



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců JUDr. Bc. Kryštofa Horna a JUDr. Jana Peroutky ve věci

žalobkyně: **PhDr. M. J.**
bytem X
zastoupena advokátem JUDr. Tomášem Hlaváčkem
sídlem Kořenského 1107/15, Praha 5

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

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 12. 2023, č. j. ZKI PR-O-67/1428/2023-7,

takto:

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

Odůvodnění:

Vymezení věci a podstatný obsah správního spisu

1. Spor se týká zápisu věcného břemene na pozemcích v katastrálním území a obci Louňovice.
2. Žalobkyně jako vlastnice pozemkových parcel parc. č. XA a XB (dále jen „žalobkyniny parcely“) a manželé Ing. J. Š. a K. Š. mající ve společném jmění pozemkovou parcelu č. XC

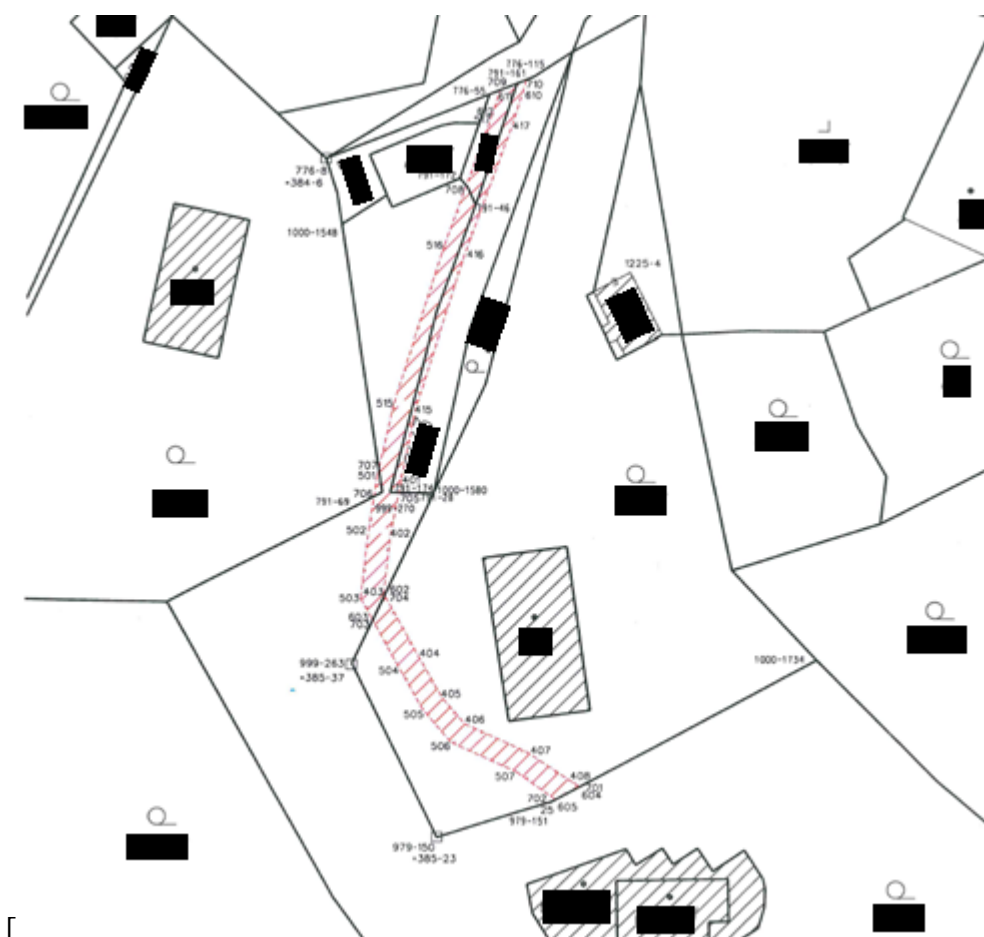
Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

(dále jen „parcela XC“), uzavřeli dne 18. 5. 2000 smlouvu o zřízení věcných břemen (dále jen „vkladová listina“). V jejím článku II. B) 1. bylo sjednáno toto:

„Účastníci se dohodli, že vlastník 2 zřizuje tímto na shora uvedeném pozemku parc. č. XC, k němuž má vlastnické právo, věcné břemeno pro pozemky parc. č. XA a parc. č. XB spočívající v těchto právech vlastníka pozemku parc. č. XA a parc. č. XB:

