4. 2. 2026

ID: 120617

Katastr nemovitostí

Ustanovení § 15 zákona č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) vymezuje, že obligatorní přílohou návrhu na vklad je tzv. vkladová listina, která má potvrzovat nebo osvědčovat existenci nebo neexistenci práva (jež má být vkladem zapsáno). Tyto skutečnosti ale musí být zřejmé přímo z obsahu dané vkladové listiny, protože výlučně jen ona listina slouží zároveň jako odůvodnění návrhu na vklad. Nelze tedy namísto ní předkládat nepřímé důkazy jako je tomu ve sporném nalézacím řízení. Jestliže žádnou takovou listinou žalobce nedisponuje, nelze vklad práva či jeho zánik (tzv. „výmaz“) povolit jen proto, že takovou skutečnost žalobce tvrdí (ale odpovídající listinou nedokládá). Tyto závěry dopadají i na případy, kdy je předmětem věci posouzení, zda obsah listiny potvrzuje nebo osvědčuje existenci služebnosti vznikající ze zákona.

Ustanovení § 104a odst. 2 zákona o el. komun. předvídá zápis předmětných služebností do katastru nemovitostí pouze ve vztahu k nemovitostem ve vlastnictví státu. Jelikož územním rozhodnutím není potvrzován nebo osvědčován vznik služebnosti (třebaže na základě něj taková služebnost vzniká přímo ze zákona), proto přímo z jeho obsahu ani není zřejmé, ke kterým nemovitostem by z důvodu jejich vlastnictví státem měla být zapsána služebnost, a ke kterým nemovitostem z důvodu jejich vlastnictví odlišným subjektem není zápis zákonné služebnosti do katastru nemovitostí vyžadován. I to, že zákonodárce nevyžaduje stejným způsobem zápis zákonné služebnosti obsahově vymezené v § 104a odst. 2 zákona o el. komun. pro pozemky ve vlastnictví státu a pro pozemky ve vlastnictví jiných osob, nenasvědčuje tomu, že by územní rozhodnutí mělo sloužit jako vkladová listina pro zápis zákonné služebnosti do katastru nemovitostí.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 24 Cdo 1222/2024-110 ze dne 12.11.2025)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně CETIN a.s., se sídlem v P., zastoupené Mgr. J.J., advokátem se sídlem v P., za účasti 1) České republiky – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem v P., a 2) České republiky – Státního pozemkového úřadu, se sídlem v P., o povolení vkladu služebnosti do katastru nemovitostí, vedené u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. 83 C 7/2023, o dovolání účastnice 2) České republiky – Státního pozemkového úřadu proti rozsudku Vrchního soudu v Olomouci ze dne 25. ledna 2024, č. j. 5 Co 11/2023-66, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 25. ledna 2024, č. j. 5 Co 11/2023-66, se mění tak, že se rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. září 2023, č. j. 83 C 7/2023-42 mění tak, že se žaloba zamítá.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobkyně se žalobou domáhala povolení vkladu služebnosti k v žalobě označeným pozemkům v rozsahu dle geometrického plánu na základě územního rozhodnutí a nahrazení správního rozhodnutí, kterým byl její návrh na vklad zamítnut. Žalobkyně uvádí, že je podnikatelem zajišťujícím veřejnou komunikační síť a účastníci 1) a 2) jsou státními organizačními složkami s právem hospodařit na předmětných pozemcích. Protože Městský úřad XY vydal pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby žalobkyně – podzemního vedení veřejné komunikační sítě na těchto pozemcích – vznikla

žalobkyni podle § 104a odst. 2 věty třetí zákona o elektronických komunikacích časově neomezená služebnost k předmětným pozemkům. Jako vkladovou listinu předložila žalobkyně pravomocné územní rozhodnutí, osvědčení podle zákona o elektronických komunikacích, geometrický plán a prohlášení žalobkyně o dokončení stavby. Ke vkladu služebnosti do katastru nemovitostí mělo podle žalobkyně dojít podle § 1262 odst. 1 o. z. na základě jiné právní skutečnosti jako je tomu v daném případě.

2. Krajský soud v Ostravě jako soud I. stupně rozsudkem ze dne 25. 9. 2023, č. j. 83 C 7/2023-42, výrokem I povolil vklad služebnosti k v rozsudečném výroku specifikovaným pozemkům „v rozsahu dle geometrického plánu č. 448/5/2023 ze dne 11. 1. 2023 na základě územního rozhodnutí Městského úřadu XY, odboru výstavby, územního plánování a životního prostředí ze dne 9. 3. 2022, sp. zn. OVÚPŽP2776/2021Or, č. j. XY, které nabylo právní moci 6. 4. 2022.“ Výrokem II tímto nahradil rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště XY ze dne 29. 5. 2023, č. j. XY. Výrokem III rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Soud shrnul, že katastrální úřad vycházel ze závěru, že zákonná věcná břemena, která mají specifický režim, lze zapsat vkladem doloženým souhlasným prohlášením podle § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky, a že obsah předložených listin neodůvodňoval navrhovaný vklad. Soud vyložil, že podle § 104a odst. 1 zákona o elektronických komunikacích podnikateli zajišťujícímu veřejnou komunikační síť vzniká na základě pravomocného povolení oprávnění zřídit a provozovat na pozemcích ve vlastnictví státu vedení komunikační sítě. Toto oprávnění je služebností a odstavec 2 téhož ustanovení výslovně předpokládá zápis takovéto služebnosti do katastru nemovitostí po dokončení stavby veřejné komunikační sítě, a podle tohoto odstavce návrh na zápis služebnosti do katastru nemovitostí podává podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť. Jde o případ zápisu do katastru, aniž by zvláštní zákon určoval listinu, na jejímž základě má být vklad do katastru zapsán. Z úpravy oprávnění k užití nemovitosti ve vlastnictví státu pro zřízení a provoz veřejné podzemní komunikační sítě lze dovodit, že vkladovou listinou bude územní rozhodnutí o umístění podzemní komunikační sítě. Žalobkyně současně doložila, že došlo k dokončení stavby prohlášením a geometrickým plánem byl vymezen rozsah, v jakém jsou pozemky stavbou komunikační sítě dotčeny. Ustanovení § 1262 o. z. stanoví, že zřizuje-li se služebnost k věci zapsané ve veřejné seznamu na základě jiné právní skutečnosti (oproti zřízení služebnosti právním jednáním), zapíše se služebnost do veřejného seznamu i v takovém případě. Zápis služebnosti umožňuje § 66 odst. 1 písm. d) katastrální vyhlášky. Územní rozhodnutí má charakter potvrzení orgánu veřejné moci a splňuje zákonné náležitosti podle § 66 odst. 5 písm. a) – f) katastrální vyhlášky. Územní rozhodnutí je veřejnou listinou a podléhá omezenému přezkumu podle § 16 odst. 1 katastrální vyhlášky a § 17 odst. 2 katastrálního zákona. Občanský zákoník v § 1262 odst. 1 a zákon o elektronických komunikacích v § 104a odst. 2 zápis služebnosti veřejné komunikační sítě do katastru nemovitostí výslovně předvídají.

3. K odvolání účastnice 2) České republiky – Státního pozemkového úřadu Vrchní soud v Olomouci rozsudkem ze dne 25. 1. 2024, č. j. 5 Co 11/2023-66, potvrdil rozsudek soudu I. stupně ve formulačně upraveném znění, v němž služebnost vymezil takto: „- zřizovat a provozovat podzemní vedení veřejné komunikační sítě včetně vytyčovacích bodů a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, přetínat tyto pozemky vodiči a zřizovat v nich vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky, - vstupovat a vjíždět v nezbytně nutném rozsahu při projektování, zřizování, provozu, opravách, změnách, modernizaci nebo odstraňování vedení veřejné komunikační sítě včetně souvisejících elektronických komunikačních zařízení, - provádět nezbytné úpravy půdy a jejího porostu, zvláště odstraňovat a oklešťovat stromoví překážející veřejné komunikační síti.“ Odvolací soud uvedl, že se soud I. stupně věcí správně zabýval v rozsahu, v němž byl návrh předmětem vkladového řízení, a nepřekročil rozsah interpretačního oprávnění, resp. povinnosti k posouzení k návrhu předložených listin, a proto žádné procesně nepřípustné dokazování provedeno nebylo, jak bylo namítáno. Při výkladu právních předpisů se nelze omezovat na jejich

