



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jiřího Gottwalda a soudců JUDr. Zory Šmolkové a JUDr. Daniela Spratka, Ph.D., ve věci

žalobkyně: **Mgr. P. T.**
zastoupena JUDr. Radimem Kubicou, MBA, advokátem
sídlem O. Lysohorského 702, 738 01 Frýdek-Místek

proti
žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Opavě**
sídlem Praskova 194/11, 746 01 Opava

za účasti: **Bc. A. K.**

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 11. 2024, č. j. ZKI OP-O-43/1111/2024-10, ve věci opravy chyby v operátu katastrálního území

takto:

- I. Rozhodnutí Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Opavě č. j. ZKI OP-O-43/1111/2024-10 ze dne 27. 11. 2024 **se zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje

- II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 19 596 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Radima Kubici, MBA, advokáta se sídlem O. Lysohorského 702, 738 01 Frýdek – Místek.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Žalobní body:

1. Žalobkyně se domáhala zrušení shora uvedeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým žalovaný zamítl její odvolání proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj (dále jen „katastrální úřad“) z 12. 7. 2024, č.j. OR-370/2020-807-41, o opravě chyby v operátu katastrálního území X.
2. O žalobkyní požadované opravě chyby žalovaný rozhodoval podruhé.
3. Krajský soud prvním rozsudkem ze dne 11. 8. 2022 č. j. 25 A 113/2021-45 zrušil rozhodnutí žalovaného o odvolání proti zamítnutí opravy chyby v operátu katastru nemovitostí ze dne 15. 3. 2021, č. j. ZKI OP-O-1/61/2021-13 a zavázal žalovaného, že pro posouzení splnění předpokladů pro opravu chyby podle § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona je rozhodující, zda neuvedení sporného zápisu práva na LV č. X je či není zřejmým omylem. Tím se v prvním rozhodnutí žalovaný nezabýval, když za důvod pro neprovedení zápisu považoval spor ohledně jeho existence a rozsah a absenci geometrického plánu.
4. Nejvyšší správní soud první rozsudek krajského soudu potvrdil dne 11. 4. 2024 pod č. j. 7 As 273/2022-21. Uvedl v něm: „*Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že žalobou napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, neboť stěžovatel se jednoznačně nevypořádal s tím, zda se v případě katastrálním úřadem shledané chyby jedná o chybu vzniklou zřejmým omylem při vedení katastru, či nikoliv. Tato úvaha je přitom zásadní pro posouzení toho, zda jsou splněny podmínky pro provedení opravy podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Pokud by se totiž jednalo o chybu vzniklou zřejmým omylem, jak uvedl katastrální úřad ve svém rozhodnutí, pak by správnímu orgánu vznikla povinnost opomenutý údaj o věcném břemenu cesty doplnit, tj. uvést údaje katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin, a to bez ohledu na případný spor vlastníků dotčených pozemků ohledně existence a rozsahu věcného břemene a absenci geometrického plánu.*“
5. Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj rozhodl o návrhu žalobkyně na opravu podruhé dne 12. 7. 2024 tak, že na LV 419 oprávnění z věcného břemene zapsal, nezapsal však povinnost k povinnému pozemku na LV č. XA, ale pouze upozornění na zápis oprávnění na LV č. X. O odvolání proti tomuto rozhodnutí žalovaný rozhodl nyní napadeným rozhodnutím.
6. Žalobkyně v žalobě zopakovala dosavadní vývoj. Uvedla, že je vlastníkem pozemků v katastrálním území X, parc. č. XB, XC, XD, XE a XF, zapsaných na LV X. Vlastníky

Shodu s prvopisem potvrzuje

pozemku v témže katastrálním území, parc. č. XG, jsou O. a N. Š., vlastnictví zapsáno na LV XH (pozn. soudu: vzhledem k tomu, že všechny předmětné pozemky jsou v katastrálním území X, soud nebude při jejich další specifikaci uvádět další specifikaci kromě parcelačního čísla). Ve prospěch shora uvedených pozemků žalobkyně bylo smlouvou ze dne 22. 4. 1927 zřízeno věcné břemeno cesty usnesením soudu č. deníku 218/1928. Při přechodu na nový informační systém v roce 2001 byla věcná břemena průběžně rozepisována k jednotlivým parcelám, ve prospěch parcel na LV č. X v roce 2005. Následně bylo zjištěno, že zápisu oprávnění z věcného břemene neodpovídal zápis povinnosti k zatíženému pozemku parc. č. XG na LV č. XH. Žalobkyně tuto skutečnost zjistila až v roce 2018, kdy ji na absenci zápisu upozornili nynější vlastníci povinného pozemku, manželé Š. Obrátila se proto na katastrální úřad, který dne 29. 7. 2020 vydal oznámení o opravě chyby v údajích v katastru nemovitostí. Následně vydal katastrální úřad a žalovaný nyní napadené rozhodnutí.

7. Podle žalobkyně žalovaný i katastrální úřad postupovali v rozporu se závazným právním názorem Krajského soudu v Ostravě, potvrzeném Nejvyšším správním soudem.
8. Katastrální úřad i žalovaný nesprávně vyhodnotili podkladovou listinu pro zápis zatížení a rovněž, co je zřejmým omylem v katastru nemovitostí podle § 36 katastrálního zákona.
9. V průběhu řízení nebyl nalezen podklad, z něhož vyplývá, že došlo ke zrušení předmětného věcného břemene. Žalovaný argumentoval tím, že omezení pozemku parc. č. XG nebylo vyšetřeno notářem při převodu z pozemkové knihy. Toto šetření je však v rozporu s podkladovou listinou (kupní smlouvou ze dne 22. 7. 1927) a jedná se tak o zřejmý omyl. Navíc argumentu žalovaného odporuje jeho důvod zápisu práva k oprávněnému pozemku, že zápis oprávnění z věcného břemene byl vyšetřen pracovníkem tehdejšího střediska geodézie dle skutečného stavu věci a předložených listin, má tedy opodstatnění a není zřejmým omylem. Žalobkyně poukázala na to, že zápisy právních vztahů se do pozemkové knihy nepřebíraly mechanicky a vždy byly vyšetřeny orgány geodézie, naproti tomu notáři při zápisu žádné šetření neprováděli a vycházeli pouze z listin, které jim účastníci předložili. Pozemek XG byl převeden do evidence nemovitostí v rámci první etapy na základě kupní smlouvy z 30. 11. 1983, sepsané notářským zápisem, přičemž ve sdělení podle § 102 tehdy účinného notářského řádu předmětné věcné břemeno nebylo uvedeno. Současně v daném období probíhala druhá etapa komplexního zakládání evidence nemovitostí, v jejímž rámci bylo věcné břemeno zřízené smlouvou z roku 1927 došetřeno i ve vztahu k povinnému pozemku XG. Nelze tedy dovodit, že by zápis byl v rozporu s podkladovou listinou, kterou je smlouva z roku 1927. Smlouva pouze nebyla notáři při vyhotovování sdělení podle § 102 tehdy platného notářského řádu předložena, nebo došlo k omylu či pochybení státního notářství. Pokud následně středisko geodézie zjistilo, že zápis v evidenci nemovitostí neodpovídá předloženým podkladům, nebo výsledkům šetření, pak mohlo zápis opravit. Uzavření knihovní vložky dalšímu šetření geodézie nijak nebrání. Nyní však v rámci řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí není katastrální úřad oprávněn přezkoumávat postup tehdejšího pracovníka geodézie. Žalobkyně se odvolala na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 1. 2015, č. j. 7 As 257/2014-24, podle kterého by se o zřejmý omyl mohlo

Shodu s prvopisem potvrzuje

jednat tehdy, pokud by bylo vyloučeno, že postup pracovníka katastrálního úřadu byl výsledkem jeho volné, ne však nesmyslné úvahy. Pokud orgán geodézie vyšetřil omezení na LV. Č. XH, k čemuž byl oprávněn a na základě tohoto šetření zaspal omezení na LV č. XH, pak tento zápis nelze zrušit prostřednictvím řízeno opravě chyb.

Stanovisko žalovaného:

10. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby jako nedůvodné s odkazem na závěry vyslovené ve svém rozhodnutí, které považoval za zákonné a správné. Je přesvědčen, že zjistil úplně a přesvědčivě skutečný stav věci potřebný pro posouzení, zda údaje v katastru nemovitostí jsou zatíženy chybou ve smyslu usntoavení § 36 katastrálního zákona.
11. Osoba zúčastněná na řízení uvedla, že majitelé pozemku č. XG, kde je právo chůze a jízdy, toto nerespektují, a proto je nutné, aby na LV XH byla uvedena povinnost pro majitele pozemku.

Posouzení krajským soudem:

12. Krajský soud poté, co zjistil, že žaloba byla podána včas ve lhůtě dvou měsíců po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí žalovaného žalobkyni, tedy v souladu s ustanovením § 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb. soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), přezkoumal napadené rozhodnutí v souladu s ustanovením § 75 odst. 2 s. ř. s. v mezích žalobních bodů a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

Zjištění ze správního spisu:

13. Dne 22. 4. 1924 byla uzavřena a pod číslem deníku 218/28 vložena smlouva „kontrakt działu“, jejíž odstavec III. zní: *„Pani K. F. udziela niniejszem panu J. F. względnie każdorazowemu posiadaczowi części tej realności, jemu na podstawie tego kontraktu przypadłej, służebność względnie prawo cesty t. j. prawo chodzenia, jeżdżenia i pędzenia bydła a po północnowschodnej stronie parc. gr. l.k. XCH l XI to jest więc od granice parc. gr. l.k. XJ a XK w szerokości 3m“.*
14. Dne 30. 11. 1983 byla uzavřena kupní smlouva mezi manželi V. a Ž. B. jako prodávajícími a manželi T. a L. M., jako kupujícími, jejímž předmětem byly „rodinný domek č. 394 nyní nová č.p. 166 se stavební plochou č. k. XL a parc. č. XM cesta, o.p., XN zahrada, XM zahrada, XG cesta, o.p., a XO zahrada, včetně hospodářské budovy, studny, oplocení a trvalých porostů ve vložce č. 65 kat. území X“. V článku II. je uvedeno: „za část kupní ceny ve výši 15 000 Kč, slovy patnácttisíc Kčs zřizují tímto kupitelé ve prospěch prodávatelů manželů V. a Ž. B., podle ust. § 135 b) obč. zák. věčné břemeno, které sestává z bezplatného, doživotního a nedílného práva užívání celého výše uvedeného rodinného domu (...)“. V článku IV. první věta je uvedeno: „Prodávající potvrzují, že při prodané nemovitosti nevážnou dluhy ani závazky mimo služebnosti cest, které kupující přejímá“.

Shodu s prvopisem potvrzuje

15. Kupní smlouva je ve forma notářského zápisu N 1627/83, Nz 1497/83 Státního notářství v Karviné. Státní notářství v Karviné zaslalo dne 19. 12. 1983 Středisku geodézie opis této smlouvy s návrhem, aby v této listině uvedené nemovitosti byly vzaty do evidence. Současně „pro zápisy“ sdělilo tyto údaje (mj.): „*V odd. C: věcné břemeno spoluužívání nemovitosti pro V. a Ž. B.*“.
16. Dne 20. 6. 2020 se A. K. obrátila na katastrální úřad s upozorněním na neexistenci zápisu věcného břemene na LV č. XH, umožňující dojezd k budově bydlení a garáže zapsaných na LV X.
17. Následně dne 29. 7. 2020 katastrální úřad oznámil opravu chyby v údajích katastru nemovitostí, spočívající v tom, že *v souboru popisných informací katastru nemovitostí zapsal „Věcné břemeno cesty v rozsahu dle článku III. smlouvy“ ve prospěch pozemků parc. č. XB, XC, XD XE a XF k zatíženému pozemku parc. č. XG, zřízené podle smlouvy ze dne 22. 4. 1927, usnesením soudu číslo deníku 218/1928. Oznámení odůvodnil zněním článku III. smlouvy ze dne 22. 4. 1927, ze kterého vyplývá věcné břemeno, právo služebnosti cesty intabulované do knihovní vložky č. 463 vlastníka J. F. (vlastnický podíl 1/2) a M. F. (vlastnický podíl 1/2) v části A (vyznačuje se služebnost cesty dle odst. III smlouvy vložka čís. 65 v D. S. zde jako právo) a do knihovní vložky č. 65 vlastníka K. F. v části C pod běžným číslem 17 jako omezení vlastnického práva (podle dílčí smlouvy ze dne 22. 4. 1927 ukládá se služebnost cesty dle odst. III smlouvy ve prospěch dočasných vlastníků poz. parc. č. XP, vložka č. 463 v D. S.). V důsledku nového katastrálního mapování v roce 1957, zřízením katastru nemovitosti od účinnosti zákona č. 344/1992 Sb. a digitalizací map, došlo ke změně parcel a parcelních čísel a nedošlo k zapsání věcného břemene s vazbou na pozemky parc. č. XB, XC, XD, XE a XF, povinnosti k pozemku parc. č. XG dle usnesení soudu číslo deníku 218/1928. Na výpise LV č. X ze dne 10. 8. 2020 je zápis práva proveden, po roce 2005 se však již nezobrazuje. Ačkoliv nelze s jistotou určit grafický rozsah věcného břemene dle smlouvy z 22. 4. 1927 k nově označeným pozemkům po mapování, když tento nebyl graficky stanoven v přiloženém situačním náčrtu, jen byl slovně popsán v odstavci II. smlouvy, je zřejmé, že parcela č. XG je rozsahem věcného břemene dotčena, a proto opravu katastrální úřad podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona provedl.*
18. Dne 3. 8. 2020 vyslovili manželé Š. s opravou nesouhlas, který následně písemně odůvodnili chybějícími informacemi pro koupi nemovitosti ze strany Katastrálního úřadu.
19. Dne 13. 8. 2020 zahájil katastrální úřad řízení ve věci opravy chyby v katastrálním operátu. Dne 25. 11. 2020 nesouhlasu manželů Š. s provedením opravy vyhověl a rozhodl o provedení výmazu zapsaného věcného břemene cesty z LV č. X a č. XA. Rozhodnutí odůvodnil tím, že o existenci a rozsahu věcného břemene je spor, který může vyřešit pouze soud, když role katastrálního úřadu je pouze evidenční.
20. Proti rozhodnutí podala odvolání žalobkyně a osoba zúčastněná na řízení. O něm rozhodl žalovaný dne 15. 3. 2021 rozhodnutím ZKI-O-1/61/2021-13, ve kterém se s názorem katastrálního úřadu ztotožnil. Argumentaci doplnil tak, že v katastru nelze zapsat věcné

Shodu s prvopisem potvrzuje

břemeno k pozemku parc. č. XG podle smlouvy č. d. 218/1928, když služebnost byla zřízena k části pozemku pouze popisem, nikoliv geometrickým plánem, šířka pozemku parc. č. je větší než 3 m a o existenci a rozsah věcného břemene se vede spor. Zápis věcného břemene byl následně vymazán z katastru nemovitostí dne 11. 5. 2021 v řízení Z-3812/2021-807.

21. Krajský soud rozsudkem ze dne 11. 8. 2022 č. j. 25 A 113/2021-45 první rozhodnutí žalovaného v této věci zrušil pro nepřezkoumatelnost, neboť se žalovaný nevyjádřil k tomu, ze neuvedení sporného zápisu práva na LV č.X je či není zřejmým omylem.
22. Nejvyšší správní soud kasační stížnost žalovaného zamítl.
23. Dne 25. 4. 2024 žalovaný s ohledem na rozsudek zdejšího soudu ze dne 11. 8. 2022 prvostupňové rozhodnutí zrušil.
24. Katastrální úřad rozhodl dne 12. 7. 2024 podruhé tak, že na LV X (vlastník P. T.) oprávnění z předmětného věcného břemene podle smlouvy z 22. 4. 1927 zapsal. Na LV č. XA (podíloví spoluvlastníci O. Š. a N. Š.) evidoval pouze upozornění na jednostranný zápis oprávnění na LV č. X. Vyšel z toho, že do roku 2005 bylo jak oprávnění z věcného břemene na LV č. X, tak povinnost na LV č. XA zapsány. Změna nastala až při šetření v roce 2005, které se netýkalo předmětných pozemků, ale pozemků vedlejších, nicméně šetření bylo komplexní. Na LV č. XA došlo dle výkazu změn k řízení V-1684/2005-833 v části C-LV ke zrušení zápisu předmětného věcného břemene cesty pro LV X. Na LV. X byl zápis tohoto věcného břemene jako práva rozepsán k pozemkům XQ a XR zapsaným na LV č. XS pro pozemky p.č. XB. XC, XT ú2, XE a XF na LV č. X. Podle katastrálního úřadu nebylo zrušení povinnosti z věcného břemene na LV č. XA omylem, s ohledem na převod nemovitostí v roce 1983 a sdělení státního notářství, kdy věcné břemeno nebylo ohlášeno při první etapě zakládání evidence nemovitostí. Zřejmý omyl se však stal u pracovníka geodzie v roce 1984, kdy byl zápis povinnost z omezení na LV XA uveden, ačkoliv byl v přímém rozporu s listinou – sdělením státního notářství. Na pozemcích LV č. X ke zrušení práva nedošlo, právo bylo z pozemkové knihy do evidence nemovití převedeno v rámci druhé etapy zakládání evidence nemovitostí pod č. 101/1984 a jeho zápis trvá. Proto katastrální úřad toto právo zapsal.
25. O odvolání žalovaný rozhodl nyní napadeným rozhodnutím, kde se se závěry katastrálního úřadu zcela ztotožnil.

K žalobním námitkám:

26. Podle § 36 odst. 1 katastrálního zákona, *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.*

Shodu s prvopisem potvrzuje

27. Jak dovodila konstantní judikatura správních soudů, přijatá dílem při výkladu § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., pro shodnost úpravy však plně použitelná i dnes, při opravě chybných údajů podle citovaného § 36 odst. 1 katastrálního zákona nesmí katastrální úřad vybočit ze své evidenční role a při rozhodování o opravě chybného údaje fakticky nalézat právo (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 6 as 166/2015-57 z 12. 5. 2016). Opravit lze pouze takové chyby, které vznikly zřejmým omylem, který musí být prokázán, nepostačí prokázat pouze existenci tvrzeného práva (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 187/2012 – 31 z 13. 3. 2013). Opomenutí zapsat údaj v podkladové listině obsažený je judikaturou obecně považován za zřejmý omyl, vždy s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 40/2007 – 103 z 17. 1. 2008).
28. Krajský soud v prvním rozsudku č. j. 25 A 113/2021-45 vytkl žalovanému, že ačkoliv z těchto judikатурních závěrů vycházel, při odůvodnění neprovedení opravy je nerespektoval, když za důvod pro neprovedení zápisu považoval spor ohledně jeho existence a rozsah a absenci geometrického plánu. Žalovaný se tímto právním názorem krajského soud řídil, když první rozhodnutí katastrálního úřadu zrušil a uložil mu na základě nového šetření se zabývat tím, zda oprávnění na LV č. X a povinnost na LV č. XA byly či nebyly zapsány zřejmým omylem. Katastrální úřad uzavřel, že ke zřejmému omylu došlo u pracovního geodézie v roce 1984 při zápisu povinnosti z věcného břemene na LV. XA, proto u pozemků, které byly (podle původního číslování) podle smlouvy z roku 1927 pozemky povinnými, pouze zapsal upozornění na oprávnění z věcného břemene na pozemcích na LV. č. XA. Zde oprávnění zapsáno bylo a žádný zřejmý omyl při jeho zápisu katastrální úřad neshledal. Žalovaný se s tímto závěrem ztotožnil. Není tedy důvodná námitka, že se žalovaný neřídil závazným právním názorem krajského soud, potvrzeným Nejvyšším správním soudem.
29. Za důvodnou však krajský soud považuje námitky žalobkyně týkající se závěru správních orgánů ohledně zřejmého omylu pracovníka geodézie v roce 1984 a vyhodnocení sdělení státního notářství z roku 1983 jako podkladové listiny.
30. Krajský soud se nejprve zabýval otázkou charakteru sdělení státního notářství v roce 1983 z hlediska zápisu v evidenci nemovitostí.
31. Evidence nemovitostí byla zavedena a upravena zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Pro nyní posuzovanou věc je rozhodující jeho účinnost do 1. 4. 1984, s ohledem na datum posuzovaného sdělení státního notářství a postup pracovníka geodézie. Evidenci nemovitostí vedly a v souladu se skutečným stavem udržovaly orgány geodézie (§ 4 odst. 1 zákona o evidenci nemovitostí). Které listiny jsou podkladové, tedy ty, na základě kterých orgány geodézie prováděly zápisy právních vztahů, upravoval § 4 odst. 2 první věty zákona o evidenci nemovitostí: *na základě pravomocných rozhodnutí soudů, národních výborů, státních notářství nebo jiných orgánů a organizací oprávněných rozhodovat o právních vztazích, jejichž předmětem jsou nemovitosti, nebo na základě smluv a jiných listin, popřípadě návrhů orgánů a organizací oprávněných k tomu podle zvláštních předpisů.*

32. Podrobnější úpravu, co se považovalo za podkladovou listinu, obsahovala prováděcí vyhláška č. 23/1964 Sb., v ustanovení § 6. Pro zápisy omezení vlastnických práv platilo ustanovení odst. 1 písm. c) takto:
Zápisy právních vztahů o nemovitostech se provádějí na základě ověřených opisů, popřípadě originálů, zejména těchto rozhodnutí nebo jiných listin:
 c) *jde-li o omezení vlastnického práva: registrovaná smlouva o omezení převodu, rozhodnutí národního výboru o zavedení národní správy, návrhy příslušných orgánů na zápis zákonného zástavního práva podle zvláštních předpisů a jiné listiny uvedené pod písmenem a), je-li v nich uvedeno omezení vlastnického práva.*
 Pro zánik omezení vlastnického práva podle písmene e) téhož ustanovení bylo vyžadováno: *jde-li o zánik omezení vlastnického práva k nemovitosti nebo o zánik omezení práva osobního užívání pozemku: rozhodnutí oprávněného orgánu, listina o nabytí nemovitosti do státního socialistického vlastnictví, registrovaná smlouva o zániku věcného břemene, návrh povinného s úřední listinou o úmrtí oprávněného, popřípadě návrh povinného s listinou o zániku pohledávky.*
33. Pod odkazovaným písmenem a) jsou pak uvedeny tyto listiny:
jde-li o vlastnictví (správu národního majetku): notářsky registrovaná smlouva, rozhodnutí v dědickém řízení, hospodářská smlouva, opatření nadřízených orgánů o převodu správy národního majetku, rozhodnutí národního výboru o vyvlastnění, rozhodnutí národního výboru podle vládního nařízení č. [15/1959 Sb.](#), rozhodnutí národního výboru podle zvláštních předpisů, ^{)} rozhodnutí orgánu společenské organizace o převodu majetku, rozsudek soudu, písemná dohoda nebo potvrzení manželů o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů, souhlasné prohlášení manželů o tom, že ve lhůtě tří let od zániku bezpodílového spoluvlastnictví manželů nepodali návrh na jeho vypořádání soudem, ¹⁾ potvrzení státního notářství o prodeji nemovitosti při výkonu rozhodnutí, rozhodnutí o udělení čísla popisného nebo evidenčního spolu s geometrickým plánem, jde-li o novou stavbu ve vlastnictví občanů.*
34. Postup státních notářství upravoval v předmětné době zákona č. 95/1963 Sb., notářský řád. Jejich úkolem bylo mj. rozhodovat o registraci smluv; postup byl upraven v ustanoveních § 61 až 65. V části *Spolupůsobení při evidenci nemovitostí* upravovalo ustanovení § 102 odst. 2, postup státního notářství při registraci smlouvy, obsahující též nyní posuzované sdělení státního notářství vůči evidenci nemovitostí, takto:
Provede-li státní notářství registraci smlouvy, zašle její opis orgánu geodézie a současně mu sdělí, která omezení vážnoucí na nemovitostech mají být v evidenci nemovitostí zapsána. Není-li předmětem smlouvy převod celé nemovitosti nebo je-li předmětem smlouvy pouze omezení převodu nemovitosti, sdělí státní notářství orgánu geodézie zároveň všechny údaje potřebné k tomu, aby právní vztahy k celé nemovitosti a příslušná omezení mohly být v evidenci nemovitostí zapsány. (podtrhl krajský soud)
35. Z výše uvedeného vyplývá, že pro zápis omezení vlastnického práva věcným břemenem či zápis zániku takového omezení, bylo pro potřebu registrace smlouvy státním notářstvím, které smlouvu spolu se sdělením k této smlouvě o zapisovaných údajích zaslalo orgánu geodézie. Podkladovou listinou pro zápis však podle výše cit. § 4 odst. 2 první věty zákona o evidenci nemovitostí ve spojení s § 6 odst. 1 vyhlášky č. 23/1964 Sb., nebylo toto sdělení,

ale samotná registrovaná smlouva, protože zákon o evidenci nemovitostí spojoval zápis s registrovanou smlouvou, nikoliv s tímto sdělením. Sdělení mělo pouze informační charakter. Nebylo rozhodnutím, nebylo spojeno s žádným formálně upraveným postupem, jak informace na něm uvedené získat. Lze jej připodobnit návrhu na vklad jak jej zná současná úprava, kdy podkladovou listinou však není samotný návrh, ale registrovaná smlouva.

36. V posuzované věci při registraci kupní smlouvy v roce 1983 státní notářství ve sdělení orgánu geodézie uvedlo jako omezením vlastnického práva pouze nově zřízení doživotní užívání domu. Nesdělilo omezení právem cesty. To však pro orgán geodézie nemělo za následek, že by došlo k zániku omezení z věcného břemene, nebo že by dříve zapsané omezení mělo vymazat, když žádný takový následek ani zákon o evidenci nemovitostí ani notářský řád s absencí údaje o povinnosti vyplývající z věcného břemene nespojuje.
37. Státnímu notářství ani nebylo uloženo provádět při registraci smlouvy šetření a verifikaci všech souvisejících právních vztahů, jichž se registrovaná smlouva nedotýká. Šetření provádělo pouze ve vztahu k registrované smlouvě. Podle § 63 odst. 1 notářského řádu, *státní notářství přezkoumá smlouvu z hlediska oprávnění účastníků s předmětem smlouvy nakládat, zda je smlouva uzavřena v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné a zda smluvní volnost není omezena*. Pokud byly zde uvedené podmínky splněny, státní notářství rozhodlo o registraci smlouvy (§ 65 odst. 1) a ověřený opis smlouvy s vyznačením její registrace zaslalo orgánu geodézie (§65 odst. 2, poslední věta). Jestliže tedy omezení z věcného břemene cesty nebránilo uzavření kupní smlouvy a zřízení nového omezení ve formě doživotního užívání, pak státní notářství nemělo důvod jej sdělovat orgánu geodézie k zápisu. Registrovaná smlouva se jej totiž nijak netýkala, protože ve smlouvě bylo pouze zmíněno, nikoliv jí založeno.
38. Sdělení státního notářství nelze tedy považovat za podkladovou listinu. A to ani z hlediska probíhajících zápisů právních vztahů do evidence nemovitostí po přerušení intabulačního principu v první etapě. Tato se totiž týkala zápis práv ze změn právních vztahů.
39. Tzv. druhá etapa zápisů právních vztahů v evidenci nemovitostí je upravena v § 10 zákona o evidenci nemovitostí, *právní vztahy, u nichž nedošlo do tří let po účinnosti tohoto zákona ke změně a v důsledku toho k zápisu do evidence nemovitostí podle § 5, vyznačí orgán geodézie postupně v evidenci nemovitostí za součinnosti organizací, národních výborů, státních notářství a občanů, jichž se týkají*. Podle § 5, *v evidenci nemovitostí se běžně zapisují změny vlastnických vztahů, vlastnická práva nově vzniklá, jakož i jejich omezení, obdobné údaje o správě národního majetku a nově vzniklá práva trvalého užívání národního majetku a osobního užívání pozemků*.
40. První etapa zápisu právních vztahů ve smyslu tohoto ustanovení měla skončit uplynutím tří let od účinnosti zákona o evidenci nemovitostí. V rámci první etapy se zapisovaly práva, která byla nově vznikala při změně právního vztahu, tak jak vyplývá z výše citovaného § 5 zákona o evidenci nemovitostí. Ačkoliv v době registrace smlouvy v roce 1983 měla být z časového hlediska tato etapa již dávno ukončena, nadále probíhala. Současně s ní probíhala

Shodu s prvopisem potvrzuje

etapa druhá, kdy práva byla zapisována na základě vlastního šetření orgánu geodézie, za součinnosti s občany a organizacemi uvedenými. Zákon o evidenci nemovitostí nejenže nevyklučoval, ale v § 10 předpokládal, aby k týmž nemovitostem proběhne první i druhá etapa. Druhou etapu nevyklučovalo ani ustanovení § 102 notářského řádu, podle kterého *jakmile státní notářství zašle orgánu geodézie rozhodnutí podle § 102 odst. 1 až 3, uzavře příslušnou vložku pozemkové knihy*. Uzavření příslušné vložky se vztahuje k právům z registrované smlouvy, nikoliv jiným, když na rozhodnutí o registraci smlouvy toto ustanovení odkazuje.

41. Pokud některé právo či povinnost nebyla zapsána v první etapě, mohl a musel zápis provést orgán geodézie, pokud pro něj měl podkladovou listinu. K témuž dospěl Krajský soud v Ústí nad Labem v rozsudku ze dne 21. 06. 2001 č. j. 15 Ca 110/2001 – 31: *v druhé etapě zápisů právních vztahů do evidence nemovitostí dle zák. č. 22/1967 Sb. se do této evidence zapisovaly právní vztahy ještě nevyznačené. Z dikce zákona "Právní vztahy orgán geodézie postupně vyznačí" lze dovodit povinnost vyznačit v této druhé etapě dosud nevyznačené právní vztahy, tedy i vlastnictví. Pokud tuto povinnost orgán geodézie nesplnil, ač vlastnickému právu svědčila mimo jakoukoliv pochybnost nabývací listina, založená ve sbírce listin pozemkové knihy (titulus) a zápis vlastnictví v pozemkové knize (modus) a vlastnictví nezpochybnila jiná listina, lze toto opomenutí orgánu geodézie opravit postupem dle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Z ustanovení § 4 odst. 2 a § 12 odst. 1 vyhl. č. 23/1964 Sb. lze dovodit možnost použít při založení a udržování evidence nemovitostí též veřejných knih a jejich součástí (sbírky listin). Střediska geodézie mohla tedy ve druhé etapě zápisů právních vztahů do evidence nemovitostí dle zák. č. 22/1964 Sb. vycházet též z údajů pozemkových knih o právních vztazích v pozemkové knize vyznačených. Jeho rozhodnutí je správními soudy následováno při výkladu pojmu oprava a zřejmý omyl, např. Nejvyšší správní soudem v rozsudku ze dne 17. 1. 2008, čj. 1 As 40/2007-103.*
42. Vycházejí z výše uvedeného krajský soud konstatuje, že sdělení státního notářství není podkladovou listinou, podle které by orgány geodézie prováděly zápisy práv. Ačkoliv státní notářství při registraci kupní smlouvy v roce 1983 neuvedlo zápis povinnosti (omezení) z věcného břemene založeného smlouvou z roku 1927, nebránilo to tomu, aby orgán geodézie v rámci druhé etapy tuto povinnost zapsal. Naopak tak byl povinen učinit podle § 10 zákona o evidenci nemovitostí, pokud povinnost vyplývala ze smlouvy z roku 1927 vyznačenou v pozemkové knize. Postup orgánu geodézie při zápisu této povinnosti v roce 1984 tedy nelze považovat za zřejmý omyl pro rozpor v podkladových listinách, protože takový rozpor nevznikl. Absence omezení vlastnického práva ve sdělení pojícího se s nově registrovanou smlouvou žádný rozpor nezakládá, protože se týká touto kupní smlouvou nově měněných právních vztahů, které se však věcného břemene z roku 1927 nijak netýkaly. Naopak nelze vyloučit, že orgán geodézie zápis provedl na základě své úvahy. V rámci opravy zřejmé chyby nelze posuzovat, zda tato úvaha byla či nebyla správná. Úkolem opravy chyby je opravit pouze zřejmé omyly. Postup orgánu geodézie v roce 1984 takovým zřejmým omylem nebyl.

Závěr a náhrada nákladů řízení:

Shodu s prvopisem potvrzuje

43. Krajský soud shledal námitky žalobkyně týkající se posouzení sdělení státního notářství a postupu orgánu geodézie v roce 1984 jako zřejmý omyl za důvodné, a proto napadené rozhodnutí zrušil podle § 78 odst. 1 s. ř. s. a věc mu vrátil podle § 78 odst. 4 s. ř. s. k dalšímu řízení.
44. V dalším řízení je žalovaný podle § 78 odst. 5 s. ř. s. vázán vysloveným závěrem, že sdělení státního notářství podle § 102 odst. 2 první věta notářského řádu nebránilo orgánu geodézie vyšetřit a zapsat práva a povinnosti, vyplývající z jiné smlouvy, než které se sdělení týká, vyznačené v pozemkové knize, v rámci druhé etapy zápisu práv do evidence nemovitostí podle § 10 zákona o evidenci nemovitostí. Skutečnost, že sdělení neobsahovalo omezení vlastnického práva, neznamená rozpor v podkladových listinách a zápis omezení nepředstavuje z tohoto důvodu zřejmý omyl orgánu geodézie.
45. V řízení byla plně procesně úspěšná žalobkyně, které v souladu s ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s. vzniklo právo na náhradu nákladů řízení, k jejichž náhradě soud žalovaného zavázal. Náklady řízení žalobkyně představují zaplacený soudní poplatek za podání žaloby ve výši 3 000 Kč, dále odměna ze zastoupení advokátem podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve výši 4 620 Kč, podle § 7 bod 5 ve spojení s § 9 odst. 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., a to za tři úkony právní služby, příprava převzetí zastoupení, sepsání žaloby a účast u jednání podle § 11 vyhlášky, třikrát režijní paušál ve výši 450 Kč za každý z těchto úkonů právní služby podle § 13 odst. 4 vyhlášky. Dále cestovné za cestu z Frýdku-Místku do Ostravy a zpět, celkem ujeté 50 km osobním vozem RZ: 1 TM7828, Škoda Octavia, o průměrné spotřebě 5,2 l na 100 km benzínu natural, cena za opotřebení dle § 1 písm. b) vyhlášky č. 573/2025 Sb. činí 5,90 Kč za 1 ujetý kilometr, cena pohonných hmot dle § 4 téže vyhlášky 34,70 Kč za 1 litr benzínu. Dále náhrada za ztrátu času v rozsahu dvou půlhodin ve výši 150 Kč za každou započatou půlhodinu dle § 14 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. Dále DPH z těchto částek s výjimkou zaplaceného soudního poplatku podle § 57 odst. 2 s. ř. s. Všechny tyto náklady řízení podle obsahu spisu žalobkyni prokazatelně vznikly a jedná se o náklady nezbytně nutné k uplatnění jejího práva. Soud proto žalovaného k jejich zaplacení zavázal, a to k rukám zástupce žalobkyně podle § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve spojení s ustanovením § 64 s. ř. s. Lhůtu k zaplacení soud stanovil v souladu s ustanovením § 160 odst. 1 občanského soudního řádu, neboť tato lhůta je přiměřená možnostem žalovaného.
46. Vzhledem k tomu, že osobě zúčastněné na řízení podle obsahu spisu žádné náklady v souvislosti s plněním povinnosti, které jim uložil soud nevznikly, soud v souladu s ustanovením § 60 odst. 5 s. ř. s. rozhodl tak, že jí náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu.

Shodu s prvopisem potvrzuje

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Ostrava 25. března 2026

Mgr. Jiří Gottwald
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje