



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Radovana Havelce a soudců JUDr. Martiny Kűchlerové a JUDr. Tomáše Rychlého v právní věci žalobce **RNDr. Z. Š.**, zastoupeného JUDr. Jaroslavou Moravcovou, advokátkou se sídlem Pardubice, Semtín 81, proti žalovanému **Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Pardubicích**, se sídlem Pardubice, Čechovo nábřeží 1791, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 16. 10. 2024, č. j. 52 A 31/2024-72,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalobce **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

## O d ů v o d n ě n í :

[1] Žalobce se podáním doručeným Katastrálnímu úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálnímu pracovišti Pardubice, dne 22. 12. 2023 domáhal „*obnovení zápisu zástavního práva za pohledávkou v sumě 15 000 Kčs, 4,5% úroky a 5% úroky z prodlení a vedlejšími závazky do výše 3 000 Kč k pozemkové parcele p. č. XA v k. ú. S., resp. k parcelám z původní pozemkové parcely p. č. XA vzniknuvších v evidenci KN*“ (dále též „zástavní právo“). Žalobce tvrdil, že zápis zástavního práva byl vymazán z katastru nemovitostí bez pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, bez jakéhokoliv vkladového řízení a bez vědomí zástavních věřitelů, resp. dědiců. Katastrální úřad, jako správní orgán I. stupně, posoudil toto podání jako návrh na

opravu chyby v katastrálním operátu dle § 36 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v účinném znění (dále jen „katastrální zákon“). Katastrální úřad navrhouanou opravu neprovedl, což oznámil žalobci dopisem ze dne 12. 1. 2024. Žalobce vyslovil nesouhlas s tímto oznámením, a proto bylo zahájeno správní řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí. Katastrální úřad jako správní orgán I. stupně vydal dne 26. 3. 2024, pod č. j. OR-17/2024-606-11, rozhodnutí, kterým nesouhlasil s navrhouanou opravou chyby a návrhu žalobce proto nevyhověl. Žalovaný odvolání žalobce směřující proti uvedenému rozhodnutí zamítl a rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil.

[2] Rozhodnutí žalovaného napadl žalobce u Krajského soudu v Hradci Králové, pobočky v Pardubicích, žalobou, kterou krajský soud jako nedůvodnou nyní napadeným rozsudkem zamítl.

[3] Krajský soud nejprve shrnul, že žalobce uvedl v podstatě dva důvody týkající se jeho nesouhlasu s neevidováním uvedeného zástavního práva v katastru nemovitostí. Jednak tvrdil, že k výmazu tohoto zástavního práva neexistuje zákonný podklad, tj. pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu výmazu, a dále zpochybňoval podklad, který byl podle katastrálního úřadu a žalovaného způsobilý k tomu, aby zástavní právo bylo z evidence nemovitostí vymazáno. Jeho druhá námitka se tedy týkala rozsudku Okresního soudu v Pardubicích o určovací žalobě ze dne 11. 10. 2012, č. j. 23 C 24/2012-103, potvrzeného rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 25. 4. 2013, č. j. 23 Co 35/2013-218. Zároveň poukazoval na to, že toto zástavní právo je dosud vedeno v pozemkové knize.

[4] Krajský soud k tomu uvedl, že v době výmazu uvedeného zástavního práva z evidence nemovitostí platila právní úprava, která v § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon o zápisech“), stanovila, že práva uvedená v § 1 odst. 1 tohoto zákona (tj. i zástavní práva), která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora, ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisovala záznamem údajů na základě listin vyhotovených státními orgány. Tedy v té době neplatila právní úprava, podle které se tato práva zapisují a vymazávají vkladem. Zápis a výmaz práv výlučně formou vkladu zavedl až katastrální zákon, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014, tedy v době výmazu zástavního práva (rok 2013) ještě neplatil. Výmaz zástavního práva v posuzovaném případě byl proveden záznamem dle § 5 odst. 3 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona, účinného do 31. 12. 2023 (dále jen „katastrální zákon z roku 1992“), na základě rozsudku Okresního soudu v Pardubicích o určovací žalobě ze dne 11. 10. 2012, č. j. 23 C 24/2012-103, potvrzeného rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 25. 4. 2013, č. j. 23 Co 35/2013-218. Krajský soud uzavřel, že k výmazu uvedeného zástavního práva došlo zákonným způsobem.

[5] Krajský soud připomněl, že on ani správní orgány nejsou ve věci týkající se opravy chyby v katastrálním operátu oprávněni přezkoumávat pravomocná rozhodnutí civilních soudů, která se stala podkladem pro výmaz věcných práv v evidenci nemovitostí.

[6] Konečně krajský soud uvedl, že na těchto jeho závěrech nemůže změnit nic ani námitka žalobce, že předmětné zástavní právo je dosud zapsáno v pozemkové knize ve vložce číslo Y pro katastrální obec P. a na ručním listu vlastnictví č. XB pro obec P. a na listu

pokračování

vlastnictví č. XC pro katastrální území S. Pozemková kniha je již jen historickou evidencí nemovitostí, která přestala být udržována a ruční listy vlastnictví založené v evidenci nemovitostí a následně převzaté do katastru nemovitostí od 1. 1. 1993 přestaly být udržovány.

[7] Proti rozsudku krajského soudu podal žalobce (dále jen „stěžovatel“) kasační stížnost, kterou opírá o důvod vyplývající z § 103 odst. 1 písm. a) soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).

[8] Stěžovatel namítá, že podáním žaloby, respektive žádosti o obnovení zápisu zástavního práva za zděděnou pohledávkou, se nedožadoval opravy chyby ve smyslu katastrálního zákona, nýbrž *„napravení tohoto primitivního podvodu formou obnovení zápisu nezákonně vymazaného zástavního práva.“* Stěžovatel uvádí, že legitimně očekával, že katastrální úřad bude postupovat shodně jako po předchozím *„podvodu“*, kdy katastrální úřad v rámci digitalizace přepsal zástavní právo smluvní na *„půjčku občana“* a tuto následně znovu přepsal na *„zástavní právo smluvní“*. Stěžovatel zdůrazňuje, že katastrální úřad k vymazání zástavního práva dle dlužního úpisu č. d. 1691/49 nedisponoval jakýmkoli relevantním podkladem a rozsudek krajského soudu se zcela míjí s předmětem žaloby, respektive s předmětem původní žádosti adresované katastrálnímu úřadu.

[9] Žalovaný odkázal na závěry rozsudku krajského soudu a na argumentaci uvedenou ve svém rozhodnutí. Některé závěry zopakoval s tím, že žalobce již od správního řízení uplatňuje v zásadě obdobná tvrzení. Žalovaný a před ním správní orgán I. stupně posoudili návrh stěžovatele jako návrh na opravu chyby v katastrálním operátu. Stěžovatel v podání jednoznačně uváděl, že údaje katastru neodpovídají listinám založeným v katastrálním operátu, a současně uvedl, že by mělo být v katastru (jako správný údaj) evidováno jím označené zástavní právo a žádal o obnovení jeho zápisu. Žalovaný navrhl kasační stížnost jako nedůvodnou zamítnout.

[10] V replice stěžovatel opětovně opakuje jeho pohled na skutkový vývoj věci, poukazuje na chyby, kterých se měly dopustit civilní soudy zejména stran chybného znaleckého posudku ze kterého vycházely. Rozsudky civilních soudů jsou podle jeho názoru *„podvodné“*, do věci byl zapojen *„podvodný soudní znalec“* a soudce v průběhu jednání *„napovídal protistraně“*. Stěžovatel dále opětovně uvádí, že nebylo možné zástavní právo vymazat záznamem, neboť záznamem se zapisovala práva odvozená od vlastnického práva, například právo užívat pozemek státu apod. I kdyby bylo zástavní právo vymazáno záznamem, bylo zapotřebí podat návrh na výmaz a zahájit správní řízení.

