



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNE REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Radana Malíka a soudkyň Mgr. Daniely Zemanové a JUDr. Barbary Pořízkové v právní věci **žalobce: PHL - G.E.N. s.r.o.**, se sídlem Na Pankráci 1062/58, Praha 4, zast. JUDr. Michalem Žižlavským, advokátem se sídlem Široká 36/5, Praha 1, proti **žalovanému: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu**, se sídlem Pod Sídlištěm 1800/9, Praha 8, ve věci ochrany před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. 11. 2012, č. j. 10 A 123/2012 - 37,

**t a k t o :**

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á.**
- II. Žádný z účastníků **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.

**O d ů v o d n ě n í :**

Kasační stížností se žalobce (dále jen „stěžovatel“) domáhá zrušení shora označeného rozsudku Městského soudu v Praze (dále jen „městský soud“). Tímto rozsudkem byla zamítnuta stěžovatelova žaloba, jíž se domáhal ochrany před nezákonným zásahem podle § 82 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“). Nezákonný zásah stěžovatel spatřoval v neprovedení záznamu do katastru nemovitostí na základě jeho návrhu podaného dne 25. 5. 2012 a nevrácení jím předložených listin.

Městský soud žalobu jako nedůvodnou podle ustanovení § 87 odst. 3 s. ř. s. zamítl.

Konstatoval, že v projednávané věci je z listin předložených žalovaným zřejmé, že na listu vlastnictví č. 460 v k. ú. Nové Město je vyznačena plomba. Dne 1. 2. 2006 byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad vlastnického práva na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Tento návrh byl rozhodnutím žalovaného ze dne 20. 9. 2011 zamítnut. V této věci byla podána žaloba podle části páté zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský soudní řád“), řízení je vedeno u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 33 C 7/2011 a dosud není pravomocně ukončeno.

V souladu se zásadou priority je katastrální úřad povinen zabývat se návrhy na vklad či provedení záznamu v tom pořadí, v jakém mu byly doručeny, a teprve poté, kdy je s definitivní platností vyřízen první návrh, může být přistoupeno k posouzení návrhů pozdějších. Podle ustanovení § 12 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném za posuzované období (dále jen „zákon o zápisech“), se pořadí zápisů v katastru řídí dobou, ve které byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Pokud probíhá řízení o návrhu na zápis do katastru s předstihem, nepoužije se ustanovení § 145 odst. 2 věta třetí a čtvrtá zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

Ve smyslu ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech má žaloba podaná podle části páté občanského soudního řádu odkladný účinek a za definitivní vyřízení návrhu na vklad je proto nutno považovat až pravomocné skončení občanského soudního řízení. V případě vedení takového řízení ohledně určité nemovitosti jsou tedy jakékoliv vklady či záznamy týkající se této nemovitosti až do pravomocného ukončení řízení vyloučeny. Tomu ostatně odpovídá i termín „plomba“ užívaný pro upozornění, že zapsaný právní vztah a další právo jsou dotčeny změnou.

Soud shledává jako plně logický názor žalovaného, dle kterého platí shora uvedené úvahy i pro návrh na provedení záznamu v katastru nemovitostí. Podle § 8 odst. 1 zákona o zápisech katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Má-li tedy katastrální úřad zkontrolovat návaznost listin předložených k záznamu na dosavadní zápisy v katastru, musí být nejprve postaveno najisto, jak ostatní záznamy vypadají.

Tvrdí-li stěžovatel, že v projednávané věci na něj přešlo vlastnické právo k jím uváděným nemovitostem z jeho právního předchůdce, může být opodstatněnost takového tvrzení prověřena teprve tehdy, kdy je postaveno najisto, že jeho právní předchůdce v okamžiku svého zániku vůbec vlastníkem předmětných nemovitostí byl.

Vedení katastru nemovitostí je v prvé řadě činností evidenční a úkolem katastrálních úřadů není autoritativně rozhodovat o vlastnických právech k nemovitostem a případně rozhodovat spory v této oblasti. Výklad, podle kterého se katastrální úřad nemůže u nemovitostí, které mají vyznačenou plombu, zabývat jakýmkoliv dalšími listinami, ať už k provedení vkladu či záznamu, je proto zcela na místě. Veškerá tvrzení stěžovatele o tom, že jím předložené listiny jeho vlastnické právo potvrzují bez jakýchkoliv pochybností, jsou proto irelevantní. Katastrální úřad totiž neodmítá zapsat stěžovatele jako vlastníka předmětných nemovitostí z toho důvodu, že by se snad domníval, že stěžovatel vlastníkem není, ale z toho důvodu, že tuto otázku zatím nemůže vůbec řešit. Teprve po odstranění všech plomb u předmětných nemovitostí může katastrální úřad přikročit k věcnému přezkoumání stěžovatelem předložených listin.

Lhůta pro provedení záznamu nemůže katastrálnímu úřadu po dobu trvání překážky v podobě předcházejícího návrhu běžet, tj. po dobu vyznačení plomby na příslušném listu vlastnictví, a to bez ohledu na to, že ve věci nelze vydat usnesení o přerušení řízení. Provedení záznamu do katastru nemovitostí není správním řízením, a proto není ani co přerušovat. Katastrální úřad tedy nemůže ani provést záznam do katastru nemovitostí, ani stěžovateli vrátit jím předložené listiny.

Stěžovatel podává kasační stížnost z důvodů uvedených v ustanovení § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s.

pokračování

Namítá, že žalovaný neprovedl na základě jím podaného řádného návrhu záznam do katastru nemovitostí a stav zápisu v katastru tak neodpovídá skutečnosti. Na místo stěžovatele je jako vlastník předmětných nemovitostí zapsán jeho právní předchůdce. Tento nezákonný stav nezhojil ani městský soud, který se nevypořádal s judikaturou Nejvyššího správního soudu, zejména pak „s rozhodnutím ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Aps 3/2008-9“.

Katastrální úřad nemůže zásadu priority aplikovat dogmatickým způsobem, neboť taková aplikace má za následek dlouhodobý zásah do vlastnického práva stěžovatele. V katastru nemovitostí je zapsán neexistující subjekt, právní předchůdce stěžovatele, přičemž jak tento právní předchůdce, tak stěžovatel se více jak 6 let snaží o uvedení stavu zápisu v katastru nemovitostí do souladu se skutečností.

Nečinnost katastrálního úřadu komplikuje stěžovateli nakládání s nemovitostmi, jejich správu a jednání s nájemci. Zapříčinila i vedení desítek soudních sporů, např. o zaplacení nájemného či nahrazení souhlasu ve smyslu § 185e) občanského soudního řádu, o určení vlastnictví apod. Aplikace této zásady nahrává tomu, kdo chce úmyslně blokovat zápis vlastnického práva ve prospěch oprávněné osoby. Nedůvodné návrhy tak mohou zablokovat nakládání s nemovitostmi na desítky let.

Bez provedení zápisu je postavení stěžovatele nejisté, provedení záznamu naopak eliminuje další zpochybňování vlastnického práva stěžovatele.

Katastrální úřad není oprávněn při provádění záznamu postupovat analogicky dle ustanovení § 145 odst. 2, věta druhá, správního řádu, jak nesprávně uvedl městský soud. Pokud by zákonodárce chtěl, aby později zahájené záznamové řízení bylo automaticky přerušeno od jeho zahájení do vyřízení časově předcházejících návrhů, výslovně by to uvedl v zákoně. Ke stavění běhu 30 denní lhůty pro vyřízení návrhu tak nemohlo dojít.

Soud vyložil nesprávně i ustanovení § 5 odst. 5 zákona o zápisech, neboť uvedené ustanovení se týká výhradně vkladů. Předmětné ustanovení navíc řeší přerušování řízení nikoli od okamžiku zahájení řízení, ale až od okamžiku vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad.

Napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, neboť soud bez dalšího převzal argumentaci žalovaného, aniž by se vypořádal s argumentací a důkazy stěžovatele. Ve smyslu ustanovení § 36 odst. 1 s. ř. s. mají účastníci v řízení rovné postavení.

Soud dospěl k závěru, že vyřízení návrhu stěžovatele zejména brání řízení V-5652/2006-101, které bylo zahájeno dne 1. 2. 2006. Teprve dne 20. 9. 2011, tzn. po více jak 5 letech od zahájení řízení, vydal žalovaný zamítavé rozhodnutí. Poté byla ve věci podána civilní žaloba, jejíž vyřízení může trvat i několik let.

Pokud by se tedy dosavadní časový průběh tohoto řízení vynásobil počtem řízení s lepším pořadím, dostala by se projednávaná věc na řadu za několik desítek let. Zásadním pochybením soudu je však to, že tento nepřezkoumal, zda žalovaný v předcházejících řízeních dodržel všechny zákonem stanovené lhůty pro vyřízení věci a vydání rozhodnutí. Pokud by totiž žalovaný nedodržel v řízení V-5652/2006-101 zákonné lhůty pro vyřízení návrhu, prodloužení s vyřízením věci by se promítlo do všech navazujících řízení, včetně návrhu stěžovatele v projednávané věci.

Nad rámec výše uvedeného stěžovatel uvádí, že soud vůbec nezohlednil, že uvedené řízení je vedeno pouze ohledně budovy, zatímco návrh stěžovatele se týká pozemku.

Přestože stěžovatel souhlasí se závěrem soudu, že vedení katastru je v první řadě činností evidenční, nesprávný postup katastrálního úřadu může mít dalekosáhlé důsledky a způsobit nejistotu v právních vztazích, jakož i vyvolávání soudních sporů.

Stěžovatel navrhuje napadený rozsudek zrušit.

Žalovaný je přesvědčen, že kasační stížnost není důvodná.

Věcná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se do katastru nemovitostí zapisují záznamem údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

Právní povahou záznamu se podrobně zabývá usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 7 Aps 3/2008 - 98 (všechna uváděná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)).

Dle závěrů v tomto usnesení přijatých je rozhodná povaha úkonu spočívajícího v provedení, anebo neprovedení zápisu práv k nemovitosti záznamem podle § 7 a 8 zákona o zápisech. „Historický zákonodárce – a v tom je nutno ztotožnit se se závěry vyslovenými v již zmíněném rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 1. 2008, č. j. 3 Aps 3/2006 - 54, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz) – zjevně neměl v úmyslu podrobit provedení či neprovedení záznamu proceduře běžného správního řízení, jaké probíhá ve věcech vkladů. U vkladového řízení se v § 3 odst. 2 zákona o zápisech výslovně uvádí, že na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak; u záznamu však obdobná zmínka chybí a zákon o zápisech v § 8 pouze stručně popisuje postup provedení či neprovedení záznamu. Je zřejmé, že „produkt“ postupu podle § 8 zákona o zápisech nemá být formální pozitivní nebo negativní akt, nýbrž buď faktický úkon spočívající v provedení záznamu do státem vedené evidence, anebo faktický úkon, jenž je kombinací nečinnosti (neprovedení záznamu) a činnosti (vrácení listiny, která měla být podkladem provedení záznamu, tomu, kdo ji vyhotovil, případně doplnění nad rámec výslovných zákonných požadavků oznámením o tom, že příslušný orgán záznam neprovede a z jakých důvodů). Úkon, ať již pozitivní (provedení záznamu) či negativní (neprovedení záznamu), podle § 7 a 8 zákona o zápisech tedy podle všeho má povahu tzv. jiného úkonu podle § 158 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu“.

„Znamená to tedy, že pro absenci formy správního rozhodnutí, jak mu rozumí doktrína správního práva, zde nepřipadá v úvahu ochrana před chybným provedením či neprovedením záznamu cestou žaloby proti rozhodnutí správního orgánu, neboť zde není formální akt naplňující znaky rozhodnutí ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s. V daném případě proto nepřichází v úvahu, aby na výsledek postupu podle § 7 a 8 zákona o zápisech bylo nabízeno jako na rozhodnutí v materiálním smyslu, neboť to by bylo možné jen tehdy, šlo-li by o akt, který by po obsahové stránce měl povahu „rozhodnutí“ ve smyslu definice obsažené v § 65 odst. 1 s. ř. s. a měl mít podle zákona formu správního rozhodnutí, avšak který by pro procesní pochybení správního orgánu nebyl v takto předepsané formě vydán. V projednávaném případě však zákon, ač výsledek postupu podle § 7 a 8 zákona o zápisech nepochybně zasahuje do subjektivního veřejného práva jednotlivce na to, aby údaje o jeho nemovitostech byly evidovány v katastru nemovitostí předepsaným způsobem (včetně „negativního“ aspektu tohoto práva, tj. aby nebyly evidovány v případě, že k tomu není zákonný důvod), nepředepisuje formu správního rozhodnutí; správní orgán zde je povinen zasáhnout do sféry práv a povinností jednotlivce jiným způsobem.“

S těmito závěry rozhodně není napadený rozsudek v rozporu.

pokračování

Ve smyslu ustanovení § 12 odst. 2 zákona o zápisech se pořadí zápisů v katastru nemovitostí řídí dobou, ve které byl návrh na zápis do katastru doručen. Pokud probíhá řízení o návrhu na zápis do katastru nemovitostí s předstihem, nepoužije se ustanovení § 145 odst. 2 věta třetí a čtvrtá správního řádu. Zápisem se přitom rozumí vklad, záznam, poznámka nebo její výmaz.

K zachování zásady priority, jimiž se zápisy do katastru nemovitostí řídí, napomáhá plomba vyznačená na příslušném listu vlastnictví jako signál toho, že o nově došlém návrhu nebo podnětu lze jednat nebo rozhodovat teprve tehdy, až bude věc označená plombou vyřízena [k zásadě priority srov. např. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák J. a kol: Občanské právo hmotné 1. 4. vydání. Praha, ASPI 2005, s. 493–494, nebo Vrcha, P., Janků, P., Vrchová, K.: Katastrální a (související) judikatura. 3. vydání. Praha, Linde 2011, s. 615-617].

Stěžejní význam této zásady akcentovala i prvorepubliková literatura. Podle ní přísluší přednost vždy tomu, kdo si dříve vymohl knihovní zápis.

Případná výjimka z pořadí musí být stanovena zákonem. Pro zápisy věcných práv k nemovitostem, které se do katastru nemovitostí provádějí formou vkladu (§ 2 a násl. zákona o zápisech) nebo záznamu (§ 7 zákona o zápisech), však platí zásada priority bezvýjimečně.

V projednávané věci je na listu vlastnictví č. 460 pro katastrální území Nové Město jako většinový spoluvlastník budovy č. p. 2074 na pozemku parc. č. 31/2 a pozemku parc. č. 31/2 (spoluvlastnický podíl činí 7/8) zapsán právní předchůdce stěžovatele G.E.N., a.s. Dále je na tomto listu vlastnictví vyznačeno mj. šest plomb upozorňujících na řízení o šesti návrzích na zápis vkladem, záznamem či poznámkou, které mají vůči návrhu stěžovatele přednostní pořadí. V souladu se zásadou priority tedy může dojít k posouzení stěžovatelem předložených listin až poté, co budou vyřízeny všechny předchozí návrhy.

Na výše uvedeném závěru nemůže nic změnit ani zákonem stanovená 30 denní lhůta pro provedení záznamu či vrácení listin, neboť žádný právní předpis nespojuje s uplynutím této lhůty zánik povinnosti katastrálních úřadů postupovat v souladu se zákonem. Na záznamové řízení je nutno přiměřeně aplikovat ustanovení § 145 správního řádu o řízení s předstihem žádosti s tím, že řízení o později podaném návrhu na záznam je fakticky přerušeno a lhůty týkající se provádění úkonů v řízení neběží.

V této souvislosti nelze ani opomenout skutečnost, že ustanovení § 8 odst. 1 zákona o zápisech ukládá katastrálnímu úřadu mj. zjistit, zda předložená záznamová listina navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Závěr o této otázce není přirozeně možné učinit v době, kdy jsou ke stejným nemovitostem vedena řízení o návrzích na zápis, které mají přednostní pořadí. Teprve po ukončení všech řízení lze postavit najisto, zda předložené listiny navazují na předchozí zápisy či nikoliv.

Námítky stěžovatele, dle kterých městský soud pochybil, pokud nepřezkoumal skutečnost, zda žalovaný v předcházejících řízeních dodržel zákonem stanovené lhůty, jsou nepřijatelné, neboť nebyly uplatněny v řízení před městským soudem.

Žalovaný navrhuje kasační stížnost zamítnout.

K vyjádření žalovaného podal stěžovatel repliku, ve které polemizuje se závěry žalovaného.

Nejvyšší správní soud nejprve posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost je podána včas, jde o rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost přípustná, a stěžovatel je řádně zastoupen (§ 105 odst. 2 s. ř. s.). Poté kasační soud přezkoumal napadený rozsudek městského soudu v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), a zkoumal přitom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

Nejvyšší správní soud se nejprve zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti napadeného rozsudku, neboť bez přezkoumatelného rozhodnutí není jeho věcný přezkum možný. Samotná skutečnost, že městský soud nepřivědčil názoru stěžovatele, nečiní jeho závěry nepřezkoumatelnými. Ostatně stěžovatel žádné konkrétní námitky, dle kterých by bylo zřejmé, s jakými dosavadními judikatorními závěry se městský soud opomenul vypořádat, neuvedl. Se závěry městského soudu stěžovatel navíc polemizuje, což by v případě nepřezkoumatelného rozhodnutí nebylo možné. Pouze pro úplnost zdejší soud uvádí, že stěžovatelem uváděné rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp.zn. 1 Aps 3/2008 na projednávanou věc nedopadá.

Dále Nejvyšší správní soud ze soudního spisu ověřil, že v žalobě stěžovatel námitky týkající se postupu žalovaného z hlediska dodržení zákonem stanovených lhůt ve všech předcházejících řízeních skutečně neuplatnil. Uvedené námitky jsou tedy ve smyslu ustanovení § 109 odst. 5 s. ř. s. nepřípustné, a proto se jimi Nejvyšší správní soud věcně zabývat nemůže.

Předmětem sporu je tedy toliko otázka, zda v případě, kdy je katastrálnímu úřadu doručen návrh na provedení záznamu vlastnického práva, je úřad povinen takový záznam provést, a to bez ohledu na skutečnost, že předcházející návrh či návrhy na zápis do katastru nemovitostí, týkající se shodné nemovitosti, nejsou dosud s definitivní platností vyřešeny.

Úvodem je nutno připomenout, že jak judikatura Nejvyššího soudu, tak judikatura Ústavního soudu jasně stanovila, že na provedení záznamu se nevztahuje správní řád, tj. zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení, který se naopak vztahuje na řízení o povolení vkladu. Tak např. Nejvyšší soud v usnesení ze dne 26. září 2005, sp. zn. 30 Cdo 2191/2005 konstatoval: *„Záznam v katastru nemovitostí má pouze deklaratorní (evidenční) účinky; zapisují se jím do katastru práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla nezávisle na provedení záznamu, tj. nezávisle na činnosti katastrálního úřadu. Jejich existence nezávisí na tom, jestli jsou zapsána do katastru či nikoliv. Záznam v žádném případě nemá právo tvorné (konstitutivní) účinky. Na provedení záznamu se nevztahuje správní řád, který se vztahuje na řízení o povolení vkladu. Při provedení záznamu se nevydává žádné rozhodnutí; katastrální úřad je pouze oprávněn zjistit, zda předložená listina je bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností“*. Ústavní soud v usnesení ze dne 7. 4. 1999, sp. zn. II. ÚS 315/98, či v usnesení ze dne 3. 5. 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99, uvedl, že *„samotný zákon č. 265/1992 Sb., v platném znění, výslovně tuto otázku v ustanoveních týkajících se záznamu neřeší, a to na rozdíl od ustanovení, která se týkají zápisu vlastnických a jiných věcných práv vkladem, kde v § 3 odst. 2 výslovně stanoví, že na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak. Vzhledem tomu, že se záznamem, jako úkonem katastrálního úřadu, není spojen vznik, změna nebo zánik zapisovaných skutečností, nelze dovodit aplikovatelnost správního řádu ani pro proceduru mu předcházející.“*

Nejvyšší správní soud považuje za vhodné doplnit, že uvedená judikatura vycházela jednak z již neúčinného zákona č. 71/1967 Sb., a dále z ustanovení § 8 zákona o zápisech ve znění účinném do 31. 12. 2011, kdy uvedené ustanovení neobsahovalo povinnost katastrálního úřadu posoudit návaznost předložené listiny na předcházející zápisy.

Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 16. 11. 2010, č. j. 7 Aps 3/2008 - 98, posuzoval povahu úkonu katastrálního úřadu při provádění záznamu do

pokračování

katastru nemovitostí za účinnosti nového správního řádu. Ztotožnil se se závěrem, dle kterého historický zákonodárce zjevně neměl v úmyslu podrobit provedení či neprovedení záznamu proceduru běžného správního řízení, jaké probíhá ve věcech vkladů. Dospěl však k závěru, že úkony katastrálního úřadu podle § 7 a 8 zákona o zápisech lze označit za tzv. jiné úkony podle § 158 odst. 1 správního řádu.

Jinými slovy aplikace správního řádu na postup dle ustanovení § 7a 8 zákona o zápisech vyloučena není. Z ustanovení § 158 odst. 1 ve spojení s ustanoveními § 177 odst. 2 a § 180 odst. 2 správního řádu vyplývá, že obecný procesní základ pro postupy správních orgánů při provádění těchto jiných úkonů vyplývá z ustanovení části čtvrté správního řádu, včetně ustanovení části druhé a třetí správního řádu, na něž je odkazováno v ustanovení § 154 uvedeného zákona.

Městský soud tedy na jedné straně správně dovodil, že správní řízení v projednávané věci neběží a žádné usnesení o přerušení řízení o provedení záznamu tak nepřipadá v úvahu. Na druhé straně však také zcela správně dovodil, že lhůta pro provedení záznamu nemůže katastrálnímu úřadu běžet po dobu trvání překážky v podobě předcházejícího návrhu, tj. po dobu vyznačení plomby na příslušném listu vlastnictví, a to za přiměřené aplikace ustanovení § 145 odst. 2 správního řádu.

Katastrální úřad je - za předpokladu, že jsou splněny zákonem předepsané podmínky pro provedení záznamu - povinen záznam jako faktický úkon spočívající v zanesení určitého údaje do katastru nemovitostí provést a nesmí tedy záznam neprovést a vrátit listinu, jež má být podkladem provedení záznamu. Neučiní-li to, co mu zákon ukládá, ačkoli jsou podmínky k tomu splněny, pak postupuje protiprávně a zasahuje do práv a povinností toho, kdo se záznamu domáhá, případně i dalších osob, které mají veřejné subjektivní právo na to, aby jejich soukromá práva či soukromé povinnosti vztahující se k nemovitostem byly stanoveným způsobem za splnění předepsaných podmínek zaznamenány v katastru nemovitostí.

Zákonným předpokladem pro provedení záznamu je dle ustanovení § 8 zákona o zápisech jednak to, že předložená listina nevykazuje chyby v psaní nebo počtech, jakož i jiné zřejmé nesprávnosti, a dále její návaznost na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Pokud jsou tedy splněny uvedené předpoklady, katastrální úřad je povinen záznam provést, vykazuje-li naopak předložená listina uvedené nedostatky či nenavazuje – li na dosavadní zápisy, katastrální úřad vrátí listinu navrhovateli. Zdejší soud připomíná, že katastrální úřad je oprávněn listinu, na základě níž má být proveden záznam, zkoumat jen z hlediska vymezeného v ustanovení § 8 uvedeného zákona.

Výše uvedené musí katastrální úřad skutečně učinit v 30 denní lhůtě, stanovené v ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“). Tato lhůta se však uplatní pouze za předpokladu, že katastrální úřad může zákonem stanovené předpoklady pro provedení záznamu posoudit. V opačném případě, tj. brání-li posouzení předložené listiny zákonem stanovená překážka, nemůže katastrální úřad objektivně konat, tj. ani nemůže provést záznam, ani nemůže navrhovateli vrátit předložené listiny. Námitka stěžovatele, dle které by v zákoně muselo být výslovné ustanovení o přerušení uvedené lhůty, proto není důvodná.

Za zákonem stanovenou překážku považuje zdejší soud nemožnost žalovaného dostát své povinnosti posoudit předloženou listinu z hlediska její návaznosti na předcházející zápisy, a to pro existenci nevyřízených (zaplombovaných) přednostních návrhů na zápis do katastru nemovitostí.

Uvedená povinnost byla do zákona o zápisech zakotvena zákonem č. 349/2011 Sb., a to z podnětu veřejného ochránce práv. V důvodové zprávě se k této povinnosti mimo jiné uvádí: „*cílem navrženého ustanovení je zápis záznamem provádět až v okamžiku, kdy bude jednoznačné, zda a komu svědčí zapisované právo*“. Dále je zde uvedeno, že „*záznamem se provádí zápis do katastru nemovitostí mimo jiné i na základě soudních rozhodnutí. Velké problémy však praxi přináší, když soudní rozhodnutí je předloženo ke záznamu, a na dosavadní zápisy v katastru nenavazuje. Může se tak stát, že je z katastru nemovitostí vymazáno na základě soudního rozhodnutí záznamem vlastnické nebo jiné věcné právo i bez vědomí dosavadního vlastníka. Lze konstatovat, že takový postup je protiústavní*“.

Výše uvedené problémy mohou samozřejmě nastat i v případě záznamu učiněného na základě jakékoliv jiné listiny osvědčující vlastnické právo určité osoby, pokud tato na předcházející záznamy nenavazuje.

V projednávané věci je nesporné, že na listu vlastnictví č. 460 pro k. ú. Nové Město je jako většinový spoluvlastník budovy č. p. 2074 na pozemku par. č. 31/2 (jehož spoluvlastnický podíl činí 7/8) a většinový spoluvlastník pozemku par. č. 31/2 (jehož spoluvlastnický podíl činí 7/8) v katastru nemovitostí zapsán právní předchůdce stěžovatele G.E.N., a.s. Dále je nesporné, že ke dni podání návrhu na záznam bylo k předmětným nemovitostem (tj. jak pozemku, vedenému jako parcela č. 31/2, tak k budově číslo popisné 2074, která se nachází na pozemku, vedeném jako parcela č. 31/2) vyznačeno šest plomb upozorňujících na řízení o šesti návrzích na zápis vkladem, záznamem či poznámkou, které mají vůči návrhu stěžovatele podanému dne 25. 5. 2012 přednostní pořadí. V souladu s ustanovením § 12 zákona o zápisech se pořadí zápisů v katastru řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu. Existují-li tedy návrhy s přednostním pořadím, katastrální úřad musí nejprve posoudit tyto návrhy a to za použití přiměřené aplikace ustanovení § 145 odst. 2 správního řádu ve smyslu ustanovení § 158 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 180 odst. 2 správního řádu.

Pokud pak jde o návrh na záznam vlastnického práva k budově č. p. 2074, zdejší soud ze spisu ověřil, že dne 1. 2. 2006 byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad vlastnického práva na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Tento návrh na vklad vlastnického práva JUDr. J. V. k 7/8 domu č. p. 2074 na pozemku parc. č. 31/2 v k. ú. Nové Město byl rozhodnutím ze dne 29. 11. 2011, sp. zn. V-5652/2006-101, zamítnut. Proti tomuto rozhodnutí byla podána žaloba podle části páté občanského soudního řádu, o které vede řízení Městský soud v Praze (sp. zn. 33 C 7/2011). Vázán ustanovením § 87 odst. 1 s. ř. s., dle kterého Nejvyšší správní soud rozhoduje podle skutkového stavu zjištěného ke dni svého rozhodnutí, zdejší soud zjistil, že městský soud ve shora uvedené věci ke dni vydání tohoto rozhodnutí nerozhodl.

Zapsal-li by tedy žalovaný jako vlastníka 7/8 domu č. p. 2074 na pozemku parc. č. 31/2, jakož i vlastníka 7/8 pozemku vedeného jako parcela č. 31/2, stěžovatele, aniž by vyčkal rozhodnutí soudu o předcházejícím návrhu na zápis a aniž by posoudil veškeré ostatní návrhy na zápis, které mají vůči stěžovatelově návrhu na zápis záznamem přednostní právo, porušil by jak ustanovení § 8, tak ustanovení § 12 zákona o zápisech.

Takový zápis by byl navíc předčasný, neboť pokud by kterýkoliv z přednostních, protichůdných návrhů byl do katastru nemovitostí ke dni jeho podání skutečně následně zapsán, nemohl by být naopak zapsán záznam navrhovaný stěžovatelem, a to právě pro nesplnění podmínky stanovené v ustanovení § 8 zákona o zápisech.

Z uvedeného je zřejmé, že se žalovaný nezákonného zásahu nedopustil. Uplatnění zásady priority návrhů, která se vztahuje dle § 12 zákona o zápisech i na záznam, jakož i povinnost zkoumat návaznost katastru předkládaných listin na předcházející zápisy, není dogmatickým



pokračování

výkladem. Uplatnění této zásady naopak napomáhá k posílení základní funkce katastru, kterou je poskytování informací sloužících k ochraně práv k nemovitostem [§ 1 odst. 3 písm. a) katastrálního zákona]. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo možno takto označit, právní subjekty jsou při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku.

Ze všech výše uvedených důvodů Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že městský soud nepochybil, pokud žalobu stěžovatele jako nedůvodnou zamítl. Protože v řízení nebyly shledány ani jiné nedostatky, ke kterým je Nejvyšší správní soud podle § 109 odst. 4 s. ř. s. povinen přihlížet z úřední povinnosti, kasační stížnost v souladu s § 110 odst. 1, větou poslední, s. ř. s. jako nedůvodnou zamítl.

O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti rozhodl Nejvyšší správní soud tak, že stěžovatel, který neměl v tomto soudním řízení ve věci úspěch, nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti ze zákona (§ 60 odst. 1 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s.), žalovanému žádné náklady řízení nevznikly. Nejvyšší správní soud proto rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

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

V Brně dne 11. dubna 2013

JUDr. Radan Malík  
předseda senátu