

# DISKUSE

David Vávra<sup>1)</sup>

## Řízení o opravě chyby v katastrálním operátu

Řízení o opravě chyby v katastrálním operátu je správním řízením specifickým a netradičním. Specifičnost řízení spočívá zejména ve skutečnosti, že řízení má dvě části – neformální a formální. Toto specifikum může přinášet určité nejasnosti, či problémy, na které chci v textu upozornit.

Je zajímavé, že problematika opravy chyby v katastru nemovitostí dlouho čekala na komplexní popis obdobný tomu, který lze nalézt v komentáři ke katastrálnímu zákonu nakladatelství Wolters Kluwer<sup>2)</sup>. Komentář nakladatelství C. H. Beck ke katastrálním předpisům účinným do konce roku 2013<sup>3)</sup> si vystačil se dvěma stranami (bez výčtu judikatury). Komentář<sup>4)</sup> téhož nakladatelství k novému katastrálnímu zákonu věnuje řízení stran pět. Na obranu obou komentářů je třeba říci, že řízení o opravě chyby nepředstavuje jádro práce katastrálních úřadů. To dokládá mimo jiné i skutečnost, že údaj o počtu těchto řízení neobsahuje ani Výroční zpráva Českého úřadu zeměměřického a katastrálního<sup>5)</sup>.

### Neformální řízení

Řízení o opravě chyby má dvě části – neformální obsaženou v ustanovení § 36 katastrálního zákona<sup>6)</sup> (do roku 2013 v ustanovení § 8 katastrálního zákona z roku 1992<sup>7)</sup>) a formální upravenou správním řádem<sup>8)</sup>.

---

<sup>1)</sup> Autor je zaměstnancem Kanceláře veřejného ochránce práv. Kontakt [vavra@ochrance.cz](mailto:vavra@ochrance.cz)

<sup>2)</sup> BAREŠOVÁ, E., aj. *Katastrální zákon. Komentář*. Vydání 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-703-4.

<sup>3)</sup> BAREŠOVÁ, E. – BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. Vydání 4. Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-594-0.

<sup>4)</sup> BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Vydání 1. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.

<sup>5)</sup> Dostupné online: <http://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/Zpravy-CUZK/Vyrocní-zpravy-CUZK-souhrne-informace.aspx> [citováno 23. března 2017].

<sup>6)</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>7)</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), účinný do 31. 12. 2013.

<sup>8)</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Ustanovení § 36 odst. 1 katastrálního zákona rovněž definuje pojem chyby, který považují za vhodné stručně popsat. Chybou je nesprávný údaj katastru, který vznikl buď zřejmým omylem při vedení nebo obnově katastru<sup>9)</sup>, nebo nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím právním předpisem.<sup>10)</sup>

Neformální část řízení o opravě chyby je vymezena podáním návrhu, nebo zjištěním katastrálního úřadu – ať už z vlastní činnosti, nebo na základě podnětu, že v katastrálním operátu se nachází chyba (srov. ustanovení § 36 odst. 1 katastrálního zákona). Katastrální úřad tvrzení ověří. Ztotožní-li se s ním, provede opravu chyby (ustanovení § 36 odst. 2 katastrálního zákona), v opačném případě opravu neprovede. Oznámení o provedení nebo neprovedení opravy zašle katastrální úřad vlastníkovi nebo jinému oprávněnému (ustanovení § 36 odst. 3 katastrálního zákona). Současně jej poučí o možnosti vyslovit s oznámením do 30 dnů nesouhlas, na jehož základě rozhodne ve věci (ustanovení § 36 odst. 4 katastrálního zákona).

Stručnost popisu neformálního řízení vyvolává několik otázek. S ohledem na neformální charakter řízení neexistuje téměř žádná judikatura, protože ta je věnována až formálnímu, správnímu řízení.

První otázkou, která se nabízí, jsou **náležitosti návrhu** na opravu chyby. Jestliže první část řízení o opravě chyby není klasickým správním řízením, neřídí se druhou a třetí částí správního řádu. Přesto podle ustanovení čl. 33 odst. 3 Jednacího řádu katastrálního úřadu<sup>11)</sup> by měl mít návrh náležitosti podání obsažené v ustanovení § 37 odst. 2 správního řádu a katastrální úřad by s ním měl naložit v souladu ustanovením § 42 správního řádu. K podobnému závěru dospěl i veřejný ochránce práv<sup>12)</sup>. Z návrhu totiž musí být jednak zřejmé, kdo jej podává, jednak musí být patrné, co navrhovatel žádá, tj. jaký údaj považuje za chybný a jak by měl být opraven. Nemá-li podání stanovené náležitosti, má katastrální úřad povinnost navrhovatele vyzvat k odstranění nedostatků.

Jelikož při neformální části řízení se nepostupuje podle správního řádu, není oznámení o (ne)provedení opravě chyby správním rozhodnutím. **Čím ale oznámení o (ne)provedení opravy chyby je?** Podle Nejvyššího správního soudu je „(o)prava chyb v katastrálním operátu ... faktický správní úkon, kterému nepředchází zákonem formalizovaný postup. Správní řízení zahájí katastrální úřad teprve poté, co mu byl doručen nesouhlas oprávněné osoby s provedením či neprovedením

<sup>9)</sup> Tuto část rozvádí ustanovení § 44 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>10)</sup> Otázce, co může katastrální úřad opravit a co ne, hodlám v budoucnu věnovat samostatný text.

<sup>11)</sup> Jednací řád katastrálního úřadu ze dne 27. 6. 2014, č. j. ČÚZK-10162/2014-22.

<sup>12)</sup> Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 13. května 2014, sp. zn. 1080/2014/VOP/DV, dostupné na: <http://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/152>.

opravy<sup>13)</sup>. Krajský soud v Brně<sup>14)</sup>, dospěl k závěru, že oznámení je tzv. jiným správním úkonem podle části čtvrté správního řádu. Názory obou soudů můžeme spojit a můžeme učinit závěr, že provedení opravy chyby je faktickým právním úkonem, o kterém katastrální úřad vyrozumívá dotčené osoby oznámením. Neprovedení opravy pak lze chápat jako sdělení, proč opravu katastrální úřad neprovede.

Jak už jsem výše uvedl, s oznámením o (ne)provedení opravy chyby lze vyslovit nesouhlas, na jehož základě dochází k zahájení správního řízení. Co když ale osoba nestihne nesouhlas vyslovit? Zakládá takové oznámení o (ne)provedení opravy chyby **překážku věci rozhodnuté**? Je možné se bránit správní žalobou? Jelikož faktický správní úkon či sdělení nezakládá právo, nebo povinnost, domnívám se, že nikoliv. Navíc v případě **negativního oznámení** se lze opřít o rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, který překážku věci rozhodnuté nedovodil u negativního správního rozhodnutí. „*Negativní rozhodnutí o opravě údajů v katastrálním operátu dle § 8 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), nepředstavuje překážku rei iudicatae ve smyslu § 48 odst. 2 správního řádu. Ustanovení § 101 písm. b) správního řádu naopak předvídá nové řízení a nové rozhodnutí v těch případech, kdy se vyhoví návrhu, který byl pravomocně zamítnut*“<sup>15)</sup>. Nepředstavuje-li negativní rozhodnutí podle části druhé správního řádu překážku věci rozhodnuté, tím spíše ji nebude představovat pouhé sdělení.

Jak je tomu ale v případě **pozitivního oznámení**? S ohledem na skutečnost, že se formálně nejedná o rozhodnutí, mám za to, že ani toto oznámení nepředstavuje překážku věci rozhodnuté. Osoba domnívající se, že oprava chyby proběhla nesprávně, tak může podat nový návrh na opravu chyby. Pokud katastrální úřad sezná, že původní opravu provedl správně, měl by vydat negativní oznámení. Následně by měl návrhovatelsky vyslovit nesouhlas a nechat katastrální úřad, aby ve věci vydal správní rozhodnutí.

Skutečnost, že s oznámením o (ne)provedení opravy chyby lze vyslovit nesouhlas, je pak důvodem, proč se nelze bránit **žalobou proti nezákonnému zásahu** podle ustanovení § 82 a násl. soudního řádu správního<sup>16)</sup>. Podle ustanovení § 85 soudního řádu správního je žaloba nepřipustná, lze-li se ochrany nebo nápravy domáhat jinými právními prostředky. Prostředkem nápravy je nesouhlas, a proto je žaloba nepřipustná. Obdobný názor vyslovil Krajský soud v Praze<sup>17)</sup>. Pokud marně uplyne lhůta k jeho vyslovení, je třeba podat nový návrh na opravu chyby.

<sup>13)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 22. září 2010, č. j. 3 As 11/2010 – 259, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

<sup>14)</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 19. 12. 2014, č. j. 29 A 51/2012, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

<sup>15)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2014, č. j. 29 A 51/2012.

<sup>16)</sup> Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>17)</sup> Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 19. listopadu 2013, č. j. 46 A 108/2013-17, č. 3025/2014 Sb. NSS, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

V souvislosti s neformální částí řízení o opravě chyby řešil veřejný ochránce práv situaci, kdy stěžovatel podal návrh na opravu chyby, na oznámení o neprovedení opravy chyby ale nereagoval. Veřejný ochránce práv mu doporučil, aby podal nový návrh, vyčkal na oznámení, s ním vyslovil nesouhlas a nechal katastrální úřad vydat správní rozhodnutí. Stěžovatel nový návrh podal, ale katastrální úřad s ním naložil jako s opožděným nesouhlasem. Zahájil správní řízení, které zároveň zastavil. Veřejný ochránce práv takovýto postup odmítl jako nesprávný, protože „(n)ávrh na opravu chyby, podaný ve stejné věci po vydání oznámení o neprovedení opravy chyby a po uplynutí pro vyslovení nesouhlasu, je nutné posuzovat podle jeho obsahu. Automaticky jej není možné považovat za nesouhlas reagující na oznámení o neprovedení opravy chyby, který byl podán opožděně“<sup>18)</sup>.

Zajímavým tématem je i otázka **účastenství**, jež je omezena na zaslání oznámení o (ne)provedení opravy chyby. V případě negativního oznámení se zasílá oznámení jen navrhovateli, případnou opravou dotčené osoby katastrální úřad přibere až do samotného správního řízení. Pokud katastrální úřad opravu provedl, zasílá je všem osobám, kterých se oprava dotkla. Mohou tak s provedenou opravou vyslovit nesouhlas a zvrátit opravu chyby ve správním řízení.

Při popisu neformálního řízení nelze opominout **úpravu lhůt**, ve kterých se oprava provádí. Katastrální zákon v ustanovení § 36 odst. 2 stanoví lhůtu 30, resp. 60 dnů od doručení návrhu pouze pro provedení opravy chyby. Zákon už ale neříká, do kdy má katastrální úřad informovat navrhovatele, že opravu chyby neprovede. Povinnost zaslat oznámení o neprovedení opravy chyby tak v obecné rovině plyne z ustanovení § 6 odst. 1 správního řádu, jež obsahuje zásadu rychlosti řízení, a z ustanovení čl. 33 odst. 8 Jednacího řádu katastrálního úřadu, podle něhož má katastrální úřad oznámení rovněž zaslat ve stejných lhůtách jako oznámení o provedení opravy chyby.

Na závěr je třeba říci, že pokud katastrální úřad dospěje k závěru, že katastrální operát obsahuje chybu, kterou je třeba opravit, opraví ji okamžitě. To znamená, že nečeká na případný výsledek formálního správního řízení. Pokud se v dalším řízení ukáže, že v katastrálním operátu chyba nebyla, katastrální úřad vrátí původní údaj. Uvedené úzce souvisí s povahou oznámení. Oznámení není správním rozhodnutím zakládajícím práva nebo stanovujícím povinnosti, ale sdělením o již provedené opravě (srov. čl. 33 odst. 7 Jednacího řádu katastrálního úřadu). Oznámení je tak odrazem provedené opravy, nikoli podkladem, na jehož základě by katastrální úřad opravu provedl.

## Formální řízení

Na neformální řízení navazuje řízení formální podle části druhé a třetí správního řádu, které je zahajováno na základě nesouhlasu s provedenou nebo ne-

---

<sup>18)</sup> Veřejný ochránce práv, *Souhrnná zpráva o činnosti veřejného ochránce práv za roku 2012*, Brno, Kancelář veřejného ochránce práv, ISBN 978-80-904579-2-8, s. 53.

provedenou opravou chyby. Ačkoliv by se mohlo zdát, že s touto částí řízení žádné otázky spojeny nebudou, není tomu tak.

V prvé řadě je otázkou, **co je předmětem formálního řízení**. Je to původní návrh na opravu chyby, nebo až vyslovený nesouhlas? Nejvyšší správní soud<sup>19)</sup>, uvedl, že předmětem řízení je nesouhlas. Tento nesouhlas je ale neoddělitelně spojený s původním návrhem. Ten totiž z povahy věci jako prvotní impuls může být lépe odůvodněný než prostý nesouhlas, který naopak odůvodněný být nemusí.<sup>20)</sup> Současně nesouhlas může být užší než samotný návrh na opravu chyby – např. v situaci, kdy nesouhlas směřuje pouze proti části provedené opravy (např. jenom proti jednomu z několika opravených údajů). Z povahy věci by naopak neměl být širší. V části překračující rozsah oznámení a návrhu na opravu chyby, by jej měl katastrální úřad posoudit podle ustanovení § 37 správního řádu a případně s ním naložit jako s novým návrhem.

Na tomto místě považuji za vhodné zdůraznit, že nesouhlas nutně nemusí podat původní navrhovatel. Vyhoví-li katastrální úřad návrhu, lze očekávat, že se bude bránit ten, kdo byl opravou dotčen – např. při výmazu věcného břemene oprávněná osoba. V takovém případě se vlastně rozhoduje o opaku samotného návrhu. To, že předmětem řízení je až nesouhlas, vyvěrá i ze skutečnosti, že v případě oznámení o provedení opravy chyby katastrální úřad opravu již provedl, a nesouhlas tak směřuje proti aktuálnímu zápisu v katastru.

Stejně jako v případě neformálního řízení, nelze opominout otázku, kdo všechno je **účastníkem řízení**. Uvedené řešil jak Nejvyšší správní soud, tak veřejný ochránce práv. Oba se pak shodly, že účastníkem řízení je každý, do jehož práv může být rozhodnutím o opravě chyby zasáhnuto. Konkrétně Nejvyšší správní soud uvedl, že „(p)okud oprava chyby v katastrálním operátu (§ 8 odst. 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky) spočívá v tom, že na místo jednoho vlastníka nemovitosti je zapisován vlastník jiný, jsou účastníky řízení o opravě chyby v katastrálním operátu oba tito vlastníci“<sup>21)</sup>. Veřejný ochránce práv byl ve svém případě kategoričtější: „Je-li jedním z možných výsledků řízení, být se v jeho průběhu ukáže, že výsledkem nepravděpodobným, rozhodnutí, na jehož základě by byl opraven zápis v katastru nemovitosti ve prospěch určité osoby, je tato osoba účastníkem řízení, neboť zde existuje možný zásah do jejich práv a povinností“<sup>22)</sup>.

Ani u formálního řízení se nelze vyhnout otázce, zda negativní rozhodnutí o opravě chyby představuje **překážku věci rozhodnuté** podle ustanovení § 48

---

<sup>19)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 7. 2012, č. j. 2 As 8/2012 – 74, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

<sup>20)</sup> Je pozoruhodné, že zatímco Jednací řád katastrálního úřadu v případě návrhu na opravu chyby vyžaduje náležitosti podání podle správního řádu, u nesouhlasu je výslovně nevyžaduje (srov. čl. 34), i když se také jedná o podání ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu.

<sup>21)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 14. října 2010, č. j. 1 As 67/2010-97, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

<sup>22)</sup> Závěrečné stanovisko veřejného ochránce práv ze dne 8. listopadu 2010, sp. zn. 2764/2010/VOP/DV, dostupné na: <http://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/1582>.

odst. 2 správního řádu. S ohledem na výše citované rozhodnutí Nejvyššího správního soudu již víme, že tomu tak není. To znamená, že návrhy na opravu chyby v téže věci, kterým katastrální úřad nevyhověl, je možné podávat opakovaně. V této souvislosti se nabízí otázka, jak je tomu v případech, kdy řízení o opravě chyby má atributy sporného řízení – např. otázka zápisu věcného břemene, kdy oprávněný trvá na zápisu, ale povinný žádá jeho výmaz. Pokud by katastrální úřad vyhověl návrhu na výmaz věcného břemene, jak by měl postupovat, pokud by mu byl po pravomocně skončeném řízení doručen nový návrh na zápis tohoto břemene od protistrany? Domnívám se, že katastrální úřad bude nucen pečlivě zkoumat totožnost řízení. Každopádně katastrální úřad bude muset nechat proběhnout neformální část řízení. Teprve pokud dojde k zahájení správního řízení na základě nesouhlasu a pokud katastrální úřad bude přesvědčen, že o věci již rozhodoval, bude moci řízení zastavit podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. b/ správního řádu. Jiný postup, např. prosté sdělení ze strany katastrálního úřadu, že se věcí nebude zabývat, nepovažuji za právně možný.

Problematickou **litispence** se zabýval Krajský soud v Praze<sup>23)</sup>. V řešeném případě se navrhovatel domáhal výmazu poznámky zapsané na základě usnesení soudu o nařízení exekuce ze shodných důvodů, vícero samostatnými návrhy na provedení opravy chyby, u různých katastrálních úřadů ve vztahu k jeho nemovitostem nacházejícím se v obvodu působnosti různých katastrálních úřadů. Soud dospěl k závěru, že předmětem jeho návrhů je totožná věc ve smyslu ustanovení § 48 odst. 1 správního řádu, a proto později doručený nesouhlas s oznámením katastrálního úřadu podle § 8 odst. 4 katastrálního zákona z roku 1992 tak nemůže z důvodu překážky litispence způsobit zahájení správního řízení o opravě chyby podle § 8 odst. 5 téhož zákona u (jiného) katastrálního úřadu.

## Závěr

V úvodu textu jsem hovořil o specifičnost řízení o opravě chyby v katastrálním operátu. Není bez zajímavosti, že podobně specifická jsou i řízení o opravě v případech dalších evidencí – např. u matrik. Zákon o matrikách<sup>24)</sup> popisuje opravu chyby ještě stručněji než katastrální zákon. Pouze konstatuje, že pokud matriční úřad návrhu na opravu chyby nevyhoví, musí vydat správní rozhodnutí. Popis procesu provádění opravy chyby tak nenajedeme v zákoně, ale v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu<sup>25)</sup>, ve kterém tento konstatoval, že provedení opravy chyby v matrice nemá formu rozhodnutí, ale sdělení podle části čtvrté správního řádu. Z uvedeného plyne, že na rozdíl od katastrálního zákona, který upravuje proces v případě provedení i neprovedení opravy chyby stejně,

---

<sup>23)</sup> Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 19. listopadu 2013, č. j. 46 A 108/2013-17, č. 3025/2014 Sb. NSS, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)

<sup>24)</sup> Zákon č. 301/2000 Sb., o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>25)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2013, č. j. 2 Aps 5/2012-52, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).



tj. v neformální části i formální části, zákon o matrikách úpravu štěpí na neformální část, kdy úřad návrhu v režimu správního řádu vyhoví, a formální, kdy žádosti rozhodnutím nevyhoví. Důvodem odlišného postupu je skutečnost, že se oprava zápisu v katastru nemovitostí na rozdíl od opravy v matrikách může dotknout i jiných osob než samotného navrhovatele. Pokud se bude osoba oprávněně domáhat změny údaje, který se týká jen jí jako vlastníka nemovitosti – např. údaj o druhu pozemku – řízení rovněž skončí jen oznámením o provedení opravy chyby, které obdrží navrhovatel.

### **Shrnutí:**

Článek popisuje problematiku opravy chyb v katastrálním operátu v rámci současné platné právní úpravy a vybrané judikatury a názorů veřejného ochránce práv. Zaměřuje se na procesní stránku a srovnává řízení o opravě chyby se standardním správním řízením.

### **Process of correcting errors in real estate – summary:**

The article describes problems of correcting mistakes in real estate agenda within present-day valid legal regulations and chosen practice of the court and opinions of public defender of rights. It focuses on the procedural aspects and compares process of correcting errors in real estate with standard administrative procedure.