



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Mgr. Karolíny Tylové, LL.M. a soudců Mgr. Lucie Trejbalové a Mgr. Zdeňka Macháčka ve věci

žalobkyně: X
bytem X

proti

žalovanému: Zeměměřický a katastrální inspektorát v Liberci
sídlem Rumjancevova 10, Liberec

za účasti: M. N.
bytem X
zastoupen advokátem JUDr. Jakubem Blažkem
sídlem Na Březince 1232/16, Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 4. 3. 2025, č. j. ZKI LI-O-2/119/2025-9

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

III. Osobě zúčastněné na řízení se náhrada nákladů řízení nepřiznává.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Žalobkyně se včas podanou žalobou domáhá zrušení shora uvedeného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo dílčím způsobem změněno rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec (dále jen „správní orgán I. stupně“), ze dne 18. 11. 2024, č. j. OR-471/2024-505-24, tak, že: „Nesouhlasu X, nar. X, ze dne 30. 5. 2024, s neprovedením výmazu věcného břemene chůze a jízdy k tíži pozemků parcelní čísla XA a XB ve prospěch vlastníků pozemků parcelní čísla XC a XD v katastrálním území X se nevyhovuje, neboť se nejedná o chybu v katastrálním operátu podle ustanovení § 36 katastrálního zákona.“
2. Z předloženého správního spisu plyne, že žalobkyně se u správního orgánu I. stupně domáhala opravy chyby v katastrálním operátu, čemuž správní orgán nevyhověl, a vyrozuměl o tom žalobkyni oznámením ze dne 23. 5. 2024. V návaznosti na to vyjádřila žalobkyně nesouhlas s takovým výsledkem, a proto správní orgán I. stupně oznámil zahájení řízení ve věci opravy chyby v katastrálním operátu. Podstata výhrad žalobkyně spočívala v tom, že pozemky žalobkyně p. č. XA a XB v k. ú. X byly již od roku 1999 zatíženy věcným břemenem chůze a jízdy mj. ve prospěch pozemků p. č. XE a XF v témže k. ú. Tyto panující pozemky však byly v roce 2022 rozděleny tak, že pozemek p. č. XE se rozčlenil na dva menší pozemky p. č. XE a XC a pozemek p. č. XF se rozděлил na dva menší pozemky p. č. XF a XD. V katastru nemovitostí bylo toto rozdělení promítnuto tak, že všechny čtyři uvedené nově vzniklé menší pozemky mají zapsáno oprávnění z věcného břemene, a jsou tedy panujícími pozemky ve vztahu ke shora označeným pozemkům žalobkyně.
3. Správní orgán I. stupně po seznámení účastníků řízení s podklady vydal rozhodnutí, jímž nesouhlasu žalobkyně s neprovedením opravy chyby v katastrálním operátu nevyhověl. S odkazem zejména na § 1264 odst. 2 a § 1151 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vysvětlil, že služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci. Oprávnění z věcného břemene zůstává zachováno v rozsahu původní pozemkové plochy oprávněných pozemků, které se pouze rozdělily na menší. Změny v zápisu věcného břemene provádí katastrální úřad z úřední povinnosti při změnách rozsahu nemovitostí, jichž se tato práva týkají. Děje se tak v rámci probíhajících vkladových řízení. Katastrální úřad není orgánem oprávněným hodnotit prospěšnost, neprospěšnost či důvodnost trvání věcných břemen, a na základě takové úvahy měnit rozsah věcného břemene.

4. K odvolání žalobkyně vydal žalovaný žalobou napadené rozhodnutí. V jeho odůvodnění zdůraznil, že katastrální úřad je oprávněn a povinen opravovat pouze takové chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení či obnově katastru. Řízení o opravě chyby podle § 36 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, žalovaný vymezil jako nástroj k uvedení údajů katastru do souladu s listinami ve sbírce listin, nikoli jako řízení, v němž by se autoritativně rozhodovalo o existenci či rozsahu věcných práv. Právo odpovídající věcnému břemenu chůze a jízdy bylo zřízeno smluvně a do katastru bylo zapsáno na základě návrhu na vklad ze dne 22. 7. 1999, doloženého kupní smlouvou a smlouvou o zřízení věcného břemene z téhož dne, přičemž rozsah věcného břemene byl vymezen geometrickým plánem č. 2637-70/98. Při pozdějším oddělení částí původních panujících pozemků (vznik parcel XC a XD) byla podle žalovaného navázána práva včetně podkladových listin v evidenci zkopírována na nově vzniklé parcely, protože služebnost je vázána na panující věc a její rozsah se změnou v rozsahu služebné či panující věci nemění. Rozdělení panujícího pozemku samo o sobě nevede k zániku oprávnění, a případné spory o existenci, rozsah či důvodnost trvání služebnosti náleží k rozhodnutí civilnímu soudu. Nejde o chybu v údajích katastru způsobenou zřejmým omylem a výmaz nelze provést postupem dle § 36 zákona o katastru nemovitostí. Změna výroku prvostupňového rozhodnutí byla pouze formulační.

II. Žaloba

5. Ve včasné žalobě proti shora označenému rozhodnutí žalobkyně uvedla, že není možný zápis práv z věcného břemene k nově vzniklým parcelám p. č. XC a XD v k. ú. X zkopírováním dokladů připojených k návrhu na vklad, který byl podán před více než 25 lety. Tyto pozemky přitom vznikly až v roce 2022. Zápis je neurčitý a neplatný. Žalovaný si přisvojuje pravomoc soudu, když řeší otázky věcných práv. Dochází zde k rozšíření služebnosti na další osoby. Služebnost přitom má být spíš menší než větší. Prodejem nově odděleného pozemku, který je odlišný od pozemku původně panujícího, nepřechází práva z věcného břemene na nového vlastníka. Žalobkyně k tomu odkazuje na rozhodnutí NS ČSR (Vážný 10.830) z roku 1931.
6. Argumentaci žalovaného vyvrací, že pozemek p. č. XD je na základě smlouvy ze dne 20. 3. 2023 povinným pozemkem k panujícímu pozemku p. č. XF. Má-li být pozemek p. č. XD panujícím, tedy stejným s pozemkem p. č. XF, vylučuje to, aby byl pozemkem povinným, jak tvrdí správní orgány. Je sporné, který pozemek je panující a který povinný. Zápis věcného břemene v katastru je chybný, představuje rozšíření věcného břemene, s nímž žalobkyně nebyla seznámena a nedala k němu souhlas. Byl proveden bez návrhu a vkladového řízení. Žalobkyně podala proti vlastníkům pozemků p. č. XC a XD také civilní žaloby, jimiž se domáhá určení neexistence věcného břemene z důvodu neexistence vkladové listiny.

III. Vyjádření žalovaného a osoby na řízení zúčastněné

7. V písemném vyjádření k žalobě žalovaný odkázal na své rozhodnutí a spisový materiál. Uvedl, že se nejedná o chybu v katastrálním operátu podle § 36 zákona o katastru nemovitostí. K podnětu žalobkyně se věcí zabýval také Český úřad zeměměřický a katastrální, který neshledal důvod pro zahájení přezkumného řízení. Žalovaný proto navrhl, aby soud podanou žalobu zamítl.

8. Osoba zúčastněná na řízení, vlastník pozemku p. č. XD X, ve svém písemném vyjádření uvedl, že odkazuje na své stanovisko uplatněné ve správním řízení. Žaloba by měla být jako nedůvodná zamítnuta. Námitky žalobkyně se míjí s podstatou institutu opravy chyb v katastrálním operátu, jehož využitím nelze vymazávat existující práva. Žalobkyní zmíněná civilní žaloba byla zamítnuta rozsudkem Okresního soudu v Liberci ze dne 17. 6. 2025, č. j. 13 C 14/2024-103, který byl potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky Liberec ze dne 11. 12. 2025, sp. zn. 30 Co 291/2025.

IV. Posouzení věci krajským soudem

9. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které jeho vydání předcházelo, v řízení dle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), v rozsahu a mezích žalobních bodů, kterými je v duchu dispoziční zásady, jíž je správní soudnictví ovládáno, vázán. Vycházel přitom ze skutkového a právního stavu v době rozhodování správního orgánu, v souladu s § 75 odst. 1, odst. 2 s. ř. s.
10. Podle § 36 odst. 1 zákona o katastru nemovitostí, *[n]a 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.*
11. Citovaná právní úprava navazuje na institut oprav chyb v katastrálním operátu podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, účinného do 31. 12. 2013. Řízení o opravě chyb v katastrálním operátu slouží k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin katastru nemovitostí [srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 7. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2005-125, publ. ve Sb. NSS 986/2006; či ze dne 31. 5. 2006, č. j. 5 As 16/2005-88]. Opravou má být pouze dosaženo souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji. Oprava chyby nemůže zakládat, měnit či rušit vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Provedením opravy zápisu se tak skutečný právní vztah k nemovitosti nemění; ten lze změnit jen na základě příslušné listiny (srov. např. rozsudek NSS ze dne 5. 6. 2008, č. j. 1 As 46/2008-134). Výčet chyb katastru, které lze opravit postupem podle § 36 zákona o katastru nemovitostí, je taxativní a neumožňuje dané ustanovení aplikovat na jiné deficity, které nejsou v zákoně uvedeny.
12. Platí současně, že 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 (srov. např. rozsudek NSS ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 90/2012-65; ze dne 12. 5. 2016, č. j. 6 As 166/2015-27; anebo dne 25. 8. 2016, č. j. 9 As 86/2016-40). NSS v této souvislosti dále uvádí, že *„[p]okud subjekt namítá existenci chyby, která je nejasná nebo sporná, může se ochrany svých práv domoci především u civilních soudů, například cestou žaloby na určení existence jím tvrzeného práva [§ 80 písm. c) o. s. ř.]. Závěr o tom, že tvrzená chyba v údajích evidovaných v katastru nemovitostí není zřejmým omylem, tedy sám o sobě nemůže být považován za odmítnutí spravedlnosti. Subjekt dotčený touto chybou má vždy otevřenu cestu, jak se u soudu domoci věcného přezkumu toho, zda mu dané právo svědčí či nikoliv. Je přitom na něm, aby správně vyhodnotil, pro který procesní postup jsou splněny zákonné podmínky“* (viz rozsudek NSS ze dne 13. 3. 2013, č. j. 7 As 187/2012-31).

13. V daném případě ze správního spisu plyne, že služebnost chůze a jízdy zatěžující pozemky žalobkyně byla zřízena smluvně a zapsána do katastru nemovitostí na základě vkladové listiny z roku 1999 a souvisejícího vkladového řízení, přičemž rozsah služebnosti byl vymezen připojeným geometrickým plánem. Služebnost byla tehdy zřízena mj. ve prospěch celých tehdejších (panujících) pozemků p. č. XE a XF. Při následném rozdělení těchto pozemků na menší části tak, jak bylo popsáno výše, přenesl katastrální úřad údaj o právu z věcného břemene na tyto menší části, tedy jak umenšené pozemky se stejnými parcelními čísly, tj. XE a XF, tak oddělené části s novými parcelními čísly, tj. XC a XD. Pro lepší pochopení nastalé situace lze uvést, že součet ploch nově vzniklých pozemků po rozdělení (p. č. XE, XF, XC a XD) musel logicky (a žaloba ani neuvádí cokoli jiného) odpovídat ploše původních nerozdělených pozemků p. č. XE a XF. Fyzická část zemského povrchu, k níž se vztahovalo věcné břemeno zatěžující pozemky žalobkyně, se zápisem nově vzniklých pozemků do katastru nemovitostí nikterak nezměnila.
14. Katastrální úřad měl i po rozdělení pozemků k dispozici vkladovou listinu (z roku 1999), na jejímž základě bylo k předmětné části zemského povrchu zapsáno věcné břemeno, a to na dobu časově neomezenou. Rozdělení dvou panujících pozemků na čtyři byla za této situace v podstatě otázka technická. Technickou otázkou je také číselné označení pozemků. Přitom žalobkyně váže svou argumentaci na toto číselné označení, když dle ní mají jako panující pozemky setrvat pouze ty, které jsou nazvány totožně jako původní (větší) pozemky panující. K takovému postupu však není žádný právní důvod.
15. Mělo-li by se jednat o chybu v katastrálním operátu, kterou je třeba opravit, nepřichází v daném případě z povahy věci v úvahu důvod dle § 36 odst. 1 písm. b) zákona o katastru nemovitostí. Muselo by se tedy jednat o zřejmý omyl ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) uvedeného zákona. Soud konstatuje, že o takový omyl se zde evidentně nejedná. Správní orgány logicky vysvětlily svůj postup, přičemž svou argumentaci podpořily také odkazy na soukromoprávní úpravu a judikaturu. Zdejší soud jejich názor sdílí a v souladu s výše citovanými závěry NSS uvádí, že jelikož nejde o zřejmý omyl napravitelný samotným katastrálním úřadem postupem podle § 36 zákona o katastru nemovitostí, je na žalobkyni, aby svá práva případně hájila cestou civilního soudního řízení. Z podané žaloby, vyjádření osoby na řízení zúčastněné i vlastní činnosti zdejšího soudu je soudu známo, že žalobkyně tak učinila cestou žaloby na určení neexistence věcného břemene. Ani v tomto řízení však nebyla úspěšná, když civilní soudy ve dvou stupních argumentovaly v podstatě tak, jak na soukromoprávní úpravu a její aplikaci v daném případě odkázaly také správní orgány v řízení o nesouhlasu žalobkyně s neprovedením opravy chyby v katastrálním operátu.
16. V řízení před správními orgány a nyní před zdejším správním soudem je však situace o to jednodušší, že zde není třeba hluboce analyzovat civilní úpravu věcných břemen, byť lze na odůvodnění rozhodnutí civilních soudů, která má žalobkyně nepochybně k dispozici, podpůrně odkázat. Před zdejším soudem je podstatné, že – jak to plyne z výše popsaných judikatorních východisek – institut opravy chyby v katastrálním operátu slouží k odstranění jednoznačných evidenčních excesů. O takový případ se však v řešené věci nejedná, neboť postup správních orgánů je logický a opřený o vkladovou listinu a na jejím základě v roce 1999 provedený vklad, jehož účinky nezmizely pouhým rozdělením téže panující zemské plochy na více věcí v právním smyslu. Posouzení podstaty námitky žalobkyně, včetně toho, zda je trvání věcného břemene v nyní zapsaném rozsahu spravedlivé, předpokládá výklad soukromého práva a případné řešení sporu o existenci či rozsah služebnosti, což je typově otázka určená civilním soudům.

17. Je-li správním orgánům vytýkáno, že se samy pasovaly do role civilních soudů, když nepřistoupily k výmazu věcného břemene z pozemků p. č. XC a XD, je tomu právě naopak. Pokud by katastrální orgány jednaly po vůli žalobkyně, dopustily by se samy nepřipustného rozhodování o otázce existence či rozsahu věcného břemene, které by přesahovalo pouhou nápravu zřejmého omylu, jak ji má na mysli ustanovení § 36 odst. 1 písm. a) zákona o katastru nemovitostí. Skutečnost, že nově oddělené pozemky p. č. XC a XD vznikly až v poslední době, zatímco věcné břemeno bylo sjednáno již v roce 1999 není s popsanou argumentací v rozporu. Tehdy sjednané a zapsané věcné břemeno zasahovalo i tu část zemské plochy, která byla nyní nově oddělena a pojmenována. Její právní režim se však – pokud jde o oprávnění z věcného břemene – vůbec nezměnil.
18. Není tedy „na první pohled“ dán rozpor zápisu s podkladovými listinami. Za této situace nelze správním orgánům vytýkat, že návrhu na výmaz v režimu opravy chyby nevyhověly. Skutečnost, že jeden a tentýž pozemek je současně pozemkem panujícím i sloužícím, je běžná, souladná s právem a nikterak nevyvrací správnost postupu správních orgánů. Také této otázce se ostatně již věnovaly civilní soudy. Soud uzavírá, že v popsáném případě nebyly splněny zákonné podmínky pro provedení opravy chyby v katastrálním operátu. Žalovaný přitom tento závěr přesvědčivě odůvodnil a na jeho odůvodnění lze odkázat.

V. Závěr a náklady řízení

19. Z uvedených důvodů shledal soud žalobu nedůvodnou a podle § 78 odst. 7 s. ř. s. ji zamítnul. O žalobě rozhodoval v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. bez jednání, neboť žalobkyně i žalovaný s tímto postupem výslovně souhlasili.
20. O nákladech řízení bylo rozhodnuto ve smyslu ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s., dle kterého, 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. Ve věci byl úspěšný žalovaný správní orgán, jemuž žádné náklady nad rámec běžné činnosti nevznikly. Soud proto vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
21. Protože osobě zúčastněné na řízení soud neuložil v řízení žádné povinnosti a současně neshledal žádné důvody hodné zvláštního zřetele, vyslovil v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s., ve znění účinném do 31. 12. 2025 (srov. přechodné ustanovení čl. XI bod 2. zákona č. 314/2025 Sb.), že se osobě zúčastněné na řízení právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat **kasační stížnost** ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) 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.

Liberec 4. února 2026

Mgr. Karolína Tylová, LL.M.,
předsedkyně senátu