doslovné znění, nýbrž je nutné je vykládat podle jejich smyslu a účelu, jak vyplývá z judikatury Ústavního soudu. Předmětná oprávnění k pozemkům ve vlastnictví ČR či státní příspěvkové organizace vzniká bez dalšího ze zákona na základě pravomocného územního rozhodnutí či územního souhlasu. Návrh na zápis těchto skutečností do katastru po dokončení stavby veřejné komunikační sítě podává podnikatel, kterým je žalobkyně (§ 104a odst. 1 a 2 zákona o elektronických komunikacích). Pokud služebnost vzniká jinou právní skutečností než v důsledku právního jednání (v tomto případě v důsledku územního rozhodnutí) je podle katastrálního zákona potřeba podat návrh na její vklad do katastru nemovitostí (§ 6 katastrálního zákona), přičemž vkladovou listinou je stejnopis územního rozhodnutí. Právní úprava zakládá aktivní věcnou legitimaci k podání návrhu podnikateli zajišťujícímu veřejnou komunikační síť, a to po dokončení stavby veřejné komunikační sítě. Nelze než dovodit, vkladovou listinou je územní rozhodnutí, z nějž splnění předpokladů podle § 104a odst. 1 a 2 bez dalšího plyne. Jestliže služebnost vzniká ze zákona na základě vydaného územního rozhodnutí bez dalšího, potom není rozhodné, zda stavební úřad v jeho odůvodnění uvede věcně právní důsledky svého rozhodnutí (vznik služebnosti), či nikoli. Obsah služebnosti je určen zákonnou úpravou jako důsledek vydání předmětného rozhodnutí. Katastrální úřady mají míru interpretační povinnosti, vztahující se k obsahu vkladové listiny, tuto povinnost nelze vykládat způsobem, jak činí odvolatel, nýbrž v kompetenci katastrálního úřadu je posoudit, zda pro účely povolení vkladu byly splněny podmínky pro vznik služebnosti dle § 104a zákona o elektronických komunikacích. Odvolací soud označil za schizofrenní odvolací argumentaci, že vydáním územního rozhodnutí sice služebnost ze zákona vznikla, ale že ze samotného územního rozhodnutí (pravděpodobně z jeho odůvodnění) tato skutečnost neplyne, a že by jen z tohoto důvodu nebylo možné vklad povolit. Názor katastrálního úřadu, ať žalobkyně předloží podle § 66 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona souhlasné prohlášení je neaplikovatelné, neboť v případě (mnohdy očekávatelného) nesouhlasu povinného subjektu by podnikateli nezbylo než se tohoto určení domáhat soudní cestou, což by vedlo pouze k rozmnožování sporů. Nepřípadná je též argumentace, že pokud by katastrální úřad vklad provedl, prováděl by jej na základě vlastní úvahy o tom, že právo vzniklo pro splnění podmínek, což má příslušet pouze soudům. Katastrální úřad totiž neposuzuje vznik služebnosti tak, jak činí soudy v případě sporu dotčených osob, nýbrž pouze podle § 17 odst. 2 katastrálního zákona zkoumá, zda vkladová listina splňuje náležitosti pro zápis do katastru, její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Územní rozhodnutí má z formálního hlediska svým obsahem a důsledky charakter potvrzení orgánu veřejné moci a splňuje náležitosti § 66 odst. 1 písm. d), odst. 5 katastrální vyhlášky, neboť obsahuje veškeré zde uváděné požadavky (ve spojení s dikcí § 104a zákona o elektronických komunikacích). Nad rámec uvedeného odvolací soud doplnil, že i pokud by bezezbytku nebylo možné splnění požadavků (formalisticky) dovodit, potom je možné vznik služebnosti doložit i jinak, než jak předpokládá podzákonný právní předpis (§ 66 katastrální vyhlášky), tj. jinými listinami či zjištěními, které tyto skutečnosti s dostatečnou mírou jistoty dokládají. Orgány veřejné moci musí interpretační a aplikační problémy řešit s maximální mírou racionality a zohledněním ústavně zaručených práv. Takovou listinou je samotné územní rozhodnutí (z něhož rozsah služebnosti bez dalšího plyne na základě § 104a zákona o el. komun.), doložené podnikatelem zajišťujícím veřejnou komunikační síť, který oznámil podnikání podle § 8 odst. 2 zákona o el. komun. a dotčenou stavbu sítě dokončil. Odvolací soud se neztotožnil ani s odvolací argumentací, že územní rozhodnutí neobsahuje veškeré zákonné náležitosti. Územní rozhodnutí obsahuje určité a konkrétně vymezené rozhodnutí o umístění stavby, včetně jeho koordinačního geografického vymezení, vymezení druhu a účelu stavby, včetně prostorového řešení stavby. Žalobkyně proto předloženými listinami osvědčila územním rozhodnutím zákonný vznik služebnost. Odvolací soud pouze formulačně upravil výrok tak, aby odpovídal zákonnému rozsahu služebnosti vymezenému ustanovením § 104a odst. 1 zákona o elektronických komunikacích.

II. Dovolání a vyjádření k němu

4. Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podala účastnice 2) Česká republika – Státní pozemkový úřad dovolání. K vymezení přípustnosti dovolání uvádí, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení právní otázky, která dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla vyřešena, a to jaká listina je vkladovou listinou pro zápis do katastru nemovitostí v případě, že právo vzniklo na základě ustanovení § 104a zákona o elektronických komunikacích, resp. zda jí může být územní rozhodnutí, které samo o sobě žádné údaje o právu, které má být do katastru zapsáno, neobsahuje. Podle dovolatele není v kompetenci katastrálního úřadu posoudit, zda byly naplněny zákonné podmínky pro vznik služebnosti podle § 104a zákona o elektronických komunikacích. Katastrální úřady provádějí vklady na základě listin, není jim svěřena pravomoc provádět dokazování a zjišťovat, zda zapisované právo skutečně vzniklo. Navrhovaný vklad musí být podle § 17 odst. 1 písm. b), resp. § 17 odst. 2 písm. b) katastrálního zákona odůvodněn obsahem vkladové listiny. Katastrální úřad přitom není nadán pravomocí rozhodovat o existenci či rozsahu věcného práva, k tomu odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soud sp. zn. 24 Cdo 3238/2020. Uvádí, že pokud by byl aprobován uvedený přístup odvolacího soudu a katastrální úřady měly přezkoumávat vznik nebo zánik věcného práva, bylo by nutné aplikovat tento přístup na všechna vkladová řízení, což by mohlo v některých případech vést ke zcela absurdním situacím, např. v případě výmazu zástavního práva, které zaniklo zánikem pohledávky její úhradou, by byl katastrální úřad nucen přezkoumávat, zda dlužník svůj dluh skutečně uhradil, a zástavní právo tak skutečně zaniklo. Katastrální úřady sice mají určitou míru interpretační povinnosti, tato se však vztahuje k interpretaci předložené listiny (k tomu odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 227/96), nikoli k faktickému dokazování. Je nezbytné, aby listina sama o sobě bez nutnosti dalšího dokazování, zjišťování či úvah o pravděpodobnosti toho, zda nastaly určité skutečnosti, vznik práva dokládala. K argumentaci o nerozhodnosti toho, zda je v odůvodnění rozhodnutí uveden vznik služebnosti uvádí, že skutečnost, že služebnost vzniká ze zákona, je nerozhodná z občanskoprávního hlediska pro vznik služebnosti, nikoli však z hlediska zápisu do katastru. Katastrální úřad posuzuje, zda vkladová listina potvrzuje nebo osvědčuje vznik práva, pro přezkum vkladové listiny není rozhodné, zda právo vzniklo ze zákona nebo jiným způsobem. Katastrální úřad by musel učinit další šetření a sám si dovodit např. rozsah nemovitostí, které jsou věcným břemenem dotčeny. V listině označené odvolacím soudem za vkladovou listinu absentují základní informace nezbytné pro zápis služebnosti do katastru, jednalo by se o dokazování nad rámec interpretační povinnosti. Je rozdíl, zda zákon s vydáním rozhodnutí spojuje vznik práv, nebo zda rozhodnutí svým obsahem vznik práva osvědčuje, schizofrenie argumentace je proto pouze zdánlivá, naopak přesně vystihuje rozdíl, zda je rolí katastrálního úřadu posuzovat, zda právo vzniklo, nebo „pouze“ hodnotit způsobilost listiny k provedení vkladu. (Ne)existenci práva musí vkladová listina osvědčovat přímo svým obsahem (24 Cdo 2296/2023). V projednávané věci vznik práva neosvědčuje přímo vkladová listina, nýbrž více listin (např. že stavebník je podnikatelem podle § 8 odst. 2 zák. o el. komun.) ve spojení s informací, že pozemky jsou ve vlastnictví ČR. Právní úprava zná situace, kdy je vznik práva spojen s rozhodnutím, avšak toto rozhodnutí není listinou pro zápis do katastru. Příkladem je § 337h o. s. ř. V odstavci 2 tohoto ustanovení je upraveno, že po právní moci rozvrhového usnesení soud vyrozumí katastrální úřad o tom, která zástavní práva zanikla a která působí proti vydražiteli, vkladovou listinou je v takovém případě vyrozumění a nikoli rozvrhové usnesení, se kterým zákon zánik práv spojuje. Je rozdíl, zda rozhodnutím právo vzniká, a zda je rozhodnutí vkladovou listinou. Protože § 104a zákona o el. komun. nestanoví, na základě jaké listiny se právo zapíše, uplatní se § 66 katastrální vyhlášky určený k těmto situacím, a právo se zapíše na základě souhlasného prohlášení osob, jejichž práva vznikají a omezují se. Závěr, že vkladovou listinou je územní rozhodnutí, proto považuje za nesprávné. Navrhuje proto zrušení napadeného rozsudku odvolacího soudu.

5. Žalobkyně se k dovolání vyjádřila tak, že napadené rozhodnutí považuje za správné, a navrhuje zamítnutí dovolání.

6. Účastnice 1) Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových se k dovolání

nevyjádřil.

III. Přípustnost dovolání

7. Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“), se po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

8. Podle ustanovení § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

9. Podle ustanovení § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

10. V projednávané věci záviselo rozhodnutí odvolacího soud na vyřešení právní otázky, na základě jaké vkladové listiny lze do katastru nemovitostí zapsat služebnost podle § 104a odst. 2 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném do 30. 6. 2025. Protože tato právní otázka dosud nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena, shledal Nejvyšší soud dovolání přípustným ve smyslu ustanovení § 237 o. s. ř.

IV. Důvodnost dovolání

11. Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř., které provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), Nejvyšší soud dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

12. Podle ustanovení § 104a odst. 1 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění účinném do 30. 6. 2025 (dále též jen „zákon o el. komun.“), podnikateli zajišťujícímu veřejnou komunikační síť, který podle § 8 odst. 2 oznámil podnikání, vzniká na základě pravomocného povolení záměru na pozemcích ve vlastnictví České republiky, státní příspěvkové organizace a státního fondu ve veřejném zájmu oprávnění:

a) zřizovat a provozovat podzemní vedení veřejné komunikační sítě včetně vytyčovacích bodů a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, přetínat tyto pozemky vodiči a zřizovat v nich vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky,

b) vstupovat a vjíždět v nezbytně nutném rozsahu při projektování, zřizování, provozu, opravách, změnách, modernizaci nebo odstraňování vedení veřejné komunikační sítě včetně souvisejících elektronických komunikačních zařízení,

c) provádět nezbytné úpravy půdy a jejího porostu, zvláště odstraňovat a oklešťovat stromoví překážející veřejné komunikační síti.

13. Podle ustanovení § 104a odst. 2 zákona o el. komun., oprávnění podle odstavce 1 jsou

služebnostmi váznoucími na dotčených pozemcích. Tato oprávnění ve vztahu k jednotlivým pozemkům vznikají na základě pravomocného územního rozhodnutí, či územního souhlasu. Návrh na zápis těchto služebností do katastru nemovitostí po dokončení stavby veřejné komunikační sítě podává podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť.

14. Podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad.

15. Podle ustanovení § 17 odst. 2 katastrálního zákona, pokud je vkladová listina veřejnou listinou, katastrální úřad zkoumá, zda

a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,

b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,

c) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; odstavec 1 písm. g) se použije obdobně.

16. Podle ustanovení § 66 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“), v případech, kdy zákon stanoví, že právo zapisované do katastru vzniká, mění se nebo zaniká na základě určité právní skutečnosti nezávisle na zápisu do katastru, anebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna zapíše do katastru, ani listinu, která tuto změnu potvrzuje, nebo listinu, na jejímž základě k takové změně dochází, případně pro tuto listinu nestanoví náležitosti potřebné pro zápis do katastru, lze provést zápis do katastru na základě

a) souhlasného prohlášení o vzniku, změně nebo zániku práva učiněného osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo (dále jen „souhlasné prohlášení“), nebo

b) potvrzení o zániku nebo promlčení práva zapsaného dosud v katastru vydaného osobou, v jejíž prospěch je zaniklé nebo promlčené právo dosud v katastru zapsáno (dále jen „potvrzení o zániku práva“),

c) prohlášení o vzniku práva vydaného osobou, jejíž právo vzniklo při zániku osoby, v jejíž prospěch je zaniklé právo dosud v katastru zapsáno (dále jen „prohlášení o vzniku práva“),

d) potvrzení o vzniku, změně nebo zániku práva vydaného orgánem veřejné moci, pokud právo vzniklo, změnilo se, nebo zaniklo v důsledku jeho úkonu při výkonu veřejné moci (dále jen „potvrzení orgánu veřejné moci“).

Obdobně se postupuje při uznání existence nebo neexistence práva zapisovaného do katastru.

17. Jak Nejvyšší soud vysvětlil v rozsudku ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010, je-li činností soudu v řízení podle části páté občanského soudního řádu nové projednání téže věci soukromoprávní povahy, která (již) byla předmětem řízení před správním orgánem, vyplývá z toho mimo jiné, že soud se v tomto řízení věcí (z pohledu hmotného práva) zabývá v takovém rozsahu, v němž k tomu byl oprávněn (a povinen) správní orgán; bere proto v úvahu právě a jen ta hmotněprávní kritéria, která měl a mohl vzít v úvahu také správní orgán. Soud zde totiž "na místě správního orgánu" rozhoduje, znovu, ve vymezeném rozsahu (srov. § 250f o.s.ř.), o téže věci. Také proto se v ustanovení § 250b odst. 3 o.s.ř. předepisuje, že předmětem rozhodování soudu musí být (příp. ve vymezeném rozsahu) to, co (již) bylo předmětem rozhodování správního orgánu. Uvedené mimo jiné znamená, že soud, který na základě podané žaloby v řízení podle části páté občanského soudního řádu projednává a

rozhoduje věc vkladu práva do katastru nemovitostí, v níž byl rozhodnutím katastrálního úřadu návrh na vklad zamítnut, se může (protože projednává a rozhoduje znovu právě takový návrh) věcí zabývat jen v rámci těch zákonných hmotněprávních limitů, jež jsou stanoveny pro rozhodnutí o takové věci samotnému katastrálnímu úřadu; jinými slovy, omezení daná katastrálnímu úřadu pro zkoumání právního úkonu, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, jen z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů (nyní § 17 odst. 1 zákona č. 256/2013), se uplatní také v následném (navazujícím) soudním řízení podle části páté občanského soudního řádu o téže věci. V opačném případě by totiž takové řízení nebylo novým projednáním téže věci soukromoprávní povahy soudem, ale - při možnosti "vnesení" do soudního řízení "poprvé" nových hmotněprávních kritérií - stalo by se řízením nalézacím sporným ve smyslu části třetí občanského soudního řádu. Soudní řízení podle části třetí a podle dle části páté občanského soudního řádu je třeba důsledně odlišovat; každé má jiný charakter a řízení podle části páté občanského soudního řádu také předpokládá, že je tu primárně založena ve věci soukromoprávní povahy pravomoc jiného orgánu, než-li civilního soudu (§ 7 odst. 1, 2 o.s.ř.).

18. Nejvyšší soud ve své judikatuře opakovaně připomíná, že katastrální úřad má charakter tzv. knihovního orgánu, a proto při rozhodování o tom, zda vklad povolí či nikoliv není vůbec nadán pravomocí rozhodovat o existenci či o rozsahu práv k nemovitostem (jakožto evidenční orgán rozhoduje pouze o povolení vkladu takových práv do katastru); (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2024, sp. zn. 24 Cdo 2064/2024, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2025, sp. zn. 24 Cdo 768/2025).

19. Ustanovení § 15 zákona č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) vymezuje, že obligatorní přílohou návrhu na vklad je tzv. vkladová listina, která má potvrzovat nebo osvědčovat existenci nebo neexistenci práva (jež má být vkladem zapsáno). Tyto skutečnosti ale musí být zřejmé přímo z obsahu dané vkladové listiny, protože výlučně jen ona listina slouží zároveň jako odůvodnění návrhu na vklad. Nelze tedy namísto ní předkládat nepřímé důkazy jako je tomu ve sporném nalézacím řízení (srov. ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-755-2774-5. s. 175). Jestliže žádnou takovou listinou žalobce nedisponuje, nelze vklad práva či jeho zánik (tzv. „výmaz“) povolit jen proto, že takovou skutečnost žalobce tvrdí (ale odpovídající listinou nedokládá); (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2023, sp. zn. 24 Cdo 2296/2023).

20. Ačkoli výše uvedené bylo vysloveno v případech, které svojí povahou byly více „skutkovými“ spory než v projednávané věci, dopadají tyto závěry i na případy, kdy je předmětem věci posouzení, zda obsah listiny potvrzuje nebo osvědčuje existenci služebnosti vznikající ze zákona.

21. Obsahem samotného územního rozhodnutí není přímo potvrzován ani osvědčován vznik předmětné služebnosti, přičemž uvedené je logickým důsledkem toho, že služebnost vzniká v důsledku vydání územního rozhodnutí ze zákona, a není proto přímo konstituována samotným obsahem územního rozhodnutí. Krom toho, ustanovení § 104a odst. 2 zákona o el. komun. sice předvídá zápis předmětných služebností do katastru nemovitostí, zároveň však stanovuje, že návrh na zápis těchto služebností do katastru nemovitostí podává podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť po dokončení stavby veřejné komunikační sítě. Dokončení stavby však žalobkyně dokládá toliko svým prohlášením o dokončení stavby. Dokládá-li žalobkyně jednu ze skutkových okolností v neprospěch své protistrany však pouze svým vlastním tvrzením, potom takovéto prosté jednostranné prohlášení samotné navrhovatelky neosvědčuje nebo nepotvrzuje existenci této skutkové okolnosti. Listinami předloženými žalobkyní proto není, a to ani jejich kombinací, odůvodněn návrh na vklad do katastru nemovitostí.

22. Kromě toho, ustanovení § 104a odst. 2 zákona o el. komun. předvídá zápis předmětných služebností do katastru nemovitostí pouze ve vztahu k nemovitostem ve vlastnictví státu. Jelikož

územním rozhodnutím není potvrzován nebo osvědčován vznik služebnosti (třebaže na základě něj taková služebnost vzniká přímo ze zákona), proto přímo z jeho obsahu ani není zřejmé, ke kterým nemovitostem by z důvodu jejich vlastnictví státem měla být zapsána služebnost, a ke kterým nemovitostem z důvodu jejich vlastnictví odlišným subjektem není zápis zákonné služebnosti do katastru nemovitostí vyžadován.

23. I to, že zákonodárce nevyžaduje stejným způsobem zápis zákonné služebnosti obsahově vymezené v § 104a odst. 2 zákona o el. komun. pro pozemky ve vlastnictví státu a pro pozemky ve vlastnictví jiných osob, nenasvědčuje tomu, že by územní rozhodnutí mělo sloužit jako vkladová listina pro zápis zákonné služebnosti do katastru nemovitostí.

24. Ačkoli odvolací soud na podporu svého názoru používal ústavně právní argumentaci, podle Nejvyššího soudu v projednávané věci není přítomen žádný naléhavý ústavněprávní aspekt, nýbrž se odvolací soud spíše snažil dovodit další, alternativní způsob k předvídanému zápisu zákonné služebnosti, k jejímuž zápisu však již jeden způsob existuje, a to jak uvádí § 66 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., v případech, kdy zákon stanoví, že právo zapisované do katastru vzniká, mění se nebo zaniká na základě určité právní skutečnosti nezávisle na zápisu do katastru, anebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna zapíše do katastru, ani listinu, která tuto změnu potvrzuje, nebo listinu, na jejímž základě k takové změně dochází, případně pro tuto listinu nestanoví náležitosti potřebné pro zápis do katastru, lze provést zápis do katastru na základě - jak stanovuje písm. a) tohoto ustanovení - souhlasného prohlášení o vzniku, změně nebo zániku práva učiněného osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo. Z toho, že zákonodárce výslovně předvídá zápis předmětné zákonné služebnosti pouze ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví státu, lze též dovozovat, že zákonodárce mohl usuzovat, že ze strany státu nebude docházet k bezdůvodnému odmítání učinění souhlasného prohlášení. Uvedené rovněž nesvědčí závěru, že by zde byla ústavněprávní nutnost dotvářet alternativní způsob zápisu předmětné zákonné služebnosti do katastru nemovitostí.

25. Ani následná novelizace § 104a odst. 2 zákona o el. komun. nenasvědčuje, že by tomu za předchozí, pro věc rozhodné právní úpravy, bylo opačně, když toto ustanovení ve znění účinném od 1. 7. 2025 mimo jiné uvádí ve větě čtvrté a páté, že „Po nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru včetně povolení, které se považuje za udělené podle čl. 8 odst. 1 nařízení o gigabitové infrastruktuře požádá podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť příslušný katastrální úřad o zápis upozornění k pozemkům podle odstavce 1 o tom, že bylo vydáno rozhodnutí o povolení záměru, kterým je stavba veřejné komunikační sítě nebo že se takové povolení považuje za udělené podle čl. 8 odst. 1 nařízení o gigabitové infrastruktuře. Návrh na vklad těchto služebností do katastru nemovitostí podává podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť neprodleně po dokončení stavby veřejné komunikační sítě; společně s podáním návrhu na vklad služebnosti podá návrh na výmaz upozornění podle předchozí věty.“ Důvodová zpráva k novelizovanému znění přitom naopak potvrzuje správnost výkladu nyní výše vysloveného Nejvyšším soudem, neboť tato důvodová zpráva k zákonu č. 23/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, zvláštní část, k bodu 64, mimo jiné uvádí: „Ustanovení § 104a zákona o elektronických komunikacích je v současné podobě jen obtížně realizovatelné, neboť neřeší, na základě jaké listiny má být proveden zápis do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že samotné rozhodnutí o povolení záměru umožňující umístění stavby neobsahuje výčet pozemků, ke kterým služebnost vzniká (obsahuje pouze výčet pozemků, přes které povede stavba, což je odlišná množina), ani údaje o samotné služebnosti a o osobě oprávněného z ní (tyto údaje lze pouze dovozovat ze zákona, obsahem rozhodnutí však nejsou), a není jím ani vymezeno, k jaké části pozemku se omezení vztahuje, nemůže být způsobilou vkladovou listinou. Z možností přicházejících v úvahu se jako nejreálnější jeví, aby byl zápis služebnosti podle § 104a zákona o elektronických komunikacích do katastru nemovitostí prováděn na základě souhlasného prohlášení, které sepíše

oprávněný s vlastníkem pozemku, kterým bude doložen vznik práva a které bude obsahovat všechny údaje potřebné pro zápis do katastru nemovitostí.“

26. Vzhledem k tomu, že napadený rozsudek odvolacího soudu není z výše uvedeného důvodu správný, a protože dosavadní výsledky řízení umožňují o věci rozhodnout, Nejvyšší soud proto změnil rozsudek odvolacího soudu (§ 243d odst. 1 písm. b/ o. s. ř.) tak, že se mění rozsudek soudu prvního stupně tak, že se žaloba zamítá.

Další články:

- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek