

Vyvěšeno dne: 22. 10. 2026
Svěšeno dne: 5. 11. 2026
Dagmar Dolníčková

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Ivo Pospíšila, soudkyně Sylvy Šiškeové a soudce Jaromíra Klepše v právní věci žalobkyně: **Renata Hervertová**, bytem Sládkovičova 1242/24, Praha 4, zastoupena JUDr. Jiřím Vaníčkem, advokátem se sídlem Plzeňská 232/4, Praha 5, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze**, se sídlem Pod sídlištěm 1800/9, Praha 8, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) PaedDr. Jarmila Ješetická**, bytem Mělnická 586/6, Praha 5 a **II) Mgr. Jarmila Fraňková**, bytem Na Popelce 3182/10b, Praha 5, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 3. 10. 2025, č. j. ZKI PR-O-48/1726/2025-6, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 2. 9. 2026, č. j. 3 A 174/2025 - 53,

takto:

I. Kasační stížnost **se zamítá**.

II. Žalobkyně **nemá právo** na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

III. Žalovanému se náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **nepřiznává**.

IV. Osobám zúčastněným na řízení I) a II) se náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **nepřiznává**.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] V projednávané věci se Nejvyšší správní soud zabýval posouzením chybného zápisu v údajích katastru nemovitostí dle § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), a to z pohledu přezkoumatelnosti závěrů napadeného rozsudku městského soudu.

[2] Žalobkyně a osoby zúčastněné na řízení vlastní v katastrálním území Smíchov sousedící pozemky. Osoby zúčastněné na řízení jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 2636/1 a 2636/2, zapsaných na LV č. 1399, zatímco žalobkyně vlastní pozemky parc. č. 2634/2 a 2634/3, zapsané

na LV č. 213. Mezi žalobkyní a osobami zúčastněnými na řízení panuje dlouholetý spor o to, zda k pozemkům osob zúčastněných na řízení svědčí služebnost chůze a jízdy ve prospěch pozemků žalobkyně a zda má být toto právo zapsáno do katastru nemovitostí.

[3] Žalobkyně v roce 2000 požádala Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „katastrální úřad“), o zápis věcného břemene chůze a jízdy k pozemku parc. č. 2636, nyní rozdělenému na pozemky parc. č. 2636/1 a 2636/2, ve prospěch jejích pozemků parc. č. 2634/2 a 2634/3, a to prostřednictvím opravy chyby v katastrálním operátu podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) (dále jen „starý katastrální zákon“). Katastrální úřad žádosti vyhověl a zápis provedl pod označením POLVZ 180/2001. Osoby zúčastněné na řízení o provedení této opravy nicméně neinformoval.

[4] Osoba zúčastněná na řízení I) se v roce 2012 obrátila na katastrální úřad s vlastní žádostí o opravu chyby dle § 8 odst. 1 písm. a) starého katastrálního zákona. Požádala o výmaz zapsaného věcného břemene, neboť považovala zápis za chybný. Katastrální úřad její žádosti vyhověl a opravu provedl. Proti provedené opravě, vedené pod označením Z-64358/2012-101, se žalobkyně bránila nesouhlasem. Katastrální úřad tudíž zahájil správní řízení za účelem vydání rozhodnutí (§ 36 odst. 4 katastrálního zákona). Z důvodu opakovaného rušení rozhodnutí katastrálního úřadu bylo poslední rozhodnutí ve věci vydáno až dne 30. 6. 2025. Katastrální úřad rozhodl, že se nesouhlasu žalobkyně nevyhovuje, neboť provedený zápis věcného břemene (služebnosti chůze a jízdy) k parcelám osob zúčastněných na řízení parc. č. 2636/1 a 2636/2 ve prospěch parcel žalobkyně parc. č. 2634/2 a 2634/3 představuje chybu v údajích katastru nemovitostí dle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Proti rozhodnutí katastrálního úřadu se žalobkyně bránila odvoláním. Žalovaný sice změnil výrok prvostupňového rozhodnutí, avšak toliko formulačně, a rozhodnutí o nevyhovění nesouhlasu žalobkyně potvrdil.

[5] Následně podanou žalobu Městský soud v Praze zamítl. Odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 12. 2021, č. j. 3 As 439/2019 - 100, který se zabýval přezkumem jednoho z předchozích rozhodnutí žalovaného, vydaného v této věci. Kasační soud v tomto rozsudku uzavřel, že správní orgány nevybočily ze své evidenční role. Městský soud je tímto závěrem vázán. Složitost věci ani délka dosavadního řízení nebránily správním orgánům užít postup podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona (body 15 až 20 napadeného rozsudku). Z civilních rozsudků, z nichž žalobkyně dovozuje, že posuzovaná služebnost stále existuje, tento závěr neplyne. Obvodní soud pro Prahu 5 řízení o zrušení sporné služebnosti zastavil, přičemž toto rozhodnutí potvrdil Městský soud v Praze. Žalobkyně neuspěla ani s dovoláním, ani s ústavní stížností. O existenci sporné služebnosti tak soudy pravomocně meritorně nerozhodly a dílčí závěry obsažené v odůvodněních rozhodnutí, které soudy učinily v průběhu civilního řízení, nepředstavují závazné meritorní posouzení (body 21 až 29 tamtéž).

[6] Městský soud považoval napadené rozhodnutí za přezkoumatelné, neboť odpovídá na otázku, kdy došlo k chybě odůvodňující provedení opravy. Jednoznačně z napadeného rozhodnutí plyne, že žalovaný považoval za zřejmou chybu zápis z roku 2001 (POLVZ 180/2001) a zároveň vyloučil, že by bylo možné jako chybu označit stav zápisu z roku 1962. Katastrální úřady totiž nejsou oprávněny opravovat chyby vzniklé před zavedením evidence nemovitostí ani přezkoumávat správnost šetření středisek geodézie při komplexním zakládání evidence nemovitostí (body 30 až 42 tamtéž). Žalovaný v napadeném rozhodnutí srozumitelně vysvětlil své závěry i důvody, které jej k nim vedly, a reagoval na námitky žalobkyně. Městský soud proto neshledal napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným (body 43 až 46 tamtéž). Žalovaný se nedopustil ani nezákonného postupu ve věci, jestliže nevyzval žalobkyni k vyjádření k podkladům pro vydání rozhodnutí, neboť žalovaný nedoplnil spis o žádné nové podklady a rozhodoval na základě týchž podkladů jako katastrální úřad (bod 48 tamtéž).

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření účastníků

[7] Žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) napadla rozsudek městského soudu kasační stížností. V ní navrhla, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil městskému soudu k dalšímu řízení.

[8] Stěžovatelka předně namítá, že městský soud nesprávně posoudil, zda skutkové a právní závěry správních orgánů umožňovaly považovat zápis POLVZ 180/2001 za zřejmý omyl ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Správní orgány totiž nemohou prostřednictvím opravy chyby nahrazovat rozhodovací činnost civilních soudů při posuzování existence služebnosti. Nemohou ani na základě nejednoznačných historických podkladů dovozovat pochybení pracovníka katastru. Bylo-li k posouzení věci nezbytné zkoumat historický vývoj zápisů již od roku 1922, nelze podle stěžovatelky hovořit o zřejmém omylu při zápisu provedeném v roce 2001. Jde totiž o posouzení přesahující meze evidenční činnosti katastru, které nelze provést v řízení o opravě chyby v katastrálním operátu. Městský soud ani žalovaný přitom nevysvětlili, v čem konkrétně se zápis z roku 2001 rozcházel s podkladovou listinou, na jejímž základě byl proveden. Dřívější rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 3 As 439/2019 - 100 správní orgány nezbavoval povinnosti posoudit správnost výmazu věcného břemene a jednoznačně vymezit rozpor mezi provedeným zápisem a podkladovou listinou. Městský soud se navíc podle stěžovatelky nevypořádal s jádrem této námitky, neboť její argumentaci redukoval pouze na složitost a délku řízení.

[9] Dále stěžovatelka považuje napadený rozsudek za nepřezkoumatelný, zejména z důvodu nedostatečného posouzení okamžiku vzniku omylu, absence podkladové listiny pro zápis z roku 2001 a významu závěrů vyplývajících z civilních rozhodnutí. Za nedostatečně odůvodněný označuje rovněž závěr městského soudu týkající se významu vkladového řízení V-20833/2002-101 pro posouzení tvrzené chyby. Městský soud se konečně dostatečně nevypořádal ani s námitkou vady správního řízení spočívající v tom, že stěžovatelka neměla možnost se vyjádřit k rozhodnému skutkovému a právnímu základu věci před vydáním rozhodnutí, což mohlo mít za následek nezákonnost napadeného rozhodnutí.

[10] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti nejprve shrnul dosavadní průběh věci a zopakoval důvody, pro které je podle něj nutné považovat zápis věcného břemene podle č. d. 32477/1932 zatěžujícího parc. č. 2636/1 a 2636/2 ve prospěch parcel č. 2634/2 a 2634/3 za chybný. Toto věcné břemeno totiž nebylo do katastru nemovitostí převzato při komplexním zakládání evidence nemovitostí a ani listiny doložené stěžovatelkou k návrhu na opravu chyby z roku 2000 nebyly způsobilým podkladem pro jeho zápis, neboť existenci věcného břemene nedokládaly. Zápis POLVZ 180/2001 proto podle žalovaného představoval zřejmý omyl. Žalovaný dále uvedl, že nebyl povinen seznamovat účastníky řízení s podklady pro vydání rozhodnutí podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, neboť spis nedoplňoval o nové důkazy ani nevyšly najevo nové důvody pro rozhodnutí ve věci. Navrhl proto kasační stížnost zamítnout jako nedůvodnou.

[11] Osoby zúčastněné na řízení I) a II) ve vyjádření ke kasační stížnosti zdůraznily, že věcné břemeno bylo k jejich pozemkům zapsáno nezákonně, bez relevantních důkazů a bez možnosti se proti tomuto zápisu bránit. Jedná se o zřejmý omyl způsobený lidským činitelem, tedy pracovníkem katastrálního úřadu. Kasační stížnost neobsahuje jediný důkaz, který by zápis věcného břemene odůvodňoval. Žalovaný naopak v napadeném rozhodnutí dospívá na základě řady důkazů k závěru, že pro takový zápis nebyly splněny podmínky. Postup spočívající v odstranění zápisu prostřednictvím opravy chyby podle § 36 katastrálního zákona navíc aproboval již Nejvyšší správní soud. Navrhly proto kasační stížnost zamítnout.

III. Právní hodnocení Nejvyššího správního soudu

[12] Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost je projednatelná. Kasační soud přezkoumal rozsudek městského soudu v rozsahu důvodů uplatněných v kasační stížnosti, včetně důvodů, ke kterým je povinen přihlížet z úřední povinnosti [§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.]. Kasační stížnost **není důvodná**.

[13] Nejvyšší správní soud předesílá, že v této věci již rozhodoval rozsudkem ze dne 10. 12. 2021, č. j. 3 As 439/2019 - 100, jímž zamítl kasační stížnosti žalovaného a žalobkyně proti zrušujícímu rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 11. 12. 2019, č. j. 14 A 56/2017 - 61. V uvedeném rozsudku dospěl mimo jiné k závěru, že správní orgány nevybočily ze své evidenční role a nepřisvojily si rozhodovací pravomoc civilních soudů, neboť nerozhodovaly o existenci věcného práva. Tímto dříve vysloveným právním názorem je kasační soud v nynějším řízení vázán.

III.a K přezkoumatelnosti napadeného rozsudku

[14] Nejprve se Nejvyšší správní soud zabýval namítanou nepřezkoumatelností napadeného rozsudku, která představuje takovou vadu, že se jí soud musí zabývat i tehdy, pokud by ji stěžovatelka nenamítala, tedy z úřední povinnosti (§ 109 odst. 4 s. ř. s.). Vlastní přezkum rozhodnutí městského soudu je totiž možný pouze za předpokladu, že napadené rozhodnutí splňuje kritéria přezkoumatelnosti. Tedy, že se jedná o rozhodnutí srozumitelné, které je opřeno o dostatek důvodů, z nichž je zřejmé, proč městský soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003 - 75, č. 133/2004 Sb. NSS, ze dne 27. 6. 2007, č. j. 3 As 4/2007 - 58, ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004 - 73, č. 787/2006 Sb. NSS, či ze dne 8. 4. 2004, č. j. 2 Afs 203/2016 - 51). Nepřezkoumatelnost nemůže způsobit pouhý nesouhlas stěžovatelky s odůvodněním a závěry napadeného rozsudku (srov. rozsudky NSS ze dne 12. 11. 2013, č. j. 2 As 47/2013 - 30, bod 9; ze dne 29. 4. 2010, č. j. 8 As 11/2010 - 163; či nověji ze dne 27. 3. 2024, č. j. 4 As 167/2023 - 41, bod 14). Nepřezkoumatelnost není ani projevem nenaplněné subjektivní představy stěžovatelky o tom, jak podrobně by měl být rozsudek odůvodněn, ale představuje objektivní překážku, která kasačnímu soudu znemožňuje přezkoumat napadené rozhodnutí (např. rozsudky NSS ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016 - 24; či ze dne 27. 9. 2017, č. j. 4 As 146/2017 - 35, bod 18).

[15] Nejvyšší správní soud se neztotožnil s námitkou stěžovatelky, že městský soud nedostatečně posoudil okamžik vzniku omylu, absenci podkladové listiny pro zápis z roku 2001 či závěry plynoucí z civilních rozhodnutí. Městský soud potvrdil, že katastrální úřady nejsou oprávněny zpětně přezkoumávat správnost postupu při komplexním zakládání evidence nemovitostí. Žalovaný proto nemohl vycházet z předpokladu, že chyba v operátu vznikla v tomto období (v 60. až 80. letech minulého století). Bylo proto nutné vycházet z tohoto existujícího evidenčního stavu, aniž by bylo možné posuzovat jeho věcnou správnost. Městský soud naopak dospěl k závěru, že z napadeného rozhodnutí zcela jednoznačně plyne, že žalovaný za okamžik vzniku omylu považoval zápis pod označením POLVZ 180/2001 (body 38 až 41 napadeného rozsudku). Městský soud se rovněž zabýval námitkou týkající se podkladové listiny k zápisu z roku 2001. Odkázal přitom na pasáž napadeného rozhodnutí, podle níž listiny předložené stěžovatelkou nebyly způsobilé k provedení změny zápisu v katastru nemovitostí, neboť nedokládaly existenci této služebnosti (bod 37 tamtéž). Je tedy zřejmé, že městský soud i žalovaný dospěli k závěru, že existence posuzované služebnosti není doložena listinami založenými ve sbírce listin katastrálního úřadu, jak plyne z komplexního posouzení zápisů v napadeném rozhodnutí, ani listinami předloženými stěžovatelkou spolu s její žádostí o provedení změny z roku 2001.

[16] Městský soud se v napadeném rozsudku dostatečně zabýval rovněž obsahem civilních rozhodnutí (body 21 až 29 tamtéž). Dospěl k závěru, že otázka existence sporné služebnosti nebyla s konečnou platností vyřešena, neboť civilní soudy řízení o této dílčí otázce zastavily. Ani z dílčích závěrů civilních soudů podle něj existence sporné služebnosti neplyne. Nejvyšší správní soud k tomu připomíná, že nepřezkoumatelnost není dána pouhým nesouhlasem stěžovatelky s odůvodněním a závěry napadeného rozsudku, nýbrž takovou vadou rozhodnutí, která kasačnímu soudu znemožňuje jeho přezkum. Nepřezkoumatelnost nezpůsobuje ani skutečnost, že městský soud při vypořádání námitky týkající se vkladového řízení V-20833/2002-101 nereagoval na stěžovatelkou citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 4. 2016, č. j. 9 As 242/2015 - 55. Z odůvodnění napadeného rozsudku je totiž zřejmé, jaké úvahy vedly městský soud k závěru o nedůvodnosti této námitky (body 45 a 46 tamtéž).

[17] Kasační soud se nepřiklonil ani k názoru stěžovatelky, že se městský soud nedostatečně vypořádal s namítanou vadou správního řízení. Městský soud k této námitce uvedl, že žalovaný neměl povinnost stěžovatelku seznamovat s podklady pro vydání rozhodnutí podle § 36 odst. 3 správního řádu, neboť neopatřoval žádné nové podklady ani nezměnil stěžejní právní názor katastrálního úřadu, na jehož základě nevyhověl nesouhlasu stěžovatelky (bod 48 tamtéž).

[18] Nejvyšší správní soud shrnuje, že napadený rozsudek z hlediska přezkoumatelnosti splňuje kritéria vyplývající z výše citované judikatury. Jedná se o srozumitelné a řádně odůvodněné rozhodnutí. Městský soud náležitě vypořádal všechny žalobní body, a Nejvyšší správní soud proto napadený rozsudek považuje za přezkoumatelný.

III.b K posouzení omylu dle § 36 katastrálního zákona

[19] Stěžejní námitkou stěžovatelky je tvrzení, že městský soud nesprávně posoudil možnost odstranění sporného zápisu postupem podle § 36 katastrálního zákona. Podle stěžovatelky správní orgány při posuzování věci překročily meze své evidenční působnosti, neboť byly nuceny zabývat se historickým vývojem zápisů a fakticky rozhodovat o existenci služebnosti, čímž nahradily rozhodovací činnost civilních soudů. Tato námitka není důvodná.

[20] Nejvyšší správní soud především připomíná, že je vázán právními závěry vyslovenými ve svém předchozím rozsudku č. j. 3 As 439/2019 - 100. Otázkou překročení evidenční role katastrálního úřadu se zabýval v bodech 63, 64 a 67. V nich dospěl k závěru, že správní orgány v projednávané věci nerozhodovaly o existenci či neexistenci věcných práv, nýbrž posuzovaly soulad údajů vedených v katastrálním operátu s obsahem sbírky listin. Tím nevybočily ze své evidenční role a nepřisvojily si rozhodovací pravomoc civilních soudů. Současně Nejvyšší správní soud zavázal správní orgány, aby se v dalším řízení zabývaly výlučně správností provedené opravy.

[21] Stěžovatelka nyní setrvává především na názoru, že vzhledem ke složitosti věci a nutnosti posuzovat historické zápisy nebylo možné využít postup podle § 36 katastrálního zákona. Právě tato otázka však již byla v předchozím kasačním řízení vyřešena. Nejvyšší správní soud tehdy výslovně připustil odstranění sporného zápisu postupem podle § 36 katastrálního zákona a neshledal, že by tím správní orgány překročily svou evidenční působnost. Nejvyšší správní soud se neztotožnil ani s námitkou, že se městský soud nevypořádal s jádrem stěžovatelčiny argumentace a redukoval ji pouze na délku a složitost řízení. Její žalobní námitka byla založena právě na tvrzení, že vzhledem ke komplikovanosti věci a délce řízení nemohla být věc řešena opravou chyby v katastrálním operátu a měla být ponechána rozhodnutí civilního soudu. Vypořádání městského soudu odkazem na závazný právní názor Nejvyššího správního soudu, podle něhož byl postup podle § 36 katastrálního zákona v projednávané věci přípustný, tudíž odpovídá formulaci žalobní námitky.

[22] Stěžovatelka dále namítá, že městský soud ani žalovaný nevysvětlili konkrétní rozpor mezi zápisem vedeným pod označením POLVZ 180/2001 a podkladovou listinou, z níž měl tento zápis vycházet, a neprokázal tak existenci zřejmého omylu. Ani tato námitka není důvodná. Žalovaný v napadeném rozhodnutí podrobně popsal vývoj zápisů vztahujících se k dotčeným pozemkům od zápisů v pozemkových knihách, počínaje rokem 1922, přes změny související s opuštěním intabulačního principu až po komplexní zakládání evidence nemovitostí a vznik katastrálního operátu (str. 8 až 14 napadeného rozhodnutí). Na základě tohoto posouzení dospěl k závěru, že ze zápisů ani z listin založených ve sbírce listin nevyplývá, že by sporná služebnost měla být evidována ve prospěch pozemků stěžovatelky na úkor pozemků osob zúčastněných na řízení. V souladu se závazným právním názorem vyjádřeným v rozsudku č. j. 3 As 439/2019 - 100 se žalovaný zabýval správností provedené opravy, identifikoval zápis z roku 2001 jako chybný a tento závěr opřel o posouzení historických zápisů i obsahu sbírky listin. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí pak jednoznačně plyne, proč žalovaný považoval tento zápis za důsledek zřejmého omylu při vedení katastru. Městský soud tedy dospěl ke správnému závěru o přezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí, k čemuž odkázal na jeho relevantní pasáže.

[23] Nejvyšší správní soud konečně nepřehlédl, že stěžovatelka v kasační stížnosti konkrétně netvrdí, že by z listin založených ve sbírce listin nebo z listin, které sama předložila k žádosti o opravu, existence sporné služebnosti skutečně vyplývala. Nezpochybňuje tedy věcnou správnost závěru správních orgánů o obsahu těchto listin, ale především samotnou možnost dospět k tomuto závěru v řízení o opravě chyby v katastrálním operátu. Tato argumentace však přehlíží závazné právní závěry vyslovené již v předchozím rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 3 As 439/2019 - 100.

IV. Závěr a náklady řízení

[24] Nejvyšší správní soud kasačním námitkám nepřisvědčil a neshledal ani vadu, ke které by musel přihlédnout z úřední povinnosti. Kasační stížnost proto zamítl podle § 110 odst. 1 poslední věty s. ř. s.

[25] O náhradě nákladů řízení rozhodl kasační soud v souladu s § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka ve věci neměla úspěch, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Žalovanému v souvislosti s tímto řízením nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti. Soud mu tedy náhradu nákladů řízení nepřiznal. Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu nákladů řízení vůči neúspěšnému žalobci, bránila-li své právo, které jí vyplývalo z rozhodnutí nebo jiného úkonu napadeného žalobou. V ostatních případech má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil (§ 60 odst. 5 s. ř. s.). V souvislosti s tímto řízením nicméně osobám zúčastněným na řízení nevznikly žádné náklady, a soud jim proto náhradu nákladů řízení nepřiznal, ačkoli co do výsledku byly v řízení úspěšné.

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

V Brně dne 22. října 2026

L. S.

Ivo Pospíšil v. r.
předseda senátu