



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu Lenky Bursíkové a soudců Kryštofa Horna a Jana Peroutky ve věci

žalobce: **Český rozhlas**  
sídlem Vinohradská 12, Praha 2

zastoupený advokátem JUDr. Tomášem Hlaváčkem  
sídlem Kořenského 15, Praha 5

proti  
žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze**  
sídlem Pod sídlištěm 1800/9, Praha 8

za účasti osoby: **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 11. 2022, č. j. ZKI PR-O-58/1252/2022-6,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne ze dne 9. 11. 2022, č. j. ZKI PR-O-58/1252/2022-6, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku ve výši 11 228 Kč ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho právního zástupce JUDr. Tomáše Hlaváčka, advokáta.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

## Odůvodnění:

### Vymezení věci

1. Žalobce se žalobou podle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen s. ř. s.), domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk (dále jen „katastrální úřad“), ze dne 5. 9. 2022, č. j. OR-372/2019-208 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Katastrální úřad prvostupňovým rozhodnutím nevyhověl nesouhlasu žalobce a rozhodl o opravě chyby v katastrálním operátu spočívající v evidenci předkupního práva k žalobcovým pozemkům v katastrálním území Přerov nad Labem č. parc. st. 78, jehož součástí je stavba zámku č. p. 17, st. 79, jehož součástí je stavba č. p. 242, st. 81, st. 682, 128/6, 129, 131/4, 1931/4 a také k pozemkům č. 128/7, 131/5, 1931/5 (ty žalobce převedl na obec Přerov nad Labem), ve prospěch osoby zúčastněné na řízení.
2. **Žalobce** v žalobě shrnul průběh řízení. Osoba zúčastněná na řízení se domnívá, že jí svědčí předkupní právo k uvedeným pozemkům z titulu smlouvy z roku 1992. Jelikož tato smlouva byla registrovaná státním notářstvím, má za to, že předkupní právo mělo být vyznačené v katastru nemovitostí. Podala proto návrh na opravu katastrálního operátu. Zdejší soud ve věci již jednou rozhodl rozsudkem ze dne 18. 3. 2022, č. j. 51 A 109/2020-39, přičemž správní orgány zavázal k tomu, aby zjistily, zda skutečně došlo k registraci předkupního práva státním notářstvím, resp. zda absence zápisu tohoto práva v katastru je výsledkem navazujícího administrativního pochybení při evidenci, nebo zda vůbec nedošlo k registraci předkupního práva, byť nezákonným postupem tehdejšího státního notářství. Jinými slovy, zda záměrem registrujícího orgánu byla registrace pouze vlastnického práva, nebo současně i předkupního práva.
3. Žalobce ve správním řízení navrhl důkaz e-mailovou komunikací bývalé notářky činné v době registrace smlouvy u státního notářství (pozn. soudu: nejedná se o osobu, jež prováděla registraci dané smlouvy). Ta popsala praxi vyznačování doložek v roce 1992 a potvrdila, že doložka obsahující kód „R I“ vyjadřovala záměr registrovat pouze vlastnické právo bez předkupního práva. Dospěla proto k závěru, že osoba provádějící registraci smlouvy zřejmě považovala předkupní právo za obligační, nikoliv věcné, protože registrovala smlouvu pouze v části převodu vlastnického práva. Žalobce se domnívá, že navržený důkaz dokládá tehdejší praxi státního notářství, jakož i význam a obsah jednotlivých úkonů. Případně navrhl výslech dané notářky za účelem vysvětlení toho, co dokládají tehdejší dokumenty a rejstříky. Správní orgány však navržené důkazy neprovedly s odůvodněním, že nemají relevantní souvislost s předmětem řízení. S tím žalobce nesouhlasí, neboť navržené důkazy mají osvětlit tehdejší praxi notariátu, a tím přispět k zodpovězení otázky, co bylo úmyslem osoby, která tehdy prováděla registrační proceduru. Odmítnutí navržených důkazů dle žalobce zakládá nezákonnost napadeného rozhodnutí.
4. Žalobce ve správním řízení rovněž navrhl vyžádání rejstříkových knih obsahujících zápisy o registracích od příslušného okresního soudu, u kterého jsou archivovány. Katastrální úřad si však vyžádal pouze stanovisko tohoto soudu a kopii příslušné stránky rejstříkové knihy. Stanovisko soudu přitom poskytla osoba, která není soudcem a není zřejmé, zda má kompetenci vykládat tehdejší praxi notariátu. Přesto správní orgány vycházely ze stanoviska soudu jako ze závazného s tím, že jim nepřísluší hodnotit vyjádření soudu. Dle žalobce se

však nejedná o dostatečný důkaz dokládající skutkový stav věci, neboť se jedná toliko o hodnocení stavu věci pracovníci soudu.

5. Dále žalobce namítá, že správní orgány nerespektovaly závazný právní názor zdejšího soudu. Nezabývaly se totiž tím, jak registrace proběhla, nýbrž tím, jak podle nich měla proběhnout. V projednávaném případě však není podstatné, zda smlouva o předkupním právu měla být registrovaná podle tehdejší právní úpravy, tedy zda bylo možné provést pouze částečnou registraci. Podstatné je pouze zjištění, zda smlouva v části o předkupním právu skutečně registrovaná byla, či nebyla (byť nezákonně). Podstatný je samotný výsledek registrační procedury z hlediska postupu notáře. Dle žalobce přitom zjištěné okolnosti naznačují, že se nejednalo o omyl zřejmý. Ačkoliv smlouva obsahuje razítko „registrováno“, na registrační doložce je uvedené pouze „R I“, nikoliv „R V“, což dokládá, že registrující orgán měl v úmyslu registrovat pouze vlastnické právo bez předkupního práva. Registrační razítko se na smlouvy dávala dle typu registrovaných vztahů, které se též vyznačovaly v rejstříkové registrační knize v jednotlivých sloupcích. Žalobce poukázal na to, že v jiných případech v téže registrační knize (o řádek níž, ve prospěch Ladislava Šafaříka) je vyznačená registrace, která měla poznámku jak ve sloupci I, tak i ve sloupci V. Příkladem doložil i další smlouvy z téhož období obsahující obě razítka „R I“ i „R V“, pokud se registrovala obě práva. Sporná smlouva však měla pouze razítko „R I“ a též v knize byla poznámka pouze ve sloupku I. Z toho žalobce dovozuje, že registrující orgán mohl smlouvu považovat za dokument obsahující pouze převod vlastnického práva a takto ji registroval. Z kopie návrhu na registraci, rozhodnutí o registraci ani kopie příslušné strany registrační knihy nevyplývá záměr státního notářství registrovat obě práva, ale naopak záměr registrovat pouze vlastnické právo.
6. Nakonec žalobce připomíná, že vyhovět návrhu na opravu katastrálního operátu lze pouze za předpokladu, že se omyl katastrální evidence ukáže zcela zřejmým (jednoznačně seznatelným). Pokud však vyvstane určitá pochybnost, nemůže se jednat o omyl zřejmý a návrhu nelze vyhovět.
7. **Žalovaný** ve vyjádření k žalobě navrhuje její zamítnutí a odkazuje na obsah napadeného rozhodnutí. Navržené důkazy neprovedl, neboť měl skutkový stav za dostatečně zjištěný ze sdělení Okresního soudu v Nymburce, jehož správnost žalovanému nepřisluší přezkoumávat. Dle sdělení byla smlouva registrovaná tak, jak byla uzavřena a označena v návrhu (včetně předkupního práva). Smlouvy se buď registrovaly jako celek, nebo se vracely účastníkům bez registrace. Registrační číslo se přidělovalo pouze registrovaným smlouvám a částečné registrace se neprováděly. Chybné zaškrtnutí příslušného sloupce v rubrice „R“ nemělo vliv na registraci práv ani platnost registrace. Ze sdělení soudu vyplývá, že doložka měla obsahovat údaje o registraci obou práv, ale vlivem lidského faktoru neobsahovala. Proběhla tedy registrace práva vlastnického i předkupního. Žalobce přitom nepředložil žádnou listinu dokládající částečnou registraci. Další důkazy již nebylo nutné provádět. Žalovaný dále podotýká, že se řídil závazným právním názorem zdejšího soudu a požádal Okresní soud v Nymburce o sdělení, zda došlo k registraci dané smlouvy v celém rozsahu, či jen částečně. Neposuzoval přitom, zda byl takový postup zákonný.
8. **Osoba zúčastněná na řízení** ve vyjádření uvádí, že žalobce neunesl důkazní břemeno k tomu, že bylo registrováno pouze vlastnické právo, resp. že k registraci předkupního práva nedošlo z jiného důvodu než v důsledku omylu ve fázi zápisu do evidence. Žalobce pracuje pouze s účelově vytrženými částmi rozsudku zdejšího soudu.

### Stručný průběh řízení před správními orgány

9. Osoba zúčastněná na řízení podala dne 6. 6. 2019 katastrálnímu úřadu návrh na opravu chyby katastrálního operátu s odkazem na § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Návrh odůvodnila tím, že zřejmým omylem při vedení katastru nedošlo k zápisu údaje o ní jakožto oprávněné z věcného předkupního práva k výše uvedeným nemovitostem ve vlastnictví žalobce. Ten je nabyt na základě smlouvy o převodu ze dne 25. 6. 1992, uzavřené podle § 51 a § 132 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Podle čl. V této smlouvy se smluvní strany (žalobce jako nabyvatel a Československý rozhlas jakožto právní předchůdce osoby zúčastněné na řízení jako převodce) současně dohodly na zřízení věcného předkupního práva. Zřejmým omylem však byl proveden pouze zápis vlastnického práva, nikoliv také předkupního práva.
10. Přílohou návrhu osoba zúčastněná na řízení přiložila též zmíněnou smlouvu ze dne 25. 6. 1992. Podle čl. I až III bylo žalobci bezplatně převedeno vlastnické právo k nemovitostem. Dle čl. V smlouvy se smluvní strany dohodly, že předávající má předkupní právo k uvedeným nemovitostem. Smluvní strany toto předkupní právo sjednaly jako právo věcné, které působí i vůči nástupcům nabyvatele. Dle čl. VI smlouva nabývá účinnosti dnem registrace Státním notářstvím. Po registraci smlouvy se v evidenci nemovitostí u střediska Geodézie v Nymburce vyznačí na listu vlastnictví č. 363, obec Přerov nad Labem, převod nemovitostí a zřízení předkupního práva dle čl. V smlouvy. Smlouva obsahuje razítko Státního notářství v Nymburce *„REGISTROVÁNO dne 3. 8. 1992 pod č. R.I. 1633/92. Tímto dnem nastaly právní účinky registrace. JUDr. Alena Hájková státní notářka“*.
11. Součástí správního spisu je též návrh ze dne 23. 7. 1992 na *„registraci smlouvy o převodu nemovitostí a zřízení předkupního práva“*. Tento dokument obsahuje razítko Státního notářství v Nymburce s datem 28. 7. 1992.
12. Katastrální úřad nejprve provedl s odkazem na § 36 odst. 3 katastrálního zákona opravu chyby tak, že zaevidoval předkupní právo osoby zúčastněné na řízení k posuzovaným pozemkům. S touto opravou vyslovil žalobce podle § 36 odst. 4 katastrálního zákona nesouhlas. Namítl, že podmínkou účinnosti smlouvy ze dne 25. 6. 1992 dle tehdejších předpisů byla registrace státním notářstvím. Poslední strana smlouvy sice obsahuje ověřovací doložku státní notářky JUDr. Aleny Hájkové, ta se však vztahovala pouze na registraci smlouvy v rozsahu převodu vlastnického práva, nikoli na ujednání o vzniku předkupního práva jako práva věcného. Neexistuje jakýkoli důkaz o tom, že došlo k registraci vzniku předkupního práva. Katastrální úřad následně oznámil zahájení řízení o opravě chyby v katastrálním operátu.
13. Osoba zúčastněná na řízení ve svém vyjádření uvedla, že opomenutí zapsat údaj obsažený v podkladové listině je zřejmým omylem, který lze napravit postupem podle § 36 katastrálního zákona. Rovněž podotkla, že dle čl. VI daná smlouva nabyla účinnosti dnem registrace jako celek. Navrhla proto, aby bylo předkupní právo do katastru nemovitostí zapsáno.
14. Katastrální úřad vydal dne 9. 9. 2019 rozhodnutí, kterým nesouhlasu žalobce s provedením opravy nevyhověl a předkupní právo osoby zúčastněné na řízení do katastru nemovitostí zapsal. Žalovaný toto rozhodnutí zrušil k odvolání žalobce, a to rozhodnutím ze dne 19. 12. 2019. Ztotožnil se s názorem žalobce, že nelze bez dalšího dovodit, že registrace smlouvy státním notářstvím zahrnovala též registraci předkupního práva. Katastrálnímu úřadu vytkl,

že se bez dalšího spokojil jen s konstatováním, že dnem registrace smlouvy nabývá smlouva účinnosti jako celek. Ani z toho nelze jednoznačně dovodit, že šlo o zřejmý omyl.

15. Katastrální úřad novým rozhodnutím ze dne 18. 2. 2020 vyslovil, že se nesouhlasu žalobce s provedením opravy vyhovuje, neboť se nejedná o chybu v katastrálním operátu podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, a že předkupní právo nebude v katastru nemovitostí evidováno. V odůvodnění konstatoval, že smlouva byla zaregistrovaná Státním notářstvím v Nymburce dne 3. 8. 1992 pod č. j. RI 1633/92. Označení „R I“ na doložce státního notářství bylo stanoveno pro vlastnické právo, které bylo zaevidováno. Předkupní právo jako právo věcné dle čl. V smlouvy však evidováno nebylo. Proti tomuto rozhodnutí podala osoba zúčastněná na řízení odvolání. Namítla, že tehdejší registrační rejstřík disponoval několika razítky, jako právě „R I“ pro převod vlastnického práva k nemovitostem, avšak pro registraci předkupního práva v roce 1992 žádné zvláštní razítko neexistovalo. Smlouva byla registrována jako celek, přičemž pod jedním „R“ byly registrovány i smlouvy obsahující vícero právních úkonů. Jednalo se tedy o zřejmý omyl. Žalovaný rozhodnutím ze dne 14. 5. 2020 změnil výrok II. rozhodnutí ze dne 18. 2. 2020 tak, že vyslovil, že „zápis předkupního práva byl vymazán“, ve zbytku dané rozhodnutí potvrdil. Označení „R I“ se vztahovalo ke smlouvám o převodu nemovitostí. Pro předkupní právo se dle dodatku k pokynům Českého úřadu geodetického a kartografického (dále „ČÚGK“) používalo označení „R V“. V tomto případě však v registrační doložce „R V“ chybí. Zdejší soud toto rozhodnutí zrušil rozsudkem ze dne 18. 3. 2022, č. j. 51 A 109/2020-39, a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Žalovaný následně rozhodnutím ze dne 29. 3. 2022 zrušil též rozhodnutí katastrálního úřadu ze dne 18. 2. 2020 a věc vrátil k novému projednání.
16. Žalobce ve vyjádření ze dne 3. 5. 2022 mimo jiné navrhl doplnit dokazování o e-mailovou komunikaci mezi ním a notářkou JUDr. Evou Nohejlovou, která vykonávala notářskou praxi v roce 1992 a potvrdila, že v případě registrace jiného věcného práva než vlastnického se na doložce vedle označení „R I“ vyznačovalo též „R V“. Případně navrhl výslech této notářky a dalších tehdy činných notářů, které označí. Dále upozornil, že zápis vlastnických a jiných práv se na státních notářstvích zapisoval do zvláštních rejstříků. Do samostatného rejstříku „R V“ se zapisovalo registrované věcné předkupní právo. Tyto rejstříky archivují okresní soudy. Žalobce proto dále navrhl vyžádání rejstříků registrací „R I“ a „R V“ za rok 1992 u Okresního soudu v Nymburce za účelem zjištění, zda byla smlouva registrovaná pouze v rejstříku „R I“, či také v rejstříku „R V“. Žalobce se domníval, že projevem vůle státní notářky byla registrace pouze vlastnického práva. Není přitom rozhodné, z jakého důvodu nezamýšlela registrovat též právo předkupní. Nejspíš jej interpretovala jako právo obligační. Otázka souladu postupu notářky s právem však není podstatná. Pro řešení věc je rozhodující pouze to, že současný stav je chybou postupu notářky, nikoliv chybou následné katastrální evidence.
17. Ke svému vyjádření žalobce předložil e-mailovou komunikaci obsahující zprávu ze dne 30. 4. 2022, jejíž autorka se domnívá, že státní notářství do roku 1992 registrovalo smlouvy pod různým označením, přičemž „R I“ znamenalo registraci převodu vlastnictví a „R V“ značilo registraci věcného břemene. Předkupní právo proto bez registrace nejspíš zůstalo pouze závazkem smluvních stran. Rovněž potvrdila, že v té době bylo možné registrovat jednotlivé typy práv souběžně, např. „R I“ a „R V“ pro převod vlastnictví nemovitosti s věcným břemenem užívání převodce. Tato zpráva obsahovala prostý podpis JUDr. Evy Nohejlové.

18. Katastrální úřad si od Okresního soudu v Nymburce vyžádal poskytnutí rejstříku R I a R V z roku 1992 a vyjádření, zda došlo k registraci dané smlouvy jako celku, tj. vlastnického a předkupního práva, či byla smlouva registrovaná jen v části.
19. Okresní soud v Nymburce sdělením ze dne 9. 5. 2022 informoval katastrální úřad o tom, že smlouva byla registrována tak, jak byla uzavřena a označena v návrhu. K registraci se vedl jeden rejstřík a seznam jmen, přičemž smlouva se buď registrovala jako celek nebo se vracela bez registrace. Částečné registrace se neprováděly. Na přiložené kopii rejstříku a seznamu je patrná registrace pod rejstříkem R. Označování římskými číslicemi mělo spíš evidenční charakter. Určující i pro středisko geodezie byla tzv. intabulační doložka. K chybám ve vyznačování římskými číslicemi běžně docházelo, neboť v roce 1992 byl extrémní nápad smluv k sepsání notářským zápisem a registraci vzhledem k ohlášenému ukončení činnosti státního notářství. Ze spisu je zřejmé, že se jednalo pouze o chybu v zaškrtnutí označení, která neměla vliv na platnost registrace. Sdělení bylo podepsané vyšší soudní úřednicí. Přílohou byla mimo jiné kopie jedné strany rejstříku a seznamu jmen, na níž byla zapsaná projednávaná smlouva, a to pouze ve sloupci I. Jiná smlouva o řádek níže byla registrovaná ve sloupcích I. a zároveň V.
20. Katastrální úřad vydal rozhodnutí ze dne 16. 5. 2022, jímž vyhověl nesouhlasu osoby zúčastněné na řízení s neprovedením opravy, neboť se jedná o chybu v katastrálním operátu, a rozhodl o zaevidování předkupního práva. Smlouva obsahovala jak převod vlastnického práva k pozemkům, tak vznik předkupního práva. Byla zaregistrovaná včetně předkupního práva, neboť v té době nebyla (dle notářského řádu) částečná registrace smlouvy možná. Jedná se tedy o zřejmý omyl. Proti tomuto rozhodnutí se žalobce odvolal. Žalovaný jej zrušil rozhodnutím ze dne 14. 7. 2022 a vrátil k novému projednání. V odůvodnění uvedl, že ze sdělení Okresního soudu v Nymburce vyplývá, že smlouva byla registrovaná tak, jak byla uzavřena a označena v návrhu, tedy včetně předkupního práva. Katastrální úřad však pochybil, neboť účastníkům řízení neumožnil, aby se s tímto důkazem seznámili a vyjádřili se k němu. Dále katastrálnímu úřadu vyčetl, že se nevypořádal s důkazními návrhy účastníků. Jejich neprovedení měl odůvodnit.
21. Žalobce ve vyjádření ze dne 21. 8. 2022 trval na provedení navržených důkazů, a to všech rejstříkových knih za příslušné období (jednu stranu rejstříkové knihy nepovažoval za dostatečnou k doložení kontextu) a vyjádření bývalé notářky. Dále navrhl, aby byly vyžádané doklady předloženy bývalé notářce během výslechu, aby je mohla interpretovat. Upozornil též na to, že se správní orgány nemají zabývat tím, jak měla registrační procedura probíhat dle předpisů, nýbrž tím, jak skutečně probíhala, resp. jaký byl výsledek registrace. Zdůraznil, že katastrální úřad může přistoupit k opravě pouze za předpokladu, že se jedná o zcela zřejmý omyl. Existuje-li jiné, byť i méně pravděpodobné ale přijatelné vysvětlení toho, proč nebylo předkupní právo evidováno, nemohlo se jednat o omyl zřejmý. Z podkladů vyplývá, že vůlí notářky byla registrace pouze vlastnického práva. V návrhu na registraci je nahoře razítko „R I“ a v seznamu zaregistrovaných práv je zaškrtnuto pouze políčko I. O jeden řádek níže je zápis jiné smlouvy, u níž jsou zaškrtnutá políčka I. i V., z toho je zřejmé, že bylo možné registrovat víc práv z jedné smlouvy, což se vyznačovalo v seznamu. Dle žalobce správní orgány neměly vycházet ze sdělení Okresního soudu v Nymburce, neboť se jedná o spekulaci osoby, jež není kompetentní dávat stanoviska k věci.
22. Katastrální úřad vydal prvostupňové rozhodnutí, jímž rozhodl tak, jak je uvedené v bodu 1 tohoto rozsudku. Uvedl, že důkazními návrhy není vázán, vždy provede důkazy, které jsou

potřebné ke zjištění stavu věci. Na návrh žalobce požádal Okresní soud v Nymburce o poskytnutí rejstříku z roku 1992 a informaci, zda daná smlouva byla registrovaná v celém rozsahu. Okresní soud sdělil, že byla registrovaná tak, jak byla uzavřená a označená v návrhu, i s předkupním právem. Přiložil též kopii rozhodnutí o registraci smlouvy, návrhu na registraci a výpis některých stran z rejstříkové knihy. K námitce, že tyto důkazy nejsou dostatečné, katastrální úřad uvedl, že mu nepřísluší hodnotit dostatečnost vyjádření a podkladů zaslaných soudem. Žalobcem navržený důkaz provedl, aby prokázal, že smlouva byla registrovaná jako celek. Důkazní návrhy vyjádřením bývalé notárky a jejím výsledkem katastrální úřad neprovedl, neboť nemají relevantní souvislost s předmětem řízení. Katastrální úřad v tomto řízení opravuje pouze chyby v údajích způsobené zřejmým omylem, musí tedy existovat rozpor mezi listinami založenými ve sbírce listin s údaji v katastru, vychází proto při rozhodování pouze z obsahu zkoumaných listin. Dle judikatury NSS lze neurčitý právní pojem „zřejmý omyl“ mimo jiné interpretovat jako opomenutí zapsat údaj obsažený v podkladové listině. Daná smlouva upravuje převod vlastnického práva i vznik předkupního práva. Zřejmým omylem tak došlo k opomenutí zapsat údaj o předkupním právu do evidence nemovitostí. Opravou má být dosaženo souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji obsaženými v listinách ve sbírce listin.

23. Žalobce dne 20. 9. 2022 podal odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí, jímž se domáhal změny prvostupňového rozhodnutí tak, že oprava v katastrálním operátu se neprovádí. Uplatnil tytéž argumenty jako v žalobě.
24. Osoba zúčastněná na řízení ve vyjádření ze dne 23. 9. 2022 souhlasila s postupem katastrálního úřadu. Důkazní návrhy žalobce nejsou pro věc relevantní. Bývalá notárka není arbitrem, který by měl posuzovat správnost registrace smlouvy a jejíž názor by byl pro správní orgány závazný. Ze samotného textu je zřejmé, že se jedná pouze o její subjektivní názor. Žalobce si při hodnocení podkladů odporuje, neboť sám negativně hodnotí sdělení Okresního soudu v Nymburce s tím, že se jedná o názor osoby, která není účastníkem řízení a jejíž názor nemá žádné procesní důsledky. Žalobce neunesl důkazní břemeno k prokázání tvrzení, že se smlouvy v případě registrace předkupního práva označovaly jinak.
25. Žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl žalobcovo odvolání a potvrdil prvostupňové rozhodnutí. V odůvodnění shrnul, že si smluvní strany ve smlouvě sjednaly předkupní právo jako věcné právo. Smlouva dle čl. V a VI nabývá účinnosti dnem registrace státním notářstvím, přičemž se má v evidenci nemovitostí vyznačit převod vlastnického práva i zřízení předkupního práva. V registrační doložce je však označena pouze registrace vlastnického práva „R I“, chybí „V“. Zdejší soud v rozsudku č. j. 51 A 109/2020-39, konstatoval, že tehdejší právní úprava registračního řízení notářem nasvědčovala tomu, že smlouva byla registrovaná jako celek včetně předkupního práva, přičemž až ve fázi evidence došlo k omylu spočívajícímu v opomenutí zápisu údaje o zřízení věcného předkupního práva. Naopak pokud by existoval předpis (či jiná indicie) dokládající tehdejší praxi státních notářů, z něhož by vyplývalo, že v případě smlouvy o převodu vlastnického práva a zřízení předkupního práva by doložka státního notářství obsahovala údaj o registraci obou těchto práv, pak by se nejspíš o zřejmý omyl podle § 36 katastrálního zákona nejednalo. Správním orgánům se nepodařilo takovou indicii získat. Katastrální úřad však obdržel sdělení Okresního soudu v Nymburce, dle něhož byla smlouva registrovaná tak, jak byla uzavřená a označená v návrhu, tedy i s předkupním právem. Smlouvy se buď registrovaly jako celek, nebo se vracely bez registrace. Doložka sice měla obsahovat údaj o registraci obou práv, avšak v důsledku opomenutí zaškrtnutí označení neobsahovala údaj o předkupním právu. Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

Tato chyba však neměla vliv na registraci. Ze sdělení soudu měl žalovaný za prokázané, že registrace smlouvy zahrnovala i předkupní právo. Nepovažoval proto za nutné provádět další důkazy ani navržený důkaz e-mailovou komunikací s bývalou notářkou. Dle bývalé notářky byla zřejmě možná i jiná praxe, nicméně ze sdělení okresního soudu vyplývá, že smlouva byla registrovaná jako celek a zřejmým omylem nebylo zaevidováno předkupní právo. Správní orgány přitom nejsou oprávněny přezkoumávat sdělení soudu. Katastrální úřad se k důkazním návrhům vyjádřil a nebyl jimi vázán. Správní orgány nepostupovaly v rozporu s právním názorem soudu, neboť ze sdělení okresního soudu zjistily, že notářka zaregistrovala smlouvu jako celek včetně předkupního práva. Nezjišťovaly přitom, zda se jednalo o postup v souladu se zákonem, jak tvrdí žalobce. Správním orgánům je sice známo, že se v registračních doložkách uvádělo označení římskými číslicemi, pokud se smlouva týkala více práv, nicméně nedisponují žádným alternativním vysvětlením projednávané chyby.

### **Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu**

26. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou. Při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.).
27. O žalobě soud rozhodl bez jednání podle § 51 odst. 1 s. ř. s., neboť s tím oba účastníci souhlasili (žalobce se k výzvě soudu nevyjádřil, proto se jeho souhlas předpokládá). Dokazování soud neprováděl, jelikož všechny rozhodné skutečnosti zjistil z obsahu správního spisu, jímž se nedokazuje (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS).

### **Posouzení žaloby**

28. Podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona katastrální úřad na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví chybné údaje katastru, které *vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru*. Podle odst. 4 téhož ustanovení sdělí-li do 30 dnů od doručení oznámení vlastník nebo jiný oprávněný katastrálnímu úřadu, že s provedenou opravou nebo s tím, že se nejedná o chybu, nesouhlasí, vydá katastrální úřad rozhodnutí ve věci.
29. Podle § 44 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), 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.
30. K výkladu pojmu zřejmý omyl dle výše uvedených ustanovení katastrálního zákona již existuje bohatá judikatura NSS. Podle rozsudku ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007-103, č. 2098/2010 Sb. NSS, „neurčitý pojem ‚zřejmý omyl‘ obsažený v § 8 odst. 1 písm. a) [starého katastrálního zákona], je třeba vykládat vždy v souvislosti s konkrétním případem. Obecně sem

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

*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 (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).“ Dále v rozsudku ze dne 4. 5. 2018, č. j. 8 As 176/2017-39, NSS uvedl, že „o omyl zřejmý se jedná pouze v případě, že je chyba v katastru naprosto evidentní. Tento omyl musí být zřejmý ve vztahu ke všem dotčeným subjektům, tj. vlastníkům sousedících pozemků. Chyby v katastru, k jejichž zjištění se katastrální úřad neobejde bez podrobného zkoumání právní a skutkové stránky případu, nejsou způsobeny zřejmým omylem.“ V rozsudku ze dne 8. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2015-125, č. 986/2006 Sb. NSS, NSS rovněž odkázal na přílehlavý závěr komentářové literatury, podle níž lze za zřejmý omyl považovat takovou chybu, která je jasná každému odborníkovi na danou oblast (srov. E. Barešová, P. Baudyš: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář*, 3. vydání, C. H. Beck, Praha 2002, str. 227). Rozsudkem ze dne 12. 5. 2016, č. j. 6 As 166/2015-27, pak ozřejmil, že „katastrální úřad je oprávněn (a povinen) opravit pouze takové údaje v katastru, které jsou chybné v důsledku zřejmého omylu. Musí zde tedy 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, ze kterého 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 těž posuzovat, za jakých podmínek práva vznikají, zanikají, mění se jejich obsah, přecházejí na jiné osoby. To přísluší pouze soudům v občanskoprávním řízení. Katastrální úřad může v řízení o opravě chyby katastru činit jen základní a jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu jím zkoumaných listin a nemůže řešit sporné právní otázky.“*

31. Smyslem institutu opravy chyby v katastru je uvedení údajů katastru do souladu s podkladovými listinami, které má katastrální úřad k dispozici. Stav v katastru je odrazem práv a závazků vázících se ke konkrétní nemovitosti a vyplývajících z listin, které splňují zákonem předepsané náležitosti pro provedení zápisu (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 29. 1. 2004, sp. zn. II. ÚS 45/03). Nejedná se o právní prostředek k rozhodování o správnosti zápisu věcného práva k nemovitostem. Opravou chyb v katastru se tudíž nemění právní vztahy k nemovitostem. Jinak řečeno, opravou chyby „dochází pouze k dodatečnému nabrazení údaje chybně evidovaného v katastrálním operátu údajem z hlediska právní úpravy katastru nemovitostí správným, tedy takovým údajem, který je v souladu s listinami založenými ve sbírce listin“ (srov. rozsudky NSS ze dne 25. 2. 2011, č. j. 5 As 88/2009-75, ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012-32, č. 2902/2013 Sb. NSS, ze dne 26. 6. 2014, č. j. 9 As 121/2013-29, nebo ze dne 24. 8. 2017, č. j. 1 As 102/2017-27). Rozhodnutí katastrálního úřadu o opravě chyby tak nemá hmotněprávní, nýbrž jen evidenční účinky, a nezasahuje se jím do soukromoprávních vztahů (srov. usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb. ze dne 2. 9. 2004, č. j. Konf 62/2003-15, č. 403/2004 Sb. NSS). Jinými slovy, základním účelem opravy chyby v katastru je odstranění rozporu mezi jednotlivými částmi katastrálního operátu, nikoliv však rozporu evidovaných údajů se skutečným stavem (srov.

Komentář k § 36. Barešová, E., Bláhová, I., Doubek, P., Janeček, B., Nedvídek, L., Šandová, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2015, dostupné v Systému ASPI). Katastrální úřad proto nemůže přistoupit k opravě chyby, která je nejasná nebo sporná (viz např. rozsudek NSS ze dne 8. 9. 2021, č. j. 5 As 238/2020-67, odst. 19).

32. Obecně katastrální úřad smí přistoupit k opravě chybných údajů podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, pokud bylo prokázáno, že opravovaný údaj je chybný, a to v důsledku zřejmého omylu při vedení a obnově katastru, a dále se musí jednat o údaj, jehož opravu připouští katastrální vyhláška. Současně musí správný údaj vycházet z původní listiny, která byla podkladem pro zápis tohoto údaje.
33. Mezi účastníky není sporu o tom, že věcné předkupní právo k pozemkům ve prospěch osoby zúčastněné na řízení vychází z projednávané smlouvy, tedy z původní listiny. Není pochyb ani o tom, že se takové předkupní právo eviduje v katastru nemovitostí podle § 18 odst. 1 katastrální vyhlášky a opomenutí zápisu údaje o tomto právu je chybným údajem, jehož opravu § 44 odst. 2 katastrální vyhlášky připouští. Sporná tak zůstává pouze otázka, zda k opomenutí zapsání údaje o předkupním právu právního předchůdce osoby zúčastněné na řízení, které bylo sjednáno v čl. V smlouvy, došlo v důsledku *zřejmého omylu při vedení a obnově katastru*.
34. Žalobce má za to, že se nejedná o zřejmý omyl. Předkupní právo dle jeho názoru nebylo do evidence nemovitostí zapsáno úmyslně, neboť v této části smlouva neprošla registračním řízením. Razítko státního notářství s písmeny „R I“ na smlouvě svědčí o tom, že notářka registrovala pouze převod vlastnického práva k nemovitostem, neboť v případě současné registrace předkupního práva by byla na smlouvě také doložka „R V“. Poukazuje i na to, že daná smlouva je v rejstříku vedená pouze ve sloupci druh registrace I, aniž by byla současně označená ve sloupci V. Správní orgány a osoba zúčastněná na řízení se naopak domnívají, že šlo o zřejmý omyl při evidenci nemovitostí, jelikož státní notářství smlouvu zaregistrovalo jako celek.
35. Zdejší soud ve věci již jednou rozhodl rozsudkem č. j. 51 A 109/2020-39, přičemž zrušil předcházející rozhodnutí žalovaného a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Konstatoval, že pro rozhodnutí věci je stěžejní otázka, zda notářka smlouvu zaregistrovala jako celek, či jen částečně bez předkupního práva [pozn. soudu: neboť odpověď na tuto otázku je stěžejní pro posouzení, zda tehdejší středisko geodézie nezapsalo předkupní právo do evidence nemovitostí úmyslně, jak tvrdí žalobce, či zřejmým omylem, jak tvrdí správní orgány a osoba zúčastněná na řízení]. Zdejší soud přitom vyhodnotil, že zřízení věcného předkupního práva vyplývá ze smlouvy, která byla prokazatelně předložena k registraci (srov. návrh na registraci ze dne 23. 7. 1992, jímž byla navržena registrace smlouvy o převodu nemovitostí „a zřízení předkupního práva“) a posléze registrovaná Státním notářstvím v Nymburce (srov. razítko „REGISTROVÁNO“ vyznačené dne 3. 8. 1992 na smlouvě). Dle tehdejší právní úpravy obsažené v zákoně č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád), a judikatury Nejvyššího soudu měla notářka postupující v registračním řízení předloženou smlouvu buď zaregistrovat jako celek, nebo její registraci jako celek zamítnout, neboť částečné registrace se neprováděly. Na základě těchto skutečností soud v předchozím rozsudku dospěl k závěru, že smlouva byla nejpravděpodobněji registrovaná jako celek a k opomenutí zápisu předkupního práva došlo v důsledku omylu až ve fázi evidence. Zdůraznil však, že aby bylo možné vyhovět návrhu na opravu chyby v katastrálním operátu, je třeba, aby se jednalo o omyl zřejmý, o němž

nejsou důvodné pochyby. *Pokud by tedy existovalo jiné přijatelné, byť méně pravděpodobné vysvětlení toho, proč nebylo předkupní právo zaevidováno, nemohlo by se jednat o omyl zřejmý.* K tomu dodal, že pokud by existoval předpis či jiná indicie o tehdejší praxi státních notářů (byť nesouladné s úpravou registračního řízení dle tehdejšího notářského řádu a judikatury), z nichž by vyplývalo, že v případě smlouvy zahrnující jak převod vlastnického práva, tak vznik předkupního práva, by doložka státního notářství na smlouvě obsahovala údaj o registraci obou těchto práv, pak by se nejspíš nejednalo o zřejmý omyl ve smyslu § 36 katastrálního zákona.

36. Žalobce v návaznosti na rozsudek zdejšího soudu předložil jako důkaz e-mailovou komunikaci s notářkou, která dle jeho tvrzení vykonávala notářskou praxi v době sporné registrace smlouvy. Notářka se domnívala, že v roce 1992 se smlouvy registrovaly pod různým označením, přičemž „R I“ znamenalo registraci převodu vlastnictví a „R V“ značilo registraci věcného břemene. Bylo přitom možné registrovat jednotlivé typy souběžně, např. „R I“ a „R V“. Dále navrhl, aby správní orgány notářku vyslechly a případně i další v té době činné notáře, které notářka označí, za účelem prokázání tehdejší notářské praxe. Rovněž navrhl, aby si katastrální úřad od Okresního soudu v Nymburce vyžádal rejstříky R I a R V z roku 1992 za účelem zjištění, zda došlo k registraci dané smlouvy jako celku, či jen v části. Později navrhl, aby byly dané rejstříky předloženy bývalé notářce během výslechu, aby je mohla interpretovat.
37. Katastrální úřad si od Okresního soudu v Nymburce vyžádal rejstříky R I a R V z roku 1992 a vyjádření, zda došlo k registraci dané smlouvy jako celku. Od příslušného soudu obdržel sdělení ze dne 9. 5. 2022, dle něhož byla smlouva registrovaná jako celek, neboť částečné registrace se neprováděly. Smlouva sice byla v rejstříku vedená pouze pod R I, nicméně označování římskými číslicemi mělo spíš evidenční charakter. Určující byla intabulační doložka ve smlouvě. K chybám ve vyznačování římskými číslicemi běžně docházelo, neboť v roce 1992 byl extrémní nápad smluv k registraci. Katastrální úřad obdržel rovněž kopii příslušné strany rejstříku, kde byla daná smlouva registrovaná pouze ve sloupcu pod I. Z rejstříku bylo zřejmé, že jiná smlouva o řádek níže byla označená ve dvou sloupcích zároveň, a to pod I. a V.
38. Ostatní žalobcem navržené důkazy – e-mailovou komunikaci s bývalou notářkou, její výslech, ani všechny rejstříky R I a R V za rok 1992 od Okresního soudu v Nymburce – správní orgány neprovedly. Katastrální úřad v prvostupňovém rozhodnutí uvedl, že není vázán důkazními návrhy účastníků. Neprovedení důkazů odůvodnil tím, že nemají relevantní souvislost s předmětem řízení. Navíc ze sdělení okresního soudu měly správní orgány za prokázané, že registrace smlouvy zahrnovala i předkupní právo, a proto nebylo nutné provádět další důkazy.
39. Podle § 52 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, jsou účastníci povinni označit důkazy na podporu svých tvrzení. Správní orgán není návrhy účastníků vázán, vždy však provede důkazy, které jsou potřebné ke zjištění stavu věci. Problematikou provádění důkazů se opakovaně zabýval NSS, který uzavřel, že ačkoliv správní orgán není povinen provést všechny důkazy navrhované účastníkem řízení, je vždy povinen náležitě odůvodnit, z jakých důvodů navrhovaný důkaz neprovedl (např. v rozsudku ze dne 28. 5. 2009, č. j. 6 Azs 26/2009-100, ze dne 13. 11. 2009, č. j. 5 As 29/2009-48, či v rozsudku ze dne 15. 12. 2011, č. j. 1 As 84/2010-72). Neakceptování návrhu na provedení důkazů lze přípustně založit na argumentu, že tvrzená skutečnost, k jejímuž ověření nebo vyvrácení je důkaz navrhován, nemá relevantní souvislost s předmětem řízení. Dále je myslitelný

argument, podle kterého důkaz není způsobilý vyvrátit nebo potvrdit tvrzenou skutečnost, tedy nedisponuje vypovídací potencií. Odmítnutí provedení důkazu může být konečně zdůvodněno i jeho nadbytečností, a to tehdy, byla-li již skutečnost, která má být dokazována, v dosavadním řízení bez důvodných pochybností postavena najisto (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 4. 2005, č. j. 5 Afs 147/2004-89, č. 618/2005 Sb. NSS). Tyto obecné závěry učinil NSS ve vztahu k dokazování správních soudů, jsou však použitelné i pro dokazování správních orgánů.

40. Správní orgány sice odůvodnily neprovedení navržených důkazů tím, že nemají relevantní souvislost s předmětem řízení a jsou vzhledem ke sdělení okresního soudu nadbytečné. Takové odůvodnění je nicméně nepřiléhavé. Soud má totiž za to, že výslech bývalé notářky, případně jiných notářů činných v roce 1992, má zcela zásadní souvislost s předmětem řízení, neboť je způsobilý prokázat, zda doložky státního notářství o registraci smluv zahrnujících více práv (konkrétně převod vlastnického práva a zřízení věcného předkupního práva) v té době obsahovaly údaj o registraci všech těchto práv. Takový výslech by mohl být onou indicií o tehdejší praxi státních notářů, o níž hovořil zdejší soud v předcházejícím rozsudku. Stejně tak e-mailová komunikace s bývalou notářkou ozřejmuje tehdejší notářskou praxi. Rovněž porovnání rejstříků R I a R V uložených u Okresního soudu v Nymburce za z roku 1992 jistě může být vodítkem ke zjištění, zda se na registračním razítku tehdy běžně označovala všechna práva plynoucí z registrovaných smluv. Ostatně žalobce správně upozornil, že na kopii jedné strany rejstříku předložené okresním soudem se nachází jiná smlouva, která je označená pod druhem registrace ve sloupci I. a zároveň ve sloupci V., zatímco projednávaná smlouva je označena pouze ve sloupci I.
41. Neobstojí ani argumentace nadbytečností. Ze sdělení okresního soudu je zřejmé, že závěr o tom, že smlouva byla registrovaná tak, jak byla uzavřena a označená v návrhu (včetně předkupního práva) byl učiněný na základě návrhu na registraci smlouvy, rozhodnutí o její registraci a skutečnosti, že se tehdy smlouvy registrovaly jako celek a částečné registrace se neprováděly. Tento závěr byl tedy učiněný na základě stejných skutečností, na nichž zdejší soud v prvním rozsudku ve věci učinil tentýž závěr jakožto nejpravděpodobnější (potenciálně však nikoliv jedinou možnou) variantu toho, proč středisko geodézie předkupní právo neevidovalo. Ani sdělení okresního soudu – kterému navíc správní orgány nesprávně přikládají právní sílu, které sdělení vyšší soudní úřednice o historické praxi nemá – tak neposkytuje jistotu o tom, že chyba byla způsobena zřejmým omylem ve fázi evidence. Ze sdělení okresního soudu navíc vyplývá, že jednotlivá práva z registrovaných smluv se v rejstříku označovala římskými číslicemi *za účelem evidence*, což by mohlo nasvědčovat tvrzení žalobce o tom, že se smlouvy v rejstříku a možná i v doložce označovaly v případě registrace předkupního práva jinak, než tomu bylo v projednávaném případě.
42. Žalobce navíc k odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí ze dne 20. 9. 2022 přiložil dvě smlouvy uzavřené v roce 1992 mezi stejnými účastníky jako posuzovaná smlouva, které se týkaly převodu nemovitého majetku a zřízení předkupního práva a které v obou případech obsahovaly registrační razítko státního notářství s číslem jednacím počínajícím „R I, V“, resp. „R I a R V“. Tyto smlouvy by nasvědčovaly žalobcem prosazované verzi. Žalovaný se však těmito smlouvami s ohledem na stanovisko Okresního soudu v Nymburce nezabýval a nehodnotil, zda nepředstavují *indicie o tehdejší praxi státních notářů, z nichž by vyplývalo, že v případě smlouvy zahrnující jak převod vlastnického práva, tak vznik předkupního práva, by doložka státního notářství na smlouvě obsahovala údaj o registraci obou těchto práv, jak vyžadoval zdejší soud v předchozím rozsudku.*

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

43. Ač se tedy nejpravděpodobnějším stále jeví průběh, podle něhož byla smlouva registrovaná včetně předkupního práva a k opomenutí jeho zápisu došlo až během evidence, nemusí se jednat o jedinou myslitelnou variantu. Žalobce předložil jiné alternativní, byť méně pravděpodobné, vysvětlení nastalé chyby v evidenci, spočívající v tom, že státní notářství registrovalo smlouvu pouze v části převodu vlastnického práva, nikoli však předkupního práva, načež středisko geodzie předkupní právo úmyslně nezapsalo do evidence nemovitostí. Toto tvrzení se žalobce snažil podpořit navrženými důkazy v návaznosti na zrušující rozsudek. Správní orgány však žalobcem navržené důkazy neprovedly, aniž by k tomu měly pádné (zákonné) důvody.
44. Správní orgány se neřídily závazným právním názorem zdejšího soudu a v důsledku toho přistoupily k důkazním návrhům žalobce tak, že skutkový stav, který vzaly za základ svých rozhodnutí, vyžaduje rozsáhlé nebo zásadní doplnění.

#### **Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení**

45. Soud proto dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. Napadené rozhodnutí proto zrušil podle § 76 odst. 1 písm. b) a c) s. ř. s. a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). V dalším řízení je žalovaný vázán právním názorem soudu (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Správní orgány tedy doplní dokazování o důkazy navržené žalobcem v rozsahu potřebném pro vyhodnocení, zda je dostatečně podložená, a tudíž i logicky myslitelná žalobcova verze o tom, že projednávaná chyba nevznikla zřejmým omylem ve fázi evidence, neboť státní notářství předkupní právo plynoucí ze smlouvy vůbec neregistrovalo. Nemusí přitom zjišťovat, zda tomu opravdu tak bylo, nýbrž zda tomu tak být mohlo.
46. Soud opakuje, že pokud žalobce předloží jiné rozumné a představitelné vysvětlení vzniku projednávané chyby, které podloží dostatečnými důkazy prokazujícími, že toto vysvětlení je logicky možné (nikoliv, že tomu tak nutně muselo být), nebude možné návrhu osoby zúčastněné na řízení na opravu chyby v katastrálním operátu vyhovět. Za takových okolností by se totiž nemohlo jednat o chybu vzniknuvší *zřejmým* omylem při vedení a obnově katastru podle § 36 katastrálního zákona. Jakkoliv se soudu předběžně jeví, že žalobcem předložené a správními orgány opomenuté smlouvy v jiných věcech s registračními razítky mohou být dostatečným důkazem k prokázání možnosti alternativního průběhu, bude úkolem správních orgánů tyto opomenuté důkazy provést a posoudit.
47. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nebyl v řízení úspěšný, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Úspěšnému žalobci soud přiznal právo na náhradu nákladů řízení. Náklady řízení sestávají ze zaplaceného soudního poplatku za žalobu ve výši 3 000 Kč a v odměně za zastupování podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „advokátní tarif“) spočívající ve dvou úkonech právní služby (příprava a převzetí věci a podání žaloby) podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) advokátního tarifu ve výši 3 100 Kč/úkon, tj. celkem 6 200 Kč, a dvou režijních paušálech dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu ve výši 300 Kč/úkon, tj. celkem 600 Kč. Právní zástupce žalobce je plátcem daně z přidané hodnoty, a tak žalobci náleží dle § 57 odst. 2 s. ř. s. též částka, kterou bude muset zástupce odvést na DPH, tj. částka ve výši 1 428 Kč. Náhradu nákladů řízení v celkové výši 11 228 Kč je žalovaný povinen uhradit ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

48. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soud v tomto soudním řízení neuložil žádné povinnosti, ani k tomu neshledal žádné důvody zvláštního zřetele hodné (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

#### **Poučení :**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: [www. nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

Praha 28. května 2025

**Lenka Bursíková v. r.**  
předsedkyně senátu