



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Lenky Matyášové, Ph.D. a soudců JUDr. Jakuba Camrdy, Ph.D. a JUDr. Ludmily Valentové v právní věci žalobce: **RNDr. K. K., CSc.**, zastoupený JUDr. Olgou Strakovou, advokátkou se sídlem Radniční 7a, České Budějovice, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Českých Budějovicích**, se sídlem Lidická 11, České Budějovice, za účasti: 1) soudní exekutor JUDr. Hana Šajnerová, se sídlem Husovo nám. 22, Rakovník, 2) soudní exekutor Mgr. Ivana Pýchová, se sídlem Husova 2117, Benešov, 3) soudní exekutor JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, Plzeň, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30. 5. 2008, č. j. 10 Ca 66/2008 – 43,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žalovanému **s e** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **n e p ř i z n á v á .**
- III.** Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I.

Vymezení věci

Žalobce spolu se svou manželkou I. K. (která podala spolu se žalobcem žalobu ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích, nicméně neuhradila ani po výzvě Krajského soudu v Českých Budějovicích soudní poplatek, a proto ohledně její žaloby krajský soud řízení zastavil)

nabyli na základě usnesení o příklepu soudního exekutora JUDr. Vladimíra Plášíla dne 15. 11. 2005 vlastnické právo k následujícím nemovitostem: rodinný dům čp. 22, H. na pozemku parc. č. 1086 a pozemek parc. č. 1086 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 351 m², vše zapsané na listu vlastnictví č. 814 pro obec Horní Planá a kat. úz. Horní Planá v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Český Krumlov.

Usnesení o příklepu ze dne 15. 11. 2005, č. j. 063 EX 12/05-131, vydal soudní exekutor JUDr. Vladimír Plášil na základě exekučního titulu ve formě notářského zápisu ze dne 17. 3. 2004, sp. zn. 106/2004, který vydala JUDr. Eva Jaklová, notářka, a na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 6. 12. 2004, č. j. Nc 3584/2004 - 6, o nařízení exekuce a pověření soudního exekutora provedením exekuce, které soud vydal k uspokojení pohledávky proti povinnému, společnosti K + L STAVBY PRAHA, s. r. o., předchozímu vlastníku výše uvedených vydražených nemovitostí. Rozhodnutí o příklepu nabylo právní moci dne 15. 12. 2005 a Katastrálnímu úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálnímu pracovišti Český Krumlov bylo doručeno dne 12. 9. 2006. Téhož dne bylo katastrálnímu úřadu doručeno potvrzení o úhradě nejvyššího podání v celkové výši 290 270 Kč vydražiteli předmětných nemovitostí, přičemž zároveň soudní exekutor upozornil, že zástavní práva a jiné závady vážnoucí na těchto vydražených nemovitostech zapsané v části C listu vlastnictví č. 814 musí být vymazány po právní moci rozvrhového usnesení exekučního soudu.

Na základě doručení usnesení o příklepu pak katastrální úřad dne 29. 9. 2006 vymazal veškeré dosud zapsané poznámky k omezením vlastnického práva týkajícím se uvedených nemovitostí ve vlastnictví žalobce a jeho manželky I. K.

Dne 22. 12. 2006 zaslal soudní exekutor JUDr. Vladimír Plášil oznámení o zaslání opravného potvrzení o zaplacení nejvyššího podání vydražitelem a výzvu k opětovnému zápisu závad na vydražené nemovitosti. Jednalo se o opravu chybného údaje o úhradě nejvyššího podání, kdy namísto správného údaje ve výši 193 514 Kč byla původně uvedena částka 290 270 Kč. Soudní exekutor dále vyzval katastrální úřad k opětovnému zápisu všech omezení vlastnického práva v části C listu vlastnictví č. 814 pro obec a kat. úz. Horní Planá, zejména zástavního práva soudcovského pro pohledávku ve výši 10 518 815 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce tak, jak bylo zapsáno v poznámce sp. zn. Z-3695/2005-302. V potvrzení soudního exekutora ze dne 2. 1. 2006, č. j. 063 EX 12/05-131/2, jakož i v příloženém opravném potvrzení ze dne 15. 12. 2006, č. j. EX 12/05-195, je uvedeno výslovné upozornění, že veškerá zástavní práva vážnoucí na vydražených nemovitostech musí být vymazána ihned po právní moci rozvrhového usnesení exekučního soudu; takovéto usnesení však exekučním soudem doposud vydáno nebylo, a proto nelze provést výmaz žádného z omezení vlastnického práva v části C listu vlastnictví č. 814. Katastrální úřad byl vyzván, aby provedl neprodleně opětovný zápis uvedených skutečností.

Přípisem ze dne 16. 2. 2007 oznámil katastrální úřad účastníkům, že v katastrálním operátu v kat. úz. Horní Planá vyznačil opravu údajů v katastru nemovitostí – v souboru popisných informací doplnil zápis exekučních příkazů a soudcovského zástavního práva vztahujících se k rodinném domu čp. 22, H. a k pozemku parc. č. 1086 (vlastníci manželé RNDr. K. K., CSc. a I. K.), které u těchto nemovitostí byly zapsány ke dni 29. 9. 2006. Katastrální úřad odůvodnil opravu chyby v katastrálním operátu tím, že všechny zápisy vymazané z listu vlastnictví č. 814 v rámci zápisu usnesení soudního exekutora ze dne 15. 11. 2005, č. j. 063 EX-12/05-131, kterým byl udělen příklep, byly vymazány bez právního důvodu, neboť pro jejich výmaz nebyly dány žádné listinné podklady a pouhou změnou vlastníka tato omezení nezanikla.

Vlastníci nemovitostí – manželé K. – sdělili dopisem ze dne 19. 3. 2007 nesouhlas s provedenou opravou chyby. Katastrální úřad posoudil provedenou opravu s přihlédnutím k jejímu obsahu a obsahu podání vlastníků nemovitostí a oznámil zahájení správního řízení. Soudní exekutor JUDr. Vladimír Plášil odkázal na obecnou závaznou právní úpravu a navrhl přerušení řízení o opravě chyby s tím, že o rozvrhu výtěžku z prodeje nemovitostí rozhodne soud, čímž problémy s předmětným řízením odpadnou. Tomuto návrhu katastrální úřad nevyhověl.

Rozhodnutím ze dne 27. 6. 2007, č. j. OR-17/2007-302-10, katastrální úřad nesouhlasu RNDr. K. K., CSc. a I. K. ze dne 19. 3. 2007 nevyhověl.

Proti tomuto rozhodnutí se manželé K. odvolali. O odvolání rozhodl žalovaný dne 4. 9. 2007 tak, že rozhodnutí ze dne 27. 6. 2007 zrušil a věc vrátil katastrálnímu úřadu k novému projednání a rozhodnutí.

Katastrální úřad vydal nové rozhodnutí ze dne 10. 10. 2007, č. j. OR-17/2007-302-15, jímž nesouhlasu vlastníků opět nevyhověl. Na listu vlastnictví č. 814 v obci a kat. úz. Horní Planá tak zůstala (obnovená) omezení vlastnických práv vztahující se k povinné osobě, kterou je předchozí vlastník nemovitostí, společnost K + L STAVBY PRAHA, s. r. o.

Proti tomuto rozhodnutí se vlastníci nemovitostí znovu odvolali. Žalovaný rozhodnutím ze dne 11. 2. 2008, č. j. ZKI-O-6/22/2008, změnil odvoláním napadené rozhodnutí katastrálního úřadu tak, že do výroku rozhodnutí doplnil subjekty, které považoval za účastníky řízení, jinak dospěl k závěru, že postup v řízení o opravě chyby byl po věcné stránce v souladu s platnými právními předpisy. Posléze žalovaný vydal opravné rozhodnutí ze dne 15. 2. 2008, č. j. ZKI-O-6/22/2008-I, a to vzhledem ke zřejmé nesprávnosti ve výroku svého rozhodnutí, která měla spočívat v tom, že namísto společnosti K + L STAVBY PRAHA, s. r. o. měla být jako účastník řízení uvedena správkyně její konkursní podstaty.

Proti rozhodnutí žalovaného brojil žalobce žalobou ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích, ve které zejména namítal, že (1) ode dne 15. 11. 2005 (kdy žalobce spolu se svou manželkou I. K. nabyli vlastnické právo k předmětným nemovitostem) nebylo možno ve vztahu k daným nemovitostem zapsat usnesení o nařízení exekuce a exekuční příkazy vydané v rámci těchto exekucí, pokud povinným byl předchozí vlastník těchto nemovitostí (společnost K + L STAVBY PRAHA, s. r. o.); (2) že měly být do katastru zapsány pouze ty exekuční příkazy, popř. usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, které byly vydány v rámci exekucí či výkonů rozhodnutí nařízených v době *před* udělením příklepu; (3) že pokud je v listině, která má být podkladem pro zápis poznámky do katastru nemovitostí, označena osoba, která dle stavu katastru nemovitostí nemá k nemovitosti, které se má poznámka týkat, vlastnické nebo jiné věcné právo, potom zapsání takové poznámky je v rozporu se zákonem, neboť nejsou splněny zákonem stanovené podmínky pro zápis poznámky – taková listina není podkladem pro takový zápis ve smyslu § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „zákon o zápisech práv k nemovitostem“); (4) že k výmazu poznámek nedošlo „omylem“, ale na základě doručeného usnesení soudního exekutora o udělení příklepu, a tudíž při opětovném zápisu poznámek nelze postupovat podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“); (5) že při opětovném zápisu poznámek bylo nutné *znovu* posuzovat obsah exekučních příkazů (popř. usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva), zda jsou dostatečným podkladem pro zápis poznámky, a to dle stavu zápisu v katastru nemovitostí v době, kdy se o opětovném zápisu poznámky rozhoduje; (6) že žalobci nelze klást k tíži, že usnesení soudního exekutora JUDr. Vladimíra Plášila ze dne

15. 11. 2005 bylo v rozporu s § 7 odst. 2 zákona o zápisech práv k nemovitostem doručeno katastrálnímu úřadu až dne 12. 9. 2006 – samotná tato skutečnost podle žalobce nemůže být důvodem k omezování vlastnického práva státními orgány, což se v důsledku zpětného zápisu exekučních příkazů stalo; (7) že je nepřípustné, aby byl vydán exekuční příkaz na majetek, který nepatří povinné osobě – ke dni provádění „opravy“ navíc již skutečný stav vlastnických práv byl znám a katastrální úřad tudíž měl tuto skutečnost zohlednit (tj. porovnat obsah rozhodnutí se stavem zápisu v katastru nemovitostí k aktuálnímu datu); a (8) že na nezákonnosti rozhodnutí žalovaného nemění nic ani skutečnost, že poznámka má pouze informativní charakter, neboť zápis poznámky omezuje vlastnické právo žalobce přinejmenším v možnosti disponovat s nemovitostmi ve vztahu k potenciálním zájemcům o převod vlastnického práva.

Krajský soud žalobu rozsudkem ze dne 30. 5. 2008, č. j. 10 Ca 66/2008 - 43, zamítl. Krajský soud konstatoval, že podle § 10 zákona o zápisech práv k nemovitostem „*poznámku zruší katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pomínuly*“, ale v projednávaném případě nebyly pro výmaz poznámky podle tohoto zákona katastrálnímu úřadu předloženy potřebné listiny. Přesto však k výmazu poznámky došlo. Z toho důvodu byl postup, kterým katastrální úřad provedl opravu údajů v katastru nemovitostí, v souladu s § 8 katastrálního zákona. Důvody tohoto postupu vyplývají podle krajského soudu z charakteru poznámky, která je jednou z forem zápisu údajů o právních vztazích do katastru nemovitostí. Poznámka nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva, což vyplývá z § 14 odst. 3 zákona o zápisech práv k nemovitostem, neboť představuje pouze upozornění, že údaje evidované v katastru mohou být dotčeny změnou, jelikož právní vztahy, k nimž se údaje vztahují, jsou předmětem soudního či správního řízení. To je základní rozdíl mezi charakterem poznámky a charakterem vkladu práva, kterým naopak přímo vzniká, mění se, či zaniká věcné právo k nemovitosti. Poznámku také nezapisuje katastrální úřad na základě návrhu účastníků soukromoprávního vztahu jednajících ve shodě, ale na základě veřejné listiny nebo úkonu třetí osoby, které byl svěřen výkon veřejné moci, kupříkladu exekutora, který je vybaven zvláštními pravomocemi (nebo dražebníka, správce podniku), případně na základě návrhu osoby, která se domáhá svého práva proti vůli osoby, jejíž právo je již v katastru evidováno. Při vkladu práva vykonává katastrální úřad svou rozhodovací pravomoc a rozhodnutím o povolení vkladu nebo o zamítnutí návrhu na povolení vkladu autoritativně určuje, kdo nabyl věcné právo. Při zápisu poznámky naopak katastrální úřad o ničem nerozhoduje, pouze zaznamenává, aniž by se mohl tomuto postupu vzepřít, právní skutečnosti, které nastanou nezávisle na vůli osob, kterým náleží věcná práva k nemovitostem evidovaným v katastru. Vklad práva je úkonem konstitutivním, skutečným rozhodnutím ve věci soukromého práva, zatímco zápis poznámky není rozhodováním, ale pouhým úkonem s deklaratorními účinky, který katastrální úřad uskutečňuje ze své úřední povinnosti. Z toho, co bylo řečeno, je zřejmé, že rozhodnutí o opravě chyby v katastrálním operátu má pouze evidenční účinky a slouží k uvedení údajů v katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin. Tímto postupem není zasahováno do vlastnických ani jiných vztahů k nemovitostem a nezakládají se jím, nemění, neruší ani závazně neurčují žádná práva a povinnosti. Opravou tudíž má být dosaženo souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji. Tímto postupem správní orgány postupovaly a krajský soud jejich postup shledal v souladu se zákonem.

II.

Shrnutí základních argumentů uvedených v kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

Žalobce („stěžovatel“) napadl rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, pokud jde o výrok, jímž byla jeho žaloba zamítnuta, kasační stížností, v níž uvádí důvody dle § 103 odst. 1 písm. a) a d) s. ř. s.

Stěžovatel v kasační stížnosti namítá, že odvolávání se na povahu poznámky, tj. že poznámka (dle § 9 a § 10 zákona o zápisech práv k nemovitostem) na rozdíl od vkladu má pouze evidenční účinky a jejím zápisem nevznikají, nemění se ani nezánikají práva k nemovitostem, nemůže být řádným důvodem pro posouzení, že opětovný zápis poznámek do katastru nemovitostí byl v souladu s právními předpisy. Stěžovatel tak považuje výklad krajského soudu za formalistický a nerespektující vlastnická práva stěžovatele, přičemž tímto formalistickým postupem dochází pouze k legitimizaci stavu způsobeného nezákonným postupem exekutora. Tvrzení, že existencí zápisu poznámek nedochází k omezování vlastnických práv stěžovatele, je totiž nesprávné. I když zápisem poznámky nedochází ke vzniku, změně nebo zániku právních vztahů k nemovitostem, významně je tím omezena dispozice s nemovitostmi, když samotný zápis poznámky představuje informaci o dotčených právních vztazích, což může mít reálný dopad na rozhodování např. o koupi nemovitostí ze strany třetích osob. Stěžovatel se domnívá, že pokud by katastrální úřad a žalovaný postupovali v řízení o opravě chyby s plným šetřením práv stěžovatele, museli by nesouhlasu stěžovatele s provedením předmětných oprav vyhovět. Takový postup by byl v souladu se zákonem a zrušením poznámek zapsaných po 15. 11. 2005 by nebyl nikdo dotčen, neboť existence takých poznámek není odůvodněna faktickým stavem.

Podle stěžovatele se katastrální úřad, žalovaný ani krajský soud nezabývali podstatou vedeného sporu spočívající v nezákonném postupu exekutora, jenž v rozporu se zákonem doručil katastrálnímu úřadu rozhodnutí o udělení příklepu po devíti měsících od jeho právní moci, ač tak měl učinit ve lhůtě 30 dnů. V důsledku nezákonného postupu orgánu veřejné moci sice katastrální úřad formálně správně zapisoval další poznámky do katastru nemovitostí, neboť mu nebyl znám skutečný stav věci, nicméně pokud by soudní exekutor postupoval v souladu se zákonem a rozhodnutí o příklepu doručil katastrálnímu úřadu včas, nemohlo docházet k zápisu poznámek po vydání rozhodnutí o příklepu, jejichž „výmazu“ se stěžovatel domáhá. Podle stěžovatele tak nezákonným postupem orgánu veřejné moci (soudního exekutora) docházelo k zápisům poznámek v rozporu s faktickým stavem věci.

Dále stěžovatel namítá, že se krajský soud vůbec nevypořádal s argumenty stěžovatele, podle nichž (1) rozhodnutí exekutora o příklepu bylo listinou ve smyslu § 10 zákona o zápisech práv k nemovitostem, tedy pokud došlo na základě doručení takového rozhodnutí k výmazu poznámky, pak se tak stalo zákonem předvídaným způsobem a nejednalo se v tomto případě o zřejmý omyl při vedení katastrálního operátu; a (2) pokud byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na opětovný zápis poznámek do katastru nemovitostí ze strany exekutora, pak neměl katastrální úřad postupovat dle ustanovení upravujících opravu chyb v katastrálním operátu (§ 8 katastrálního zákona), ale měl znovu posoudit, zda tento návrh na zápis poznámek odpovídá stavu zápisu v katastru nemovitostí ke dni rozhodování o takovém návrhu.

Žalovaný ve svém vyjádření ke kasační stížnosti konstatuje, že správný orgán I. stupně jednal v souladu s příslušnými ustanoveními katastrálního zákona týkajícími se opravy chyby, pokud na návrh jiného oprávněného, kterým byl v tomto případě soudní exekutor, opravil chybné údaje v katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení katastru. Žalovaný odkazuje na § 47 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), a uvádí, že katastrální úřad při opravě chyby v katastrálním

operátu postupoval v souladu s tímto ustanovením, neboť předpisy mající právní vztah ke katastru jiný postup ani neumožňují.

Žalovaný si je vědom toho, že při opravě chyby v katastrálním operátu byly vlastníkem citovaných nemovitostí již jiné osoby (manželé K.). Opravou chyby byly obnoveny původní zápisy poznámek (exekuční příkazy), které byly neoprávněně katastrálním úřadem z katastru nemovitostí vymazány. Neoprávněně proto, že podle § 10 zákona o zápisech práv k nemovitostem se poznámka v katastru nemovitostí sice zruší, pokud pominuly důvody pro její vyznačení, ale ruší se až na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu.

Poznámky jsou podle žalovaného zápisy v katastru nemovitostí, které mají pouze informativní charakter, a které samy o sobě žádnou nemovitost nijak nezatěžují (viz § 14 odst. 3 zákona o zápisech práv k nemovitostem). V projednávané věci trvající zápis poznámky poskytuje informaci o tom, že byl vydán exekuční příkaz týkající se nemovitosti předcházejícího vlastníka a tento exekuční příkaz dosud nebyl zrušen ani nezanikl. Vzhledem k tomu, že exekuční příkaz nebyl ani zrušen ani nezanikl, nepominuly důvody pro vyznačení této pravdivé informace v katastru nemovitostí a poznámku bez dalších listinných podkladů nelze vymazat. K případnému výmazu poznámek je nutné, aby výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti předcházejícího vlastníka zahájený vydáním dalšího exekučního příkazu byl skutečně zastaven. Mělo by se tak stát podle § 268 odst. 1 písm. h) o. s. ř., podle kterého se výkon rozhodnutí zastaví, pokud je výkon rozhodnutí nepřipustný, protože je tu jiný důvod, pro který rozhodnutí nelze vykonat.

Omezení vyplývající z exekučních příkazů navíc omezují pouze osobu, která je v usnesení označena jako povinný, nikoliv osobu třetí (aktuálního vlastníka nemovitosti). Konečně žalovaný rovněž dodává, že účelem vedeného správního řízení, potažmo řízení o žalobě vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, rozhodně nebylo zkoumat zákonnost postupu soudního exekutora. Rozsudek krajského soudu považuje žalovaný za zákonný a správný a navrhuje kasační stížnost zamítnout.

III.

Právní hodnocení věci

Nejvyšší správní soud nejprve přezkoumal formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost je podána včas, neboť byla podána ve lhůtě dvou týdnů od doručení napadeného rozsudku (§ 106 odst. 2 s. ř. s.), je podána osobou oprávněnou, neboť stěžovatel byl účastníkem řízení, z něhož napadený rozsudek vzešel (§ 102 s. ř. s.), a stěžovatel je zastoupen advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.).

Nejvyšší správní soud následně přezkoumal napadené rozhodnutí krajského soudu v rozsahu vymezeném v § 109 odst. 2 a 3 s. ř. s., přičemž neshledal kasační stížnost důvodnou.

Stěžovatel předně namítal nepřezkoumatelnost rozsudku krajského soudu pro nedostatek důvodů [§ 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.], neboť krajský soud se dle jeho názoru vůbec nevypořádal s argumenty stěžovatele, podle nichž bylo rozhodnutí soudního exekutora o příklepu rozhodnutím ve smyslu § 10 zákona o zápisech práv k nemovitostem a pokud došlo na základě doručení takového rozhodnutí k výmazu poznámky, pak se tak stalo zákonem předvídaným způsobem a nejednalo se v tomto případě o zřejmý omyl při vedení katastrálního operátu a katastrální úřad tedy nebyl oprávněn postupovat po obdržení návrhu na opětovný zápis poznámek do katastru nemovitostí dle ustanovení upravujících opravu chyb v katastrálním operátu, ale měl znovu posoudit, zda tento návrh na zápis poznámek odpovídá stavu zápisu

v katastru nemovitostí ke dni rozhodování o takovém návrhu. Nejvyšší správní soud neshledal tuto námitku důvodnou.

Nejvyšší správní soud především připomíná, že povinností krajského soudu není nutně reagovat na každý dílčí argument žalobce, ale vypořádat se přezkoumatelným způsobem s jednotlivými žalobními námitkami. Krajský soud se s žalobní námitkou, podle níž výmaz pozámek o soudcovském zástavním právu a o exekučních příkazech nebyl chybou a nebylo tudíž možné tyto zápisy obnovit postupem dle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, vypořádal na straně 8 až 10 přezkoumávaného rozsudku. Přitom z argumentace krajského soudu je zřejmé, proč krajský soud obdobně jako správní orgány považoval postup katastrálního úřadu při výmazu předmětných pozámek za vadný a proč bylo možné tyto poznámky obnovit cestou opravy chyb v katastrálním operátu. Nejvyšší správní soud tedy rozsudek krajského soudu nepřezkoumatelným neshledal.

Pokud jde o stížní námitky nesprávného právního posouzení věci krajským soudem [§ 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.], klíčovou otázkou je posouzení, zda postupem opravy chyby podle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona mohly být obnoveny zápisy o exekučních příkazech (resp. o zástavním právu soudcovském), ať již byly tyto exekuční příkazy vydány před a nebo poté, co se stěžovatel spolu se svou manželkou I. K. stali na základě pravomocného usnesení o příklepu vlastníky předmětných nemovitostí.

Nejvyšší správní soud vyšel při svém rozhodnutí z následujících ustanovení zákona o zápisech práv k nemovitostem, katastrálního zákona a občanského soudního řádu.

Relevantní ustanovení zákona o zápisech práv k nemovitostem stanoví, že:

„*Poznámka*

§ 9

(1) Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního právního předpisu, insolvenčního správce, či k doloženému návrhu tobo, v jehož prospěch má být poznámka zapsána

a) na základě návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, exekučního příkazu k prodeji podniku, na základě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku, na základě usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti, na základě vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka, na základě usnesení o nařízení předběžného opatření, na základě oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, na základě žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu nebo na základě jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru,

(...)

(2) Při zápisu poznámkou se postupuje přiměřeně podle § 8.

(...)

§ 10

Poznámku zruší katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.

(...)

§ 14

(...)

(3) Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.“

Ustanovení § 8 katastrálního zákona stanoví, že:

„§ 8

Oprava chyb v katastrálním operátu

(1) Na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly

a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru,

(...)

(3) Opravu na základě návrhu podle odstavce 1 provede katastrální úřad do 30 dnů, ve zvlášť odůvodněných případech do 60 dnů, ode dne doručení návrhu.

(4) Oznámení o provedené opravě nebo o tom, že opravu na návrh neprovedl, protože se nejedná o chybu, doručí katastrální úřad vlastníkovi a jinému oprávněnému.

(5) Sdělí-li do 30 dnů od doručení oznámení vlastník nebo jiný oprávněný katastrálnímu úřadu, že s provedenou opravou nebo s tím, že se nejedná o chybu, nesouhlasí, vydá katastrální úřad rozhodnutí ve věci. Proti rozhodnutí je možno podat odvolání k zeměměřičickému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu je dotčená nemovitost.“

Relevantní ustanovení občanského soudního řádu zní následovně:

„§ 268

(1) Výkon rozhodnutí bude zastaven, jestliže

a) byl nařízen, ačkoli se rozhodnutí dosud nestalo vykonatelným;

b) rozhodnutí, které je podkladem výkonu, bylo po nařízení výkonu zrušeno nebo se stalo neúčinným;

c) zastavení výkonu rozhodnutí navrhl ten, kdo navrhl jeho nařízení;

d) výkon rozhodnutí postihuje věci, které jsou z něho podle § 321 a 322 vyloučeny;

e) průběh výkonu rozhodnutí ukazuje, že výtěžek, kterého jím bude dosaženo, nepostačí ani ke krytí jeho nákladů;

- f) bylo pravomocně rozhodnuto, že výkon rozhodnutí postihuje majetek, k němuž má někdo právo nepřipouštějící výkon rozhodnutí (§ 267);
- g) po vydání rozhodnutí zaniklo právo jím přiznané, ledaže byl tento výkon rozhodnutí již proveden; bylo-li právo přiznáno rozsudkem pro zmeškaní, bude výkon rozhodnutí zastaven i tehdy, jestliže právo zaniklo před vydáním tohoto rozsudku;
- h) výkon rozhodnutí je nepřipustný, protože je tu jiný důvod, pro který rozhodnutí nelze vykonat.“

„§ 337b

(1) Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva vážnoucí na nemovitosti; ustanovení § 336g odst. 3 tím není dotčeno.

(2) Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají věcná břemena a nájemní práva na nemovitosti vážnoucí; to neplatí u věcných břemen a nájemních práv, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou [§ 336a odst. 1 písm. c)], a u věcných břemen a nájemních práv, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada (§ 337g odst. 2).

(3) Po právní moci rozvrhového usnesení soud vyrozumí příslušný katastrální úřad o tom, zda zástavní práva vážnoucí na nemovitosti zanikla nebo zda působí proti vydražiteli, jakož i o tom, jaká věcná břemena zanikla a jaká i nadále nemovitost zatěžují.

(4) Byl-li výkon rozhodnutí zastaven, soud o tom vyrozumí po právní moci usnesení příslušný katastrální úřad.“

Nejvyšší správní soud v první řadě zdůrazňuje, že údaje jsou do katastru nemovitostí zapisovány na základě listin (splňujících zákonem stanovené požadavky), které dokládají evidované skutečnosti. Zápisem poznámky tak dochází toliko k nastolení souladu mezi listinnými podklady předloženými katastrálnímu úřadu a obsahem katastrálního operátu. Nic více, nic méně. Nejvyšší správní soud se ztotožňuje se žalovaným i krajským soudem, že v projednávané věci trvající zápisy poznámek poskytují informaci o tom, že byly vydány exekuční příkazy a zřízeno soudcovské zástavní právo týkající se předmětných nemovitostí a tyto exekuční příkazy ani soudcovské zástavní právo dosud nebyly zrušeny ani nezanikly. Vzhledem k těmto skutečnostem nepominul ani důvod pro vyznačení těchto informací v katastru nemovitostí a tyto poznámky nebylo možné bez dalších listinných podkladů vymazat. Pokud tak katastrální úřad po obdržení usnesení o udělení příklepu učinil, pochybil. K výmazu poznámek o exekučních příkazech totiž nepostačovalo usnesení soudního exekutora o udělení příklepu. K případnému výmazu poznámek je nutné, aby exekuce prodejem nemovitostí k uspokojení pohledávek vůči předcházejícímu vlastníku, v jejichž rámci byly vydány předmětné exekuční příkazy, byly skutečně soudem zastaveny [§ 55 zákona č. 121/2000 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) ve spojení s § 268 odst. 1 o. s. ř.], případně, aby byly exekuční příkazy k prodeji daných nemovitostí příslušnými soudními exekutory, kteří je vydali, zrušeny [§ 47 odst. 1 exekučního řádu]. Tato argumentace obdobně platí i ve vztahu k usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, kde je pro výmaz poznámky o tomto zástavním právu nutné vyčkat doručení rozhodnutí soudu o zastavení tohoto výkonu rozhodnutí nebo doručení pravomocného usnesení soudu o rozvrhu rozdělované podstaty z prodeje daných nemovitostí, neboť dle § 337h odst. 1 o. s. ř. dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva vážnoucí na nemovitosti.

Z těchto důvodů nelze ani souhlasit se stěžovatelem, že pokud by katastrální úřad neobnovil zápis poznámek do katastru nemovitostí, nikdo by tím nebyl dotčen, neboť existence takových poznámek není odůvodněna faktickým stavem. Tato úvaha je nesprávná za situace, kdy není žádný doklad o tom, že by příslušné exekuce byly zastaveny či v jejich rámci vydané

exekuční příkazy byly zrušeny nebo že by soudcovské zástavní právo zaniklo. V tomto ohledu přitom není podstatné, zda se jednalo o exekuce nařízené či o exekuční příkazy vydané v době před nebo po přechodu vlastnického práva k daným nemovitostem, neboť katastrální úřad není oprávněn zkoumat zákonnost či správnost vydaných exekučních příkazů (tedy mj., zda skutečně postihují či postihovaly majetek povinného). Pro samotnou poznámku v katastru nemovitostí o exekučním příkazu je podstatná pouze skutečnost, že daná exekuce trvá a příslušný exekuční příkaz vztahující se k nemovitosti nebyl zrušen.

