



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Barbary Pořízkové a soudců JUDr. Radana Malíka a Mgr. Michaely Bejčkové v právní věci žalobce: **Stavební bytové družstvo AREA**, se sídlem Ježovská 303/2b, Praha 5, zast. JUDr. Ladislavem Košťálem, advokátem se sídlem Na Riviéře 123, Zbečno, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze**, se sídlem Pod sídlištěm 1800/9, Praha 8, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 7. 2013, č. j. ZKI-O-53/747/2013/MI, v řízení o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 14. 3. 2018, č. j. 6 A 160/2013 - 31,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **se z a m í t á .**
- II.** Žádný z účastníků **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.
- III.** Žalovaný **je p o v i n e n** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti ve výši **4 114 Kč**, k rukám jeho zástupce JUDr. Ladislava Košťála, advokáta se sídlem Na Riviéře 123, Zbečno, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

[1] Podanou kasační stížností se žalovaný (dále jen „stěžovatel“) domáhá zrušení v záhlaví uvedeného rozsudku Městského soudu v Praze (dále jen „městský soud“), kterým bylo podle § 78 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), zrušeno jeho shora specifikované rozhodnutí jakož i rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha (dále jen „katastrální úřad“), ze dne 9. 5. 2013, č. j. OR-263/2013-101-10, a věc byla vrácena žalovanému k dalšímu řízení.

I. Vymezení věci

[2] Žalobce je jediným vlastníkem budovy halových garáží bez č. p., vystavěné na pozemku p. č. X v k. ú. Modřany. V budově garáží, jednopodlažní budově o výměře 810 m² s 35 parkovacími stáními, byla prohlášením vlastníka ze dne 3. 3. 1997 vymezena jedna jednotka č. 730. Přestože právní úprava obsažená v § 1 odst. 4 zákona č. 71/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), umožňuje vznik spoluvlastnictví budovy a s tím spojené vlastnictví bytu či nebytového prostoru jako jednotky

a podílu na společných částech budovy pouze v budovách, které mají alespoň dva byty, dva nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor, katastrální úřad návrh na vklad jediné jednotky v domě povolil a s právními účinky ke dni 23. 4. 1997 provedl. Tento skutkový stav je mezi účastníky řízení nesporný. Nesporné je i to, že jak prohlášení vlastníka, tak následný postup katastrálního úřadu nespĺňovaly zákonem stanovené podmínky a došlo k chybnému právnímu posouzení věci a chybnému zápisu do katastru nemovitostí.

[3] Spornou v projednávané věci je právní otázka, zda je možné postupem podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), sjednat nápravu shora popsaného zápisu jediné jednotky v budově v katastru nemovitostí.

[4] Žalobce zastává názor, že se v projednávané věci jedná o právní omyl, který lze zhojit postupem podle § 8 katastrálního zákona. Stěžovatel je naopak přesvědčen, že by opravou chyby došlo k nesouladu zápisu v katastru nemovitostí s listinami založenými ve sbírce listin a že by změnou pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu došlo k nepřijatelnému dotčení právních vztahů k nemovitosti.

[5] Městský soud ve svém rozsudku přisvědčil názoru žalobce. Zdůraznil, že je povinen se při aplikaci práva vystříhat přepjatého formalismu. Za nepřijatelně formalistický je nutné považovat požadavek orgánů státní moci na určitý postup jednotlivce, aniž by pro to existoval legitimní důvod. S odkazem na judikaturu kasačního soudu ve věci výkladu pojmu „zřejmý omyl“ městský soud uzavřel, že stav, který shora popsaným chybným zápisem do katastru nemovitostí nastal, lze podřadit pod pojem právní omyl. Ten byl způsoben zjevně nesprávným právním úsudkem pracovníka katastrálního úřadu ve věci, která je na první pohled pro odborníka na danou věc jasně seznatelná a nevyžaduje složité myšlenkové operace (rozsudek NSS ze dne 13. 3. 2013, č. j. 7 As 187/2012 - 31). V dané věci navíc žalobce neměl možnost zvrátit rozhodnutí o povolení vkladu jakýmkoliv opravnými prostředky. S přihlédnutím ke konkrétním aspektům daného případu je městský soud přesvědčen, že nápravou vadného zápisu prostřednictvím opravy chyby nedojde k žádné změně soukromoprávních vztahů k nemovitosti, ani nedojde k zásahu do práv třetích osob. Žalobce je totiž jediným subjektem, který má k uvedené nemovitosti věcná práva.

[6] Z uvedených důvodů městský soud shledal žalobu důvodnou a rozhodnutí stěžovatele i jemu předcházející rozhodnutí katastrálního úřadu dle § 78 s. ř. s. zrušil.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalobce

[7] Stěžovatel napadl rozsudek městského soudu z důvodu uvedeného v § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s.

[8] Rozhodující je, že k zápisu do katastru nemovitostí došlo ve vkladovém řízení v souladu s předloženou listinou. Podle § 5 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zápisech“), není proti rozhodnutí, kterým se vklad práva k nemovitosti povoluje, přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Tím méně je možné připustit, aby vklad přezkoumával katastrální úřad v rámci řízení o opravě chyby. Jak podle komentáře k zákonu, tak podle rozhodnutí NSS ze dne 18. 6. 2008, č. j. 9 As 60/2007 - 42, nelze zápis podle pravomocného, byť zřejmě nesprávného rozhodnutí považovat za zřejmý omyl, stejně jako

pokračování

nesprávné právní posouzení, ke kterému v projednávané věci došlo. Změny právních vztahů vyznačených na základě pravomocných rozhodnutí v katastru totiž lze dosáhnout pouze prostřednictvím žaloby podle § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o. s. ř.).

[9] Městský soud nedostatečně přihlédl ke skutečnosti, že rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí je pravomocným a závazným jak pro účastníky, tak pro samotný katastrální úřad. Postupem, kterého se domáhá žalobce, by sám katastrální úřad založil rozpor mezi rozhodnutím o povolení vkladu a provedeným zápisem. O zřejmý omyl by se mohlo jednat, byla-li by věcná práva zapsána s deklaratorními účinky formou záznamu, jak to v některých případech umožňovala právní úprava účinná do 31. 12. 2013. Cestou opravy chyby však není a ani v minulosti nebylo možné napravit vadná rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

[10] Právní řád nabízí možnost, jak vadný stav vyřešit, a to prostřednictvím prohlášení o změně vlastnického práva k jednotkám na vlastnické právo k nemovitosti podle § 1218 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

[11] Rozsudek městského soudu stěžovatel označuje za „nepřezkoumatelný z důvodu nesprávného posouzení právní otázky soudem“ a nedostatku důvodů rozhodnutí bez bližšího upřesnění. Uvádí, že se městský soud nevypořádal s tvrzenými důkazy v žalobou napadeném rozhodnutí, ani s tím, že proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný opravný prostředek.

[12] S vkladem do katastru nemovitostí dochází vždy ke vzniku, změně nebo zániku věcných práv k nemovitosti, přičemž ke stejným důsledkům by vedla i změna zápisu vlastnictví jednotky na vlastnictví budovy. Městský soud tak svým rozhodnutím určuje, že katastrální úřad musí porušit § 5 odst. 3 zákona o zápisech, dle kterého není proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje přípustný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví. Zrušením rozhodnutí o povolení práva vkladu pak nastane právní chaos, neboť bude nutné zrušit i všechny navazující právní akty jako nicotné.

[13] Z uvedených důvodů stěžovatel navrhuje, aby Nejvyšší správní soud rozsudek městského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[14] Žalobce ve vyjádření ke kasační stížnosti uvádí, že se ztotožňuje se závěry městského soudu. Zdůrazňuje, že sám stěžovatel vyzval žalobce k nápravě vadného stavu. Za daných okolností se požadavek postupu podle § 80 o. s. ř. jeví jako absurdní. Žalobce nemá s odkazem na judikaturu NSS pochyb o tom, že postup katastrálního úřadu byl zřejmým (právním) omylem způsobeným pracovníkem katastru. Opravou chyby nedojde ke změně právních vztahů k nemovitosti, pouze k uvedení zápisu a skutečného stavu do souladu. Navrhuje kasační stížnost zamítnout.

[15] Stěžovatel reagoval na vyjádření žalobce replikou, v níž pouze zopakoval podstatnou část argumentace použité v kasační stížnosti.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[16] Nejvyšší správní soud posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost byla podána včas, jde o rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost přípustná, a za stěžovatele jedná zaměstnanec s vysokoškolským právnickým vzděláním (§ 105 odst. 2 s. ř. s.). Přezkoumal napadený rozsudek městského soudu v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů, ověřil, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

[17] Nejprve se zabýval namítanou nepřezkoumatelností rozsudku městského soudu. Stěžovatel sice konkrétně neuvádí, v čem by měla spočívat, avšak nepřezkoumatelnost rozhodnutí je vadou natolik závažnou, že se jí musí soud zabývat i bez námítky, z úřední povinnosti (§ 109 odst. 4 s. ř. s.). Vlastní přezkum rozhodnutí je totiž možný až za předpokladu, že půjde o rozhodnutí srozumitelné a bude z něj seznatelné, proč soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozsudku. Z ustálené judikatury kasačního soudu lze zmínit například rozsudky ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003 - 75, č. 133/2004 Sb. NSS, ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004 - 73, č. 787/2006 Sb. NSS, či rozsudek ze dne 26. 6. 2014, č. j. 5 As 73/2013 - 79.

[18] Žádné vady způsobující nepřezkoumatelnost rozhodnutí městského soudu však NSS neshledal. Jedná se o srozumitelné rozhodnutí, které je obsáhle odůvodněno. Je z něj zřejmé, jakými úvahami se městský soud řídil a proč soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

[19] Kasační soud se tedy mohl zabývat námitkami směřujícími do věcného posouzení sporné otázky městským soudem.

[20] Z předloženého správního a soudního spisu zjistil Nejvyšší správní soud další, pro posouzení věci podstatné skutečnosti. Na základě výzvy katastrálního úřadu ze dne 4. 12. 2012, sp. zn. ZDŘ-805/2012-101, k odstranění vadného zápisu v katastru nemovitostí, podal žalobce dne 20. 12. 2012 katastrálnímu úřadu návrh na opravu chyby v katastru nemovitostí postupem podle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.

[21] Přípisem ze dne 6. 3. 2013, sp. zn. OR-263/2013-101, oznámil katastrální úřad žalobci, že opravu chyby podle jeho návrhu neprovedl s odůvodněním, že v řízení o opravě chyb v katastrálním operátu je možné opravit pouze chyby evidenčního charakteru.

[22] S tímto postupem katastrálního úřadu žalobce nesouhlasil (přípis ze dne 18. 3. 2013), katastrální úřad zahájil v souladu s § 8 odst. 5 katastrálního zákona správní řízení a vydal rozhodnutí, jimž nevyhověl nesouhlasu žalobce s neprovedením opravy chyby. Setrval na názoru, že se nejedná o chybu ve smyslu § 8 katastrálního zákona.

[23] Proti rozhodnutí katastrálního úřadu se žalobce bránil odvoláním, které žalovaný zamítl a rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil. Uvedl, že provedením požadované opravy chyby by vznikl nesoulad obsahu sbírky listin s údaji evidovanými v katastru nemovitostí. Nepřipouští-li katastrální zákon proti rozhodnutí o povolení vkladu žádné opravné prostředky, tím méně by bylo možné změnit zápis v katastru nemovitostí opravou chyby. Změny pravomocně

pokračování

povolného vkladu se podle žalovaného lze domoci pouze žalobou na určení vlastnického práva podle § 80 písm. c) o. s. ř.

[24] Skutkový stav není mezi účastníky řízení sporný. Jak již zdejší soud výše předeslal, spornou je mezi účastníky řízení otázka, zda je shora popsáný zápis provedený bez opory v právních předpisech možno kvalifikovat jako zřejmý omyl ve smyslu § 8 katastrálního zákona a lze jej opravit postupem podle tohoto ustanovení.

[25] K neurčitému pojmu „zřejmý omyl“ se Nejvyšší správní soud ve své judikatuře již opakovaně vyjádřil. Podle rozsudku ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007 - 103, č. 2098/2010 Sb. NSS, je při výkladu tohoto pojmu potřeba vždy zohlednit aspekty konkrétního případu. Jako příklady právního omylu (*error iuris*) lze uvést kupříkladu zápis právního vztahu, který zákon nezná, či zápis skutečnosti na základě listiny nesplňující požadavky dané katastrálním zákonem. Zdůrazňuje, že „*právní omyl bude pravidelně způsoben činností pracovníka katastru. Omyl je charakteristický vždy tím, že je v něm obsažen lidský faktor*“.

[26] Platí, že katastrální úřad nemůže přistoupit k opravě chyby, která je nejasná anebo sporná (srov. rozsudek NSS ze dne 5. 6. 2008, č. j. 1 As 46/2008 - 134). O zřejmý omyl se nebude jednat ani v případě, kdy by nebylo vyloučeno, že provedený chybný zápis je výsledkem nesprávné, avšak nikoliv zcela nesmyslné, odborné volní úvahy pracovníka katastru. V této souvislosti je při hodnocení omylu jako zřejmého třeba posoudit, zda jde o chybu, která je jasná každému odborníkovi na danou oblast (viz např. Barešová, E.; Baudyš, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 4. vydání, Praha: C.H.Beck, 2007, s. 272), či nikoliv.

[27] Nejvyšší správní soud je přesvědčen, že se v projednávané věci jedná o právě shora popsanou situaci. Odhalení této chyby v žádném případě nevyžadovalo složitou myšlenkovou operaci (srov. např. rozsudek NSS ze dne 13. 3. 2013, č. j. 7 As 187/2012 - 31) a muselo být pracovníkovi katastru, jakož osobě odborně způsobilé v dané oblasti, zřejmé na první pohled. Prohlášení vlastníka, jímž se vymezují jednotky, je listinou, se kterou přichází pracovník katastru zcela běžně do styku, nehledě na to, že úprava obsažená v § 1 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů je základním východiskem pro zápis jakékoliv jednotky do katastru nemovitostí.

[28] Lze-li za zřejmý omyl považovat i zápis do katastru nemovitostí bez doložení zákonem požadované podkladové listiny (viz rozsudek NSS ze dne 25. 2. 2011, č. j. 5 As 88/2009 - 75), tím spíše lze za zřejmý omyl považovat zápis provedený na základě listiny nesplňující zákonem stanovené požadavky. Ostatně výše uvedené rozhodnutí jako příklad zřejmého právního omylu uvádí „*zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem*“. Tyto závěry lze bezpochyby vztáhnout i na projednávanou věc. Jedná se totiž rovněž o situaci, kdy katastrální úřad provede zápis na základě listiny, která nesplňuje požadavky zákona, se kterým pracovník katastru přichází běžně do styku.

[29] Jde o zápis, který nikdy neměl být proveden a ani právní úprava se vznikem (za jakýchkoliv okolností) jediné jednotky v budově nepočítá. Nadto i z prohlášení vlastníka, založeném ve správním spise, je jednoznačně znatelné, že žalobce zamýšlel zapsat budovu halových garáží „F“ jako jeden objekt, bez vymezení více jednotek. Zápis jediné jednotky v budově je zápis zapsaný zřejmým omylem, neboť se jedná o zápis, který zcela jasná a nerozporná právní úprava v § 1 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů nepřipouští.

[30] Stěžovatelem opakovaně uváděný názor, že postupem podle § 8 katastrálního zákona nelze zhojit chybu provedenou v rámci vkladového řízení, tj. u zápisu na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, ve světle judikatury NSS neobstojí. Jak výslovně uvedl soud v rozsudku ze dne 8. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2005 - 125, č. 986/2006 Sb. NSS, „*Opravou má být pouze dosaženo souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji, a to bez ohledu na to, zda původní zápis byl podložen rozhodnutím o vkladu, či se jednalo o záznam údajů o právních vztazích plynoucích z rozhodnutí jiných orgánů nebo z listin právní vztahy osvědčujících. Pro opravu údajů tak není rozhodný způsob zápisu údaje do katastru, ...*“. Názor zastávaný stěžovatelem by navíc vedl v praxi k jedinému – jakoukoliv chybu v katastrálním operátu, která by se vyskytla u zápisu provedeného ve vkladovém řízení, by katastrální úřad nemohl zhojit postupem podle § 8 katastrálního zákona.

[31] Z rozsudku ze dne 28. 4. 2016, č. j. 7 As 45/2016 - 33, vyplývá, že oprava chyby podle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona není univerzálním revizním prostředkem pro nápravu jakékoliv nesprávnosti obsažené v katastrálním operátu. Jedná se toliko o prostředek nápravy zřejmých omylů. Jiná pochybení pak musí být napravena jiným, zákonem předpokládaným způsobem (určovací žaloba podle § 80 písm. c) o. s. ř. či žaloba podle § 82 s. ř. s.).

[32] V nyní souzené věci jde tedy o nápravu chyby spočívající v zápisu jediné jednotky č. 730 v uvedené nemovitosti, který byl proveden mimo rámec zákonné úpravy, zřejmým omylem. Vzhledem k tomu, že zápis byl proveden vadně pouze v tomto rozsahu, nic správní orgány nenutí (a ani neopravňuje) rušit všechny právní akty související s původním prohlášením vlastníka, jak se obává stěžovatel.

[33] Opravou chyby v katastrálním operátu pouze v rozsahu chybně zapsané jednotky nedojde ani k nepřípustnému zásahu do práv žalobce či třetích osob (srov. § 5 odst. 7 katastrálního zákona a např. rozsudek NSS ze dne 8. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2005 - 125, č. 986/2006 Sb.). Žalobce je jediným subjektem, který má věcná práva k budově halových garáží. Vzhledem ke skutečnosti, že je výlučným vlastníkem nemovitosti nedojde v důsledku opravy k žádné změně soukromoprávních vztahů k nemovitosti, pouze bude odstraněn zcela zjevně mylný zápis jediné jednotky č. 730.

[34] Ačkoliv se prvotní chyba stala již v nesprávně koncipovaném prohlášení vlastníka, jde v projednávané věci především o chybu v postupu katastrálního úřadu jako orgánu státní správy, jemuž byla zákonem svěřena pravomoc rozhodovat v řízeních na úseku správy katastru nemovitostí. Jeho úkolem bylo a je zajistit a zaručit, že katastr nemovitostí bude veden v souladu s příslušnými zákonnými normami. Těmto svým povinnostem však katastrální úřad nedostál a provedl zápis do katastru nemovitostí, který právní řád nezná. Chybný postup stěžovatele, resp. katastrálního úřadu na jemu svěřeném úseku státní správy nelze klást k tíži žalobce a požadovat po něm provedení dalších soukromoprávních aktů.

[35] K návrhu stěžovatele, aby žalobce situaci vyřešil postupem podle § 1218 občanského zákoníku Nejvyšší správní soud poznamenává, že tato právní úprava nabyla účinnosti až 1. 1. 2014, tj. až několik měsíců po podání žaloby proti rozhodnutí stěžovatele v této věci. NSS si je vědom předchozí, v účincích shodné právní úpravy v § 5 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů, při jejímž použití by s největší pravděpodobností bylo možné dosáhnout kýženého stavu zápisu v katastru nemovitostí. Setrvává však na názoru, že využití takového postupu nelze po žalobci požadovat, přenášet tím na něj zcela odpovědnost za chybný stav zápisu a nutit jej tak prostřednictvím soukromoprávních kroků hojit chybu správního orgánu při jeho činnosti.

pokračování

IV. Závěr a náklady řízení

[36] Z výše uvedených důvodů soud v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s. podanou kasační stížnost zamítl. O věci rozhodl bez jednání postupem podle § 109 odst. 2 s. ř. s., dle kterého o kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud zpravidla bez jednání.

[37] O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel neměl ve věci úspěch a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Procesně úspěšný žalobce byl v řízení o kasační stížnosti zastoupen advokátem a náleží mu tak odměna za jeden úkon právní služby (vyjádření ke kasační stížnosti) podle § 11 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů. Odměna činí podle § 9 odst. 4 písm. d) uvedené vyhlášky 3 100 Kč a dále 300 Kč jako paušální náhrada hotových výdajů (§ 13 odst. 3 téže vyhlášky), dohromady tedy 3 400 Kč. Zástupce žalobce je plátcem DPH, uvedená částka se proto zvyšuje o 21 % DPH, tj. částku 714 Kč. Stěžovatel je proto povinen zaplatit žalobci celkem částku 4 114 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 26. září 2019

JUDr. Barbara Pořízková
předsedkyně senátu