



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Josefa Baxy a soudců Mgr. Vladimíra Doležala a JUDr. Ivo Pospíšila v právní věci žalobce: **P. V.**, zastoupený JUDr. Irenou Tšponovou, advokátkou se sídlem Pivovarská 89/1, Přerov, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Opavě**, sídlem Praskova 194/11, Opava, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **P. H.**, zastoupený JUDr. Jiřím Novákem, advokátem se sídlem Sokolská 1788/60, Praha 2 - Nové Město, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 2. 2018, čj. ZKI OP-O-2/28/2018-8, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci ze dne 16. 7. 2019, čj. 65 A 38/2018 - 34,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá**.
- II. Žalobce a osoba zúčastněná na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Kasační stížností žalobce (dále jen „stěžovatel“) napadl v záhlaví uvedený rozsudek Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci (dále jen „krajský soud“), jímž byla zamítnuta jeho žaloba proti v záhlaví uvedenému rozhodnutí žalovaného.

[2] Stěžovatel se nejprve návrhem ze dne 15. 11. 2016 neúspěšně před Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov (dále jen „katastrální úřad“) domáhal opravy chyby v katastrálním operátu tak, aby byla hranice *parcely č. X* zobrazena v katastru nemovitostí tak, jako před změnou provedenou v roce 2010 na základě řízení vedeného pod sp. zn. Z-7220/2010-808. Z jeho popisu celé situace, kterou doplňoval i v následujících podáních, vyplynulo, že změnu v roce 2010 navrhli katastrálnímu úřadu vlastníci stavby budovy čp. X v P., evidované v katastrálním území P., která stojí právě na pozemku stěžovatele s parcelním číslem

X. Ti oznámili změnu stavby čp. X, která se měla zvětšit o schodiště, jak doložili vyjádřením Magistrátu města Přerov, stavebního úřadu, č. 333/10, o charakteru schodiště, geometrickým plánem, jímž byla schodiště zaměřena a kolaudačním rozhodnutím ze dne 5. 4. 2000, č. 561/2010, čj. SÚ-5815/99-Ha, které se týkalo rekonstrukce a přístavby budovy čp. X. Takto byla zvětšena evidenční plocha uváděné parcely a naopak zmenšena plocha přilehlých tří parcel, které byly pod schodišti. Stěžovatel přitom vytykal katastrálnímu úřadu, že změnu parcel provedl bez jeho vědomí, ačkoli je vlastníkem všech dotčených uváděných pozemků i předmětného schodiště. Napadal také nedostatečnost podkladů, které ke změně byly doloženy. Vyjádření stavebního úřadu totiž podle stěžovatele nebylo listinou předvídanou v § 6 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění účinném do konce roku 2013 (dále jen „starý katastrální zákon“) a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném do konce roku 2013 (dále jen „zákon o zápisech“). Stavební úřad jeho vydáním podle žalobce překročil svou pravomoc, neboť o této právní otázce, tj. co je či není příslušenstvím či součástí věci, mohou rozhodovat pouze soudy. Stěžovatel dále poukazoval na to, že schodiště byla přistavěna k budově čp. X při její rekonstrukci a další přístavbě v době, kdy celou budovu jen sám vlastnil. Tyto stavební práce byly v roce 2000 zkolaudovány a teprve poté došlo k rozdělení stavby na dvě samostatné budovy, z nichž každá měla své číslo popisné, a to stávající čp. X a nové čp. X. Po rozdělení stavby stěžovatel v roce 2003 budovu čp. X prodal, ovšem bez předmětných schodišť, které přiléhají k oběma budovám a slouží k přístupu do druhých nadzemních podlaží obou budov. Schodiště jsou proto nadále v jeho vlastnictví.

[3] Katastrální úřad rozhodl dne 7. 11. 2017 pod čj. OR-444/2016-808, tak, že 1. *V souboru geometrických informací katastru nemovitostí je a zůstává: - pozemek parcelní číslo X, výměra 681 m², druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území P., zobrazen v katastrální mapě podle dosavadního stavu a to dle doloženého výsledku zeměměřičké činnosti, geometrického plánu č. 3792-64/2007 a 2. Nesouhlasu s neprovedením opravy se nevyhovuje, neboť se nejedná o chybu v katastrálním operátu podle ustanovení § 36 katastrálního zákona.* V odůvodnění rozhodnutí katastrální úřad zhodnotil, že k chybě ve vedení katastrálního operátu nedošlo, neboť stav zápisu odpovídá listinám, na jejichž základě byla změna v roce 2010 provedena na základě ohlášení vlastníků stavby čp. X, manželé L. a D. T., P. T. a manželé J. a M. H. o změně vnějšího obvodu stavby v důsledku přístavby. Tato úvaha byla podrobně vysvětlena popisem předložených podkladů a hodnocením jejich významu. Rozhodnutí katastrálního úřadu napadl stěžovatel odvoláním.

[4] Žalovaný v záhlaví uvedeném rozhodnutím odvolání zamítl a rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil. Rozhodnutí žalovaného vycházelo v základu ze skutečností tvrzených stěžovatelem. Právně pak žalovaný hodnotil, že v řízení čj. Z-7220/2010-808 byl proveden zápis změn záznamem podle § 7 zákona o zápisech. Předložené listiny splňovaly podmínky stanovené v § 8 cit. zákona a jejich obsah nepřislušelo katastrálnímu úřadu přezkoumávat. V operátu *k. ú. P.* tím byla provedena změna obvodu budovy čp. X (stavba občanské vybavenosti). Stavba byla zvětšena o schodiště, dosud nezobrazené v katastrální mapě, umístěné na částech pozemků, označených v geometrickém plánu jako díly a, b a c o celkové výměře 50 m², oddělené z pozemků *p.č. X, X a X* stejného vlastníka jako u pozemku *p.č. X* pod stavbou čp. X, do něž byly části sloučeny. Schodiště získalo po vyzdění příček v roce 2002 charakter budovy ve smyslu § 27 písm. k) starého katastrálního zákona a bylo nutné je evidovat v katastru jako přístavbu ve smyslu § 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen „stavební zákon“). Schodiště nemohlo být zapsáno jako samostatná stavba ve smyslu § 2 písm. l) nového katastrálního zákona, neboť nebyla k dispozici listina dokládající, že jde o samostatný funkční celek a komu by v takovém případě svědčilo vlastnické právo. U pozemku se nejednalo o změnu vlastnických hranic, jen o změnu hranic druhu pozemku. Ostatní pozemky jsou evidovány jako ostatní plocha zeleň (parcela č. X), ostatní plocha silnice (parcela č. X a X) a ostatní plocha

jiná plocha (parcela č. X). Pozemek a stavba byly podle tehdejší právní úpravy samostatné nemovité věci ve smyslu dříve platného § 119 a § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (dále jen „starý občanský zákoník“). Samostatnými právními věcmi zůstaly i podle § 3055 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „nový občanský zákoník“) i od roku 2014, neboť stavba je vlastněná jinou osobou, než pozemek pod ní. Proto ani v důsledku změny zápisu změny vnějšího obvodu stavby nemohlo dojít k dotčení práv vlastníka pozemku pod stavbou. Žalovaný dále vysvětlil, že při záznamu se nevede správní řízení, a proto se nepoužije § 27 správního řádu. Katastrální úřad tak podle právních předpisů neměl povinnost vyrozumět žalobce o prováděných změnách u pozemků v jeho vlastnictví, k nimž došlo v důsledku změn údajů o stavbě čp. X. Pouze písemně vyrozumíval vlastníky dotčených pozemků o přečíslování parcel podle § 4 odst. 6 tehdy platné katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb.

[5] Rozhodnutí žalovaného napadl stěžovatel žalobou u krajského soudu, kterou se domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného a vrácení věci k dalšímu řízení. Stěžovatel k již uvedenému doplnil, že cílem jednání vlastníků stavby čp. X bylo, aby její nově stanovený obvod zahrnoval také přístupová schodiště, společná pro budovu čp. 6X a budovu čp. X, která byla původně schodiště zobrazena na jiných parcelách ve vlastnictví žalobce. Na podkladě této změny hranice parcely X a obvodu budovy čp. X si její vlastníci přisvojili obě schodiště s cílem zabránit žalobci vstupu do objektu čp. X. Zjištění žalovaného o tom, že schodiště nebyla do doby sporného záznamu zobrazena v katastrální mapě, označil stěžovatel za spekulativní. Podstatou věci podle žalobce bylo, zda kupující spolu s domem čp. X nabyli i schodiště. Tedy zda toto schodiště, které je konstrukčně i fakticky napojeno na dům čp. X, je či není součástí domu čp. X. Právně pak žalobce hodnotil, že záznam nezapisoval žádnou ze skutečností, předvídaných § 7 zákona o zápisech, když nešlo o právo, které by vzniklo, měnilo se či zaniklo ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Katastrální úřad měl vyžadovat k otázce příslušenství stavby rozhodnutí soudu a nikoli se spokojit jen s vyjádřením stavebního úřadu. Nesprávný je také názor žalovaného o omezení rozsahu přezkumu listin katastrálním úřadem podle § 8 zákona o zápisech. Ten se totiž vztahuje jen na listiny, osvědčující skutečnosti vyjmenované v § 7 téhož zákona. Takové však předloženy nebyly.

[6] Krajský soud žalobu zamítl. Soud vycházel z právní úpravy obsažené v § 36 odst. 1 nového katastrálního zákona a uzavřel, že účelem opravy chyby v katastrálním operátu je odstraňování rozporu mezi jednotlivými částmi katastrálního operátu. Jedná se o případy, kdy údaje zapsané v katastru neodpovídají obsahu založených podkladů, na jejichž základě se takové údaje staly obsahem katastru. Neslouží k odstranění rozporu evidovaných údajů se skutečným stavem. Tento názor krajský soud podpořil odkazy na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2011, čj. 2 As 22/2010 – 194, podle něž institut opravy chyb v katastrálním operátu není prostředkem k rozhodování o správnosti zápisu věcného práva pk nemovitostem. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, čj. 7 As 90/2012 - 65, pak platí, že katastrální úřad je povinen opravit pouze takové údaje katastru, které jsou chybné v důsledku zřejmého omylu. Musí tedy existovat rozpor mezi údaji katastru a listinami založenými ve sbírce listin. Podle tohoto rozhodnutí se katastrální úřad 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. Při opravě chybného údaje katastru ale nemůže vybočit ze své evidenční role a fakticky nalézat právo, tedy i posuzovat, za jakých podmínek práva vznikají, zanikají, mění se jejich obsah, přecházejí na jiné osoby apod. A nakonec podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2018, čj. 4 As 106/2018-59, jediným způsobem, kterým lze brojit proti vkladu práva provedenému na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které bylo vydáno v rozporu se zákonem, nesprávně či jinak chybně, je podání určovací žaloby k soudu. Chybný zápis práva

lze v katastru nemovitostí napravit pouze novým vkladem práva, jehož podkladem jako vkladová listina bude pravomocný rozsudek soudu o určení práva k nemovitosti.

[7] Podle krajského soudu proto institut opravy chyby v katastrálním operátu nelze považovat za opravný prostředek proti provedeným zápisům v katastru nemovitostí. Cestou opravy chyby lze změnit pouze takový chybný údaj, který vznikl některým ze zákonem stanovených způsobů, tj. jedním ze způsobů popsanych v § 36 odst. 1 nového katastrálního zákona. V posuzované věci však stěžovatel netvrdil, že by zde existoval chybný údaj v katastru, k němuž by došlo zřejmým omylem při vedení katastru, nýbrž to, že sporný zápis byl proveden na základě nezpůsobilé listiny. Zřetelně tak usiloval o nápravu úkonu katastrálního úřadu, kterým byl zápis změny údajů o stavbě čp. X, spojený se změnou hranice pozemku parcelního čísla X, provedený záznamem pod sp. zn. Z-7220/2010-808. K nápravě takto vymezených vad v postupu katastrálního úřadu však řízení o opravě chyby v katastrálním operátu neslouží. Správní orgány obou stupňů tedy zcela správně uzavřely, že v posuzované věci nebyly splněny podmínky pro provedení opravy chyby v katastrálním operátu ve smyslu § 36 nového katastrálního zákona. K vyhovění žádosti stěžovatele proto správní orgány neměly pravomoc.

[8] Podle krajského soudu se správní orgány nad rámec nutného odůvodnění také správně vypořádaly s námitkou, zda byl katastrální úřad oprávněn provést zápis do katastru nemovitostí záznamem na základě vyjádření stavebního úřadu č. 333/2010, když poukazovaly na možnost odmítnout zápis jen v limitech podle § 8 odst. 1 zákona o zápisech. Listinou, která byla podkladem zápisu sp. zn. Z-7220/2010-808 byl geometrický plán č. 3792-64/2007. Vyjádření stavebního úřadu č. 333/2010 obsahovalo pouze doplňující informace, tj. popis skutečností vyplývajících ze stavební dokumentace. Stavební úřad proto byl k jeho podání kompetentní. Vyjádřením jen deklaroval, že schodiště jsou vzájemně provozně propojena se stávající budovou č. p. 656, tudíž mohlo dojít k zápisu změny obvodu stavby formou přístavby.

[9] Nakonec krajský soud uzavřel, že má-li stěžovatel za to, že došlo k zásahu do jeho vlastnického práva tím, že byl zbaven možnosti využívání přístupového schodiště do jeho objektu čp. X, popř. tím, že jeho pozemek je protiprávně zatížen zápisem o vlastnickém právu jiného vlastníka ke stavbě, která se na pozemku nachází, musí využít soukromoprávní prostředky ochrany vlastnického práva, mezi něž ovšem nepatří žádost o opravu chyby v katastrálním operátu.

II. Kasační stížnost a vyjádření ostatních účastníků

[10] Kasační stížností stěžovatel navrhoval zrušení rozsudku krajského soudu se současným vrácením věci k dalšímu řízení. V kasační stížnosti uváděl stejné skutečnosti jako před správními orgány a krajským soudem, které také stejně hodnotil. Nesouhlasil přitom pouze s tím, jak byla věc právně posouzena, a stížnostní důvod proto opíral o § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“).

[11] Stěžovatel zdůrazňoval, že předmětné kolaudační rozhodnutí bylo vydáno „na jeho jméno“, a není tedy jasné, proč katastrální úřad na jejím základě zápis provedl. Současně hodnotil, že vyjádření stavebního úřadu žádný právní vztah neosvědčovalo ani nepotvrzovalo. Pokud v této listině nebylo osvědčeno ani potvrzeno, že schodiště je právně, nikoli stavebně, součástí budovy čp. X, nebylo listinou, na jejímž základě by bylo možné provádět zápisy v katastru nemovitostí podle § 7 zákona o zápisech. Krajský soud se přes tyto námitky charakterem vyjádření stavebního úřadu nezabýval. Stěžovatel dále poukazoval na to, že do doby, než byl předmětný zápis v katastru proveden, neexistovala žádná sporná práva. Osoby zúčastněné na řízení koupily do spoluvlastnictví dům čp. X, jehož půdorys odpovídal předmětu koupě.

Pokud se domnívaly, že spolu s domem zakoupily i obě schodiště, která nebyla v katastrální mapě u jejich domu zakreslena, měli podat žalobu na určení, zda stavba schodiště je či není součástí jejich objektu. Neměli však postupovat tak, jak se stalo. Katastrální úřad nemůže provést změnu v katastrálním operátu k domnělému příslušenství či součásti nemovitosti pouze na základě domněnek jejího nabyvatele, podpořených jen geometrickým plánem, vyjádřením stavebního úřadu a kolaudačním rozhodnutím. Geodet zaměřil to, co po něm bylo vyžadováno. Stavební úřad se dle krajského soudu vyjadřoval jen ve smyslu stavebního. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno na jméno původního vlastníka. Možnost prokázání vlastnictví schodiště proto spočívala jen v předložení kolaudačního rozhodnutí na jména zúčastněných osob jako jeho stavebníků, nebo rozhodnutí soudu o tom, že jde o součást nebo příslušenství věci hlavní, případně notářského zápisu o osvědčení právně významných skutečností či souhlasného prohlášení účastníků.

[12] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že jak kolaudační rozhodnutí, tak vyjádření stavebního úřadu byly podpůrné listiny, dokládající existenci změn a skutečnost, že se jedná o legalizované (zkolaudované) změny, o jejichž zápis se žádalo. S ohledem na to, že přístavba jako přírůstek věci náleží vlastníku stavby, není rozhodující, kdo byl uveden v předkládané listině jako stavebník, nýbrž kdo byl veden jako vlastník stavby. Schodiště mělo existovat již *v době rekonstrukce* budovy čp. X, neboť se o něm jako o součásti zrekonstruované stavby zmiňuje kolaudační rozhodnutí. Jen novostavbě prodejního centra zaměřené geometrickým plánem z roku 1998 pak bylo nově přiděleno čp. X. Stěžovatel tvrdil, že na základě stavebního povolení z roku 1997 provedl rekonstrukci budovy čp. X, kterou zkolaudoval v roce 2000, přičemž původní budovu čp. X zakoupili v roce 2003 zapsaní vlastníci stavby, kteří žádali o zápis přístavby v roce 2010. Předmětem koupě v roce 2003 tedy byla budova čp. X včetně zrekonstruovaného schodiště, kolaudovaného v roce 2000. Listinou dokládající zvětšení obvodu stavby o zrekonstruované schodiště bylo kolaudační rozhodnutí znějící na jméno vlastníka v době kolaudace. Zapisovány tedy byly změny, provedené již dřívějším vlastníkem nemovitosti před uváděným převodem vlastnictví. Protože v napadeném správním řízení bylo pouze posuzováno, zda při vedení katastru došlo k chybě či nikoli s negativním závěrem, hodnotil žalovaný své rozhodnutí jako správné. Vzhledem k tomu souhlasil se závěry vyslovenými krajským soudem a navrhol kasační stížnost zamítnout.

[13] Osoba zúčastněná na řízení také hodnotila, že rozsudek krajského soudu je správný. Uvedla, že stěžovatel se pokoušel institutem opravy chyby v katastrálním operátu řešit údajně sporné právní vztahy. K tomu ovšem není katastrální úřad oprávněn. Nic přitom nebrání stěžovateli, aby inicioval zahájení civilního soudního řízení. Proto také navrhol kasační stížnost jako nedůvodnou zamítnout.

[14] Stěžovatel v replice k vyjádření žalovaného znovu sdělil, že přístavbou původní budovy č. X v roce 2000 byla nejen schodiště, ale také nová část, již bylo později přiděleno čp. X. Právě podesty obou schodišť oba nyní samostatné objekty propojují, když na ně navazují přilehlé ochozy obou budov. Z obou objektů jsou také schodiště volně přístupná. Logikou úvahy žalovaného by tedy jako přístavba mohl být zakreslen také objekt čp. X bez zřetele na to, kdo je jeho vlastníkem. Stačilo by pouze doložit kolaudační rozhodnutí na jméno odlišné od navrhovatele a geometrický plán. Vlastnictví původní stavby se přitom může časem rozštěpit. Katastrální úřad ale nemůže posuzovat, zda je dosud nezapsaná přístavba samostatnou věcí, nebo součástí či příslušenstvím původní stavby, neboť jde o otázku právní, nikoli skutkovou. Závěr o ní nemůže zaujímat žádný správní orgán, a pokud tak činí, vybočuje ze své pravomoci. Proto stěžovatel setrval na stanovisku, že v katastrálním operátu je chyba a jeho stížnost je oprávněná.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[15] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost přípustná ve smyslu § 102 s. ř. s. Poté soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti v souladu s ustanovením § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Přitom dospěl k závěru, že kasační stížnost **není** důvodná.

[16] Jádrem posouzení se výstižně a vyčerpávajícím způsobem zabýval krajský soud. To spočívá v závěru, že pokud nebyly zjištěny chyby vyjmenované v § 36 nového katastrálního zákona, nebylo možné návrhu stěžovatele vyhovět. Každý jiný postup by skutečně v rozporu s čl. 2 odst. 3 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, byl překročením pravomoci správního orgánu. Stěžovatelem zpochybněné údaje v katastrálním operátu nebyly uvedeny v důsledku omylu, nebo chyby při měření, zobrazení v mapě, či při výpočtu. Stěžovatel tedy netvrdil, že by katastrální operát byl veden chybně. Pouze hodnotil stav zápisu jako nesprávný. Taková argumentace se ovšem zcela míjí s účelem a smyslem možnost opravovat chyby v předmětné evidenci.

[17] K již (krajským soudem) řečenému lze doplnit, že byt' se těžiště námitek stěžovatele a odůvodnění rozhodnutí žalovaného týká zpochybnění, resp. obhajování změny evidence stavby čp. X, je nutné si uvědomit, že předmětem žádosti stěžovatele byla jen oprava nesprávného evidování hranic stavební parcely X v katastrálním území P. tak, aby odpovídala stavu před rokem 2010. Jednalo se zjevně o návrh opravy katastrální mapy, která je nositelem geodetických informací katastrálního operátu o takto evidovaném pozemku ve smyslu § 5 odst. 2 písm. a) nového katastrálního zákona.

[18] Jak žalovaný ve svém rozhodnutí vysvětlil, změna hranice parcel byla provedena proto, že na sporné části pozemku byla umístěna stavba schodiště, která měla být povinně evidována v katastru nemovitostí. Pokud je pozemek zastavěn, je v katastru nemovitostí podle zákona evidován s jiným druhem (pozemku), zde jako zastavěná plocha a nádvoří. Z právní úpravy je zřejmé, že tento závěr žalovaného je správný. Jak již bylo vysvětleno v předchozích řízeních, na posouzení se použijí vždy právní předpisy účinné v době předmětného postupu či posuzovaného stavu. Takto podle § 2 odst. 3 starého katastrálního zákona v době sporného záznamu platilo, že pozemky se členily podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen „zemědělské pozemky“), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Podle § 3 písm. b) stejného zákona obsahoval katastr nejen polohové určení pozemku (nemovitosti), ale také jeho druh. Evidenci staveb upravoval také § 2 starého katastrálního zákona. Podle jeho odst. 1 písm. b) se v katastru evidovaly stavby, kterým bylo přiděleno číslo popisné. Za budovu se podle § 27 písm. k) téhož zákona považovala nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Jak bylo zřejmé z § 5 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), bylo možné budovu evidovat pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, lesní pozemek, vodní plocha, nebo zemědělský pozemek.

[19] Mezi účastníky bylo nesporné, že na části pozemku, označené v katastru nemovitostí před spornou změnou jako pozemkové parcely č. X, X a X, bylo umístěno zastřešené schodiště, ohraničené obvodovými stěnami, jehož užívání bylo povoleno pravomocným kolaudačním rozhodnutím z roku 2000. Ve smyslu § 27 písm. k) starého katastrálního zákona se tedy jednalo

buď o samostatnou budovu, anebo o součást jiné budovy. Je nepodstatné, kdy schodiště v této kvalitě skutečně vzniklo. Významné je pouze to, že v době, kdy byl prováděn předmětný záznam v katastru nemovitostí (tedy v roce 2010) již existovalo. Jestliže tedy katastrální úřad zjistil, že pozemek pod stavbou schodiště je evidován s jiným druhem, než bylo stanoveno v § 5 odst. 2 katastrální vyhlášky, byl povinen uvést stav katastru nemovitostí do souladu se skutečností ve smyslu § 7 odst. 1 starého katastrálního zákona. Tento postup z úřední povinnosti byl namístež zvláště tehdy, pokud vlastník stavby nesplnil povinnost podle § 10 odst. 1 písm. d) téhož zákona, ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jeho nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá.

[20] V daném případě zjevně nebyla povinnost ohlásit změnu katastrálnímu úřadu splněna v zákonem stanovené lhůtě od kolaudace schodiště v roce 2000 (jak tvrdil stěžovatel), případně od dostavby podle ohlášení stavebních prací stavebnímu úřadu v roce 2002 původním vlastníkem – stěžovatelem (jak tvrdil žalovaný). Ojedinelé žalobní tvrzení stěžovatele o tom, že schodiště již předtím bylo v katastrální mapě zobrazeno na jiných parcelách, stěžovatel výslovně popřel v kasační stížnosti uplatněním opačného tvrzení. Protože s ním nesouhlasil ani žalovaný, protože nebylo součástí skutkových zjištění krajského soudu a protože ve vztahu k němu stěžovatel neoznačil žádné důkazy, nebylo možné z něj vycházet. Ohlášení provedli teprve noví spoluvlastníci stavby čp. X. Vzhledem k rozsahu návrhu stěžovatele na opravu chyby v katastrálním operátu je zcela nepodstatné, zda ohlašovatelé byli či nebyli stavebníky schodiště, nebo zda byli vlastníky budovy v době povolení jejího užívání. Jak již bylo vysvětleno v předchozích řízeních, kolaudační rozhodnutí je vydáváno ve vztahu ke stavbě a jeho změna v důsledku pouhé změny vlastnictví stavby nenastává (viz také § 103 odst. 1 stavebního zákona). Na ohlášení katastrální úřad příléhavě reagoval tak, že u pozemku pod stavbou schodiště nově zaevidoval druh zastavěná plocha a nádvoří. Z hlediska správné evidence druhu pozemku je přitom nevýznamné, zda se tak stalo (evidenčním) přiřazením k sousední parcele stejného druhu, u níž (resp. u pozemku takto evidovaného) byl evidován stále stejný vlastník. Geodetické informace o vnějších hranicích celkového pozemku (myšlena část zemského povrchu) evidovaného jako vlastnictví stěžovatele se totiž nezměnily. Změnily se jen vnitřní hranice parcel, přičemž parcela byla jen evidenční podoba pozemku (viz § 2 odst. 1 písm. a) starého katastrálního zákona). Pokud současně došlo ke změně druhu evidovaného pozemku, stalo se tak na základě skutečnosti, kterou bylo jen jeho zastavění a nikoli již to, zda je vlastníkem stavby na pozemku stěžovatel, nebo někdo jiný. K odstranění chyby v katastrálním operátu tedy v podstatě došlo právě stěžovatelem napadenou změnou v roce 2010. Jestliže se poté stěžovatel snažil změnit stav evidence pozemku tak, aby jeho zastavěná část byla znovu evidována jako nezastavěná, ačkoli to neodpovídalo skutečnosti, nebylo jistě možné jeho návrhu vyhovět, neboť předmětná část pozemku byla stále zastavěná.

[21] Nad rámec odůvodnění významného pro rozhodnutí lze doplnit, že ani postup katastrálního úřadu při provádění evidenční změny v roce 2010 nelze hodnotit jako nesprávný. Jak je zřejmé již z výše uvedeného rozsudku Nejvyššího správního soudu čj. 7 As 90/2012 – 65, je katastrální úřad povinen provést posouzení práv a povinností, která vyplývají z předkládaných listin. Úvaha stěžovatele o tom, že takové posouzení je svěřeno pouze soudu, je nesprávná a její dodržování by v konečném důsledku znamenalo paralyzování veřejné správy. Je naopak běžné a žádoucí, aby si správní orgány činily předběžný úsudek o soukromých právech, pokud je potřebují k výkonu své pravomoci. Soudy podle § 7 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, rozhodují spory. Řešení jiných právních věcí vyplývajících z poměrů soukromého práva je u tzv. určovacích žalob významně limitováno podmínkami stanovenými v § 80 uvedeného zákona. Lze si proto jen těžko představit, že by účastníci museli vždy dokládat rozhodnutí soudu o určení vlastnictví, není-li ohledně této právní otázky spor. V posuzované věci, jak stěžovatel sám uváděl, nebyl o vlastnictví schodiště spor do té doby, než došlo k řešení

evidenční změně. Je proto logické, že katastrální úřad rozhodnutí soudu o vlastnictví nevyžadoval a vycházel z jiných předložených listin, které navrhovanou změnu osvědčovaly. Tou bylo zejména kolaudační rozhodnutí, jímž bylo povoleno užívání stavby, tedy budovy čp. X spolu se schodištěm. Jak hodnotil již krajský soud, vyjádření stavebního úřadu osvědčovalo jen stavební hledisko, tzn. dispozici schodiště, která byla potřebná k posouzení, zda jde o stavbu evidovanou podle katastrálních předpisů. Pokud tedy stavební úřad jen sděloval, že stavba schodiště byla provedena podle stavební dokumentace, resp. byla takto zkolaudována, či ohlášena, nelze skutečně překročení jeho pravomoci dovodit. Tyto podklady, při porovnání se stavem evidence vlastníka stavby čp. X, jistě postačovaly katastrálnímu úřadu k interpretaci, potřebné k provedení záznamu.

[22] Jiná situace by zřejmě nastala tehdy, pokud by vlastnictví k přístavbě schodiště bylo v té době sporné. Pak by zřejmě bylo nezbytné stav vyřešit předložením soudního rozhodnutí. To se však v daném případě nestalo a katastrálnímu úřadu nelze vyčítat ani to, že stěžovatele vyrozuměl o změně v evidenci pozemku teprve po jejím provedení, protože postupoval v souladu s § 4 odst. 6 katastrální vyhlášky. Se stěžovatelem katastrální úřad nejednal jednoduše proto, že jej nepovažoval za vlastníka přístavby a pouhá evidenční změna (přechíslování) parcel se jeho poměrů negativně nedotýkala.

[23] Zcela na závěr Nejvyšší správní soud opět souhlasně s krajským soudem dodává, že pokud stěžovatel hodlá bránit svá soukromá práva, musí tak činit prostředky soukromoprávní ochrany. Porušení veřejného subjektivního práva stěžovatele zjištěno nebylo, a proto mu správní orgány, ani správní soudy nemohou v jeho situaci pomoci. Takové doporučení se ovšem stěžovateli dostalo již v řízení před katastrálním úřadem. Přesto stěžovatel vyvolal několik dalších řízení, v nichž se rozhodující orgány vždy musely detailně vypořádávat se všemi jeho nedůvodnými námitkami, místo aby zvolil adekvátní způsob uplatnění pořadem práva. Nelze odhlédnout ani od toho, že nepřehlednou situaci, na níž stěžovatel postavil své argumenty, způsobil přinejmenším z podstatné části sám svým neobezřetným jednáním. Je obecně známé, že odlišný režim vlastnictví stavby a pozemku je nežádoucí z hlediska vývoje vztahů do budoucna, zvláště je-li spojeno se spoluzíváním další stavby jiného vlastníka. To se koneckonců potvrdilo i z popisu výše uvedených skutečností. Přesto byl tento způsob úpravy vlastnických vztahů stěžovatelem zvolen. Stejně tak jistě bylo možné předejít spornému zápisu jednoduše tím, že by stěžovatel splnil povinnost stanovenou starým katastrálním zákonem a sám ohlásil změnu stavby v době, kdy byl jejím jediným vlastníkem, anebo sice později, avšak předtím, než tak učinili ohlašovatelé v roce 2010. Naříkaná nutnost ochrany stěžovatele je tím nyní jistě významně relativizována.

IV. Závěr a náklady řízení

[24] Ze všech výše uvedených důvodů nelze dovodit, že by rozsudek krajského soudu byl nezákonný. Proto Nejvyšší správní soud kasační stížnost výrokem I. jako nedůvodnou zamítl podle § 110 odst. 1 věta poslední s. ř. s.

[25] Výroky II. a III. o náhradě nákladů řízení účastníků se opírají o § 60 odst. 1 větu první ve spojení s § 120 s. ř. s., podle kterého, nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Stěžovatel ve věci neměl úspěch, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému pak žádné náklady nad rámec jeho úřední činnosti v souvislosti s tímto řízením nevznikly.

[26] Výrokem II. Nejvyšší správní soud v souladu s § 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s. nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení ani osobě zúčastněné na řízení, neboť jí žádné procesní povinnosti v řízení o kasační stížnosti uloženy nebyly.

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

V Brně dne 23. dubna 2020

JUDr. Josef Baxa v. r.
předseda senátu