Vlastník pozemku parc. č. XA a parc. č. XB je oprávněn zřizovat, užívat, opravovat a udržovat na pozemku XC inženýrské sítě, a to na části pozemku vyznačené v geometrickém plánu ze dne 4. 1. 2000 ověřeném Ing. M. E. dne 4. 1. 2000 pod čj. 1/2000 a potvrzeném Katastrálním úřadem pro Prahu – východ (dále jen „geometrický plán“). Součástí oprávnění z věcného břemene je rovněž právo příjezdu, odjezdu, příchodu a odchodu na pozemek a z pozemku parc. č. XC pro účely nezbytně nutné pro zřízení, užívání, opravy, resp. údržbu inženýrských sítí a setrvání na pozemku, a to na dobu nezbytně nutnou pro opravy nebo údržbu příslušných zařízení a provádění těchto oprav nebo údržby inženýrských sítí na pozemku parc. č. XC. Vlastníci pozemku parc. č. XA a parc. č. XB jsou však zároveň povinni podílet se na údržbě navazujících inženýrských sítí, umístěných na pozemcích parc. č. XC, ve funkčním stavu, odpovídajícím obecně závazným předpisům.“

3. V řízení vedeném pod sp. zn. V-2581/2000 byl dle citované vkladové listiny proveden vklad věcného břemene ve prospěch žalobkyniných parcel a k tíži parcely XC. Následně byla od parcely XC oddělena pozemková parcela parc. č. XD (dále jen „oddělená parcela“), na kterou nebyl původní zápis věcného břemene ve prospěch žalobkyniných parcel přenesen.
4. Vyznačení věcného břemene dle geometrického plánu a celková situace dotčených pozemků je patrná z neměřického záznamu č. 1498, který je součástí správního spisu:



5. Žalobkyně má za to, že citovanou částí vkladové listiny měla být zřízena dvě věcná břemena, a to jedno za účelem vedení inženýrských sítí (pouze v rozsahu vymezeném geometrickým plánem) a druhé za účelem umožnění přístupu na celou parcelu XC. Požádala proto dne 24. 4. 2023 o opravu chyby v katastrálním operátu spočívající v nezapsání věcného břemene k tíži oddělené parcely.
6. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, (dále jen „katastrální úřad“) dne 28. 4. 2023 žalobkyni podle § 36 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění zákona č. 240/2022 Sb. oznámil, že požadovanou opravu neprovedl. V reakci na to žalobkyně vyjádřila nesouhlas s neprovedením opravy a katastrální úřad zahájil řízení ve věci opravy chyby v katastrálním operátu. Dne 15. 6. 2023 vydal rozhodnutí, které však žalovaný dne 2. 8. 2023 zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.
7. Rozhodnutím ze dne 2. 10. 2023, č. j. OR-407/2023-209-33 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), katastrální úřad rozhodl znovu tak, že se nesouhlasu žalobkyně s neprovedením opravy nevyhovuje, neboť se nejedná o chybu v katastrálním operátu podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Katastrální úřad připomněl, že v době zřízení věcných práv nebylo povinné používat vkladové formuláře a návrh byl podán volnou formou s odkazem na vkladovou listinu. Citovaný odstavec vkladové listiny katastrální úřad vyhodnotil tak, že se jednoznačně zřizuje jediné věcné břemeno, jehož obsahem je více oprávnění, tj. nejen zřízení inženýrských sítí, ale i právo chůze za účelem oprav atp. To je

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

zřízeno jen k části vymezené geometrickým plánem. Ač je dle žalobkyně logické, aby bylo věcné břemeno příjezdu zřízeno k celému pozemku, není dle katastrálního úřadu jeho úkolem dovozovat, co je logické, a přizpůsobovat tomu zápis. Po rozdělení parcely XC rozsah věcného břemene dle geometrického plánu do oddělené parcely nezasahuje, a tak na ni nebylo zapsáno.

8. V odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí žalobkyně namítla, že za účelem údržby inženýrských sítí musí být umožněno vstupovat na větší část služebního pozemku (parcely XC), než jak je vymezeno geometrickým plánem. Měla být proto v souladu s vůlí stran zatížena celá v původním rozsahu, tj. včetně oddělené parcely. Smluvní strany nezamýšlely dát smlouvě absurdní nebo nerozumné důsledky. Proto měl katastrální úřad posuzovat, zda je výklad textu smluv logický.
9. Žalovaný výše označeným napadeným rozhodnutím žalobkynino odvolání zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Zdůraznil evidenční funkci katastru. Orgány na úseku zeměměřictví nejsou oprávněny činit si závěry o případné neplatnosti nabývacích titulů ani o skutečném věcném právu. Vyložil pojem zřejmý omyl a uvedl, že správní orgány mohou činit pouze základní a jednoduché právní úvahy ze zkoumané listiny a nemohou řešit sporné právní otázky. Nemohly tedy řešit, který výklad smlouvy je ten správný (logický). Z vkladové listiny podle žalovaného vyplývá, že rozsah věcného břemene byl omezen rozsahem geometrického plánu, který do oddělené parcely nezasahoval. Hlubší zkoumání vůle účastníků smlouvy by již bylo mimo pravomoc správních orgánů. Výklad prezentovaný žalobkyní ze smlouvy neplyne – právo příjezdu, odjezdu, příchodu a odchodu za účelem správy inženýrské sítě nebylo zřízeno samostatně, ale jako součást věcného břemene inženýrské sítě. Totožným způsobem bylo postupováno i u pozemku parc. č. XE (dále jen „obdobná parcela“), který byl též oddělen od parcely XA.

Obsah žaloby a vyjádření žalovaného

Žalobkyně v žalobě uvedla, že obsahem věcného břemene byla dvě oprávnění, a to ke zřízení, užívání a opravě inženýrské sítě na části pozemku vyznačené geometrickým plánem, a k příjezdu, odjezdu, příchodu a odchodu na parcelu XC – pro tyto účely v rozsahu celého pozemku. Tento výklad je logický a plyne z textu vkladové listiny. Opomenutí zapsat toto věcné břemeno na oddělenou parcelu dle vkladové listiny je zřejmým omylem. Správní orgány musí provést určitou míru interpretace smluv, aby mohly zjistit, jaká práva a povinnosti z nich vyplývají. Žalovaný to ostatně i činí. A pokud podle judikatury může a musí určitou míru interpretace provést, musí být tato interpretace logická. Povinnost nedávat při výkladu listinám nezamýšlené důsledky se vztahuje i na správní orgány. Do zápisu oddělené parcely nebyl o interpretaci smlouvy spor a vlastník parcely XC to i ve vyjádření ze dne 7. 3. 2023 potvrdil (je přitom logické, že nyní činí opak, neboť je mu chyba žalovaného ku prospěchu). Paralela s obdobnou parcelou pokulhává, neboť je zcela zastavěna stavbou domu č. p. XF, a tak ji logicky věcné břemeno příjezdu, odjezdu, příchodu a odchodu nemůže zatěžovat.

10. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Uvedl, že z povrchního zkoumání vkladové listiny je patrné, že rozsah věcného břemene je omezen geometrickým plánem. Není podstatné, pro koho je zápis výhodný nebo zda existuje mezi sousedy spor. Jde o to, zda chyba vznikla v důsledku jednoznačně zjistitelného zřejmého omylu. Tak tomu není. Správní orgány provedly výklad vkladové listiny v omezeném rozsahu v souladu s judikaturou. Prováděly

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

jen jednoduché úvahy. Nemohou zkoumat skutečný obsah vůle účastníků smlouvy. Z vkladové listiny v tomto rozsahu zkoumání nelze dovodit, že by jejím předmětem mělo být věcné břemeno, které by umožnilo vlastníku panujícího pozemku vstupovat na celý služební pozemek. To platí tím spíše, že je právo příchodu atp. spojeno s inženýrskou sítí. Pokud jde o argumentaci obdobnou parcelou, ta nebyla předmětem řízení o opravě chyby ani nosným důvodem napadeného rozhodnutí.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

11. Žaloba byla podána včas (napadené rozhodnutí bylo žalobkyni doručeno 19. 12. 2023, žaloba byla podána dne 18. 1. 2024), osobou k tomu oprávněnou a proti rozhodnutí, proti kterému je žaloba přípustná. Soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí 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.). Vady, k nimž by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud neshledal.
12. Dokazování soud neprováděl, neboť o žalobě rozhodl pouze na základě obsahu správního spisu, který dle judikatury nevyžaduje provádění dokazování (např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS).
13. Soud o věci rozhodl bez jednání dle § 51 odst. 1 s. ř. s., neboť se žalovaný ve stanovené lhůtě nevyjádřil, že ve věci požaduje nařízení jednání. Žalobkyně s rozhodnutím bez jednání souhlasila výslovně.

Posouzení žaloby

Právní úprava a judikatura

14. Podle § 36 katastrálního zákona platí:

„(1) 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.

(...)

(3) Oznámení o provedené opravě nebo o tom, že opravu na návrh neprovedl, protože se nejedná o chybu, doručí katastrální úřad vlastníkovi a jinému oprávněnému. Současně je poučí o možnosti postupu podle odstavce 4.

(4) 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.“

15. Otázkou, v kterých případech a za jakých okolností jsou katastrální úřady oprávněny provádět opravy v katastrálním operátu, se opakovaně zabýval Nejvyšší správní soud, a to povětšinou ještě za účinnosti předchozí právní úpravy opravy chyb v katastrálním operátu, obsažené do 31. 12. 2013 v § 8 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České

republiky (katastrální zákon). To však na aktuálnosti uvedených judikatorních závěrů nic nemění a tyto jsou i nadále použitelné (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 4. 2016, č. j. 9 As 242/2015-55).

16. V rozsudku ze dne 12. 5. 2016, č. j. 6 As 166/2015-27, NSS uvedl, že „[k]atastrální úřad je (...) oprávněn (a povinen) opravit pouze takové údaje v katastru, které jsou chybné v důsledku zřejmého omylu. To znamená, že musí 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 a že z jejího obsahu vyplývá závěr o existenci či neexistenci určitých práv nebo povinností vztahujících se k nemovitosti. Katastrální úřad se sice nevyhne vedle ověření, že určitá listina existuje a splňuje předepsané formální a obsahové náležitosti, také v určité míře i její interpretaci, tedy vyvození, jaká práva nebo povinnosti z listiny vyplývají, ale při opravě chybného údaje v katastru však **nemůže vybočit ze své evidenční role a při rozhodování o opravě chybného údaje fakticky nalézat právo, tedy i posuzovat, za jakých podmínek práva vznikají, zanikají, mění se jejich obsah, přecházejí na jiné osoby apod. To přísluší pouze soudům v občanskoprávním řízení. Proto 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.**“ (zvýrazněno soudem; obdobně též rozsudek NSS ze dne 8. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2005-125, č. 986/2006 Sb. NSS).
17. V citovaném rozsudku Nejvyšší správní soud rovněž odkázal na 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). Pojmem „zřejmý omyl“ v souvislosti s postupem opravy chyb v katastrálním operátu podle § 8 starého katastrálního zákona se Nejvyšší správní soud podrobně zabýval i v rozsudku ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007-103, č. 2098/2010 Sb. NSS, ve kterém dospěl k závěru, že tento neurčitý právní pojem je třeba vykládat vždy v souvislosti s konkrétním případem. Obecně sem 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). Tento omyl bude přitom pravidelně způsoben činností pracovníka katastrálního úřadu. Omyl je totiž 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).
18. Ze závěrů tohoto rozsudku vycházel Nejvyšší správní soud i v dalším rozsudku ze dne 25. 2. 2011, č. j. 5 As 88/2009-75, v němž dovodil, že zřejmým omylem při vedení a obnově katastru může být i zápis skutečnosti do evidence nemovitostí bez doložení zákonem požadované podkladové listiny. V tam posuzované věci bylo sporné, zda výměra určité pozemkové parcely aktuálně evidovaná v katastru nemovitostí (87 m²) byla správná, nebo zda šlo o chybný údaj katastru, který měl být opraven (na výměru 978 m²), jež dle tvrzení navrhovatele opravy odpovídala skutečné výměře pozemku. Za přípustnou opravu správní soudy považují například opravu hranice mezi parcelami, pokud jejich evidence před

provedením opravy nemá oporu v založených listinách (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012-2, č. 2902/2013 Sb. NSS, či rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 3. 2006, č. j. 6 Ca 271/2004-81, č. 1558/2008 Sb. NSS).

19. Za zřejmý omyl ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona však nelze považovat případně věcně nesprávné rozhodnutí o povolení vkladu ani zápis, který je v souladu s tímto rozhodnutím proveden (srov. rozsudek NSS ze dne 14. 4. 2016, č. j. 9 As 242/2015-55). Úvahu, 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 Nejvyšší správní soud zopakoval též v rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 90/2012-65, č. 2969/2014 Sb. NSS. V něm uzavřel, že katastrální úřad není oprávněn posuzovat spornou právní otázku, ve stručnosti, zda věcné břemeno zřízené ve prospěch určité právnické osoby zaniklo, či nikoli.
20. V rozsudku ze dne 13. 3. 2013, č. j. 7 As 187/2012-31, pak Nejvyšší správní soud zdůraznil, že „[o]myl ve smyslu ust. § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona musí být zřejmý, tj. jednoznačně seznatelný. Postupem podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona nelze napravit jakýkoliv nesoulad mezi evidovanými údaji a skutečností. Pokud 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.“
21. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že zřejmým omylem může být pouze omyl, který byl způsoben výhradně lidským faktorem, přičemž se musí současně jednat i o omyl jednoznačně zjistitelný, zřejmý každému bez nějakého bližšího zkoumání. Chyby v katastru, k jejichž zjištění se katastrální úřad neobejde bez podrobného zkoumání právní a skutkové stránky případu, nejsou způsobeny zřejmým omylem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 4. 2017, č. j. 10 As 307/2016-38). Opravou chyby v katastru nelze napravit nesoulad mezi evidovanými údaji a faktickým stavem v terénu, případně chyby, které jsou nejasné. Smyslem řízení o opravě chyby, jsou-li pro provedení opravy splněny zákonné podmínky, je uvedení evidovaných údajů do souladu se skutečným obsahem listin, které má katastrální úřad k dispozici, nevznikají-li současně žádné objektivní pochybnosti o tom, které údaje jsou správné. Nemusí se ale jednat o skutečnosti, na kterých se dotčené osoby vždy shodnou, a není tedy podmínkou pro provedení opravy zjištění, že jí nikdo neodporuje. Ze skutečnosti, že je navrhovaná oprava chyby akceptována bez výhrad, či že naopak s ní některé dotčené osoby nesouhlasí, nelze dovozovat, že je přípustná a naopak.

Právo služebnosti

22. Bez významu nejsou též soukromoprávní zásady práva služebnosti, tedy že věcné břemeno (služebnost) má sloužit svému účelu a zatěžovat povinný pozemek právě v takovém rozsahu, jaký je k tomu potřeba. Má se za to, že vlastník pozemku se chtěl omezit spíše méně než více.
23. Odborná literatura vztahující se k právní úpravě účinné v době uzavření vkladové listiny (FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. [Systém ASPI]. ISSN 2336-

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. R.

517X.) uváděla, že „[k]onkrétní rozsah povinností plynoucích z věcného břemene je dán právní skutečností, která vznik věcného břemene zakládá. V případě existence pochybností o skutečném rozsahu povinností je přitom třeba vycházet z teze, že povinný má být omezován spíše méně než více, což odpovídá požadavku, aby oprávnění z věcného břemene omezovalo povinného co možná nejméně.“

24. Tentýž postoj zastávala též judikatura. Např. z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004, vyplývá, že oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně, a v případě existence pochybností o skutečném rozsahu povinností tak platí i bez výslovné úpravy, že povinný má být omezován spíše méně než více.
25. Uvedené dříve přijímané zásady následně kodifikoval až zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
26. Podle § 1258 občanského zákoníku služebnost zahrnuje *vše, co je nutné k jejímu výkonu*. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je *rozsah nebo obsah spíše menší než větší*.
27. Podle § 1264 občanského zákoníku, není-li míra služebnosti určena, *rozhoduje potřeba panujícího pozemku*.
28. Podle § 1267 odst. 1 občanského zákoníku služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek *po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu* za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.

Aplikace na projednávanou věc

29. Na základě výše uvedených východisek soud vyhodnotil, že správní orgány dospěly ke správným závěrům, byť je nutno jejich argumentaci korigovat. Bylo by však přepjatým formalismem pro dílčí vady odůvodnění rušit správní rozhodnutí a zavázat žalovaného právním názorem, který by žalobkyni nemohl být ku prospěchu.
30. Soud předně přisvědčuje žalobkyni v tom, že i při provádění jednoduché interpretace v rozsahu předvídaném citovanou judikaturou je nutno respektovat základní interpretační východiska. Dovolávala-li se tedy žalobkyně nálezu Ústavního soudu ze dne 19. 7. 2022, sp. zn. I. ÚS 2337/21, dle kterého při výkladu právního jednání je nepsaným pravidlem právní předpoklad, podle něhož nikdo nezamýšlí dát jím tvořenému aktu absurdní nebo nerozumné důsledky, a při výkladu právního jednání je třeba dát přednost skutečné vůli účastníků smlouvy nad formálním projevem, je nutno jí přisvědčit. Lze-li základní, jednoduchou právní úvahou dospět k poznání skutečného úmyslu stran, který nevede v absurdní a nerozumný důsledek, je nutno z ní vycházet i v režimu řízení o opravě nesprávnosti v podobě zřejmého omylu.
31. V daném případě však právě z takové jednoduché právní úvahy plyne, že nepřenesení zápisu věcného břemene na oddělenou parcelu bylo v souladu s vůlí účastníků vkladové listiny a opačný výklad by vedl k absurdnímu důsledku, který by byl nelogický a též rozporný se základními zásadami práva služebností.

32. Z textu vkladové listiny, jak je citován v bodě 2 tohoto rozsudku, je zcela zřejmé, že účastníci měli v úmyslu zřídit jedno věcné břemeno inženýrské sítě. Z něj plynulo především právo vlastníka panujícího pozemku zřídit (a udržovat atp.) inženýrskou síť na služebném pozemku, přičemž není sporu o tom, že tak mohl učinit pouze v koridoru vymezeném geometrickým plánem. *Součástí tohoto oprávnění z věcného břemene je rovněž právo příjezdu, odjezdu, příchodu a odchodu na služební pozemek a z něj*, a to v časovém a prostorovém rozsahu, který je *pro tento účel* nezbytný. Pokud snad měla být vůle smluvních stran odlišná od toho, co je ve vkladové listině výslovně obsaženo, a měla zahrnovat samostatné právo vjezdu na pozemek nezávisle na potřebách péče o inženýrské sítě, vyžadovalo by to zjišťování skutečné vůle stran mimo obsah vkladové listiny, což v žádném případě katastrálními orgány nepřísluší. Soud nesouhlasí se správními orgány pouze v tom, že by toto oprávnění bylo úzce omezeno pouze na koridor vymezený geometrickým plánem, neboť to by logicky nemuselo pro údržbu inženýrské sítě vždy stačit.
33. Z vkladové listiny skutečně nelze na centimetr přesně určit, jak „daleko“ od koridoru vymezeného geometrickým plánem sahá oprávnění příjezdu, odjezdu atp. S ohledem na značnou vzdálenost oddělené parcely od něj a její polohu vůči parcele XC a žalobkyniným parcelám, popř. z pohledu návaznosti na nejbližší veřejně přístupné pozemní komunikace, je však zřejmé, že na ni se toto zatížení již jistě nevztahuje. Jde-li totiž o právo příjezdu, odjezdu, příchodu a odchodu na parcelu z XC (resp. na ní umístěný koridor) ve prospěch vlastníka žalobkyniných parcel (jakožto parcel panujících), je zjevné, že oddělená parcela k takovému příjezdu *pro účely související s inženýrskými sítěmi* nacházejícími se ve vymezeném koridoru z těchto parcel není vůbec potřeba (srov. mapu v bodě 2 tohoto rozsudku), neboť žalobkyniny parcely se služebnou parcelou XC sousedí a mají velmi dlouhou společnou hranici a i přístup k veřejně přístupným pozemním komunikacím je zajištěn přes ně.
34. Tyto jednoduché úvahy správní orgány mohly a měly provést toliko na základě vkladové listiny a katastrální mapy, kterou spravují. Ačkoliv své rozhodnutí vystavěly na částečně jiné argumentaci, dospěl soud k závěru, že závěry napadeného rozhodnutí obstojí.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

35. Vzhledem k tomu, že žalobní body jsou nedůvodné a soud nezjistil žádné vady, k nimž by byl povinen přihlédnout i bez námítky, zamítl žalobu jako nedůvodnou (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
36. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně nebyla v řízení úspěšná, a tak nemá právo na náhradu nákladů řízení. Procesně úspěšnému žalovanému soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu v řízení nevznikly žádné náklady převyšující náklady na běžnou administrativní činnost.

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 nejbližší 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.

Praha 4. května 2026

Mgr. Ing. Petr Šuránek v. r.
předseda senátu