



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Zuzany Bystřické a soudců
Lubomíra Majerčíka a Mariana Kokeše v právní věci

žalobce: V. H.

proti

žalovanému: **Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Brně**
sídlem Moravské nám. 1, 602 00 Brno

o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu ze dne 9. 3. 2023, č. j. ZKI BR-O-5/126/2023-4,

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalobce **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobce se podanou žalobou domáhá nápravy postupu katastrálního úřadu, který neprovedl žalobcem navrhovanou opravu chyby ve smyslu § 36 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Žalobce tuto chybu spatřoval ve výmazu stavby, o které tvrdil, že je jejím vlastníkem. Žalovaný dospěl k závěru, že dle údajů obsažených v Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (dále „RÚIAN“) byla stavba zrušena a katastrální

úřad nebyl oprávněn přezkoumávat údaje převzaté ze zmíněného registru se skutečným stavem.

II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

2. Žalobce úvodem v žalobě soud informoval, že podal dne 18. 11. 2022 na Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště (dále „katastrální úřad“), návrh na opravu chyby v katastrálním operátu. Žalobce sdělil, že tato chyba vznikla „nesprávným zrušením“ stavby č. e. XA, nacházející se na pozemku parc. č. XB v k. ú. X. Katastrální úřad opravu chyby neprovedl a v navazujícím správním řízení vedeném podle § 36 odst. 4 katastrálního zákona, vydal rozhodnutí o nevyhovění žádosti o odstranění chyby z důvodu, že se nejedná o chybu v katastrálním operátu ve smyslu § 36 téhož zákona.
3. Žalobce již v průběhu správního řízení tvrdil, že předmětnou nemovitost nabyt kupní smlouvou ze dne 30. 6. 2022 s právními účinky vkladu práva ke dni 29. 9. 2022. V té době koupil pozemek s parc. č. XB, jehož součástí byla stavba č. e. XA. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl proveden pod sp. zn. V-5875/2022-711, samotný zápis pak dne 3. 11. 2022. Písemností ze dne 7. 11. 2022 pak katastrální úřad oznámil, že provedl zápis odstranění stavby a změnu číslování parcel. Žalobce rovněž upozornil na spor vedený u Okresního soudu v Uherském hradišti o vlastnické právo k předmětné nemovitosti.
4. Podstata žalobní námitky přitom vyvěrá z tvrzení, že fakticky nebyla nikdy předmětná stavba č. e. XA zrušena a doposud existuje. Zapsaný stav tak neodpovídá faktickému, v čemž žalobce spatřuje porušení jeho vlastnického práva ve smyslu ústavněprávním podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Po občanu nelze požadovat, aby se na něj přenášela povinnost kontrolovat, zda jsou údaje v RÚIAN evidovány správně. Správní orgán je však nemůže pouze převzít, aniž by respektoval zásady uvedené v § 2 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Současně má žalobce za to, že žalovaný měl aplikovat § 156 správního řádu, což neučinil.
5. Žalobce navrhl, aby soud zrušil napadené rozhodnutí a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

III. Vyjádření žalovaného

6. Žalovaný uvedl, že zápis o zrušení stavby č. e. XA katastrální úřad nemohl opravit, neboť k takovému postupu ho zákon neopravňoval. Žalovaný vyzdvihl, že vyznačením změn v katastru nemovitostí plnil katastrální úřad jen svoji evidenční funkci a přebíral tak pouze údaje zaznamenané v RÚIAN. Odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 5. 2016, č. j. 6 As 166/2015-27, své tvrzení podpořil.
7. Ze skutkového stavu je zřejmé, že příslušný stavební úřad promítl faktický stav předmětné stavby do RÚIAN. Stavební úřad je jako editor zodpovědný za zapsaný stav ve smyslu § 4 odst. 2 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech. Správní orgán, který z něj pak vychází, je v dobré víře ohledně stavu zapsaných údajů (§ 4 odst. 6 téhož zákona). Výmaz stavby z katastru nemovitostí byl proveden v souladu s evidencí v registru a nebyly tak splněny podmínky pro opravu chyby.
8. Pokud žalobce argumentuje, že katastrální úřad neměl informace z RÚIAN automaticky převzít, ale měl postupovat podle § 2, § 3 a § 156 správního řádu, žalovaný je nucen konstatovat, že katastrální úřad uplatnil svou pravomoc podle zákona. Posledně zmiňované ustanovení na činnost katastrálního úřadu nedopadá.

9. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

IV. Posouzení věci soudem

10. Soud za splnění podmínek pro rozhodnutí ve věci bez nařízení ústního jednání (§ 51 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen „s. ř. s.“) přezkoumal v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.) napadené rozhodnutí žalovaného a dospěl k závěru, že žaloba **není důvodná** (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
11. Ze správního spisu vyplývá, že katastrálnímu úřadu byl dne 18. 11. 2022 doručen návrh žalobce na opravu chyby v katastrálním operátu, v němž uvedl, že mu byla neprávem v katastru nemovitostí zrušena stavba č. e. XA, ležící na pozemku parc. č. XB v k. ú. M. a že trvá na obnovení původního zápisu. Žalobce jako důvod nesprávnosti údaje uvedl skutečnost, že předmětná stavba na daném pozemku doposud stojí a záznam v RÚIAN je nesprávný. V odpovědi na návrh vydal katastrální úřad dne 25. 11. 2022 oznámení o neprovedení opravy chyby v údajích v katastru nemovitostí, č. j. OR-2214/2022-711, v němž katastrální úřad žalobci vysvětlil, že k výmazu předmětné stavby přistoupil na základě zjištěných údajů z RÚIAN ve smyslu § 32 odst. 1 katastrálního zákona a tato skutečnost nemůže být blíže podrobena přezkumu ze strany katastrálního úřadu. Žalobce vyjádřil nesouhlas s tímto posouzením dne 18. 12. 2022. V návaznosti na to bylo zahájeno správní řízení ve vztahu k opravě chyby v katastrálním operátu podle § 36 odst. 4 katastrálního zákona.
12. Katastrální úřad rozhodnutím ze dne 12. 1. 2023, č. j. OR-2214/2022-711-7, zamítl opravu chybných údajů v katastru nemovitostí podle § 36 odst. 4 katastrálního zákona, přičemž trval na svých závěrech o nemožnosti posuzovat právní otázky v rámci evidenční činnosti. Žalovaný v rámci odvolacího řízení uvedené rozhodnutí potvrdil napadeným rozhodnutím. Dospěl k závěru, že katastrální úřad postupoval správně, pokud žalobcem navrhovanou opravu neprovedl, neboť se nejednalo o chybu, která by byla v rozporu s podklady pro zápis, vzhledem k tomu, že informace o zrušení stavby vyplývala z RÚIAN. Žalovaný uzavřel, že v dané věci nebylo možné užít institutu opravy chyby podle § 36 katastrálního zákona. S tím žalobce nesouhlasí a trvá na tom, že zapsaný stav neodpovídá skutečnosti a katastrální úřad se skutkovým stavem měl náležitě zabývat.
13. Soud po zhodnocení věci rozhodl tak, jak je uvedeno v záhlaví tohoto rozsudku a považuje postup správních orgánů za zákonný. Žalovaný správně vycházel z toho, že řízení o opravě chyb v katastrálním operátu ve smyslu § 36 katastrálního zákona je procesním postupem, který slouží k uvedení údajů obsažených v katastru nemovitostí do souladu s listinami založenými ve sbírce listin, případně s údaji vyplývajícími z jiných registrů. Tento institut tedy neslouží pro odstranění rozdílů mezi skutečným stavem a údaji v katastru nemovitostí, ač to často může být doprovodným jevem opravy nesprávně zaznamenaných údajů v důsledku zřejmého omylu.
14. Rozhodná právní úprava pro nyní projednávanou věc je následující.
15. Podle § 36 odst. 1 katastrálního zákona opraví katastrální úřad na písemný návrh vlastníka, jiného oprávněného nebo i bez návrhu 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. Z textace zákona je patrné, že zákon předpokládá opravu nepřesností mající charakter formálně nastalých chyb. Katastrální zákon v § 36 umožňuje opravu chyb vzniklých zřejmým omylem a podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2008, čj. 1 As 40/2007-103, lze za tyto zřejmé omyly považovat „*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)*“. Postup správního orgánu podle § 36 zmíněného zákona, spočívající v opravě chyb, má tedy skutečně charakter evidenční a právě z tohoto hlediska je třeba požadovat po správním orgánu, aby dostal zásadě uvedené v § 3 správního řádu. To bude znamenat zpravidla nutnost náležitě zjistit, zda jsou porovnávány údaje zapsané v katastrálním operátu a v podkladu ve vzájemném rozporu, nikoliv, že záznam neodpovídá skutečností v terénu. Lze konstatovat, že chyby v katastru, k jejichž zjištění se katastrální úřad neobejde bez podrobného zkoumání právní a skutkové stránky případu, nejsou způsobeny zřejmým omylem (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 4. 2017, č. j. 10 As 307/2016-38, body 17 až 19).
17. Katastrální úřad v nyní projednávané věci zaznamenal údaj do katastru nemovitostí (tj. zrušení stavby č. e. XA), který převzal z RÚIAN. Právě na základě údajů v RÚIAN provedl žalovaný zápis ze dne 8. 11. 2022, sp. zn. Z-12698/2022-711, kterým byla z evidence katastru nemovitostí stavba odstraněna a změněn druh pozemku, na kterém byla umístěna. Žalobce přitom nespornuje, že by byl zápis do katastru nemovitostí nesouladný s podkladem, ze kterého katastrální úřad vycházel, neboť mezi stranami nebylo sporu o tom, že zrušení stavby bylo zaznamenáno v RÚIAN. Podle tvrzení žalobce tento údaj pouze nebyl souladný se skutečným stavem, neboť stavba se na předmětném pozemku dle tvrzení žalobce nachází.
18. To však v dané věci není určující. Jak již byl naznačeno výše, účelem opravy chyb podle § 36 katastrálního zákona, není odstraňování rozporů evidovaných údajů v katastru nemovitostí a reálným stavem věcí, nýbrž uvedení záznamů v katastru nemovitostí do souladu s informacemi, které plynou z podkladů a listin, jež má katastrální úřad k dispozici (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2005-125, či ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012-32, dále též usnesení Ústavního soudu ze dne 31. 8. 2018, sp. zn. II. ÚS 2534/18).
19. Katastrální zákon v § 32 odst. 1 navíc přímo předpokládá, že katastrální úřad přebírá údaje z RÚIAN do katastru nemovitostí, neboť podle této právní normy je možné jiné údaje katastru přejímat z jiných informačních systémů, registrů, rejstříků nebo evidencí veřejné správy, pokud zápisem do nich dochází ke vzniku skutečností v nich zapsaných, anebo údaje v nich uvedené požívají ochrany dobré víry v jejich pravdivost a úplnost (srov. též § 5 odst. 1 zákona o základních registrech). Základní registry, mezi které patří i RÚIAN, splňují druhou podmínku, protože v souladu s § 4 odst. 6 zákona o základních registrech ten, kdo vychází z referenčního údaje, je v dobré víře, že stav referenčního údaje v základním registru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět o jeho nesprávnosti. Katastrální úřad může v řízení o opravě chyby katastru činit zběžně základní a jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu jím zkoumaných listin (tj. zda listina existuje, zda se vztahuje k dané nemovitosti a úvahy spočívající v interpretaci, jaká práva a povinnosti z ní vyplývají), avšak nemůže řešit sporné právní otázky (srov. § 30 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 90/2012-65). Žádné takové zřejmé nesprávnosti nevyvstaly a katastrální úřad

nepojal oprávněně žádné pochybnosti o správnosti přebíraného údaje. Konkrétně podrobnosti přebírání údajů z RÚIAN do katastru nemovitostí stanoví § 92a katastrální vyhlášky. Editorem změny v datech RÚIAN byl příslušný stavební úřad (srov. § 42 odst. 1 zákona o základních registrech).

20. Katastrální úřad tedy neměl žádný důvod změnu zápisu do katastru nemovitostí nezapsat. Referenční údaje z RÚIAN jsou totiž do katastru nemovitostí přebírány automatickou či poloautomatickou cestou, přičemž tyto referenční údaje jsou ve smyslu § 4 odst. 4 zákona o základních registrech považovány za správné, tj. odpovídající skutečnosti. Zákon tedy v tomto případě nepředpokládá bližší posuzování přejímaných změn, což potvrzuje judikatura správních soudů (srov. též rozsudek zdejšího soudu ze dne 8. 1. 2019, č. j. 29 A 162/2018-39).
21. Soud na základě výše uvedených premis musí přisvědčit žalovanému, že v napadeném rozhodnutí správně vyzdvihl evidenční charakter zápisu do katastru nemovitostí ze strany katastrálního úřadu. Na žalobcovu námitku, že zrušení stavby neodpovídá reálnému stavu, odpovídá soud tak, že katastrální úřad nemůže v rámci správního řízení podle § 36 katastrálního úřadu tuto skutečnost posuzovat. Jak již bylo řečeno výše, úloha katastrálního úřadu je ve vztahu k záznamům do katastru nemovitostí zpravidla evidenční. V této souvislosti lze odkázat např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2021, č. j. 5 As 154/2019-95, ze kterého plyne stěžejní závěr pro nyní posuzovanou věc.: *„účelem prováděné opravy chyby v katastrálním operátu je uvést evidované údaje do souladu se sbírkou listin katastru, která nemusí nutně odpovídat faktickému stavu existujícímu v terénu ať již v současnosti nebo v minulosti.“*
22. Pokud žalobce nesouhlasí s posouzením stavebního úřadu o „zrušení stavby“, tato otázka již byla posouzena, a katastrálnímu úřadu pak přísluší dle zákona z těchto podkladů vycházet, nikoliv posuzovat jejich správnost. Žalobce se proto nemůže domáhat, aby katastrální úřad jako správní orgán nalézal právo týkající se správnosti závěru o odstranění stavby v řízení podle § 36 katastrálního zákona. Podstatou tohoto řízení je totiž zachycení zřejmých omylů a nesprávností, které jsou primárně formálního charakteru, tedy nesprávností, které pramení z nepřesného převzetí údajů plynoucích z jiných evidencí či registrů. K chybě v této věci nedošlo, což žalovaný srozumitelně vysvětlil v napadeném rozhodnutí. Jinými slovy lze uzavřít, že žádný právní předpis katastrálním úřadům neukládá, aby při zápisu změn jiných údajů katastru nemovitostí prováděly ověřování zapisovaných změn v terénu či jiné bližší posuzování změn přejímaných z RÚIAN. Pokud stavební úřad jako editor tohoto registru vymaže z RÚIAN stavbu, vymaže také katastrální úřad z katastru nemovitostí všechny údaje o této stavbě (srov. též rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 5. 2016, č. j. 6 As 166/2015-27, ze dne 16. 5. 2018, č. j. 10 As 384/2017-60, nebo ze dne 11. 2. 2021, č. j. 1 As 78/2020-34).
23. Žalovaný proto postupoval v souladu se zákonem, pokud údaj o neexistenci stavby převzal do informačního systému katastru nemovitostí z informací z RÚIAN coby základního registru. Je samozřejmě možné, že údaje RÚIAN se mohou teoreticky ukázat jako nesprávné, např. pokud by bylo zjištěno, že příslušný stavební úřad nepostupoval v souladu se zákonem jako editor při zápisu údajů do RÚIAN. V takovém případě by nemohl obstát ani navazující zápis v katastru nemovitostí. Správnost zápisu stavebního úřadu však není předmětem tohoto řízení.

24. Stejně tak nelze usuzovat na to, že by civilní soudní řízení vedené u Okresního soudu v Uherském Hradišti, sp. zn. 9 C 178/2022, nějakým způsobem vyvolávalo chybu v zápise v katastru nemovitostí. Soud se ztotožnil s posouzením žalovaného a dodává, že spor o vlastnické právo k předmětnému pozemku parc. č. XB není předmětem správního řízení podle § 36 katastrálního zákona. Samotný spor není skutečností, která by určovala, zda stavba č. e. XA existuje, či nikoliv. K takovému posouzení je dle zákona příslušný stavební úřad. Pokud by k těmto úvahám, zda stavba existuje či nikoliv, přistoupil katastrální úřad, přicházel by v úvahu možný rozkol mezi posouzením stavebního úřadu a katastrálního úřadu v téže věci. Provedením opravy, jak požaduje žalobce, by v rozporu se zákonem pak katastrální úřad *de facto* rozhodoval o tom, zda stavba existuje, či nikoliv. Pokud k takovému posouzení nemá pravomoc, nelze po něm požadovat, aby v této souvislosti zkoumal skutkový stav podle § 3 správního řádu, též je zcela nepřipadná aplikace § 156 téhož zákona, která se navíc vztahuje k provádění úkonů podle části čtvrté správního řádu v případě nedostatků těchto správních aktů. Ve věci žalobce o tyto úkony nešlo a navíc nedošlo k chybné evidenci ve smyslu § 36 katastrálního zákona.
25. Žalobní námitku týkající se neoprávněného zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva žalobce soud také odmítl jako nedůvodnou, neboť záznam do katastru nemovitostí o zrušení stavby neměl žádné hmotněprávní dopady do vlastnického práva k předmětné nemovitosti, charakter záznamu je totiž evidenční. Změna v evidenci katastru nemovitostí nemůže zakládat, měnit či rušit vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2025, sp. zn. I. ÚS 32/25: *Jak vyplývá z již ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, účel řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí spočívá v uvedení evidovaných údajů do souladu se skutečným obsahem listin, které má katastrální úřad k dispozici, tzn. odstranění nesprávností, resp. "zřejmého omylu" ve smyslu § 36 odst. 1 katastrálního zákona při vedení a obnově katastru, o což v dané věci šlo. Mění se jím evidované údaje, aniž by se tak mohlo založit či pozbyt vlastnické či jiné právo k nemovitosti. Zmiňované vlastnické právo výmazem z katastru nemovitostí nebylo dotčeno, neboť zaniknout mohlo nanejvýš současně se zánikem stavby jako takové.*

V. Závěr a náklady řízení

26. Soud tedy shledal námitky žalobce neopodstatněnými. Jelikož v řízení nevyšly najevo ani žádné vady, k nimž musí soud přihlížet z úřední povinnosti, zamítl žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
27. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl na základě § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, 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. Žalobce ve věci úspěch neměl (žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta), a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníku řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku 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 19. prosince 2025

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu