



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Michaely Bejčkové a soudců Faisala Husseiného a Ondřeje Mrákoty ve věci žalobce: **QEQ Czech, s. r. o.**, Jeremenkova 70, Praha 4, zastoupené advokátkou Mgr. Boženou Rochfalušiovou, Revoluční 17, Praha 1, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze**, Pod Sídlištěm 9, Praha 8, proti rozhodnutí ze dne 13. 12. 2021, čj. ZKI PR-O-60/1369/2021-5, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 23. 2. 2023, čj. 51 A 10/2022 - 56,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

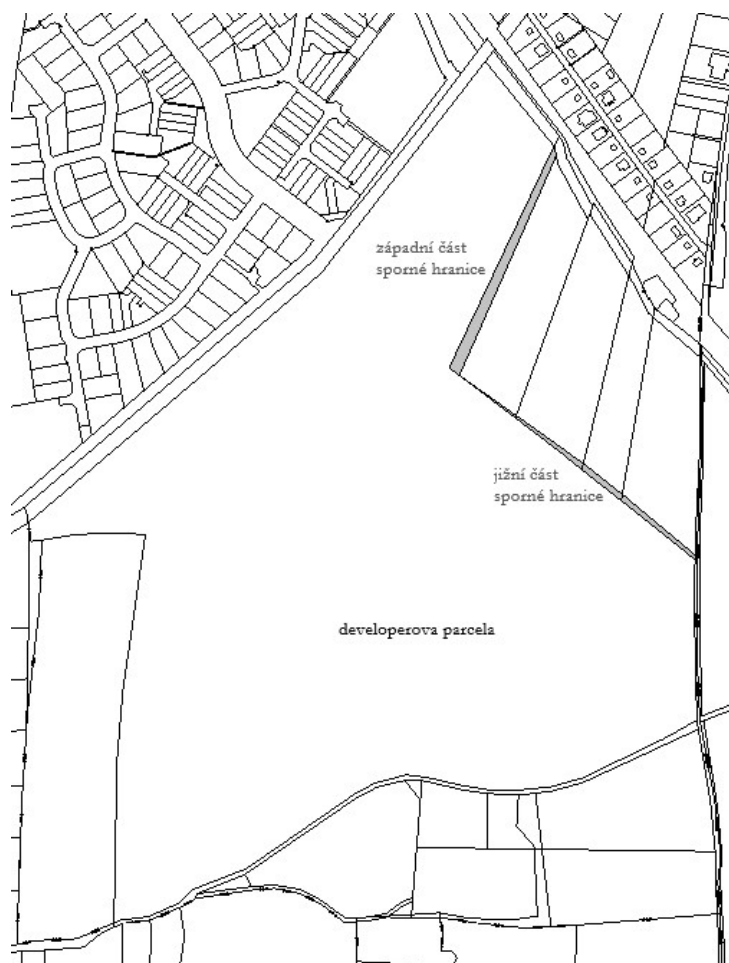
Odůvodnění:

[1] Ve věci jde o to, zda lze nepřesné převzetí určité hranice ze staré mapy pozemkového katastru označit za zřejmý omyl při obnově katastru. Soud říká, že ano, a že tedy polohu převzaté hranice lze z moci úřední zpřesnit tak, aby staré mapě lépe odpovídala.

1. Popis věci

[2] Žalobcem je developerská společnost, která od fyzických osob koupila v roce 2008 dvě rozlehlé pozemkové parcely v blízkosti středočeské obce Pavlov (katastrální území Pavlov u Unhoště). V minulosti byl vysloven souhlas s trvalým odnětím těchto pozemků ze zemědělského půdního fondu a jeden z pozemků už developer připravil k zástavbě (v katastrální mapě je patrné jeho „rozparcelování“). V projednávané věci jde o druhý pozemek.

[3] Ten si lze, pro jednoduchost, představit jako plochu zbylou z velkého obdélníku, v jehož pravém horním rohu je menší obdélník. Zmiňovaný menší obdélník je svisle (ze severu na jih) rozdělen na čtyři parcely; ty jsou ve vlastnictví tří fyzických osob a jde o ornou půdu. V projednávané věci se řeší hranice mezi větším a menším obdélníkem (která má, v jednoduché představě, tvar písmene „L“, tj. skládá se ze západní a jižní části).



Upravený výřez z aktuální katastrální mapy (zdroj: nablizenidokn.cuzk.cz + NSS)

[4] Sporná hranice byla v minulosti vymezena při zápisu souhlasu s odnětím pozemku (později developerova) ze zemědělského půdního fondu. Katastrální úřad však označil geometrický plán přiložený k žádosti o zápis daného souhlasu (záznam č. 42) za chybný. Proto byl v roce 1998 vypracován záznam o podrobném měření změn č. 70 a sporná hranice byla v terénu označena plastovými mezníky. Podle záznamu č. 70, a tedy i podle katastru a kupní smlouvy, měl developerův pozemek 169 409 m².

[5] V roce 2010 byl v katastrálním území Pavlov u Unhoště obnoven katastrální operát zpracováním (tj. nikoli novým mapováním v terénu, ale zpracováním už existujících písemných podkladů). Katastrální mapa (v podstatě převzatá z tzv. evidence nemovitostí založené za minulého režimu) byla (mimo jiné) doplněna zobrazením hranic zemědělských a lesních pozemků. Ty byly dříve vedeny v jiné evidenci a naposledy přesněji zakresleny

pokračování

v tzv. stabilním katastru (z 19. století), jehož údaje převzal tzv. pozemkový katastr (ten se také vzhledem k bouřlivým poválečným změnám ve vlastnictví pozemků přestal v 50. letech udržovat). Při obnově tedy šlo v podstatě o to, sloučit katastrální mapu (bez zemědělských a lesních pozemků) s mapou pozemkového katastru (se zemědělskými a lesními pozemky). V oblasti, o kterou jde, bylo, jednoduše řečeno, cílem rozdělit onen menší obdélník (zakreslený v katastrální mapě) na čtyři pozemkové parcely (zakreslené jen v mapě pozemkového katastru). Při obnově nebyl záznam č. 70 použit.

[6] V roce 2019 developer požádal o opravu chyby v údajích katastru nemovitostí. Katastrální úřad pro Středočeský kraj opravu neprovedl, žalovaný (Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze) jeho rozhodnutí zrušil. Řízení však nebylo dokončeno, protože developer vzal svůj návrh zpět.

[7] V červnu 2021 developer opět podal návrh na opravu chyby v katastrálním operátu [§ 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona]. Požadoval opravu geometrického a polohového určení celé sporné hranice (*tj. její západní i jižní části, pozn. NSS*) v souladu s geometrickým plánem obsaženým v záznamu č. 70 a uvedl, že na základě tohoto plánu byla zpracována projektová dokumentace na využití pozemku.

[8] Katastrální úřad developerovi oznámil, že opravil chyby v údajích katastru nemovitostí podle nově pořízeného zeměměřického záznamu č. 373. Oprava spočívala v tom, že katastrální úřad vytvořil pět nových parcel s duplicitním záznamem vlastnictví. Jedna nová parcela odpovídá ploše mezi západní částí sporné hranice podle záznamu č. 70 a podle obnovené katastrální mapy. Další čtyři nové parcely odpovídají ploše mezi jižní částí sporné hranice podle záznamu č. 70 a podle mapy pozemkového katastru. V důsledku vytvoření parcel s duplicitním záznamem vlastnictví se velikost developerovy parcely zmenšila o 1 422 m².

[9] Developer s postupem katastrálního úřadu nesouhlasil. Konkrétně mu vadilo, že katastrální úřad překročil předmět řízení zahájeného developerovým návrhem a v *jižní* oblasti vytvořil nejen hranici podle záznamu č. 70, ale i novou hranici podle mapy pozemkového katastru; nadto pokud by katastrální úřad posuzoval vzdálenost hranic podle záznamu č. 70 a podle obnovené katastrální mapy (nikoli pozemkové), nové parcely s duplicitním záznamem vlastnictví by vůbec nemohly vzniknout.

[10] Katastrální úřad rozhodl, že developerovu nesouhlasu nevyhoví. Žalovaný (inspektorát v Praze) s rozhodnutím katastrálního úřadu věcně souhlasil (jen nepodstatně upravil jeho výrokovou část).

[11] Developer se poté s žalobou obrátil na Krajský soud v Praze. Stejně jako ve správním řízení namítal, že katastrální úřad nebyl při opravování zřejmé chyby oprávněn vytvářet v jižní hraniční oblasti hranici podle pozemkového katastru (ale jen hranici podle záznamu č. 70, která se od hranice podle obnovené katastrální mapy neodlišovala natolik, aby bylo nutné vytvářet čtyři nové parcely). Neuspěl. Proti rozsudku krajského soudu podal developer kasační stížnost (nyní tedy vystupuje jako *stěžovatel*).

2. Kasační řízení

[12] Stěžovatel (developer) souhlasí se závěrem krajského soudu, že katastrální úřad může provést opravu i bez návrhu, a tedy i nad jeho rámec. To ale platí, jen pokud je zřejmé, že údaje jsou chybně evidovány v důsledku do očí bijícího omylu. Stěžovatel je přesvědčen, že v projednávané věci se úřad takového omylu dopustil jen nepoužitím záznamu č. 70 při obnově katastrálního operátu v roce 2010. Naopak za zřejmý omyl nelze označit v dané době odpovídající zakreslení jižní části sporné hranice na základě mapy pozemkového katastru.

[13] Zásadní je však to, že v místě sporné hranice (*míněno zřejmě jen její jižní části, pozn. NSS*) neměla být mapa pozemkového katastru vůbec použita (ani při obnově katastrálního operátu v roce 2010, ani při opravování chybných údajů katastru nemovitostí v roce 2021), protože tuto oblast vymezil geometrický plán v záznamu č. 70: ten je pozdější, a tedy přesnější.

[14] Žalovaný ve svém vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že zatímco developer získal vlastnické právo k části zemského povrchu vymezené záznamem č. 70, vlastníci sousedních parcel nabyli vlastnické právo k částem zemského povrchu vymezeným v mapě pozemkového katastru. Protože hranice podle záznamu je oproti hranici podle pozemkového katastru posunuta o více než 2,83 metrů, bylo podle předpisů nutné vytvořit nové parcely s duplicitním záznamem vlastnictví, a to jak v západní, tak i v jižní hraniční oblasti.

[15] Žalovaný dále zdůraznil, že developer nenamítal nic proti vytvoření nové parcely v západní hraniční oblasti; vadí mu jen čtyři nové parcely v jižní hraniční oblasti. Jejich vytvoření bylo však nezbytné – při správném zpracování mapy pozemkového katastru se ukázalo, že mezi zakreslením jižní části sporné hranice v záznamu č. 70 a jejím zakreslením v mapě pozemkového katastru je podstatný rozdíl (vzdálenost).

3. Právní hodnocení

[16] Kasační stížnost není důvodná.

[17] Katastrální úřad opraví chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, a to na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu [§ 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona]. Neurčitý pojem *zřejmý omyl* je přitom potřeba vykládat vždy v souvislosti s konkrétním případem. Obecně může jít o omyl

pokračování

týkající se skutkových okolností (tj. o chybu v psaní a počítání nebo například o opomenutí zapsat údaj obsažený v podkladové listině), nebo o zjevný omyl právní (například o zápis právního vztahu, který právní řád nezná). V pojmu *omyl* je nutně obsaženo jednání člověka; omylu se tedy pravidelně dopustí pracovník katastru (rozsudek NSS ze dne 17. 1. 2008, čj. 1 As 40/2007-103, č. 2098/2010 Sb. NSS; závěry se sice vztahují ke staré právní úpravě, ta však byla s aktuálním katastrálním zákonem v podstatě shodná – rozsudek NSS ze dne 14. 4. 2016, čj. 9 As 242/2015-55, bod 22).

[18] Proces opravy chyby v katastrálním operátu neslouží, a ani nemůže sloužit, k řešení sporů týkajících se existence a podoby právních vztahů k nemovitostem, tj. například k posouzení, jaký je skutečný průběh hranice, která je mezi vlastníky sousedních pozemků sporná (rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2024, čj. 7 As 38/2023 - 21, bod 18). Při opravě chybného údaje nemůže katastrální úřad fakticky nalézat právo; to přísluší jen soudům v občanskoprávním řízení (rozsudek NSS ze dne 12. 5. 2016, čj. 6 As 166/2015 - 27, bod 29).

[19] Chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení katastru nebo jeho obnově přepracováním (tj. nikoli novým mapováním) – mj. geometrické a polohové určení – katastrální úřad opraví na základě původního výsledku zeměměřické činnosti nebo listiny, která byla podkladem pro zápis tohoto údaje do katastru (§ 44 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky).

[20] Za zřejmý omyl lze – a na tom se účastníci shodnou – považovat to, že při obnově katastru nebyl použit záznam č. 70, respektive jím provedené geometrické a polohové určení sporné hranice. Záznam č. 70 byl podkladovou listinou pro zápis souhlasu s odnětím developerova pozemku ze zemědělského půdního fondu a katastr měl být s touto listinou v souladu.

[21] Developer nic nenamítá ani proti tomu, že při opravě chyby spočívající v nepoužití záznamu č. 70 nebyla sporná hranice *překreslena*, ale hranice podle záznamu č. 70 byla do katastrální mapy *dokreslena*, a vznikly tak nové parcely s duplicitním záznamem vlastnictví. Developer, pravda, (až) v kasační stížnosti uvádí, že záznam č. 70 měl nahradit jakékoli dřívější vymezení sporné hranice (z čehož by se mohlo zdát, že při opravě chyby se podle developera měla hranice překreslit). Zároveň se ale developer setrval (stejně jako ve správním řízení a řízení před krajským soudem) brání jen proti postupu katastrálního úřadu vztahujícímu se k jižní části sporné hranice – a nevádí mu, že v západní hraniční oblasti byla zachována hranice podle obnovené katastrální mapy a dokreslena (odlišná) hranice podle záznamu č. 70. Ostatně smyslem záznamu č. 70 ani obnovy katastru nemohlo být připravit vlastníky čtyř sousedních zemědělských pozemků o vlastnické právo k části zemského povrchu vymezené v mapě pozemkového katastru (rozsudek NSS ze dne 18. 9. 2020, čj. 5 As 217/2019-62, bod 21). Zakreslení „duplicitních“ hranic bylo tedy nutné, délky obou částí sporné hranice podle záznamu č. 70 byly totiž významně odlišné od délek zjištěných z mapy pozemkového katastru (západní část byla kratší o zhruba 7 metrů, jižní o zhruba 9 metrů).

[22] V projednávané věci je sporné jen to, zda za *zřejmý omyl* lze označit nepřesné převzetí jižní části sporné hranice z mapy pozemkového katastru. A zda tedy katastrální úřad mohl z úřední povinnosti posunout čáru původně zakreslenou v obnovené katastrální mapě tak,

aby po opravě lépe odpovídala poloze čáry zakreslené v mapě pozemkového katastru (která byla podkladem obnovy). Tento spor se týká jen jižní části sporné hranice; v západní hraniční oblasti totiž čára podle obnovené katastrální mapy už v době žádosti o opravu polohově odpovídala čáře podle mapy pozemkového katastru.

[23] Podle krajského soudu lze nepřesné převzetí hranice z mapy pozemkového katastru považovat za zřejmý omyl, a katastrální úřad tedy byl oprávněn uvést katastrální mapu do souladu s mapou pozemkového katastru. Mapa pozemkového katastru je totiž původním výsledkem zeměměřické činnosti (viz bod 30 rozsudku). Developer s krajským soudem nesouhlasí. Tvrdí, že přesnost převzetí hranice nelze zpochybňovat pohledem dnešních znalostí a dovedností; při obnově byla hranice převzata tak přesně, jak to šlo, její posunutí tedy není opravou zřejmého omylu.

[24] NSS souhlasí s krajským soudem. Už i neodborníkovi je ze soutisků mapy pozemkového katastru a neopravené obnovené katastrální mapy (dokumenty č. 13 a 34 ve správním spisu) zřejmé, že v jižní části sporné hranice se čára podle pozemkového katastru odchyluje od čáry v katastrální mapě. Zda je toto odchýlení významné, pak katastrální úřad posuzoval nikoli na základě své libovůle, ale na základě právního předpisu – vyhlášky č. 357/2013 Sb. (katastrální vyhlášky) – respektive její přílohy, která stanoví technické podrobnosti.

[25] NSS připomíná, že není podstatné, jak staré jsou původní výsledky zeměměřické činnosti (jsou-li stále platné, nezměněné): hranice zakreslená v katastrální mapě s nimi musí být v souladu (rozsudek NSS ze dne 24. 4. 2013, čj. 7 As 131/2012 - 32, č. 2902/2013 Sb. NSS). Ostatně cílem je evidovat v katastru vlastnické vztahy k částem zemského povrchu, a tedy tyto části co nejpřesněji vymezit. Pokud se ukáže, že jejich vymezení bylo nepřesné (neodpovídalo zamýšlené úpravě vlastnických vztahů v území), je žádoucí ho zpřesnit. Právní úprava takovému zpřesňování přitom stanoví určitou mez – pokud se současný stav odchyluje od toho ideálního jen nepatrně (v mezích přípustných odchylek stanovených vyhláškou), oprava provedena nebude (rozsudek NSS ze dne 7. 5. 2008, čj. 9 As 78/2007 - 118).

4. Závěr

[26] Stěžovatel (developer) se svými námitkami neuspěl, a NSS proto jeho kasační stížnost zamítl. Neúspěšný stěžovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti; žalovanému nevznikly náklady řízení vymykající se z běžné úřední činnosti.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 30. dubna 2024

pokračování

Michaela Bejčková
předsedkyně senátu