



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jiřího Gottwalda a soudců JUDr. Petra Hluštíka, Ph.D., a JUDr. Martina Láníčka ve věci

žalobkyně: **L. Š.**
zastoupené advokátkou Mgr. Hanou Konečnou
sídlem Pekařská 440/84, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **Katastrální úřad pro Olomoucký kraj**
sídlem Jeremenkova 110/15, 772 11 Olomouc

o žalobě na ochranu proti nezákonnému zásahu žalovaného

takto:

- I. Žalovanému se **přikazuje** vymazat poznámku o podané žalobě o vypořádání zaniklého společného jmění manželů zapsanou v katastru nemovitostí v části D na listu vlastnictví č. X pro k. ú. Rozstání pod Kojálem na základě oznámení o podaném Shodu s prvopisem potvrzuje

žalobním návrhu na určení práva Okresního soudu v Prostějově 14 C 395/2017 ze dne 13. 12. 2017, právní účinky zápisu ke dni 19. 1. 2018, zápis proveden 24. 1. 2018, Z-323/2018-709.

II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 8 800 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokátky Mgr. Hany Konečné.

Odůvodnění:

A.

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhá ochrany proti nezákonnému zásahu žalovaného, který zapsal na LV č. X pro k. ú. Rozstání pod Kojálem poznámku o podané žalobě o vypořádání zaniklého společného jmění manželů vedené Okresním soudem v Prostějově pod sp. zn. 14 C 395/2017. Uvedený soudní spor je veden mezi C. P. A. H. a F. H., zatímco vlastníci pozemků parc. č. X a parc. č. X v k. ú. Rozstání pod Kojálem (ve vztahu ke kterým byla poznámka zapsána) byla ke dni zápisu poznámky a je dodnes žalobkyně, byť tyto pozemky dříve nabyta právě od F. H. Odkazuje se přitom na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 11. 2017 č. j. 1 As 173/2016-80, www.nssoud.cz.
2. Žalovaný navrhuje zamítnutí žaloby. Uvádí, že C. P. A. H. v podané civilní žalobě tvrdí, že pozemky parc. č. X a parc. č. X v k. ú. Rozstání pod Kojálem tvořily masu společného jmění manželů a kupní smlouva o jejich prodeji žalobkyni uzavřená bez souhlasu C. P. A. H. je proto neplatná. Z pohledu materiální publicity je proto významné na tyto skutečnosti v katastru poznámkou upozornit, i když je v katastru veden již jiný vlastník, jelikož uvedená skutečnost může současného vlastníka a jeho právní nástupce právně ovlivnit. Rozhodnutí soudu o vypořádání zaniklého SJM má konstitutivní povahu. Právě (až) na jeho základě se mění dosavadní právní vztahy mezi účastníky a vznikají jim nová práva a povinnosti. Žalovaný má proto za to, že smysl a účel návaznosti na stav zápisu v katastru je zápisem poznámky podle § 23 odst. 1 písm. o) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „kat. zák.“) naplněn. Nezapsání poznámky by ohrozilo potenciální kupce, které skutečnost, že soudní řízení probíhá, od koupě odrazuje. Ti by si pak právem mohli stěžovat, že katastrální úřad poznámku nevyznačil a že byli uvedeni v omyl, když o podané žalobě nebyli informováni.
3. Žalovaný namítá též, že jakkoli žalobkyně tvrdí, že se o poznámce dozvěděla až v září 2018, pak podle komunikace doložené advokátkou Mgr. Olgou Hudcovou, zástupkyní C. P. A. H., se o nesouhlasu C. P. A. H. s prodejem dozvěděla již v polovině prosince 2017.
4. Dále žalovaný namítá, že žalobkyně se žádným způsobem na katastrální úřad neobrátila, nežádala o odstranění poznámky ani o opravu chyby – nevyčerpala tak veškeré mimosoudní prostředky a podala přímo žalobu k soudu.

B.

5. Mezi účastníky je nesporné a soud ze správních spisů ověřil, že žalobkyně byla v katastru nemovitostí zapsána jako výlučná vlastnice pozemků parc. č. X a parc. č. X v k. ú. Rozstání pod Kojálem již v okamžiku, kdy bylo žalovanému doručeno oznámení soudu o podané žalobě, kde účastníky řízení jsou C. P. A. H. a F. H. Žalovaný na základě tohoto oznámení

zapsal do katastru nemovitostí poznámku o podané žalobě, která je v katastru nemovitostí dodnes.

C.

6. Pro posouzení včasnosti žaloby je nerozhodné, kdy se žalobkyně dozvěděla o nesouhlasu C. P. A. H. s prodejem předmětných pozemků žalobkyni. Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) totiž ve svém § 84 odst. 1 váže počátek běhu dvouměsíční subjektivní lhůty pro podání žaloby nikoli k vědomosti žalobkyně o takovém nesouhlasu, ale k vědomosti žalobkyně o existenci žalovaného zásahu.
7. Takovým zásahem je v nyní v posuzovaném případě poznámka zapsaná v katastru nemovitostí. Žalobkynino tvrzení o tom, že se o tomto zásahu dozvěděla dne 5. 9. 2018, žalovaný nezpochybnil.
8. Od 5. 9. 2018 do 21. 9. 2018 (kdy žalobkyně podala žalobu v této věci), dva měsíce neuplynuly, proto soud nemá jediný důvod k tomu, aby uzavřel, že žalobkyně subjektivní dvouměsíční lhůtu pro podání žaloby zmeškala.
9. Ust. § 84 odst. 1 s. ř. s. zná i objektivní lhůtu pro podání žaloby, která činí dva roky od okamžiku, kdy k žalovanému zásahu došlo. Podle správního spisu se tak stalo dne 24. 1. 2018. Od tohoto data dva roky do 21. 9. 2018 (podání žaloby) neuběhly.
10. Krajský soud proto uzavírá, že žaloba byla podána včas.

D.

11. Namítá-li žalovaný, že žalobkyně nevyčerpala mimosoudní prostředky ochrany, uvádí že takovými prostředky jsou žádost o opravu chyby či žádost o odstranění poznámky.
12. Došlo-li k zápisu poznámky cílevědomou a záměrnou činností katastrálního úřadu (což je v nyní popisovaném případě zřejmé), nemůže se jednat o chybu v katastru (k tomu viz blíže rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2008 č. j. 1 As 40/2007-103, Sb. NSS č. 2098/2010, ze dne 11. 1. 2012 č. j. 3 As 17/2011-371, ze dne 13. 2. 2014 č. j. 5 As 141/2012-113, vše www.nssoud.cz), tzn. nejedná se ani o prostředek ochrany, kterým by se měla žalobkyně nápravy domáhat.
13. Záměrně zapsanou poznámku může katastrální úřad sám z katastru nemovitostí odstranit jedině výmazem podle § 27 kat. zák. Žalobkyně ovšem není soudem, státním zástupcem, policejním orgánem, správcem daně, vyvlastňovacím úřadem, soudním exekutorem, insolvenčním správcem ani dražebníkem. K jejímu návrhu by mohl katastrální úřad sám poznámku vymazat jen, pokud důvody pro vyznačení poznámky pominuly.
14. Důvodem pro vyznačení poznámky bylo v posuzovaném případě vedení sporu o vypořádání zaniklého SJM mezi C. P. A. H. a F. H. před Okresním soudem v Prostějově. Toto řízení dosud neskončilo, proto nelze uzavřít, že by právě tento důvod pominul.
15. Krajský soud proto uzavírá, že žalobkyně neměla k dispozici žádný mimosoudní prostředek nápravy, pročť naplnila podmínku pro přístup k soudu obsaženou v ust. § 85 věty před středníkem s. ř. s.

E.

Shodu s prvopisem potvrzuje

16. K věci samé krajský soud předesílá, že výsledek sporu mezi C. P. A. H a F. H. může – ať už bude jakýkoli – zavazovat toliko účastníky tohoto sporu, tj. C. P. A. H. a F. H., nikoli žalobkyni, neboť ta není účastníkem uvedeného občanskoprávního řízení [§ 159a odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších změn a doplnění (dále jen „o. s. ř.“)]. To nemůže být prolomeno ani tím, že uvedeným rozsudkem budou vázány i státní orgány (§ 159a odst. 3 o. s. ř.).
17. Podle § 26 kat. zák. „pro zápis a výmaz poznámky se použijí přiměřeně ustanovení o zápisu a výmazu záznamem.“ Podmínky pro zápis záznamu stanoví § 21 odst. 1 kat. zák., podle něhož katastrální úřad

- 1) „zjistí, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou,
- 2) „zda je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností“ a
- 3) „zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru.“

Podle § 21 odst. 2 katastrálního zákona katastrální úřad postupuje následovně: je-li listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, katastrální úřad záznam provede; jinak tomu, kdo listinu předložil, sdělí písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl, a listinu mu vrátí.

18. Povinnost katastrálního úřadu zkoumat, zda listina navazuje na dosavadní zápis v katastru, byla novelou č. 349/2011 Sb. zakotvena již do zákona o zápisech č. 265/1992 Sb., který byl následně ke dni 1. 1. 2014 zrušen v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku a aktuálně účinného katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. Tato povinnost byla do zákona o zápisech přijata z podnětu veřejného ochránce práv. V důvodové zprávě se k této povinnosti mimo jiné uvádí, 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 k 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. Čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod totiž uvádí: »Každý má právo, aby jeho věc byla projednána veřejně, bez zbytečných průtahů a v jeho přítomnosti a aby se mohl vyjádřit ke všem prováděným důkazům. Veřejnost může být vyloučena jen v případech stanovených zákonem.«. Existují záznamové listiny včetně rozhodnutí soudů, které byly vyhotoveny tak, že na jejich základě má být z katastru vymazán dosud zapsaný vlastník nebo jiný oprávněný, aniž by měl možnost účastnit se soudního řízení, jehož výsledek pro něj proto není závazný. Typické jsou rozsudky, kdy se určí, že určitá osoba vydává nemovitost jiné osobě. Přitom vydávající osoba není v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník, protože dávno převedla nemovitost na třetí osobu. Pro tuto třetí osobu tedy není rozsudek závazný, nijak nemohla před soudem hájit svoje práva a většinou ani o probíhajícím soudním řízení neví. Náhle se však dozví, že byla jako vlastník z katastru vymazána záznamem, aniž by s ní předtím kdokoli jednal. Typické jsou také případy, kdy dědici dědí nemovitost, kterou zůstavitel nikdy nevlastnil. Konečně se nenavazující rozsudky týkají případů, kdy soud rozhodne o vlastnictví nemovitosti, která neexistuje. Stává se to například tehdy, když soud vychází ze starých podkladů a před vynesením soudního rozhodnutí je dokončena pozemková úprava, při které všechny dosavadní pozemky zaniknou a místo nich vzniknou pozemky naprosto jiné. Uvedené nedostatky je třeba nejprve odstranit v řízení před orgánem, který je k tomu příslušný. V žádném případě se tedy nebude ani nadále zkoumat, zda

soud rozhodl po věcné stránce správně. Stejná právní úprava byla i v obecném knihovním zákoně, podle kterého se do pozemkové knihy zapisovala i práva na základě soudních rozhodnutí. Nulová varianta by vedla k tomu, že by se do katastru nemovitostí i nadále prováděly duplicitní zápisy, čímž by náš katastr zůstal evropskou raritou. Ostatně osvědčená zásada, že každý zápis ve veřejné evidenci nemovitostí musí navazovat na předchozí zápisy, byla obsažena již v ustanovení § 21 zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (Obecný knihovní zákon), které znělo: »Zapisovati se může jen proti tomu, kdo jest toho času, kdy se žádá, zapsán v pozemkové knize za vlastníka nemovitosti nebo práva, ve příčině kterých se má zápis státi, nebo se alespoň zároveň za vlastníka vloží nebo zaznamená (§ 432 ob. z. obč.).«.

19. Již důvodová zpráva k zákonu č. 349/2011 Sb., kterým byl novelizován zákon o zápisech, tedy rozlišovala mezi povinností katastrálního úřadu zkoumat, zda listina navazuje na dosavadní zápis v katastru, a přezkumem věcné správnosti soudního rozhodnutí, která katastrálnímu úřadu naopak nepřísluší.
20. Povinností katastrálního úřadu bylo posoudit *návaznost* soudního rozhodnutí na předchozí zápis v katastru nemovitostí a zohlednit otázku vlastnictví nemovitosti, když spor o vypořádání SJM se k řádně zapsané jediné vlastnici předmětných pozemků, tj. k žalobkyni, zjevně vůbec nevztahuje. I u poznámek zapisovaných k nemovitosti podle § 23 odst. 1 kat. zák. je přitom katastrální úřad povinen zkoumat, zda poznámka navazuje na dosavadní zápisy v katastru podle § 21 odst. 1 ve spojení s § 26 kat. zák.
21. Krajský soud proto uzavírá, že pokud katastrální úřad v projednávané věci zápis poznámkou učinil, aniž by návaznost na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí zjišťoval, jednal v rozporu s § 21 odst. 1 ve spojení s § 26 kat. zák.
22. Pro úplnost krajský soud dodává, že právě učiněný právní názor je v souladu s ustálenou judikaturou soudů rozhodujících ve správním soudnictví (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 11. 2017 č. j. 1 As 173/2016-80, Sb. NSS č. 3711/2018, www.nssoud.cz).
23. Proto soud podané žalobě podle § 87 odst. 2 s. ř. s. vyhověl, tzn. žalovanému přikázal, aby obnovil stav před zásahem.

F.

24. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., když žalobkyně byla v řízení procesně úspěšná a vzniklo jí tak vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení. Náklady žalobkyně tvoří:
 - a) zaplacený soudní poplatek 2 000 Kč
 - b) náklady právního zastoupení advokátkou
 -) odměna advokátky za zastupování v řízení ve výši 3 100 Kč / úkon při těchto úkonech právní služby: § 7, § 9 odst. 4 písm. d) § 12 odst. 4
 - 1) příprava a převzetí věci
 - 2) sepsí žaloby vyhl. č. 177/1996 Sb. 6 200 Kč
 -) paušální náhrada hotových výdajů advokáta ve výši 300 Kč / úkon při úkonech právní

pomoci vypočtených pod písm. b)

§ 13 odst. 3
vyhl. č. 177/1996 Sb. 600 Kč
8 800 Kč

Celkem

Soud proto uložil žalovanému zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení tuto částku, a to dle § 64 s. ř. s. ve spojení s § 149 odst. 1 o. s. ř. k rukám advokátky, která žalobkyni v řízení zastupovala. Vzhledem k odlišné úpravě s. ř. s. a o. s. ř., týkající se nabytí právní moci rozhodnutí (srov. § 54 odst. 5 s. ř. s., § 159, § 160 odst. 1 o. s. ř.), uložil soud žalovanému povinnost zaplatit náhradu nákladů řízení ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu.

Nesplní-li povinná dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Ostrava 22. února 2019

Mgr. Jiří Gottwald
předseda senátu