jinak řečeno nejedná se o situaci, kdy by zástavní právo bylo zřízeno výlučně k jednomu pozemku (St. Xa). Legitimní zájmy zástavního věřitele jeho legitimní očekávání je nutné poměřovat prizmatem těchto faktů, které vyplývají z katastru nemovitostí a sbírky listin.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

16. Sloučení pozemku St. Xa se stavbou se nijak negativně neprojeví do případné realizace zástavního práva. Neobstojí tvrzení žalobce, že právě § 1350 odst. 2 věta (zejména věta druhá a třetí) ObčZ (Není-li to možné, zatíží zástavní právo celou věc, avšak jen do hodnoty zástavy v době spojení. Byla-li zástava oceněna, má se za to, že cenu zástavy určuje výše ocenění). Žalobce přehlédl dvě věci. Jednak spojení „má se za to“ představuje vyvratitelnou právní domněnku, ale žalovaný ji vykládá jako právní fikci. Ale hlavně zákonodárce zvolil konstrukci, že ke spojení nejprve dojde a pouze pokud na to zástavní věřitel požaduje, tak se následně obnoví původní stav.
17. I z tohoto důvodu za situace, kdy zástavní věřitel v tomto případě ničeho nenamítá, žalovaný nemá možnost nahrazovat aktivitu zástavního věřitele. Znovu se připomíná, že podle § 3060 ObčZ sloučení by musela bránit samotná povaha zástavního práva. Zásada legitimního očekávání je obecnou zásadou, která ovšem má zohledňovat rozumné řešení v konkrétním případě. Žalovaný však tuto zásadu nepoužil s ohledem na konkrétní podmínky tohoto případu, ale nelze pouze prostřednictvím ní zaštitil nesprávný právní závěr, že zástavní právo sloučení pozemku se stavbou brání vždy.
18. S ohledem na ustanovení § 1350 odst. 2 ObčZ, není možné automaticky, bez zvážení konkrétních okolností případu (viz výše) tvrdit, že existence zástavního práva automaticky (kategoricky) ve smyslu § 3060 ObčZ brání sloučení pozemku se stavbou, protože zástavní věřitel má vždy legitimní očekávání, že ke sloučení zástavy s jinou nemovitostí nedojde. Takový přístup je nezákonný a nespravedlivý, protože i žalobce má legitimní očekávání, které by mělo být vzato v potaz. Vždyť žalobce se domáhal překupního práva za situace, kdy věděl o zástavním právu, přesto předkupní právo uplatnil předpokládaje, že nabytím vlastnického práva k pozemku dojde ke sloučení pozemku St. Xa s předmětnou stavbou. Obecné soudy mu v řízení o nahrazení projevu vůle daly za pravdu, že zástavní právo sloučení nebrání (byť tuto otázku řešili pouze jako předběžnou) a přesto prvoinstanční orgán a žalovaný v rozporu s legitimním očekáváním žalobce zápisu sloučení pozemku St. Xa se stavbou brání.

III.

Vyjádření žalovaného k žalobě

19. Žalovaný úvodem svého vyjádření shrnul dosavadní průběh správního řízení, resp. obsah napadeného rozhodnutí.
20. Ve svém žalobním návrhu ze dne 21. 2. 2023 žalobce požaduje, aby soud žalobou napadené rozhodnutí ZKI v Plzni č. j. ZKI PI-O-14/474/2022-5 ze dne 13. 12. 2022 zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení a přiznal žalobci právo na náhradu nákladů řízení. Důvody, které jsou obsaženy v podané žalobě a které žalobce shrnul ve 14 bodech, jimiž brojí proti napadenému rozhodnutí ZKI v Plzni, jsou víceméně totožné s jeho námitkami uvedenými v podáních, které v dané věci obdržel prvoinstanční správní orgán i ZKI v Plzni jako orgán odvolací.
21. Jako první argument na podporu svého tvrzení žalobce ve svém žalobním návrhu uvádí, že namítaná chyba v údajích katastru nemovitostí vznikla v souvislosti s vkladem vlastnického práva k pozemku st.p.č. Xa v k.ú. X, kdy na základě rozhodnutí o povolení vkladu mělo být v katastru nemovitosti evidováno, že stavba bez čp/če je součástí pozemku st.p.č. Xa v k.ú. X. Žalobce upřesňuje, že pozemek nabytí poté, co u původního vlastníka uplatnil dle ust. § 3056 dále jen NOZ, předkupní právo a Okresní soud v

Klatovech rozsudkem č.j. 4 C 122/2021, který byl potvrzen rozhodnutím KS v Plzni č.j. 11 Co 246/2021-169, nahradil projev vůle žalované společnosti uzavřít s žalobcem kupní smlouvu. Žalobce se dále vyjádřil v tom smyslu, že v rámci těchto řízení soudy obou stupňů zkoumaly, zda zástavní právo sloučení pozemku st.p.č. Xa v k.ú. X se stavbou brání, a došly k závěru, že nikoliv. Ohledně žalobcem namítané skutečnosti, že soudy obou stupňů došly k závěru, že v uvedeném případě zástavní právo sloučení pozemku se stavbou nebrání a odkazují na judikaturu Nejvyššího soudu České republiky (dále jen NS ČR), žalovaný uvádí, že ani v jednom z uvedených judikátů nerozhodoval NS ČR o zástavním právu. V rozhodnutí č.j. 22 Cdo 3614/2020 rozhodoval NS ČR o podaném dovolání ve věci o určení existence věcného břemene, když byl zrušen rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12.6.2020 a věc vrácena NS ČR tomuto soudu k dalšímu řízení. Rozhodnutím č.j. 22 Cdo 1952/2019 ze dne 24.11.2020 zrušil NS ČR rozhodnutí Krajského soudu v Brně - pobočky ve Zlíně ze dne 17.1.2019 a rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 26.9.2017 (věc se týkala zákonného předkupního práva), věc byla vrácena Okresnímu soudu ve Zlíně k dalšímu řízení a judikatura NS ČR v něm vychází ze závěru, podle něhož se stavba stane součástí pozemku, na kterém se nachází z převážné části. Okresní soud v Klatovech v odůvodnění rozsudku č.j. 4 C-122/2021-134 ze dne 8.9.2021 (právní moc 7.4.2022), jímž rozhodoval ve věci týkající se předkupního práva žalobce, proto s odkazem na uvedený judikát pouze poznamenal v odůvodnění (bod 8.), že by se stavba v případě nabytí vlastnictví žalobce k pozemku st.p.č. Xa měla stát součástí tohoto pozemku. Žalovaný k tomu dále uvádí, že o vkladu vlastnického práva v řízení sp.zn. V-2799/2022- 404 KP Klatovy rozhodovalo na základě podaného návrhu žalobce na vklad podle příloh, jimiž je kupní smlouva označená datem 7.4.2022 a rozsudek Okresního soudu v Klatovech č.j. 4 C 122/2021-134 (vkladové listiny). Z citované kupní smlouvy (čl. I., II. a III.) je zřejmé, že prodávající společnost Statek Radice, s.r.o. prodává kupujícímu J. S. předmět prodeje, pozemek st.p.č. Xa v k.ú. X, za dohodnutou kupní cenu, kupující předmět prodeje kupuje a zavazuje se, že jej převezme a zaplatí kupujícímu cenu podle této smlouvy. Prodávající se zavazuje po uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nezatížit předmět prodeje nájemní právem, zástavním právem, služebností nebo věcným břemenem nebo jiným právem třetí osoby, a ani předmět prodeje nepřevéde na třetí osobu. O jiném právu Okresní soud v Klatovech svým rozsudkem nerozhodoval, jak je výše uvedeno, jiné právo nebylo kupní smlouvou sjednáno a v návrhu ze dne 28.4.2022 byl navrhován vklad vlastnického práva k pozemku st.p.č. Xa v k.ú. X pro nabyvatele J. S.. Po splnění podmínek vkladu proto KP Klatovy v souladu splatnou právní úpravou uvedenou v ust. § 11-18 katastrálního zákona po předložení uvedených listin vklad vlastnického práva k pozemku st.p.č. Xa v k.ú. X povolilo rozhodnutím ze dne 7. 4. 2022 s právními účinky ke dni 28. 4. 2022, zápis do katastru nemovitostí byl proveden dne 20. 5. 2022.

22. Žalovaný nesouhlasí s tvrzením žalobce o existenci namítané chyby v údajích katastru nemovitostí a odmítá je, protože v obou citovaných rozsudcích, přičemž rozsudek odvolacího soudu nebyl vkladovou listinou v řízení sp.zn. V-2799/2022-404, bylo rozhodováno pouze o projevu vůle žalované společnosti Statek Radice, s.r.o. uzavřít s J. S. kupní smlouvu ohledně pozemku st.p.č. Xa v k.ú. X na základě žaloby, neboť společnost Statek Radice s.r.o. popírala předkupní právo žalobce. Žalovaný je proto přesvědčen, že uvedená námitka nemůže podpořit tvrzení žalobce ohledně zjištění chyby v údajích katastru, již se mělo dopustit KP Klatovy ve vkladovém řízení sp.zn. V-2799/2022-404. Protože bylo žalovaným v odvolacím řízení prokázáno, že zmíněný vklad byl proveden

podle obsahu předložených listin, bylo žalovaným potvrzeno rozhodnutí KP Klatovy čj. OR-276/2022-404 ze dne 15. 9. 2022, které návrh žalobce na opravu chyby v údajích katastru zamítlo jako nedůvodný.

23. Žalovaný rovněž nesouhlasí s tvrzením žalobce, který uvádí, že nezákonnost postupu žalovaného spočívá v nesprávné aplikaci ust. § 3060 NOZ týkající se legitimního očekávání subjektů zástavního práva. Žalobce zde namítá, že právě tímto nesprávným posouzením věci zasáhl žalovaný do jeho práv a zapříčinil nezákonnost žalobou napadeného rozhodnutí žalovaného, kdy není zápis v katastru nemovitostí k pozemku st.p.č. Xa a stavbě, která se na něm a částečně na pozemku st.p.č. Xb, to vše v k.ú. X, nachází, v souladu s hmotným právem. Žalobce je přesvědčen, že okamžikem povolením vkladu jeho vlastnického práva k pozemku st.p.č. Xa v k.ú. X, o kterém KP Klatovy rozhodlo v řízení sp.zn. V-2779/2022-404, se předmětná zemědělská stavba sloučila s tímto pozemkem podle superficiální zásady a takový stav měl být zapsán v katastru nemovitostí. O tom, zda lze na tento případ aplikovat ust. § 3060 NOZ, se žalovaný zabýval již v rámci odvolacího řízení, stejně jako orgán prvoinstanční. Žalovaný došel k závěru, že v uvedeném případě bylo citované ustanovení naplněno a stavba se nestala součástí pozemku, protože věcné právo (zde zástavní právo) váznoucí na pozemku st.p.č. Xa v k.ú. X trvá a povaha tohoto věcného práva sloučení (splnutí) stavby s pozemkem vylučuje. Žalovaný proto nesouhlasí s námitkou žalobce, že v daném případě neexistují důvody, které by možností sloučení stavby s pozemkem vylučovaly, protože nebyly konkretizovány. Nesouhlasí také s tvrzením žalobce, že žalovaný v tomto případě aplikoval princip legitimního očekávání subjektů zástavního práva formalisticky a obecně, když v žalobou napadeném rozhodnutí uvedl, že sloučení stavby s pozemkem by se dostalo pouze za určitých okolností do rozporu s legitimním očekáváním subjektů zástavního práva.
24. Jak vyplývá z právních názorů uveřejněných v odborných publikacích, na které žalovaný podrobně poukázal v odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí ze dne 13.12.2022, jsou závěry týkající se této problematiky rozporuplné, proto se žalovaný přiklonil k názoru, že zástavní právo v daném případě brání splnutí stavby s pozemkem, a nemohl tak bez oprávněných pochybností přisvědčit tvrzení žalobce, že superficiální zásada byla naplněna, že ke sloučení stavby s pozemkem došlo na základě zákona, a že zápis v tomto smyslu měl být proveden KP Klatovy na základě listin předložených ve vkladovém řízení sp.zn. V-2799/2022-404.
25. Žalobce dále argumentuje faktickým stavem, kdy se zástavní věřitel Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG, pobočka Cheb k podanému návrhu na opravu zápisu nevyjádřil, ač k tomu byl správním orgánem prvního i druhého stupně písemně vyzván, a z neznámých a blíže neobjasněných důvodů tak došel k přesvědčení, že žalovaný svojí propracovanou právní argumentací chrání uměle vykonstruovaný oprávněný zájem zástavního věřitele, který se skutečnými zájmy zástavního věřitele nemá žádnou spojitost. Žalovaný zcela neporozuměl tvrzení žalobce (viz bod 12 podané žaloby), který ohledně § 1350 odst. 2 (zejména věta druhá a třetí) NOZ připomíná, spojení „má se za to“ představuje vyvratitelnou domněnku, ale žalovaný ji vykládá jako právní fikci. Žalobce dále namítá, že žalovaný nemá možnost nahrazovat aktivitu zástavního věřitele, když zástavní věřitel ničeho nenamítá, neboť podle zákonodárce ke spojení nejprve dojde a pouze pokud to zástavní věřitel požaduje, tak se následně obnoví původní stav. Tyto námitky žalovaný považuje v předmětném řízení o opravu chyby za zcela irrelevantní. Katastrální orgány jsou orgány státní správy, které jsou povinny rozhodovat v souladu s platnou platní právní

úpravy, a jako takové se řídí Základními zásadami činnosti správních orgánů, které jsou obsaženy ve správním řádu, Hlava II, ust. § 2-8. Katastrální orgány se nemohou se od této úpravy odklonit, svévolně upřednostňovat práva a zájmy některého z účastníků řízení, případně nahrazovat jeho aktivitu, jak se snaží dovodit žalobce.

26. Žalovaný uvádí, že podstatou řízení o opravě chyby v katastrálním operátu podle ust. § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona je odstranění chybných údajů, které vznikly zřejmým omylem osoby, která úkon (zápis do katastru nemovitostí) prováděla. V samotném řízení o opravě chyby je pak řešena pouze otázka, zda je zápis chybný, tj. zda neodpovídá listině, na jejímž základě byl zápis proveden. Pokud katastrální pracoviště zjistí, že zápis v katastru nemovitostí neodpovídá listině, podle níž byl zápis proveden, chybu opraví, pokud dojde ke zjištění, že zapsané údaje nejsou chybné, návrhu nevyhoví. Tak tomu bylo i v řízení o opravě chyby sp.zn. OR-276/2022-404 zahájeném KP Klatovy na základě návrhu žalobce. Protože se v tomto řízení žalobci nepodařilo prokázat, že v provedeném zápisu v řízení o vkladu práva sp.zn. V-2799/2022-404 byla zjištěna chyba spočívající ve zřejmém omylu osoby zápis provádějící, byl návrh na opravu označen jako nedůvodný a žalovanému po provedeném důkazním řízení nezbylo než podané odvolání žalobce zamítnout a napadené rozhodnutí KP Klatovy potvrdit.
27. Jak vyplývá z obsahu tohoto vyjádření, zabýval se žalovaný podrobně relevantními námitkami žalobce, vyvrátil je, případně s nimi polemizoval s poukazem na vydané judikáty a na nejednotný výklad obsažený v odborných právních publikacích zabývajících se touto problematikou. Žalovaný je proto přesvědčen, že právě vzhledem k odlišnému výkladu příslušných ustanovení obsažených v NOZ a zejména s ohledem na obsah listin, na základě nichž byl zápis ve vkladovém řízení proveden, nebylo možno v rámci řízení o opravě chyby dle ust. § 36 katastrálního zákona v daném případě bez pochybností prokázat zřejmý omyl při vedení katastru, což je nezbytnou podmínkou pro provedení opravy chyby.
28. S ohledem na shora uvedené navrhl žalovaný zamítnutí žaloby.

IV.

Replika žalobce

29. Žalovaný se na str. 4 svého vyjádření (třetí a čtvrtý odstavec od spodu) snaží tvrdit, že žalobce spatřoval chybu ve vkladovém řízení V-2799/2022-404, ale vklad byl proveden přesně na základě vkladové listiny. Žalobce ale toto nikdy netvrdil.
30. Žalobce od počátku tvrdil, že povolením vkladu V-2799/2022-404 došlo ze zákona ke sloučení stavby bez čp/če, nacházející se na pozemcích St. Xa a St. Xb, s pozemkem St. Xa, to vše k.ú. X, a tento stav, k němuž došlo na základě zákona, není ve výpisu z KN patrný. Žalobce tedy spatřoval chybu zápisu v katastru nemovitostí, jejíž opravy se domáhá, v tom, že katastrální úřad v katastru nemovitostí nepromítl stav, k němuž došlo po povolení vkladu V-2799/2022-404 na základě zákona.

V.

Další vyjádření žalovaného

31. Žalovaný dodává, že smyslem argumentace žalovaného uvedené na straně 4 vyjádření k žalobě, kterou žalobce ve své replice zpochybňuje, bylo především zdůraznění skutečnosti, že vklad vlastnického práva k pozemku st.p.č. Xa v k.ú. X byl proveden v řízení sp.zn. V-

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

2799/2022-404 v souladu s přílohami, kterými byly kupní smlouva mezi prodávající společností Statek Radice, s.r.o. a žalobcem jako kupujícím, označená datem 7.4.2022, ve spojení s pravomocným rozsudkem Okresního soudu v Klatovech č.j. 4 C-122/2021-134 ze dne 8.9.2021 (právní moc dne 7.4.2022), kdy pouze v jeho odůvodnění (bod 8) bylo poznamenáno, že by se stavba v případě nabytí vlastnictví žalobce k pozemku st.p.č. Xa měla stát součástí tohoto pozemku. O jiném právu než o převodu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch žalobce Okresní soud v Klatovech nerozhodoval, jiná listina předložena nebyla.

32. Pokud tedy žalobce ve své replice namítá, že chybu v katastrálním operátu spatřuje v nepromítnutí stavu, k němuž došlo po povolení vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí, nelze než konstatovat, že katastrální úřady plní toliko roli evidenční, nikoliv nalézací, a zápisy provádějí pouze na základě předložených listin (ust. § 6, 7 katastrálního zákona). V řízení podle ust. § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona lze opravit pouze chyby vzniklé v důsledku zřejmého omylu osoby, která zápis provedla. Takové skutečnosti však nebyly zjištěny, jiná listina nebyla J. S. předložena, proto nemohlo být jeho požadavku na provedení opravy údajné chyby vyhověno.
33. Pro úplnost žalovaný poznamenává, že v případech, kdy katastrální úřad v souvislosti s povolením vkladu shledá důvody k zápisu dalších změn, které nevyplývají z vkladových listin, takové změny zapisuje do katastru v rámci vkladového řízení, nikoliv po jeho ukončení.

VI.

Dalí vyjádření žalobce

34. Žalovaný své rozhodnutí opírá o právní názor, že „změna existujícího zástavního práva mohla za určitých okolností vést právě k intenzivnímu zásahu do legitimního očekávání subjektů zástavního práva“, když z dalších argumentů žalovaného uvedených v napadeném rozhodnutí vyplývá, že svým postupem chrání zejména legitimní očekávání zástavního věřitele.
35. [Zástavní věřitel, když se dozvěděl, že je pozemek st. Xa k.ú. X, ve vlastnictví žalobce a nikoli zástavního dlužníka, tak se dne 5. 10. 2023 zástavního práva (V-4026/2021-404) vzdal ve smyslu § 1377 odst. 1 písm. b) ObčZ, a to i přesto, že žalobce zástavnímu věřiteli navrhoval zánik zástavy složení ceny zástavy dle § 1377 odst. 1 písm. d) ObčZ.
36. Návrh na výmaz zástavního z katastru nemovitosti byl podán a je veden po č.j. V-5943/2013-404.
37. Vzdání se zástavního práva zástavním věřitelem jednoznačně ukazuje, že žalovaný chránil pouze domnělé a naprosto uměle vykonstruované legitimní očekávání zástavního věřitele. Zástavní věřitel se v rámci řízení u katastrálních orgánů k návrhu na opravu chyby nijak nevyjádřil, i z toho se podává, že katastrální orgány pouze domýšlely, jaké legitimní očekávání by zástavní věřitel mohl teoreticky mít a to chránily.
38. Fakticky se ale ukázalo, že zástavnímu věřiteli na zástavním právu k pozemku st. Xa k.ú. X, vůbec nezáleží (když má své pohledávky zajištěné zástavním právem k desítkám dalších a podstatně hodnotnějších pozemků), a tudíž je mu úplně lhostejné, jestli se uvedený pozemek sloučí se stavbou či nikoli. Na tomto místě se připomíná, že zástavní právo (V-

4026/2021-404) zajišťuje pohledávky v nominální výši 105.000.000,-- Kč a je zřízené k desítkám pozemků, ale pozemek st. Xa k.ú. X, má hodnotu pouze 74.230,-- Kč.

39. Ustanovení § 3060 ObčZ stanoví, že: „Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.“
40. Zákon používá pojem „povaha“ věcného práva. Princip legitimního očekávání je ovšem obecným pravidlem, které je součástí komunitárního práva¹, a má mnoho podob a mnoho významů a vůbec není součástí zástavního práva nebo jiného hmotného práva.
41. Princip legitimního očekávání je používán v argumentaci Nejvyššího soudu, ale zejména Ústavního soudu ČR, v různých situacích a k řešení různých problémů. Tento pojem není judikaturou ani literaturou vyčerpávajícím způsobem definován.
42. V této souvislosti je vhodné připomenout dvě rozhodnutí Ústavního soudu, v nichž se Ústavní soud snaží tento princip definovat:
 - nález sp. zn. I. ÚS 2025/10, „Legitimní očekávání stěžovatele je nutno chápat jako očekávání určitého postupu orgánů veřejné moci, které bude odpovídat jednoznačnému obsahu právního řádu“.
 - nález sp. zn. I.ÚS 2278/10 „Legitimní očekávání nepůsobí bezprostředně mezi subjekty občanskoprávních vztahů, nýbrž jde o ústavním pořádkem jednotlivcům garantované základní právo, které v daném případě působí ve vztahu jednotlivce vůči obecným soudům, tj. státní moci“.
43. Pro účely tohoto případu ale není potřeba vyčerpávajícím způsobem definovat princip legitimního očekávání. Z toho, jak je princip legitimního očekávání v praxi používán a definován, je zjevné, že tento princip není součástí „povahy zástavního práva“, jak o něm hovoří § 3060 ObčZ, ale je to obecný právní princip, který nepůsobí mezi subjekty občanskoprávních zájmů.
44. Na tomto místě je nutné připomenout, že ke sloučení pozemku se stavbou dle § 3056 ObčZ dochází ze zákona v případě splnění hypotézy této právní normy. Pokud je právní skutečností, na jejímž základě dojde ke sloučení pozemku se stavbou, zákon, pak není možné právní účinky této skutečnosti poměřovat právním principem legitimního očekávání, který je do určité míry subjektivní a je vázán na konkrétní okolnosti případu a konkrétní vlastnosti a podmínky konkrétního subjektu práva, ale hlavně působí mezi jednotlivcem a státní mocí.
45. Navíc, ochranu zájmů zástavního věřitele zajišťuje § 1350 odst. 2 věty první ObčZ, když zástavní věřitel má právo požadovat uvedení do původního stavu (a to bez vymezení důvodu takového postupu). Proto je aplikace principu legitimního očekávání, jak ji provedl žalovaný na daný případ, zcela nepřiléhavá.

VII.

Posouzení věci soudem

46. V souladu s § 75 odst. 1, 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) vycházel soud při přezkoumání napadených rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu, a napadená rozhodnutí přezkoumal v mezích včas uplatněných žalobních bodů.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

47. Soud o žalobě rozhodoval bez nařízení jednání, neboť s tím účastníci vyslovili souhlas.

VIII.

Rozhodnutí soudu

48. Žaloba není důvodná.
49. Podle § 36 katastrálního zákona platí, že
50. *„Na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly*
51. *a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru,*
52. *b) nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím právním předpisem.“*
53. Žalobce v rámci řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí podle § 36 katastrálního zákona a následně v podané žalobě vyjevil svůj nesouhlas s vedením katastru nemovitostí konkrétně spočívající v tom, že žalovaný, resp. prvoinstanční orgán, neshledal chybou v katastru nemovitostí ve smyslu § 36 katastrálního zákona situaci, v níž, poté, co žalobce nabyl do vlastnictví pozemek p. č. St. Xa, nestala se bez dalšího součástí tohoto pozemku samostatně evidovaná stavba nacházející se na daném pozemku, která je též ve vlastnictví žalobce. Žalobce ve své argumentaci opíral o znění § 3058 odst. 1 OZ, podle něhož *„stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena.“* Správní orgány předně upozornily na skutečnost, že žalobcem tvrzené skutečnosti nemohou představovat *„chybu v katastru nemovitostí“* a dále s náhledem žalobce věcně nesouhlasily, upozornily na to, že daný pozemek je zatížen zástavním právem, které podle jejich mínění brání sloučení pozemku a stavby a to ve smyslu § 3060 OZ *„zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.“* Ve správním řízení podle § 36 katastrálního zákona, stejně jako v soudním řízení o žalobě proti napadenému rozhodnutí, v němž žalovaný konstatoval, že daný stav nepředstavuje chybu v katastru nemovitostí, žalobce i žalovaný vedli polemiku o správnosti jimi prezentovaných výkladů občanského zákoníku, zejména o to, zda zástavní právo vážnoucí na pozemku představuje v konkrétním případě *„věcné právo, jehož povaha vylučuje sloučení nemovitostí“*, když žalobce odkazoval zejména na rozhodovací důvody zdejšího soudu obsažené v rozsudku v civilní věci č. j. 11 Co 246/2021 – 169 a rozsudku Okresního soudu v Klatovech č. j. 4 C 122/2021 – 134, zatímco žalovaný poukazoval na závěry odborné literatury.
54. V první řadě je nezbytné zdůraznit, že soud ještě předtím, než ve svých úvahách vůbec mohl přistoupit ke zkoumání toho, co se na první pohled jevílo jako meritum sporu, tj. zda zástavní právo vážnoucí na pozemku p. č. St. Xa představuje *„věcné právo, jehož povaha vylučuje sloučení nemovitostí“*, musel se zabývat tím, zda procesní rámec, v němž žalobce uplatnil svá tvrzení, tedy řízení o opravě chyby, může v potenciální rovině vést k uskutečnění jím požadovaných změn v evidenci katastru nemovitostí. Jinak řečeno, že soud nejprve zkoumal, zda vytýkané pochybení správní úřadů může vůbec naplnit neurčitý právní pojem chyby vzniklé *„zřejmým omylem při vedení a obnově katastru“* ve

smyslu shora citovaného ustanovení katastrálního zákona. V tomto směru soud toliko doplňuje, že obsah napadeného rozhodnutí, resp. vyjádření žalovaného k žalobě, činí situaci určitým způsobem matoucí, když žalovaný na jednu stranu deklaruje, že neprovedení sloučení dvou nemovitostí v daném případě nemůže představovat „zřejmý omyl při vedení a obnově katastru“, na druhou stranu se s polemikou žalobce věcně vypořádává a dovozuje její nesprávnost.

55. Vymezením pojmu „zřejmý omyl při vedení a obnově katastru“ se již opakovaně zabývala judikatura správních soudů. V rozsudku ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007 – 103 (publ. pod č. 2098/2010 Sb. NSS) kasační soud dovodil, že „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). Omyl je přitom charakteristický vždy tím, že je v něm obsažen lidský činitel. Jako omyl proto nelze posuzovat objektivní skutečnosti způsobující nesoulad katastru se skutečným stavem.“ Zdejší soud pak v rozsudku ze dne 31. 8. 2012, č. j. 57 A 93/2010 – 57 na právě uvedené navázal tím, že dovodil, že „se musí jednat o takový omyl, který je naprosto evidentní již při povrchním zkoumání. Bude-li třeba ke zjištění omylu provést podrobné zkoumání právní úpravy či skutkových okolností, o zřejmý omyl se jednat nebude. Institut opravy chybných údajů v katastru není řádným ani mimořádným opravným prostředkem proti úkonům katastrálního úřadu, ale institutem sloužícím k opravě evidentně chybných údajů katastru.“
56. Z právě uvedeného je jednoznačně patrné, že v nyní projednávané věci pojmově o „zřejmý omyl“ jít nemůže, neboť není sporu o tom, že prvoinstanční orgán zapsal do katastru nemovitostí přesně to, co bylo uvedeno na vkladové listině (tj. vlastnické právo žalobce k danému stavebnímu pozemku), nedošlo tak rozporu vůle prvoinstančního orgánu a jejího projevu spočívající například v nahodilé chybě úředníka provádějícího zápis údajů z listiny do katastru, který je typický pro omyl, jak byl vymezen výše správnímu soudu, ale šlo naopak o zcela záměrný postup při vedení katastru nemovitostí opřený o konkrétně formulované důvody a argumenty. Je samozřejmě dobře možné, že právní názor správních orgánů může být v rozporu se zákonem tak, jak tvrdí žalobce v žalobě, řízení o opravě chyby v katastru však nepředstavuje platformu, na níž by případné vědomě věcně nesprávné vedení katastru mohlo být řešeno, neboť jak uvedl kasační soud v již citovaném rozsudku, „institut opravy chybných údajů v katastru není řádným ani mimořádným opravným prostředkem proti úkonům katastrálního úřadu“.
57. Soud si je vědom, že pokud by na tomto místě ve svých myšlenkách ustal, žalobce by se ocitnul v nezáviděníhodné situaci – na jednu stranu by sice bylo postaveno na jisto, že se ochrany své právní sféry nemůže domoci v řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí, na stranu druhou by nebylo zjevné, jakým způsobem má postupovat, když se stavem evidence v katastru nesouhlasí a má za to, že je v rozporu se zákonem. Podle mínění senátu 57 zdejšího soudu je i nadále aplikovatelná judikatura Nejvyššího správního soudu (viz např. usnesení ze dne 16. 11. 2010, sp. zn. 7 Aps 3/2008) k původní právní úpravě předcházející přijetí stávajícího katastrálního zákona, kterou lze shrnout v tom směru, že pokud katastrální úřad nezanese určité údaje do katastru nemovitostí, ač je tak povinen učinit přímo na základě zákona, dopouští se nezákonného zásahu ve smyslu § 82 a násl. s. ř. š. Pokud tedy žalobce míní prosadit svůj právní názor vůči žalovanému, musí se bránit

za využití žaloby podle těchto ustanovení směřující k tomu, aby se katastrální úřad přestal porušovat žalobcova práva vedením nesprávné evidence, resp. v případě, že tvrzený nezákonný zásah již ustal, aby byla deklarována jeho nezákonnosti.

58. Nad rámec nezbytných rozhodovacích důvodů soud pro úplnost uvádí, že v nyní projednávané věci nebyl dán prostor pro poučení o nesprávném žalobním typu ve smyslu recentní judikatury správních soudů (viz např. rozsudek NSS ze dne 25. 2. 2021, č. j. 10 As 391/2020 – 65), neboť není pochyb o tom, že vůle žalobce směřuje ke zrušení rozhodnutí o opravě chyby v katastru, které představuje rozhodnutí ve smyslu § 65 s. ř. s., jež je přezkoumatelné ve správním soudnictví v mezích žalobcem správně zvoleného žalobního typu. Žalobcem tvrzená a popsaná nezákonnost však nemůže způsobit kasaci daného typu rozhodnutí, neboť sporná otázka v jeho rámci, tak jak je vymezen katastrálním zákonem v § 36, nemůže být pojmově řešena.
59. Žalobu soud shledal nedůvodnou, proto je podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

IX.

Náklady řízení

60. Podle § 60 odst. 1 s. ř. s. by měl právo na náhradu nákladů řízení žalovaný, když měl ve věci plný úspěch. Jelikož se však žalovaný práva na náhradu nákladů řízení výslovně vzdal, rozhodl soud, že právo na náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků nepřísluší.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost. Kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů po doručení rozsudku. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu; lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň dne 20. prosince 2023

Mgr. Lukáš Pišvejc v.r.
předseda senátu