



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Radovana Havelce a soudců JUDr. Jaroslava Vlašína a JUDr. Tomáše Rychlého v právní věci žalobce **J. T.**, zastoupeného JUDr. Milanem Trlicou, advokátem se sídlem Vsetín, Horní náměstí 3, proti žalovanému **Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Brně**, se sídlem Brno, Moravské náměstí 1, v řízení o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 28. 2. 2019, č. j. 30 A 143/2016-57,

**t a k t o :**

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. 2. 2019, č. j. 30 A 143/2016-57, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

**O d ů v o d n ě n í :**

[1] Žalobce byl členem bytového družstva s právem nájmu k bytové jednotce ve vlastnictví družstva č. X, v domě č. p. X, v katastrálním území V. Smlouvou ze dne 14. 11. 2012 převedl členská práva a povinnosti k družstvu na D. H., na něhož následně smlouvou ze dne 25. 11. 2013 družstvo převedlo vlastnické právo k bytové jednotce, včetně podílu na společných částech domu a příslušných pozemcích. Na základě smlouvy ze dne 20. 3. 2014 převedl D. H. vlastnické právo k bytové jednotce, včetně podílu na společných částech domu a příslušných pozemcích, na Ing. D. S.

[2] Dne 23. 3. 2015 žalobce s odkazem na § 986 občanského zákoníku požádal Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín (dále jen „katastrální úřad“) o zápis poznámky spornosti na listu vlastnictví č. X, ve vztahu k dané bytové jednotce a podílům na společných částech domu a příslušných pozemcích, ve znění: „*u Okresního soudu ve Vsetíně podána žaloba o určení, že Ing. D. S. [...] není vlastníkem bytu č. X a podílu X na společných částech domu č.p. X a pozemku zapsané na listu vlastnictví číslo X pro obec a katastrální území V.*“. Žádost odůvodnil tím, že téhož dne podal žalobu o určení, že Ing. D. S. není vlastníci dané bytové jednotky a podílu na společných částech domu a pozemku. Smlouva o převodu členských práv a povinností

k družstvu, kterou uzavřel s D. H., je neplatná. D. H. se proto nestal členem družstva, a nemohl tak ani od družstva nabýt vlastnické právo k bytové jednotce. Je tak rovněž neplatná smlouva mezi D. H. a družstvem; v důsledku toho je neplatná i smlouva, kterou D. H. uzavřel s Ing. D. S. Katastrální úřad žádosti vyhověl a poznámku spornosti dne 31. 3. 2015 zapsal.

[3] Při kontrole údajů katastru nemovitostí katastrální úřad zjistil, že daný zápis byl proveden chybně. Podaná žaloba totiž není listinou, na jejímž základě lze zapsat poznámku spornosti podle § 24 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), případně poznámku podle § 23 odst. 1 písm. o) téhož zákona. Dne 31. 3. 2016 vydal oznámení, kterým dotčené osoby informoval, že poznámku spornosti na základě opravy chyby v katastrálním operátu postupem podle § 36 odst. 1 katastrálního zákona vymazal.

[4] Rozhodnutím ze dne 27. 5. 2016, č. j. OR-80/2016-810-16, katastrální úřad nevyhověl nesouhlasu žalobce s provedenou opravou. Odvolání žalobce žalovaný rozhodnutím ze dne 21. 7. 2016, sp. zn. ZKI BR-0-67/613/2016, zamítl a rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil.

[5] Žalobce podal proti rozhodnutí žalovaného žalobu ke Krajskému soudu v Brně, který jí v záhlaví uvedeným rozsudkem vyhověl, rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[6] Krajský soud konstatoval, že katastrální úřad může v rámci opravy chyby v katastrálním operátu podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, tj. chyby, která vznikla zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, činit jen základní a jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu jím zkoumaných listin; nemůže vybočit ze své evidenční role a řešit sporné právní otázky. Rovněž nemůže přistoupit k opravě chyby, která je nejasná nebo sporná. Pod pojem „zřejmý omyl“ lze zařadit jak omyl týkající se skutkových okolností, tak omyl právní, kterým je například „zápis skutečnosti na základě listiny, která nespĺňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem“.

[7] Dále citoval z rozsudků Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 4. 2016, č. j. 9 As 242/2015-55, podle něhož „za zřejmý omyl [...] nelze považovat případně věcně nesprávné rozhodnutí o povolení vkladu, ani zápis, který je v souladu s tímto rozhodnutím proveden“, a ze dne 26. 1. 2012, č. j. 4 Aps 4/2011-68, podle něhož „[z]a zřejmý omyl [...] není možné považovat zápis formou poznámky na základě listiny, u níž je předmětem právního posouzení její způsobilost doložit příslušnou právní skutečnost vztahující se k nemovitosti. V takovém případě se lze soudní ochrany proti provedení či neprovedení poznámky do katastru nemovitostí domáhat pouze v řízení o ochraně před nezákonným zásahem podle § 82 a násl. s. ř. s., v jehož rámci soud posoudí, zda katastrálnímu úřadu doručené rozhodnutí příslušného orgánu či úkon třetí osoby jsou způsobilé k zápisu do katastru nemovitostí formou poznámky.“ Z rozsudku č. j. 4 Aps 4/2011-68, podle krajského soudu vyplývá, že otázku, zda předložená listina, která má sloužit jako podklad pro zápis poznámky spornosti, představuje listinu, na jejímž základě lze takovou poznámku zapsat, je možné posuzovat jen v řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem, nikoliv postupem podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.

[8] V posuzované věci katastrální úřad v rámci opravy chyby dospěl k odlišnému právnímu náhledu na to, zda je předložená listina způsobilým podkladem pro zápis poznámky spornosti. Žalobce s výkladem, že tomu tak není, nesouhlasil. Podle krajského soudu provedená oprava se netýkala zřejmého omylu, neboť právní posouzení, zda je předložená listina způsobilým podkladem pro zápis, není zřejmé ani bezrozporné. Katastrální úřad nečinil pouze základní a jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu zkoumaných listin, nýbrž přistoupil k odlišnému právnímu posouzení, zda jsou naplněny podmínky pro zápis poznámky spornosti, případně poznámky podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona.

pokračování

[9] Krajský soud nepřisvědčil argumentu žalovaného, že opravil *údaj o právu* ve smyslu § 44 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Pod daným pojmem si lze představit chybný zápis „*druhu*“ zapsaného práva, například zápis zástavního práva namísto práva vlastnického, nikoliv odlišné právní posouzení, zda může být určitá listina podkladem pro zápis poznámky spornosti.

[10] Závěrem krajský soud uvedl, že neposuzoval, zda byla příslušná žaloba způsobilým podkladem pro zápis poznámky spornosti, či poznámky podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona. Hodnotil toliko, zda mohl katastrální úřad změnit svůj náhled na tuto otázku cestou opravy chyby v katastrálním operátu. Zápis poznámky spornosti není pouze administrativním údajem, neboť daná poznámka má hmotněprávní účinky vůči třetím osobám, jež vyplývají zejména z § 986 občanského zákoníku. Katastrální úřad tak na základě opravy chyby v katastrálním operátu k nápravě případného selhání svého pracovníka při jejím zápisu přistoupit nemohl. Případné pochybení by bylo možné řešit toliko na návrh oprávněné osoby prostřednictvím žaloby proti nezákonnému zásahu.

[11] Proti rozsudku krajského soudu podal žalovaný (dále jen „stěžovatel“) kasační stížnost z důvodu podle § 103 odst. 1 písm. a) soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).

[12] Stěžovatel poukazuje na to, že podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007-103, se *zřejmým omylem* ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona rozumí mj. „*zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem*“, a namítá, že právě k takovému právnímu omylu došlo v posuzované věci, neboť katastrální úřad poznámku spornosti zapsal na základě listiny, která její zápis neodůvodňovala. Žalobce v žádosti sice formálně odkázal na § 986 občanského zákoníku, avšak z jejího obsahu vyplývá, že napadal platnost smlouvy o převodu členských práv k družstvu. K žádosti přiložil určovací žalobu, netvrdil v ní však, že by byl ve smyslu § 24 odst. 1 katastrálního zákona, které stanoví podmínky pro zápis poznámky spornosti (a jehož věta druhá navazuje na § 986 občanského zákoníku), dotčen ve svém věcném (vlastnickém) právu k bytové jednotce zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného. Žalobce ani subjektem vlastnického práva k bytové jednotce nikdy nebyl; byl pouze nájemcem původně družstevního bytu.

[13] Ačkoliv ve větě druhé ustanovení § 24 odst. 1 katastrálního zákona, na rozdíl od jeho věty první (shodně jako v § 986, na rozdíl od § 985 občanského zákoníku), není užito spojení „*věcné právo*“, žalobce se mylí, dovozuje-li, že pro zápis poznámky spornosti postačí tvrdit dotčení na jakémkoliv právu. Na tuto skutečnost stěžovatel upozorňoval již ve vyjádření k žalobě, avšak krajský soud se jí nezabýval. Skutečnost, že žalobce žádal o zápis poznámky spornosti, aniž by tvrdil, že je zápisem v katastru dotčen na věcném právu, přitom byla patrná již z listin, které žalobce ke své žádosti přiložil. Katastrální úřad proto v rámci opravy nečinil žádné složité úvahy; vycházel pouze z obsahu předložených listin.

[14] K argumentaci krajského soudu, že zápis poznámky spornosti má hmotněprávní účinky vůči třetím osobám, stěžovatel namítá, že ustanovení § 986 občanského zákoníku neposkytuje ochranu v případě zásahu do jakéhokoliv práva, nýbrž pouze do práv věcných, jak vyplývá například z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 25. 7. 2017, č. j. 57 A 99/2016-136.

[15] Stěžovatel dále uvádí, že žalobce ve svých podáních ke správním orgánům navrhoval, aby katastrální úřad zapsal alespoň poznámku podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona. Žalobce se však negativní určovací žalobou nedomáhal vydání takového rozhodnutí soudu,

na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru. Podle judikatury Nejvyššího soudu totiž podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemohou být rozhodnutí, jimiž byly právo nebo právní vztah určeny negativně. Listiny, které žalobce katastrálnímu úřadu předložil, tak nebyly způsobilým podkladem ani pro zápis poznámky podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona. Tato otázka nicméně nebyla předmětem vedeného řízení o opravě chyby v katastrálním operátu a stěžovatel se k ní vyjadřoval pouze v reakci na námitky, které žalobce uplatnil v odvolání. Ačkoliv krajský soud danou argumentaci prezentoval jako stěžejní, důvodem pro provedení opravy bylo zjištění, že žalobce vůbec netvrdil, že by byl zápisem v katastru dotčen na některém věcném právu.

[16] Dále stěžovatel namítá, že krajský soud napadený rozsudek opřel o judikaturu Nejvyššího správního soudu, která na posuzovanou věc nedopadá. Rozsudek č. j. 9 As 242/2015-55, se týká zápisu vkladu na základě věcně nesprávného rozhodnutí o povolení vkladu. Účinky zápisu poznámky však nelze srovnávat s účinky vkladu. V rozsudku č. j. 4 Aps 4/2011-68, se pak jednalo o situaci, kdy navrhovatel požadoval opravou chyby v katastrálním operátu provést výmaz poznámky, která byla zapsána na základě k zápisu způsobilé listiny. V nynější věci však katastrální úřad provedl zápis poznámky na základě listiny k zápisu nezpůsobilé.

[17] Krajský soud dovodil, že zápis poznámky spornosti, provedený na základě nezpůsobilého podkladu, lze napravit pouze v řízení o žalobě proti nezákonnému zásahu. To však vede k závěru, že katastrální úřad nemůže napravit závadný stav, který způsobil, a který může vést ke vzniku škod na straně osob zápisem dotčených, neboť katastrální úřad není k podání takové žaloby legitimován. Provedení opravy chyby podle § 36 katastrálního zákona je tak jediný způsob, jak může katastrální úřad svůj omyl napravit.

[18] Stěžovatel dále na podporu svého náhledu odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2009, č. j. 5 As 58/2008-78, podle jehož II. právní věty platí, že „[p]rovede-li katastrální úřad výmaz poznámky z katastru nemovitostí na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené v § 10 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, je možné zápis této poznámky v katastru obnovit cestou opravy chyby v katastrálním operátu.“ Pokud Nejvyšší správní soud připustil, aby prostřednictvím opravy chyby byla „znovuzapsána“ poznámka, kterou katastrální úřad vymazal na základě nezpůsobilé listiny, není důvod nepřipustit opačný postup, tedy vymazání poznámky zapsané na základě nezpůsobilé listiny.

[19] Konečně stěžovatel namítá, že krajský soud sice uvedl, že v dalším řízení je stěžovatel jeho právním názorem vázán, nevysvětlil však, jak má po zrušení rozhodnutí postupovat, tedy jak má rozhodnout, a to s ohledem na to, že Ing. D. S. již ode dne 17. 9. 2018 není v katastru zapsána jako vlastnice příslušné bytové jednotky.

[20] Žalobce ve vyjádření ke kasační stížnosti k předmětu sporu uvedl, že dokud probíhá občanské soudní řízení, není katastrální úřad oprávněn vymazat zapsanou poznámku spornosti. Pro její zápis i výmaz je bez významu, jak katastrální úřad hodnotí podanou žalobu. Pro výmaz poznámky je rozhodné pouze to, zda je stále vedeno soudní řízení, s ohledem na něž byla zapsána, anebo zda již skončilo.

[21] Dále uvádí, že v rozsudku č. j. 57 A 99/2016-136, na který poukazuje stěžovatel, Krajský soud v Plzni, na rozdíl od nynější věci, posuzoval situaci, kdy se žalobce domáhal odstranění poznámky spornosti zásahovou žalobou, jak to předpokládá rozsudek č. j. 4 Aps 4/2011-68, z něhož vycházel krajský soud v nyní napadeném rozsudku.

pokračování

[22] K zápisu poznámky spornosti musí osoba, která o zápis žádá, prokázat, že své právo uplatnila u soudu. V případě poznámky spornosti podle § 986 občanského zákoníku přitom postačí tuto skutečnost doložit dodatečně, do dvou měsíců od podání žádosti. Již to prakticky vylučuje, aby byla poznámka spornosti zapsána v důsledku zřejmého omylu spočívajícího v zápisu skutečnosti na podkladě nezpůsobilé listiny, neboť taková listina (žaloba) nemusí být ke dni zápisu poznámky vůbec předložena. K zápisu dané poznámky spornosti postačí v žádosti tvrdit, žadatel byl dotčen ve svém právu zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného. Nájemní právo, o něž se žalobci jedná, přitom lze od 1. 1. 2014 zapsat do katastru nemovitostí. Zapsaná poznámka spornosti korespondovala podané určovací žalobě, nemohlo se proto jednat o chybu, kterou by bylo možné opravit podle § 36 katastrálního zákona, neboť účelem této úpravy je zajištění souladu mezi zapsanými údaji a údaji, které jsou obsahem založených listin.

[23] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu podané kasační stížnosti (§ 109 odst. 3 věta před středníkem s. ř. s.) a z důvodů v ní uvedených (§ 109 odst. 4, věta před středníkem s. ř. s.). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za podmínek vyplývajících z § 109 odst. 2 věty první s. ř. s.

[24] Kasační stížnost je důvodná.

[25] Předmětem sporu je posouzení, zda katastrální úřad po zjištění, že do katastru nemovitostí zapsal poznámku spornosti na základě listin (žádosti o její zápis a připojené určovací žaloby), které pro takový zápis s ohledem na jejich obsah nebyly způsobilými podklady, mohl poznámku spornosti jakožto „zřejmý omyl při vedení katastru“ na základě opravy chyby v katastrálním operátu podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona vymazat.

[26] Podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona platí, že *na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru.*

[27] Nejvyšší správní soud se výkladu tohoto ustanovení v minulosti opakovaně věnoval, jak již v napadeném rozsudku uvedl krajský soud. Byť se dosavadní judikatura vztahuje k dřívější právní úpravě obsažené v § 8 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrálního zákona), ve znění pozdějších předpisů, lze z ní obecně vycházet, neboť právní úprava opravy chyby byla v téměř nezměněné podobě převzata do nyní účinného katastrálního zákona.

[28] K definici slovního spojení „zřejmý omyl“ se Nejvyšší správní soud obsáhle vyjádřil v rozsudku ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007-103, z něhož v napadeném rozsudku rovněž citoval i krajský soud. Podle daného rozsudku „[v]yčerpávající definice slovního spojení, ‘zřejmý omyl’ dosud v judikatuře ani v odborné literatuře provedena nebyla, ostatně taková definice by byla velmi obtížná. Neurčitý pojem zřejmý omyl je tudíž potřeba 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 katastru. Omyl je totiž charakteristický vždy tím, že je v něm obsažen lidský činitel“ (citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na webu [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)). V rozsudku ze dne 26. 4. 2010, čj. 8 As 12/2009-83, Nejvyšší správní soud doplnil, že „[z] uvedeného plyne, že podle dosavadní judikatury je ‘zřejmý omyl’ způsoben činností pracovníka

*katastru a že jedním z případů, kdy se jedná o zřejmý právní omyl, je zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem“ (zvýraznění doplněno).*

[29] Podobně je zřejmým omylem při vedení a obnově katastru i zápis skutečnosti bez doložení zákonem požadované podkladové listiny (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012-32). V rozsudku ze dne 26. 9. 2019, č. j. 9 As 102/2018-31, pak Nejvyšší správní soud uvedl, že „[l]že-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.“ Obdobně v rozsudku ze dne 22. 1. 2021, č. j. 5 As 44/2018-36, Nejvyšší správní soud uvedl, že “[k] zápisu chybného údaje do katastru nemovitostí může dojít jak v důsledku omylu skutkového, tak právního. Krajský soud dospěl k závěru, že k zápisu [...] došlo na základě listin, které nebyly způsobilé být podkladem pro takový postup. Takovou vadu jistě lze opravit postupem dle § 36 katastrálního zákona z r. 2013, neboť provede-li katastrální úřad zápis na základě podkladů, které k tomu nemohou sloužit, pak se nepochybně jedná o zjevný právní omyl.“

[30] O zřejmý právní omyl při vedení a obnově katastrálního operátu se tedy bude jednat především v situaci, kdy katastrální úřad provede zápis určité skutečnosti, aniž by mu vůbec byla předložena listina (podklad), která je k provedení daného zápisu podle zákona nezbytná, ale také tehdy, pokud provede zápis za situace, kdy mu předepsaná listina sice předložena byla, avšak není pochyb o tom, že nesplňuje zákonné požadavky, které jsou na ni kladeny, ať již jde o její obsah či formu.

[31] Závěr krajského soudu vyjádřený v odst. 31 napadeného rozsudku, podle něhož omyl spočívající v provedení zápisu (poznámky spornosti) do katastru na podkladě listiny, která k takovému zápisu není způsobilá, zásadně nelze napravit postupem podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, neboť katastrální úřad v rámci daného postupu není oprávněn posuzovat, zda je předložená listina způsobilým podkladem, je tudíž chybný.

[32] Ostatně, krajský soud tento závěr následně v odst. 33 napadeného rozsudku sám relativizoval, dovodil-li, že k nyní provedené opravě chyby nebylo možné přistoupit proto, že bylo mezi katastrálním úřadem a žalobcem sporné, zda předložená podkladová listina je či není svým obsahem způsobilým podkladem pro zápis. Z dané argumentace tak vyplývá, že krajský soud neshledal postup správních orgánů nezákonným proto, že by *a priori* vůbec nemohly v rámci opravy chyby posuzovat, zda předložená listina je způsobilým podkladem pro již provedený zápis (k čemuž přitom směřuje jeho závěr vyjádřený v odst. 31 napadeného rozsudku), nýbrž proto, že žalobce nesouhlasil s právním posouzením jejího obsahu, které v rámci daného postupu správní orgány zaujaly. Odůvodnění napadeného rozsudku tak v tomto ohledu není zcela konzistentní. Nadto lze stěží připustit, aby to, zda jsou dány podmínky pro provedení opravy – tj. zda se jedná o zřejmý omyl – bylo dovozováno teprve *ex post* podle toho, zda některá z dotčených osob projeví s provedenou opravou nesouhlas. Právě k takovému závěru by vedl výklad krajského soudu. Tento výklad by však znamenal, že shodná pochybení by v některých případech zřejmým omylem byla, zatímco v jiných nikoliv, ačkoliv by jejich náprava od katastrálního úřadu vyžadovala shodně složitou (jednoduchou) právní úvahu.

[33] Je třeba přisvědčit stěžovateli, že závěr krajského soudu, dle kterého otázku, zda je předložená listina podkladem, na jehož základě lze zapsat poznámku spornosti, nelze posuzovat v rámci postupu podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, současně nevyplývá z rozsudku č. j. 9 As 242/2015-55, ani z rozsudku č. j. 4 Aps 4/2011-68.

pokračování

[34] V rozsudku č. j. 9 As 242/2015-55, Nejvyšší správní soud posuzoval situaci, kdy katastrální úřad v souladu s návrhem na vklad pravomocně rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti do katastru ve prospěch odštěpného závodu zahraniční obchodní společnosti, a tento vklad zcela v souladu s daným rozhodnutím zapsal do katastru. Oprava, o níž stěžovatelka v dané věci (příslušná zahraniční obchodní společnost) cestou § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona usilovala, měla spočívat v tom, že by byl vklad vlastnického práva proveden namísto ve prospěch jejího odštěpného závodu pro ni, tedy v rozporu s pravomocným rozhodnutím o povolení vkladu. Takový postup by ovšem v sobě imanentně zahrnoval rozhodování o vlastnickém právu, což postup dle § 36 katastrálního zákona neumožňuje.

[35] Ani závěry vyslovené v rozsudku č. j. 4 Aps 4/2011-68, nejsou pro posuzovanou věc přílehlavé. Větu, že „[z]a zřejmý omyl [...] není možné považovat zápis formou poznámky na základě listiny, u níž je předmětem právního posouzení její způsobilost doložit příslušnou skutečnost vztahující se k nemovitosti“, z níž krajský soud v napadeném rozsudku vycházel, nelze vykládat bez vazby na konkrétní skutkové okolnosti dané věci, v níž bylo sporné, zda se nemovitost, která byla zapsána do konkurzní podstaty úpadce, a která byla následně rozhodnutím Vrchního soudu v Praze z konkurzní podstaty vyloučena, stala po zrušení daného rozhodnutí Nejvyšším soudem opětovně součástí konkurzní podstaty, a zda k „opětovnému“ zápisu dané nemovitosti do konkurzní podstaty (respektive k náhledu, že její součástí nikdy být nepřestala) postačilo oznámení správkyně konkurzní podstaty, doplněné příslušným rozhodnutím Nejvyššího soudu. Nejvyšší správní soud se v rozsudku č. j. 4 Aps 4/2011-68, nikterak neodklonil od předchozích judikатурních závěrů (viz například krajským soudem citovaný rozsudek č. j. 1 As 40/2007-103, který rozsudku č. j. 4 Aps 4/2011-68 předcházel), že cestou opravy chyby v katastrálním operátu lze napravit zápis skutečnosti provedený na základě listiny, která zjevně nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem.

[36] Krajskému soudu je třeba dále v obecné rovině přisvědčit, že v souladu s ustálenou judikaturou mohou katastrální úřady v rámci opravy chyb podle § 36 odst. 1 katastrálního zákona činit jen základní a jednoduché právní úvahy (vycházející s obsahu jimi zkoumaných listin) a nemohou řešit sporné právní otázky. Krajský soud však tato obecně správná východiska vyložil a aplikoval příliš zužujícím způsobem, který by fakticky vylučoval provedení opravy téměř jakéhokoli *právního* omylu pracovníků katastrálního úřadu.

[37] Krajský soud v úvodní části odůvodnění napadeného rozsudku správně vymezil, že *zřejmým omylem* je jak omyl skutkový, tak omyl právní (viz odst. 30 napadeného rozsudku). Všechny jím následně vyjmenované „typické“ chyby (viz odst. 33 napadeného rozsudku), které lze podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona napravit (s nimiž zjevně v rámci svých úvah srovnával chybu, která byla katastrálním úřadem opravena v nynější věci) jsou však výlučně omyly týkající se *skutkových* okolností (chyby v psaní, počtech, chybné uvedení výměry pozemku apod.). Již takové výchozí srovnání tak krajský soud vedlo k příliš úzkému náhledu na možnost provedení opravy.

[38] Současně pouhý nesouhlas osoby dotčené provedenou opravou nemůže vést k závěru, že katastrální úřad nečinil pouze základní a jednoduché právní úvahy, a tedy, že právní posouzení, zda předložená listina je způsobilým podkladem pro zápis, není již jen z tohoto důvodu zřejmé a bezrozporné. Takový výklad by vedl k faktickému vyprázdnění oprávnění katastrálních úřadů provádět opravy zřejmých právních omylů. Je totiž logické, že osoba, v jejímž zájmu byl určitý zápis proveden, ač by se tak stalo na základě zcela flagrantního pochybení pracovníka

katastrálního úřadu, nebude mít obvykle zájem na tom, aby byla chyba napravena. Výklad krajského soudu by vedl k závěru, že i za situace, kdy by o chybě při provedení zápisu objektivně nepanovaly ani ty nejmenší pochybnosti, by dotčená osoba mohla provedení opravy zabránit již pouhým nesouhlasem s takovým postupem. Na to, zda se v konkrétní věci jedná o jednoduché a základní právní úvahy [umožňující postup dle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona], tak nelze usuzovat z postojů dotčených osob, tzn. toho, zda projeví s provedením opravy (ne)souhlas.

[39] Neobstojí proto závěr krajského soudu, že v nynější věci vyžadovalo posouzení, zda byly žalobcem předložené listiny způsobilými podklady pro zápis poznámky spornosti, více než jen jednoduché a základní právní úvahy, v důsledku zjištění, že žalobce s provedenou opravou nesouhlasil a trval na svém náhledu o způsobilosti předložených podkladů k provedení zápisu poznámky spornosti.

[40] Dále je třeba uvést, že samotná skutečnost, že katastrální úřad změnil právní názor na to, zda žalobcem předložené listiny umožňovaly zapsat jím požadovanou poznámku spornosti, nemůže znamenat, že nebyly dány podmínky pro provedení opravy chyby podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Nápravu právního omylu spočívajícího v provedení zápisu, pro který nebyly dány zákonné podmínky, si bez následného odlišného právního posouzení daných podmínek lze stěží představit. Náprava jakéhokoliv právního omylu, včetně toho, který je naprosto zřejmý, z podstaty věci vždy zahrnuje právní přehodnocení určité otázky, například toho, zda určitá listina je vůbec z povahy věci způsobilým podkladem pro provedení příslušného zápisu.

[41] Při hodnocení omylu, jako *zřejmého*, je namísto aspektů, jež zohlednil krajský soud (zejména nesouhlas dotčené osoby), třeba posuzovat, zda jde o chybu, která je jasná každému odborníkovi na danou oblast, či nikoliv. O *zřejmý omyl* se jedná tehdy, pokud odhalení chyby (včetně chyby spočívající v předchozím nesprávném právním posouzení určité otázky) nevyžaduje složitou myšlenkovou operaci, a musí tak být pracovníkovi katastrálního úřadu, jakožto osobě odborně způsobilé, zřejmé na první pohled (srov. například již výše citovaný rozsudek č. j. 9 As 102/2018-31). V případě právního omylu spočívajícího v zápisu skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem, se tak o zřejmý právní omyl jedná tehdy, pokud je skutečnost, že listina není způsobilým podkladem pro provedení zápis (například proto, že vůbec neobsahuje obligatorní, zákonem předepsané náležitosti) zřejmá bez nutnosti hlubší analýzy, zásadně již po jejím prvním přečtení.

[42] V nynější věci žalobce požádal o zápis poznámky spornosti ve smyslu § 986 občanského zákoníku, podle jehož odst. 1 platí, že *kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.*

[43] Na dané ustanovení navazuje ustanovení § 24 odst. 1, věta druhá, katastrálního zákona, podle něhož platí, že *obdobně se zapisuje do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno.*

[44] Z citovaných ustanovení je zřejmé, že obligatorní podkladovou listinou pro zápis příslušné poznámky spornosti je žádost o její zápis, která dále musí být nejdéle do dvou měsíců od jejího doručení katastrálnímu úřadu doplněna dokladem o tom, že žadatel své právo uplatnil u soudu, tj. typicky žalobou s podacím razítkem soudu. Při hodnocení, zda poznámka spornosti



pokračování

v nynější věci byla zapsána na základě listiny, která splňuje stanovené požadavky, je tudíž třeba nejprve posuzovat, zda příslušné požadavky splňovala žalobcova žádost o její zápis, nikoliv primárně žaloba, kterou je možné předložit až dodatečně.

[45] Dále z citovaných ustanovení vyplývá fakticky jediný obligatorní požadavek, kladený na obsah žádosti o zápis příslušné poznámky spornosti; ta musí obsahovat tvrzení žadatele, že je zápisem provedeným do katastru nemovitostí bez právního důvodu ve prospěch jiné osoby, dotčen na „svém právu“. K otázce, jaká práva mohou být prostřednictvím poznámky spornosti chráněna proti neoprávněným zásahům, lze odkázat na závěry Nejvyššího soudu (viz například jeho rozsudek ze dne 16. 5. 20149, sp. zn. 28 Cdo 197/2019, rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou dostupná na webu [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

[46] Katastrální úřad je tudíž při posouzení, zda k zápisu příslušné poznámky spornosti nedošlo zřejmým právním omylem, oprávněn hodnotit výhradně to, jaká tvrzení o dotčení na jakých právech žadatele ze žádosti o zápis vyplývají. Jinými slovy, katastrální úřad může k opravě chyby podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona (tj. k výmazu zapsané poznámky spornosti) přistoupit tehdy, pokud je *prima vista* zřejmé, že předložená žádost o zápis příslušné poznámky spornosti vůbec neobsahovala plausibilní tvrzení žadatele o dotčení na právech, která mohou být touto cestou chráněna.

[47] Vzhledem k tomu, že se krajský soud k otázce, zda žádost o zápis poznámky spornosti, kterou žalobce předložil katastrálnímu úřadu v nynější věci, představovala způsobilý podklad k zápisu, dosud jednoznačně nevyjádřil (viz odst. [10] výše), nepřísluší Nejvyššímu správnímu soudu odpověď na ni předjímat. Nejvyšší správní soud proto nyní nemůže věcně posuzovat námitku stěžovatele, že žalobce ve své žádosti napadal pouze platnost smlouvy o převodu družstevních členských práv, aniž by tvrdil, že je ve vztahu k zápisu příslušné bytové jednotky dotčen na nějakém svém věcném právu. To platí i pro související námitku, že jsou tyto skutečnosti z obsahu listin předložených k zápisu zřejmé.

[48] Bude na krajském soudu, aby v dalším řízení posoudil, zda žalobcova žádost o zápis poznámky spornosti podle § 986 občanského zákoníku, ve spojení s § 24 odst. 1 větou druhou, katastrálního zákona, splňuje stanovené požadavky; a současně, zda se jedná o posouzení pro každého odborníka na danou oblast (osobu, která běžně přichází s příslušnou listinou do styku) jednoduché, jednoznačné, tedy zřejmé na první pohled.

[49] Pokud jde o kasační námitku týkající se možnosti zápisu poznámky podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona, Nejvyšší správní soud neshledává, že by krajský soud považoval argumentaci stěžovatele, proč nebyly dány podmínky ani pro zápis této poznámky, za podstatnou. Zápis poznámky podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona nicméně vůbec není předmětem nynějšího řízení; zabývat se jeho podmínkami je tak nadbytečné.

[50] S ohledem na to, že Nejvyšší správní soud shledal kasační stížnost důvodnou, je současně irelevantní námitka stěžovatele, že se krajský soud nevyjádřil k tomu, jak mají správní orgány po zrušení rozhodnutí stěžovatele dále postupovat.

[51] Protože Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost je důvodná, rozsudek krajského soudu podle § 110 odst. 1, věty první s. ř. s. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Krajský soud v něm bude vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 110 odst. 4 s. ř. s.).

[52] Krajský soud v novém rozhodnutí rozhodne též o náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti (§ 110 odst. 3, věta první s. ř. s.)

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 19. února 2021

Mgr. Radovan Havelec  
předseda senátu