[11] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu kasační stížnosti a z důvodů v ní uvedených (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za podmínek vyplývajících z § 109 odst. 2 s. ř. s.

[12] Kasační stížnost není důvodná.

[13] Stěžovatel v první kasační námitce namítá, že podáním žaloby, resp. žádosti o obnovení zápisu zástavního práva k zajištění zděděné pohledávky se nedožadoval opravy chyby ve smyslu katastrálního zákona, nýbrž *napravení primitivního podvodu formou obnovení zápisu zástavního práva za pohledávkou*, jak je specifikována v bodě 1 tohoto

rozsudku. Rozsudek krajského soudu se dle námitky stěžovatele zcela míjí s předmětem jeho žaloby, respektive žádosti podané u katastrálního úřadu. Tuto námitku Nejvyšší správní soud považuje za zcela nedůvodnou.

[14] Stěžovatel v podání adresovaném katastrálnímu úřadu uvedl, že zástavní právo bylo vymazáno bez pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, resp. bez podání návrhu na vklad, a rovněž namítl, že údaje katastru nemovitostí neodpovídají listinám založeným v katastrálním operátu. Zároveň se dožadoval obnovení zápisu jeho zástavního práva.

[15] Podle § 36 odst. 1 katastrálního zákona platí, že *na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, b) nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím právním předpisem.*

[16] Katastrální úřad postupoval správně, pokud podání stěžovatele vyhodnotil jako návrh na opravu chyby v katastrálním operátu ve smyslu § 36 odst. 1 katastrálního zákona. Stěžovatel sám uváděl, že údaje v katastru nemovitostí neodpovídají listinám založeným v katastrálním operátu. Obsahově tedy jednoznačně vymezil předmět svého návrhu. Mělo dojít k „dopsání“ zástavního práva zpět do evidence katastru nemovitostí, neboť jeho výmaz byl proveden dle stěžovatele vlivem chyby (resp. „podvodu“). Postup katastrálního úřadu, který vyhodnotil žádost stěžovatele jako návrh na opravu chyb v katastrálním operátu, stěžovatel ostatně v odvolání a poté ani v žalobě nespороval.

[17] Pokud jde o druhou kasační námitku, kterou stěžovatel zpochybňuje existenci podkladu pro provedení výmazu zástavního práva, krajský soud správně poznamenal, že k tomu došlo formou tzv. záznamu a nebylo zapotřebí vkladového návrhu, jak uváděl stěžovatel. Krajský soud odlišil právní úpravu současného katastrálního zákona a katastrálního zákona z roku 1992. Katastrální zákon z roku 1992 rozlišoval tři formy zápisu, a to vklad, záznam a poznámku (§ 5 odst. 3 katastrálního zákona z roku 1992). V době výmazu zástavního práva, tedy v roce 2013 došlo k výmazu onoho zástavního práva formou záznamu podle § 5 odst. 3 písm. b) katastrálního zákona z roku 1992, neboť podkladem k tomuto postupu byly již výše uvedené civilní rozsudky, jimiž soudy rozhodly o určení existence zástavního práva ve smyslu § 1 odst. 1 a § 7 odst. 1 zákona o zápisech.

[18] Uvedený závěr jednoznačně plyne i z ustálené civilní judikatury. V ní je uvedeno, že žaloba o určení existence či neexistence zástavního práva k nemovitostem je žalobou o určení, zda tu právní stav či právo je či není; na takové určení je podle ustálené judikatury soudu náležitý právní zájem. Rozhodnutí soudu o určení, že nemovitosti jsou nebo nejsou zatíženy zástavním právem, se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem dle § 7 zákona o zápisech (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2008, sp. zn. 21 Cdo 648/2007).

[19] Podkladem pro zápis výmazu sporného zástavního práva byly v nyní projednávané věci rozsudky civilních soudů, jak již bylo uvedeno v odstavci [4] výše, konkrétně tedy rozsudek Okresního soudu v Pardubicích o určovací žalobě ze dne 11. 10. 2012, č. j. 23 C 24/2012-103, potvrzený rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 25. 4. 2013, č. j. 23 Co 35/2013-218. Z jejich obsahu jednoznačně plyne, že se v nich soudy zabývaly otázkou existence zástavního práva stěžovatele plynoucího z

pokračování

dlužního úpisu č. d. 1691/49. Správností civilních rozsudků se však již nemohou zabývat správní orgány potažmo soudy rozhodující se správním soudnictvím.

[20] Krajský soud přílehavě připomněl, že je nutno odlišovat činnost správních orgánů a soudů rozhodujících ve správním soudnictví a činnost soudů rozhodujících v občanském soudním řízení, přičemž správním orgánům a soudům ve správním soudnictví přísluší se zabývat pouze evidencí práv k nemovitostem v katastru nemovitostí na základě předložených listin, a jen soudům v civilním řízení přísluší, v případě nejasností, rozhodování o tom, komu ve skutečnosti právo náleží. Jen civilní soud může rozhodovat o vzniku, změně či zániku práv k nemovitostem, tj. i zástavního práva (k tomu srov. rozsudky NSS ze dne 14. 3. 2011, č. j. 4 As 34/2010-41, a ze dne 19. 4. 2018, č. j. 7 As 58/2018-21). Obdobný závěr platí v případě deklaratorního rozhodování civilního soudu o tom, zda určité právo existuje či nikoli, jak tomu bylo v nynější věci.

[21] V této souvislosti krajský soud zcela správně zdůraznil, že institut opravy chyb v katastrálním operátu slouží pouze k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin, a proto není prostředkem pro rozhodování o správnosti zápisu práva k nemovitostem; opravou chyb katastrálního operátu se tak nemění právní vztahy k nemovitostem. V řízení o opravě chyb v katastrálním operátu nelze přezkoumávat vzhledem ke smyslu a účelu tohoto institutu zákonnost podkladů, na jejichž základě byl zápis učiněn. Podle usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 29. 1. 2004, sp. zn. II. ÚS 45/03, nemůže rozhodnutím o opravě chyb dojít k zásahu do vlastnického práva, neboť oprava nevede ke vzniku, změně nebo zániku práva, které je vyznačováno v katastru.

[22] S ohledem na výše uvedené Nejvyšším správní soud konstatuje, že domáhal-li se stěžovatel „dopsání“ zástavního práva do katastru nemovitostí, zahájil tím řízení o opravě chyb v katastrálním operátu ve smyslu § 36 odst. 1 katastrálního zákona. Bylo však zjištěno, že k výmazu došlo postupem souladným se zákonem, tedy formou zápisu podle katastrálního zákona z roku 1992 na základě rozsudků civilních soudů. Chyby v katastrálním operátu zjištěny nebyly a návrhu stěžovatele proto nebylo po právu vyhověno.

[23] Vzhledem k tomu, že kasační stížnost není důvodná, Nejvyšší správní soud jí za podmínek vyplývajících z § 110 odst. 1 *in fine*, s. ř. s. rozsudkem zamítl.

[24] O náhradě nákladů tohoto řízení bylo rozhodnuto ve smyslu § 60 odst. 1 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s. Vzhledem k tomu, že stěžovatel byl v řízení o kasační stížnosti procesně neúspěšný, právo na náhradu nákladů řízení mu nenáleží. Pokud jde o procesně úspěšného účastníka - žalovaného - v jeho případě nebylo zjištěno, že by mu v souvislosti s daným řízením vznikly náklady převyšující jeho běžné administrativní výdaje spojené s jeho procesním postavením. Nejvyšší správní soud mu proto náhradu nákladů řízení nepřiznal.

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3 s. ř. s.).

V Brně dne 18. srpna 2025

Mgr. Radovan Havelec  
předseda senátu