



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobce: **V. B.**
bytem X
zastoupený advokátkou JUDr. Olgou Lepkovou
sídlem Vranová 101, 679 62 Křetín

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

za účasti
osoby zúčastněné
na řízení: **F. J.**
bytem X
zastoupený advokátkou Mgr. Janou Páskovou
sídlem náměstí Kinských 741/6, 150 00 Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne ze dne 22. 8. 2023, č. j. ZKI BR-O-29/547/2023-7,

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. Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, rozhodnutím ze dne 17. 4. 2023, č. j. OR-598/2022-731-50, vydaným v řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí, nevyhověl nesouhlasu žalobce s neprovedením opravy geometrického určení hranice pozemků mezi parc. č. X a č. st. XA na straně jedné a pozemku parc. č. XB na straně druhé v katastrálním území X. Katastrální úřad dospěl k závěru, že se nejedná o chybu v katastrálním operátu ve smyslu § 36 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Proti prvostupňovému rozhodnutí brojil žalobce odvoláním, které žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil.

II. Stanoviska účastníků řízení

2. Žalobce se domáhá zrušení správních rozhodnutí obou stupňů a vrácení věci žalovanému k dalšímu řízení. Namítá, že správní orgány při rozhodování nebraly v potaz žalobcem předložené listinné důkazy, které prokazují hranici mezi p. č. st. XA a p. č. XC. Hranice pozemku žalobce a osoby zúčastněné na řízení je nezměněná od roku 1928. Na pozemku p. č. XC postavila osoba zúčastněná na řízení stavbu bez povolení, čímž zasahuje do vlastnických práv žalobce a ubírá z výměry žalobcových nemovitostí. Společnost Geodes – geodetické práce s.r.o. provedla nesprávné zaměření, které odporuje skutečnosti a platnému stavu. Žalovaný nesprávně vyhodnotil předložené důkazy, neposoudil veškeré skutečnosti tvrzené žalobcem ani existenci jeho ústavně zaručených práv.
3. Žalovaný ve svém vyjádření odkazuje na napadené rozhodnutí a navrhuje, aby soud žalobu zamítl. Dodává, že hranice mezi předmětnými pozemky je v aktuálně platné katastrální mapě vyznačena shodně s jejím zobrazením v mapě pozemkového katastru. Nebyla doložena žádná listina, která by prokazovala nesprávnost vedení písemného i grafického operátu katastru. Hranice mezi pozemky zcela odpovídá obsahu katastrální mapy platné před obnovou katastrálního operátu a je ve shodě s podklady uloženými v dokumentaci katastrálního úřadu. „Černá“ stavba není předmětem řízení. Žalobce požaduje odstranit rozpor mezi evidencí katastrálního operátu a faktickým stavem průběhu hranic v terénu, což však není předmětem řízení o opravě chyby dle § 36 katastrálního zákona.
4. Na vyjádření žalovaného reagoval žalobce replikou. Nad rámec žalobních námitek doplňuje, že katastrální úřad dostatečně neprokázal, že obsah katastrální mapy byl shodný s obsahem katastrální mapy po obnově katastrálního operátu. Katastrální úřad se odvolává na změnu operátu, kterou však nelze zpětně zjistit. Neexistuje stavební rozhodnutí, na základě kterého by katastrální úřad mohl černou stavbu legalizovat. Žádá soud o stanovení, že pozemek p. č. XA má výměru větší o 110 m², tj. 402 m². Je nutné, aby žalovaný a katastrální úřad provedli zaměření pozemku p. č. st. XA a p. č. X. Je nutné, aby se správní orgány zabývaly černou stavbou a hranicemi pozemků p. č. XA a p. č. XD.
5. Při jednání dne 11. 3. 2025 žalobce setrval na svém stanovisku.

III. Posouzení věci krajským soudem

6. Krajský soud v Brně na základě včas podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného a řízení předcházející jeho vydání v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2, věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní; dále „s. ř. s.“). Soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správních orgánů (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
7. Klíčovou otázkou v posuzované věci je přípustnost postupu dle § 36 katastrálního zákona pro nápravu žalobcem uváděné nesprávnosti vyznačení hranice mezi pozemky. Právě nesplnění zákonných podmínek pro využití tohoto postupu je totiž nosným důvodem napadeného rozhodnutí.
8. Postupem podle § 36 odst. 1 katastrálního zákona lze na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opravit chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru [písm. a)], nebo nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel [písm. b)].
9. Podle § 44 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále „katastrální vyhláška“), platí, že chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, mimo jiné i geometrické a polohové určení, 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. Pokud chyba v katastru vznikla nepřesností, je nejprve třeba zjistit, zda byly překročeny stanovené mezní odchylky; pokud ano, chyba se opraví, a to na základě výsledku zeměměřických činností a písemného prohlášení vlastníků dotčených pozemků, že hranice pozemků nebyla jimi měněna, není sporná ani nebyla zpochybněna (§ 44 odst. 3 katastrální vyhlášky).
10. Krajský soud poznamenává, že co do svého znění a obsahu se § 36 odst. 1 katastrálního zákona neodlišuje od ustanovení § 8 odst. 1 dříve platného a účinného zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. 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 dané věci 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 Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz).
11. 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 takové 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 byly podkladem pro jejich zápis, založených ve sbírce listin katastrálního úřadu. 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 srov. 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).

12. Aby mohl být aplikován institut opravy chyby v katastrálním operátu, musí existovat rozpor mezi údaji v katastru a listinami založenými ve sbírce listin, potažmo rozpor mezi obnoveným katastrálním operátem a původní evidencí, která byla podkladem pro obnovu. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 12. 5. 2016, č. j. 6 As 166/2015-27, zápis v katastru nemovitostí je podmíněn existencí samotné listiny a dále jejím obsahem, ze kterého vyplývá závěr o existenci či neexistenci konkrétních práv a povinností vztahujících se k nemovitosti. Při opravě chybného údaje v katastru nemůže katastrální úřad vybočit ze své evidenční role a při rozhodování o opravě chybného údaje fakticky nalézat právo, tedy posuzovat, za jakých podmínek práva vznikají, zanikají, mění se jejich obsah, přecházejí na jiné osoby. Opravou má být pouze dosaženo souladu mezi evidovanými a podkladovými údaji (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012-32, publ. pod č. 2902/2013 Sb. NSS, nebo ze dne 31. 1. 2024, č. j. 7 As 38/2023-21). Oprava chyby nemůže zakládat, měnit či rušit vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem.
13. Institut opravy chyby v katastrálním operátu 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 tak, že neurčitý pojem „zřejmý omyl“ 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 typicky způsoben činností pracovníka katastrálního úřadu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 5. 2018, č. j. 8 As 176/2017-39). 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. Za „zřejmý“ lze omyl považovat pouze omyl jednoznačně „zjistitelný“, resp. jednoznačně „seznatelný“ bez podrobného bližšího zkoumání a detailního posuzování listin (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 3. 2013, č. j. 7 As 187/2012-31, či ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 22/2013-26). Nelze přistoupit k opravě chyby, která je nejasná nebo sporná. O omyl zřejmý se jedná pouze v případech, 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 (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 4. 2017, č. j. 10 As 307/2016-38).
14. V řešené věci jsou podstatné tyto okolnosti. Žalobce, jako spoluvlastník pozemku parc. č. X a parc. č. st. XA podal návrh na opravu zobrazení hranic mezi těmito pozemky a pozemkem parc. č. XB, jenž je ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení. Ze správního spisu vyplývá, že hranice mezi pozemky a výměry pozemků jsou v katastru nemovitostí evidovány a v katastrální mapě zobrazeny v souladu s listinami uloženými ve sbírce listin a archivu katastrálního úřadu. Evidence vlastnických práv k pozemkům parc. č. st. XA a parc. č. X je v souladu s usnesením Okresního soudu v Blansku ze dne 19. 12. 2006, darovací smlouvou ze dne 14. 12. 2007 a darovací smlouvou ze dne 4. 11. 2021. V dokumentaci katastrálního úřadu však nejsou založeny žádné listiny, které by dokládaly převod vlastnického práva namítané části pozemku č. XB na žalobce nebo jeho právní předchůdce. Nutno dodat, že zobrazení hranice mezi pozemky v digitalizované katastrální mapě zcela odpovídá obsahu katastrální mapy bezprostředně předcházející obnově katastrálního operátu (č. l. 5, 9 a 10 správního spisu). V této mapě je žalobcem tvrzená hranice pozemků vyznačena jako

slučková čára, tj. čára ohraničující dílčí útvar uvnitř jediné parcely. Jde tedy o čáru uvnitř pozemku parc. č. XB. Zdejší soud se tak plně ztotožňuje s odůvodněním napadeného rozhodnutí na str. 6 až 8 a prvostupňového rozhodnutí na str. 2 až 4 a odkazuje tímto na ně. V projednávané věci je zákres hranice mezi pozemky zcela v souladu s podklady ve sbírce listin a původní mapou, která byla podkladem pro obnovu katastrálního operátu. Správní orgány neměly povinnost, resp. ani pravomoc, zpochybňovat údaje uvedené v podkladových listinách, jak se snad snaží naznačit žalobce. Pro posouzení věci je rozhodné, zda katastrální úřad zjistil, že geometrické určení předmětných nemovitostí uvedené v operátu je „na první pohled“ chybné a že je třeba toto určení opravit tak, aby zachycený stav odpovídal podkladům obsaženým ve sbírce listin, respektive mapě, která byla podkladem pro obnovu katastrálního operátu. V posuzované věci takový závěr učinit nemohl, neboť zakreslení hranice pozemku žalobce v katastrální mapě je ve shodě s podklady.

15. Žalobcem tvrzené skutečnosti a jím předkládané listiny zpochybňující správnost současného zobrazení hranice mezi pozemky v katastru nemovitostí mohou být relevantní v soukromoprávním řízení, jehož předmětem by bylo určení hranice mezi předmětnými pozemky a s ní související výměra pozemků. Nejsou a nemohou být relevantní ve správním řízení o opravě chyby v katastrálním operátu, neboť se mýjí s předmětem tohoto řízení, kterým je toliko zjištění, zda stávající zápis je chybný v důsledku zřejmého omylu – tj. omylu snadno zjistitelného bez detailnějšího zkoumání a posuzování listin. Katastrální úřad tedy není oprávněn posunovat hranice pozemků na základě žalobcem tvrzeného faktického stavu ani na základě listin, jež předcházely listinám, podle nichž byl proveden současný zápis.
16. V projednávané věci pak nepřípadá v úvahu ani provedení opravy chyby postupem dle § 36 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, neboť podmínkou pro odstranění takové chyby je předložení odpovídajícího výsledku zeměměřických činností a předložení písemného prohlášení vlastníků (§ 44 odst. 3 katastrální vyhlášky). Ani jeden z těchto dokumentů však žalobce nepředložil.
17. Soud se nezabýval žalobními body, v nichž žalobce popisoval historický průběh převodů vlastnického práva k předmětným pozemkům a průběh hranice mezi nimi. Uvedená tvrzení se totiž mýjí s předmětem tohoto řízení – možnou opravou chyby vzniklé zřejmým omylem. Většina argumentů žalobce uplatněných v žalobě i v řízení před správními orgány se naopak týká věcného přezkumu vlastnických poměrů žalobce a osoby zúčastněné na řízení ke sporné části pozemku a s tím související hranice mezi jejich pozemky a výměry těchto pozemků. Otázky týkající se vlastnického práva je však oprávněn řešit pouze věcně a místě příslušný civilní soud, a proto tyto námitky v posuzovaném řízení nemohly být důvodem pro opravu chyby v katastru nemovitostí.
18. Stejně tak nemohly být důvodné ani žalobní námitky nedostatečného dokazování ze strany žalovaného a nepřihlednutí k listinám doloženým žalobcem. Argumentace žalobce a důkazy jím předkládané míří opět k posouzení vlastnického práva k části pozemku, které není katastrální úřad oprávněn provést.
19. Žalobce namítá, že žalovaný neposoudil „existenci ústavně zaručených práv“ žalobce. Této námitce soud nepřisvědčil. Rozhodnutí katastrálních úřadů v této věci nezpůsobují vznik, změnu nebo zánik právních vztahů k nemovitostem a žalobce má k dispozici prostředek soudní ochrany jeho vlastnického práva – žalobu podanou v občanském soudním řízení.

20. Námitky žalobce směřující proti „černé“ stavbě na pozemku parc. č. XB se míjí s předmětem řízení v posuzované věci, a jsou tedy *per se* nedůvodné. Z tvrzení žalobce neplyne žádná souvislost mezi danou stavbou a jakýmkoliv zřejmým omylem při vedení a obnově katastru.
21. Pokud jde o nové námitky uplatněné v replice, ty nelze považovat za upřesnění či podrobnější rozvedení již (v zákonné lhůtě) uplatněných žalobních bodů (námitka, že katastrální úřad dostatečně neprokázal shodu obsahu katastrální mapy s obsahem katastrální mapy po „zplatnění“ obnovy katastrálního operátu; návrh na stanovení výměry pozemku parc. č. XA soudem; uložení povinnosti správním orgánům k zaměření pozemků parc. č. st. XA a parc. č. X; uložení povinnosti správním orgánům zabývat se hranicemi pozemků parc. č. st. XA a parc. č. XD). Těmito žalobními body se soud v rámci přezkumu napadených rozhodnutí nezabýval, neboť byly uplatněny opožděně (viz § 71 odst. 2 s. ř. s. ve spojení s § 72 odst. 1 s. ř. s.).

IV. Shrnutí a náklady řízení

22. Krajský soud na základě shora provedeného posouzení neshledal žalobu důvodnou, a proto ji zamítl ve smyslu § 78 odst. 7 s. ř. s.
23. 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.
24. 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 11. března 2025

Mgr. Petr Šebek v. r.
předseda senátu