Výmaz zmíněných poznámek je tedy nutno v každém případě považovat za pochybení příslušného pracovníka katastrálního úřadu. V souladu s uplatněnými námitkami je tak třeba posoudit, zda mohly být poznámky o exekučních příkazech (resp. o soudcovském zástavním právu) v katastru nemovitostí obnoveny postupem opravy chyby podle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.

Jak již bylo řečeno, podle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona katastrální úřad na návrh nebo i bez návrhu opraví „chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru“. K definici slovního spojení „zřejmý omyl“ se obsáhle vyjádřil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007 - 103, dostupném na www.nssoud.cz, kde konstatoval následující: „Výčerpávající definice slovního spojení „zřejmý omyl“ dosud v judikatuře ani v odborné literatuře provedena nebyla, ostatně taková definice by byla velmi obtížná. Neurčitý pojem zřejmý omyl je tudíž potřeba vykládat vždy v souvislosti s konkrétním případem. Obecně sem lze zařadit jak omyl týkající se skutkových okolností (error facti – zejména případy chyb v psaní a počítání, jako zápis jiných údajů, zápis údajů neobsažených v podkladové listině či např. i opomenutí zapsat údaj v podkladové listině obsažený) tak omyl právní (error iuris – např. zápis právního vztahu, který právní řád nezná, **či zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem**). Tento omyl bude přitom pravidelně způsoben činností pracovníka katastru. Omyl je totiž charakteristický vždy tím, že je v něm obsažen lidský činitel. Jako omyl proto nelze posuzovat objektivní skutečnosti způsobující nesoulad katastru se skutečným stavem (např. změnu právní úpravy zápisů do katastru, či zničení katastrálního operátu v důsledku požáru či povodně: zde nelze rozpor se skutečným stavem napravit opravou zřejmého omylu, nýbrž cestou revize či obnovy katastrálního operátu). Podle Nejvyššího správního soudu proto jak žalovaný tak i krajský soud nedůvodně rozlišují mezi chybou vyplývající z porovnání evidovaného údaje v katastru s údajem na podkladové listině a chybou, která je důsledkem vadného postupu (selhání) pracovníků provádějících zápis do katastrálního operátu. I v prvním případě se totiž jedná o chybu způsobenou pracovníkem katastru (jeho mylným jednáním) při přepisu údajů z listiny do katastrálního operátu.“ (důraz doplněn; souladně např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 6. 2008, č. j. 1 As 46/2008 - 134, www.nssoud.cz).

Z výše uvedeného plyne, že podle dosavadní judikatury je „zřejmý omyl“ způsoben činností pracovníka katastru a že jedním z případů, kdy se jedná o zřejmý právní omyl, je zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem. Podle § 1 odst. 3 zákona o zápisech práv k nemovitostem se zápisem rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz. Lze tedy dovodit, že rovněž výmaz poznámky na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem, představuje zřejmý právní omyl ve smyslu § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Lze tedy shrnout, že v projednávaném případě byl výmaz poznámek způsoben mylným jednáním pracovníka katastru, který vymazal dotčené poznámky na základě listiny nesplňující požadavky stanovené v § 10 zákona o zápisech práv k nemovitostem a obnovením zápisu poznámek byla tato chyba v souladu s § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona opravena.

Nelze tedy přisvědčit stěžovateli, že měl katastrální úřad postupovat nikoliv podle ustanovení upravujících opravu chyb v katastrálním operátu, ale že měl znovu posoudit, zda tento návrh na zápis poznámek odpovídá stavu katastru nemovitostí ke dni rozhodování o takovém

návrhu. Jak již bylo řečeno, katastrální úřad nemůže zkoumat zákonnost vydaných exekučních příkazů a jejich soulad s obsahem katastru nemovitostí. Nejvyšší správní soud znovu opakuje, že dotčené poznámky o exekučních řízeních a o soudcovském zástavním právu byly do katastru nemovitostí původně zapsány v souladu se zákonem. Pro jejich výmaz pak nebyly splněny podmínky stanovené v § 10 zákona o zápisech práv k nemovitostem, a to ani ke dni obnovení zápisu. Za těchto okolností nezbývalo katastrálnímu úřadu než zápis dotčených poznámek v katastru nemovitostí obnovit postupem dle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.

Pokud jde o námitku stěžovatele, že charakter poznámky není rozhodující a že zápisem poznámky je omezena dispozice stěžovatele s nemovitostmi, Nejvyšší správní soud připomíná, že zápis poznámky má pouze evidenční účinky (§ 14 odst. 3 zákona o zápisech práv k nemovitostem) a že pokud je tedy postupem dle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona opraven údaj katastru zapsaný pouze poznámkou ve smyslu § 9 zákona o zápisech práv k nemovitostem, nemůže provedenou opravou dojít k založení, změně či zrušení vlastnického či jiného věcného práva. Nejedná se o úkon správního orgánu, kterým by bylo vlastnické nebo jiné věcné právo konstituováno (pro analogickou argumentaci v souvislosti s povahou záznamu ve smyslu § 7 zákona o zápisech práv k nemovitostem srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 1. 2009, č. j. 2 As 61/2008 - 72, www.nssoud.cz). Provedením opravy poznámky se tedy skutečný právní vztah k nemovitosti nemění. Jak konstatoval již zvláštní senát zřízený zákonem č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, v usnesení ze dne 31. 1. 2007, č. j. Konf 30/2006 - 5, publikovaném pod č. 1247/2007 Sb. NSS, poznámka „*sama o sobě nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva ... – slouží pouze jako upozornění na to, že údaje evidované v katastru mohou být v budoucnu dotčeny změnou, neboť právní vztahy, k nimž se údaje vztahují, jsou předmětem soudního či správního řízení. Tím se tato forma zápisu liší od vkladu práva, kterým naopak přímo vzniká, mění se či zaniká věcné právo k nemovitosti*“.

Nejvyšší správní soud souhlasí se stěžovatelem v tom, že samotný zápis poznámky představuje informaci o dotčených právních vztazích, která může mít reálný dopad na rozhodování např. o koupi nemovitostí ze strany třetích osob, nicméně to samo o sobě není důvodem pro nezákonnost zápisu poznámky či pro nezákonnost obnovení tohoto zápisu po jeho nesprávném výmazu. Navíc omezení vyplývající z exekučních příkazů se vztahují pouze na povinného, nikoliv na třetí osobu, přičemž z konečného znění poznámek o těchto exekučních příkazech je zřejmé, kdo je v daném případě povinnou osobou a že touto povinnou osobou není stěžovatel ani jeho manželka jakožto současní vlastníci předmětných nemovitostí.

Pokud jde o postup soudního exekutora, který podle stěžovatele porušil lhůtu uvedenou v § 7 odst. 2 zákona o zápisech práv k nemovitostem tím, že doručil katastrálnímu úřadu usnesení o udělení příklepu ze dne 15. 11. 2005 až dne 12. 9. 2006, správní orgány ani krajský soud zcela důvodně nepovažovaly toto tvrzení stěžovatele za „podstatu sporu“, neboť není pro posouzení dané věci relevantní. Pokud totiž skutečně došlo z uvedeného důvodu k tomu, že záznam o nabytí vlastnického práva k uvedeným nemovitostem ke dni 15. 11. 2005 byl katastrálním úřadem proveden až dne 29. 9. 2006, pak tato skutečnost nemá žádný vliv na zákonnost samotných zápisů poznámek o vydaných exekučních příkazech katastrálním úřadem (včetně poznámek o těch exekučních příkazech, které byly vydány po 15. 11. 2005) či na zákonnost obnovení těchto poznámek po jejich nesprávném výmazu. Jak již bylo řečeno, pro opodstatněnost zápisu je rozhodující pouze to, že je zde listina osvědčující existenci takového exekučního příkazu k dané nemovitosti. Jiná věc je, že opožděným záznamem o změně vlastnického práva mohlo být ovlivněno samotné vydání předmětných exekučních příkazů, neboť jednotliví exekutoři patrně vycházeli i po 25. 11. 2005 z tehdejšího stavu katastru, tedy z předpokladu, že vlastníkem předmětných nemovitostí je stále povinný, tj. společnost K + L STAVBY PRAHA, s. r. o., byť se k tomuto datu vlastníky stali stěžovatel a jeho manželka. To je

však, jak již bylo vysvětleno, důvodem pro případné zrušení uvedených exekučních příkazů, nikoli však samo o sobě důvodem k tomu, aby byly v době, kdy tyto exekuční příkazy stále ještě existují, poznámky o jejich existenci z katastru nemovitostí vymazány.

Pokud se tedy stěžovatel domnívá, že soudní exekutor v daném případě postupoval v rozporu se zákonem a že mu snad v důsledku takového případného nesprávného úředního postupu vznikla škoda, je na něm, aby se domáhal při splnění zákonem stanovených podmínek náhrady této škody v občanském soudním řízení, rozhodně však v dané věci nepřísluší posuzovat zákonnost postupu soudního exekutora katastrálními orgány či správním soudům a už vůbec nelze říci, že by zápisem poznámek o daných exekučních příkazech či obnovením těchto zápisů po jejich neoprávněném výmazu docházelo k „legitimizaci“ stavu případně způsobeného postupem (ať už zákonným nebo nezákonným) soudního exekutora. Pokud pak stěžovatel nesouhlasí s existencí samotných exekučních příkazů, může své námitky uplatňovat v jednotlivých exekučních řízeních, resp. podat vylučovací žaloby podle § 267 o. s. ř.

Nejvyšší správní soud tedy neshledal kasační stížnost důvodnou, a proto ji v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl.

O nákladech řízení Nejvyšší správní soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 a 5 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Žalovaný měl ve věci úspěch, příslušelo by mu tedy právo na náhradu nákladů řízení, které mu však nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly. Osobám zúčastněným na řízení soud neuložil žádnou povinnost, s jejímž plněním by jim vznikly náklady a tedy i právo na jejich náhradu.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.).

V Brně dne 28. srpna 2009

JUDr. Lenka Matyášová, Ph.D.
předsedkyně senátu