



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Tomáše Rychlého a soudců JUDr. Jaroslava Vlašína a Mgr. Radovana Havelce v právní věci žalobkyně: **J. B.**, zastoupená Mgr. Tomášem Hromkem, LL.M., advokátem se sídlem K Brusce 124/6, Praha 6, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Českých Budějovicích**, se sídlem Lidická tř. 124/11, České Budějovice, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24. 1. 2024, č. j. 51 A 20/2022 – 47,

takto:

- I. Kasační stížnost **se zamítá.**
- II. Žádnému z účastníků **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

[1] Žalobkyně je vlastníkem pozemku parc. č. st. XA, jehož součástí je stavba č. p. XB, a pozemku parc. č. XC, v katastrálním území K.. K žádosti vlastníků sousedního pozemku parc. č. XD o prověření a opravu zákresu v katastrální mapě Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice (dále jen „katastrální úřad“) dne 13. 6. 2022 oznámil provedení opravy chybných údajů katastru nemovitostí následovně:

1. V grafickém počítačovém souboru (mapě) byl opraven zákres mezi:

- stavební parcelou č. XA a pozemkovou parcelou č. XC zapsanými na LV č. Y (B. J)
- a pozemkovou parcelou č. XE zapsanou na LV č. Z (S. K. a S. E.)
- a pozemkovými parcelami č. XF a XG zapsanými na LV č. A (L. J.)
- a pozemkovou parcelou č. XD zapsanou na LV č. B (P. M. ½, P. M. ½)

2. V souboru popisných informací došlo ke změně výměry u pozemkové parcely č. XC z výměry 997 m² na výměru 808 m² a u pozemkové parcely č. XD z výměry 1 234 m² na výměru 1 334 m². U ostatních parcel ke změně výměry nedošlo.

[2] V rámci katastrální mapy se oprava projevila takto:

před opravou XX

po opravě XY

[3] Jelikož žalobkyně vyjádřila s provedenou opravou nesouhlas, katastrální úřad rozhodnutím ze dne 31. 8. 2022, č. j. OR-151/2022-306-21, podle § 36 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „*katastrální zákon*“), rozhodl tak, že hranice stavební parcely č. XA a pozemkových parcel č. XE, XF, XG, XC a XD v katastrálním území K. zůstane beze změny (tedy ve stavu po provedení opravy popsané v předchozích odstavcích – pozn. NSS), a že nesouhlasu žalobkyně s provedením opravy údajů katastru nemovitostí se nevyhovuje. Žalovaný rozhodnutím ze dne 9. 11. 2022, č. j. ZKI CB-O-24/540/2022-4, zamítl odvolání žalobkyně a potvrdil prvostupňové rozhodnutí katastrálního úřadu.

[4] Žalobkyně podala proti rozhodnutí žalovaného žalobu u Krajského soudu v Českých Budějovicích (dále jen „*krajský soud*“), který ji rozsudkem ze dne 24. 1. 2024, č. j. 51 A 20/2022 - 47, zamítl jako nedůvodnou.

[5] Dle krajského soudu žalovaný i katastrální úřad podrobně popsali, v čem spatřovali rozpor mezi evidovaným stavem a stavem plynoucím z podkladů, které měli k dispozici. Tento rozpor spočíval v nesouladu „*oměrných měř*“, v jehož důsledku byla parcela žalobkyně chybně zakreslena v katastrální mapě. Žalobkyně proti konkrétním zjištěním z podkladových listin nic neuvedla, pouze namítala, že se jedná o skutkově složitou věc, a nelze proto mít za to, že se jedná o zřejmý omyl ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. S tím se krajský soud neztotožnil. Správní orgány popsaly, v čem zřejmý omyl spočíval a jak zjistily nesprávnost evidovaného stavu. Jejich postup odpovídal katastrálnímu zákonu i vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „*katastrální vyhláška*“). Provedená oprava neměla vliv na rozsah a podobu vlastnického práva žalobkyně, neboť žalobkyně dle podkladových listin nikdy nebyla vlastníkem pozemku, který vyznačila v žalobě (části nezastavěného pozemku umístěné severně od budovy stodoly postavené na pozemku parc. č. st. XA, který se po provedené opravě stal součástí parcely č. XD – pozn. NSS). Žalobkyně svoji argumentaci nepodložila žádnými listinami a opírala se pouze o původní podobu zákresu parcely v katastrální mapě. Nerozporovala-li však listiny, z nichž vycházely správní orgány, nelze přisvědčit jejímu subjektivnímu přesvědčení o správnosti původního zákresu. Krajský soud dodal, že způsob

pokračování

opravy musí odpovídat podkladovým listinám, a proto nemohl přisvědčit úvahám žalobkyně o tom, jak mohla být oprava provedena jinak.

[6] Krajský soud nepovažoval za rozhodné, že došlo ke změně hranice pozemku parc. č. st. XA s pozemky parc. č. XG, XF a XH. Důvodné nebyly ani žalobní námitky týkající se sporu o skutečný průběh hranic. Tuto otázku správní orgány neřešily, jelikož se zabývaly pouze opravou chyby katastrálního operátu. Dále krajský soud konstatoval, že správní orgány nepostupovaly v rozporu s § 44 odst. 3 písm. a) a b) katastrální vyhlášky, jelikož v posuzované věci byla oprava geometrického a polohového určení provedena podle § 44 odst. 2 katastrální vyhlášky. Otázka věcného břemene chůze a jízdy s projednávanou věcí přímo nesouvisela, a krajský soud se jí tak nezabýval.

[7] Proti rozsudku krajského soudu podává žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) kasační stížnost, jejíž důvody podřazuje pod § 103 odst. 1 písm. a) a b) soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).

[8] Stěžovatelka namítá, že v důsledku provedení opravy již nevlastní část pozemku nacházející se severně od budovy stodoly (postavené na pozemku parc. č. st. XA), kterou držela a užívala zejména coby přístup do této budovy. Jelikož je zakres parcel v katastrální mapě základním nástrojem konkretizace a vymezení pozemků v zemském povrchu, může změna zakresu parcely představovat zásah do vlastnického práva. K takovému zásahu došlo i v posuzované věci a katastrální úřad nebyl oprávněn výše popsanou opravu provést. Krajský soud otázku zásahu do vlastnického práva stěžovatelky tedy posoudil nesprávně.

[9] Dále stěžovatelka uvádí, že před provedením opravy měla prostřednictvím věcného břemene zajištěn přístup na hranici svých pozemků, a to přes pozemek parc. č. XI. Provedením opravy byl mezi pozemek parc. č. XI a pozemek ve vlastnictví stěžovatelky (parc. č. XC) „vtěsnán“ pozemek parc. č. XD, přes který stěžovatelka přístup zajištěn nemá. Dle stěžovatelky tedy došlo ke změně věcného práva k nemovitostem ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2017, č. j. 2 As 317/2016 - 39, a krajský soud pochybil, pokud se s touto žalobní argumentací nevypořádal.

[10] Krajský soud se dále nezabýval argumentací, dle níž neměla být oprava provedena tak, že se část nezastavěného pozemku nacházejícího se severně od budovy stodoly stane součástí pozemku parc. č. XD. Pro stěžovatelku je přitom zásadní, aby schéma hranic pozemků, se kterými pozemek parc. č. st. XA sousedí na své severní straně, bylo stejné jako před provedením opravy. Stěžovatelka dále uvádí, jakým způsobem mohl být zakres parcel upraven.

[11] Stěžovatelka nesouhlasí ani s tím, že se v posuzované věci jedná o *zřejmý omyl* ve smyslu § 44 odst. 2 katastrální vyhlášky. Zřejmý musí být totiž i způsob, jakým má být chyba opravena. Tak tomu v projednávané věci není, jelikož zde dle stěžovatelky existují čtyři možné způsoby provedení opravy (které stěžovatelka blíže popisuje). Krajský soud tedy posoudil nesprávně, že správní orgány postupovaly v souladu s § 36 odst. 1 katastrálního zákona a § 44 odst. 2 a 3 katastrální vyhlášky.

[12] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvádí, že stěžovatelka mohla nahlédnutím do katastru nemovitostí před provedením opravy nabýt dojmu, že je vlastníkem nezastavěné části pozemku nacházející se severně od budovy stodoly. Tato část pozemku však není

v jejím vlastnictví ani netvoří funkční celek se stěžovatelčinými pozemky parc. č. st. XA a parc. č. XC. Dále uvádí, že nedošlo k omezení vlastnického práva stěžovatelky ani ke „krácení práva na přístup“, jelikož okolní pozemky jsou využívány k přístupu na pozemek stěžovatelky ve stejném rozsahu jako před opravou.

[13] Stěžovatelka v replice k vyjádření žalovaného uvádí, že otázka, zda pozemek tvoří funkční celek s jinými pozemky, není při provádění oprav katastrálního operátu relevantní. Dále nesouhlasí s tím, že jsou okolní pozemky využívány k přístupu ve stejném rozsahu jako před provedením opravy, jelikož v důsledku opravy přístup ke svým pozemkům pozbyla. Ke stěžejním argumentům se žalovaný dle stěžovatelky nevyjádřil.

[14] Nejvyšší správní soud nejdříve hodnotil formální náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že byla podána včas (§ 106 odst. 2 s. ř. s.), osobou oprávněnou (§ 102, věta první s. ř. s.), proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a stěžovatelka je řádně zastoupena advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.). Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v rozsahu podané kasační stížnosti (§ 109 odst. 3, věta před středníkem s. ř. s.) a z důvodů v ní uvedených (§ 109 odst. 4, věta před středníkem s. ř. s.). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za podmínek vyplývajících z § 109 odst. 2, věty první s. ř. s.

[15] Kasační stížnost není důvodná.

[16] Stěžovatelka namítá, že se krajský soud nevypořádal s částí její žalobní argumentace. Tím namítá *de facto* nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku pro nedostatek důvodů, tedy kasační důvod dle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. Případnou nepřezkoumatelností rozsudku je Nejvyšší správní soud povinen se podle § 109 odst. 4 s. ř. s. zabývat z úřední povinnosti, tedy i bez námítky stěžovatelky. Vlastní přezkum rozsudku je pak možný pouze za předpokladu, že splňuje kritéria přezkoumatelnosti, tedy že je srozumitelný a vychází z důvodů, z nichž je zřejmé, proč krajský soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku jeho rozhodnutí. Tato kritéria napadený rozsudek splňuje.

[17] Podle stěžovatelky se krajský soud nevypořádal s žalobní argumentací týkající se věcného břemene, zajišťujícího jí přístup na její pozemky, a dále s argumentací, dle níž byla chyba v katastrálním operátu opravena nesprávným způsobem. Krajský soud se však v napadeném rozsudku k těmto tvrzením vyjádřil. Obecně se k otázce zásahu do věcných práv stěžovatelky a k tvrzené dobré víře co se hranice jejích pozemků týče vyjádřil zejména v odstavci 37 napadeného rozsudku. K poměrně stručné žalobní argumentaci týkající se věcného břemene, spočívající v zásadě jen ve shrnutí dle stěžovatelky relevantních skutečností a poukazu na komplikace, které novým zákresem stěžovatelce vzniknou (viz str. 12 žaloby), krajský soud konstatoval, že se jí nemusí zabývat, neboť není pro posouzení věci podstatná (což zdůvodnil). Ke způsobu provedení opravy pak uvedl, že ten musí odpovídat podkladovým listinám, a nikoli pouhým úvahám stěžovatelky. Posouzení zákonnosti těchto závěrů je již otázkou jinou, kterou se Nejvyšší správní soud bude zabývat dále v tomto rozsudku.

[18] Kasační důvod ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. tedy není dán.

[19] Stěžovatelka dále namítá, že správní orgány zasáhly do jejího vlastnického práva, jelikož opravou chyby v katastrálním operátu pozbyla vlastnické právo k části

pokračování

nezastavěného pozemku nacházejícího se severně od budovy stodoly (jak jej stěžovatelka vyznačila v žalobě i kasační stížnosti). Nejvyšší správní soud se nicméně ztotožňuje s krajským soudem, že provedená oprava se vlastnického práva stěžovatelky k pozemkům parc. č. st. XA a parc. č. XC nedotkla. Katastrální úřad pouze opravil zákres parcely č. st. XA v katastrální mapě tak, aby odpovídal podkladovým listinám. Stěžovatelka vychází z původního zákresu parcel v katastrální mapě a na základě něj se domnívá, že jí svědčilo vlastnické právo k nezastavěné části pozemku nacházející se severně od budovy stodoly, neboť byla tato část pozemku součástí parcely č. st. XA. Tento původní zákres parcely č. st. XA v katastrální mapě byl však chybný (jak vysvětlily správní orgány ve svých rozhodnutích), daná část pozemku nikdy součástí parcely č. st. XA nebyla, a stěžovatelka tudíž ani nebyla jejím vlastníkem. Novým zákresem parcel v katastrální mapě, podle něhož je stěžovatelkou označená část pozemku součástí parcely č. XD (která není ve vlastnictví stěžovatelky), tak do stěžovatelčina vlastnického práva nebylo zasaženo. Nejvyšší správní soud pro úplnost dodává, že obsah podkladových listin, z nichž správní orgány vycházely, stěžovatelka nezpochybňuje. Tato kasační námitka tudíž není důvodná.

[20] Opravou chyby nebylo zasaženo ani do věcného práva stěžovatelky spočívajícího ve zřízení věcného břemene zajišťujícího stěžovatelce přístup k pozemku parc. č. st. XA. Jak vyplývá z rozhodnutí katastrálního úřadu, nejbližším pozemkem zatíženým věcným břemenem ve prospěch pozemku parc. č. st. XA je pozemek parc. č. XI. S posledně zmíněným pozemkem však pozemek parc. č. st. XA sousedil jen podle původního (chybného) zákresu v katastrální mapě; dle podkladových listin tyto dva pozemky společnou hranici nikdy neměly, a tudíž stěžovatelka neměla prostřednictvím jí zmiňovaného věcného břemene ani zajištěn přístup na pozemky v jejím vlastnictví. I v tomto případě tak stěžovatelka vychází pouze z nesprávného zákresu parcel v katastrální mapě, jenž neodpovídal podkladovým listinám. Uvedený závěr není v rozporu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2017, č. j. 2 As 317/2016 - 39 (všechna zde citovaná judikatura tohoto soudu je dostupná na www.nssoud.cz). Opravou chyby v posuzované věci nedošlo k založení, změně či zrušení vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Stěžovatelce stále svědčí věcná práva v totožném rozsahu, jako před provedením opravy. Na tom nic nemění skutečnost, že stěžovatelka se dříve mylně domnívala (na základě zákresu v katastrální mapě, který byl však chybný, jelikož neodpovídal podkladovým listinám), že pozemky, jichž se věcná práva týkají, mají jiné geometrické a polohové určení. Ani tato kasační námitka tak není důvodná.

[21] Dále stěžovatelka tvrdí, že oprava měla být provedena způsobem, který by nezasáhl do jejích věcných práv. Nejvyšší správní soud již výše vysvětlil, že provedením opravy do stěžovatelčiných věcných práv nebylo zasaženo. Současně se ztotožňuje se závěrem krajského soudu, dle něhož způsob provedení opravy musí odpovídat podkladovým listinám a nikoli subjektivním představám a požadavkům vlastníků pozemků. Ostatně, účelem provedení opravy je právě uvedení evidence do souladu s podkladovými listinami (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012 - 32, č. 2902/2013 Sb. NSS). I na tomto místě Nejvyšší správní soud opakuje, že obsah podkladových listin či jejich soulad s aktuálním zákresem parcel v katastrální mapě stěžovatelka nezpochybňuje.

[22] Nejvyšší správní soud dodává, že podstatné není ani to, že stěžovatelka „spornou“ nezastavěnou část pozemku nacházející se severně od budovy stodoly „reálně držela

a užívá“, jak uvádí v kasační stížnosti. Faktický stav při provedení opravy chyby katastrálního operátu není rozhodný, jelikož správní orgány jsou povinny přihlížet pouze k podkladovým listinám a vycházet z údajů v nich uvedených. Uvedené vyplývá i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 6. 2009, č. j. 7 As 71/2008 - 48, dle kterého katastrální úřad „při posuzování toho, zda jsou zobrazení ve shodě s podklady, posuzuje pouze to, zda je takové zobrazení ve shodě s vlastnickými právy do té míry, že posuzuje zakreslení hranic v katastrální mapě s ohledem na obsah listin, které má k dispozici. Také v případě vytyčení hranic v terénu pracovník, který toto provádí, vychází ze stávajících údajů měřické dokumentace a pokud takové podklady nejsou k dispozici, tak vytyčení vychází ze zobrazení v katastrální mapě. Pokud dojde k vytyčení hranice v souladu s nezpochybnitelnými a správnými údaji v katastru a takto v terénu vytyčená hranice neodpovídá skutečně reálné v průběhu desítek let zaužívané hranici pozemků mezi vlastníky (např. plot), nelze tuto situaci řešit opravou katastrálního operátu“ (zvýraznění doplněno – pozn. NSS).

[23] S ohledem na výše uvedené není důvodná ani námitka, dle níž se v posuzované věci nejedná o *zřejmý omyl* ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona a § 44 odst. 2 katastrální vyhlášky, neboť nebylo zřejmé, jakým způsobem má být chyba opravena. Správní orgány neměly možnost uvažování, jakým způsobem opravu provést. Byly povinny vycházet z podkladových listin a zákres v katastrální mapě opravit tak, aby těmto listinám odpovídal. Zda je geometrické a polohové určení po provedení opravy pro stěžovatelku méně příznivé, není relevantní. Pokud by chtěla stěžovatelka zpochybnit způsob provedení opravy, resp. jeho *zřejmost*, musela by konkrétně tvrdit, že katastrálním úřadem zvolené řešení je s podkladovými listinami v rozporu či alespoň že řešení není z podkladových listin *zřejmé*. Stěžovatelka však nenamítá, že by jí zmiňované způsoby provedení opravy vyplývaly z podkladových listin jako další možné správné zákresy v katastrální mapě; jedná se pouze o subjektivní návrhy, které by zákres opravily ve stěžovatelčin prospěch. Tyto návrhy však nezohledňují obsah podkladových listin.

[24] K odkazu stěžovatelky na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 4. 2017, č. j. 10 As 307/2016 - 38, zdejší soud konstatuje, že jeho závěry nezpochybňuje. Dle citovaného rozsudku se o *omyl zřejmý* jedná pouze v případě, že je chyba v katastru naprosto evidentní. Uvedené nicméně neznamená, že by omyl musel být *prima facie* zřejmý i laikovi či jen při zběžném zhlédnutí podkladových listin. Kritérium zřejmosti je v souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu nutné vykládat tak, že chyba nesmí být nejasná nebo sporná, tedy že musí z podkladových listin jednoznačně vyplývat (srov. např. rozsudky ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007 - 103, č. 2098/2010 Sb. NSS, ze dne 11. 1. 2011, č. j. 8 As 24/2010 - 112, či ze dne 20. 6. 2019, č. j. 9 As 129/2019 - 29). Není přitom rozhodné, zda se zjištění takové jednoznačné chyby může někomu subjektivně jevit jako složité.

[25] Vzhledem k tomu, že Nejvyšší správní soud shledal kasační stížnost nedůvodnou, zamítl ji za podmínek vyplývajících z § 110 odst. 1 *in fine* s. ř. s.

[26] O náhradě nákladů řízení rozhodl Nejvyšší správní soud na základě § 60 odst. 1 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka neměla ve věci úspěch, proto jí právo na náhradu nákladů nenáleží. Toto právo by měl procesně úspěšný žalovaný, kterému však v řízení o kasační stížnosti nevznikly žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední

pokračování

činnosti. Nejvyšší správní soud proto rozhodl tak, že se žádnému z účastníků nepřiznává náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** přípustné opravné prostředky.

V Brně dne 31. října 2024

JUDr. Tomáš Rychlý
předseda senátu