



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jaroslavy Skoumalové a soudců Mgr. Petra Sedláka, Ph.D. a JUDr. Václava Štencle, MA v právní věci žalobce: **UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.**, se sídlem Příkop 838/6, Brno, zast. Mgr. Tomášem Kintrem, LL.M., advokátem se sídlem Sudoměřská 44, Praha 3, proti žalovanému: **Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj**, se sídlem Moravské nám. 1, Brno, o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu

t a k t o :

- I. Žaloba **s e z a m í t á .**
- II. Žalobce **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Předmět řízení

[1] Žalobce se žalobou doručenou Krajskému soudu v Brně dne 19. 6. 2017 domáhal ochrany proti tvrzenému nezákonnému zásahu žalovaného, který žalobce spatřuje v tom, že žalovaný zapsal do katastru nemovitostí poznámku dle § 23 odst. 1 písm. o) zákona

č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) namísto poznámky spornosti dle § 24 katastrálního zákona, jak bylo navrhováno.

II. Obsah žaloby

[2] Žalobce jakožto vlastník části jednotek v budově č. p. 843 stojící na pozemku parc. č. 563/2, v katastrálním území Zábrdovice, brojl podanou žalobou proti postupu žalovaného, který zapsal k návrhu vlastníků jednotek v téže budově poznámku k nemovitosti jako poznámku dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona a ne jako poznámku spornosti dle § 24 katastrálního zákona, kterou navrhovatelé původně navrhovali. Návrh na zápis poznámky byl učiněn z důvodu podané žaloby o nahrazení projevu vůle u Městského soudu v Brně, v rámci které žalobci požadovali, aby došlo k úpravě *Prohlášení vlastníka budovy podle ust. § 5 zákona č. 72/1994 Sb. ze dne 24. 10. 1997, ve znění pozdějších změn*, neboť se domnívají, že některé jednotky vůbec neexistují nebo mají nesprávné rozměry. Žalobce má za to, že navrhovatelé tím splnili podmínky pro zápis poznámky spornosti dle § 24 katastrálního zákona.

[3] Žalobce má za to, že poznámka zasahuje přímo do jeho práv, neboť ztěžuje výkon jeho vlastnického práva, a to zejména případný převod jednotek v jeho vlastnictví. V případě zápisu poznámky dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona se neuplatní § 24 odst. 2 katastrálního zákona, podle kterého není poznámka spornosti důvodem pro přerušení případného vkladového řízení ohledně nemovitostí, k nimž se poznámka vztahuje.

[4] Žalobce navrhl, aby soud určil, že postup žalovaného, který zapsal do katastru nemovitostí poznámku dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona namísto poznámky spornosti je nezákonný a přikázal žalovanému, aby poznámku o podané žalobě provedenou dne 19. 4. 2017, č. j. Z- 2244/2017-702 u jednotek budovy č. p. 843 stojící na pozemku parc. č. 563/2 v katastrálním území Zábrdovice, vymazal.

III. Vyjádření žalovaného a replika žalobce

[5] Žalovaný uvedl, že trvá na správnosti posuzovaného postupu. Žalobce neuvedl, v čem spatřuje nezákonnost postupu. Žalobce pouze uvedl, že vyznačení poznámky podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona je nezákonný zásah. Stav zápisu není v rozporu se skutečným právním stavem. Na základě žaloby o nahrazení projevu vůle může soud vydat rozhodnutí, které bude kvalifikovaným podkladem pro provedení zápisu do katastru nemovitostí s účinky do budoucna. K rozporu zapsaného a skutečného stavu dojde až ve chvíli, kdy se rozhodnutí soudu o nahrazení projevu vůle stane pravomocným.

[6] Závěrem žalovaný dodal, že vyznačená poznámka dle § 23 odst. 1) písm. o) není sama o sobě důvodem pro automatické přerušení následných vkladových řízení. Žalobce měl možnost domoci se nápravy jinými právními prostředky. Žalobce měl před podáním posuzované žaloby podat návrh na výmaz poznámky u katastrálního úřadu.

[7] Žalobce podal repliku, v rámci které zopakoval žalobní argumentaci a zdůraznil, že v posuzovaném případě se jedná o rozpor mezi zapsaným a skutečným stavem, neboť dotčené

jednotky nemají správné rozměry či některé vůbec neexistují. Dále uvedl, že návrh na výmaz poznámky není řádným opravným prostředkem, kterým by se žalobce mohl domáhat ochrany, proto není žaloba na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu nepřipustná dle § 85 odst. 1 s. ř. s.

[8] Při jednání účastníci odkázali na svá podání a zdůraznili některé v nich tvrzené skutečnosti.

IV. Posouzení věci krajským soudem

[9] Krajský soud v Brně na základě podané žaloby přezkoumal postup žalovaného v mezích žalobních bodů, na základě skutkového stavu zjištěného ke dni svého rozhodnutí (§ 87 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba **není důvodná**.

[10] Z obsahu správního spisu soud zjistil, že dne 16. 2. 2017 byl žalovanému doručen návrh na vyznačení poznámky spornosti k dotčeným jednotkám z důvodu žaloby podané k Městskému soudu v Brně, kterou se 16 žalobců domáhá nahrazení projevu vůle celkem 157 žalovaných na odstranění vad prohlášení vlastníka budovy č. p. 843 postavené na pozemku parc. č. 563/2 v obci Brno, katastrální území Zábrdovice. Přípisem žalovaného ze dne 14. 3. 2017 bylo právnímu zástupci žalobců sděleno, že poznámku spornosti není možné vyznačit pro nesplnění zákonných podmínek, namísto tohoto je však možné vyznačit poznámku k nemovitosti podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona. Podáním ze dne 5. 4. 2017 žalobci, prostřednictvím svého právního zástupce, žalovanému sdělili, že mění původní návrh a nově navrhli vyznačit poznámku podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona. Tomuto návrhu bylo vyhověno a poznámka byla zapsána. Žalobce se domnívá, že měla být zapsána poznámka spornosti a postup žalovaného považuje za nezákonný zásah do svých práv.

[11] Spornou právní otázkou mezi účastníky je, zda měl žalovaný přistoupit k zapsání poznámky k nemovitosti dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona, nebo poznámky spornosti dle § 24 katastrálního zákona.

[12] Žaloba byla podána podle § 82 s. ř. s., podle něhož *každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením (dále jen „zásah“) správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, může se žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný.*

[13] Podle § 87 odst. 2 věty první s. ř. s. *soud rozsudkem určí, že provedený zásah byl nezákonný, a trvá-li takový zásah nebo jeho důsledky anebo hrozí-li jeho opakování, zakáže správnímu orgánu, aby v porušování žalobcova práva pokračoval, a přikáže, aby, je-li to možné, obnovil stav před zásahem.*

[14] Při posuzování předmětné věci se krajský soud nejdříve zabýval otázkou, zda je žaloba přípustná v návaznosti na to, zda se žalobce mohl domáhat ochrany jinými právními prostředky a zda provedení poznámky do katastru nemovitostí mohlo být nezákonným zásahem, kterým by žalobce mohl být zkrácen na svých právech. Odpověď na tuto otázku

dává usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010 č. j. 7 Aps 3/2008 – 98 (veškerá rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz).

[15] Dle označeného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu se soudní ochrany proti *provedení* či *neprovedení* záznamu do katastru nemovitostí podle § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle § 82 a násl. s. ř. s. V témže rozhodnutí Nejvyšší správní soud judikoval, že: „*soudní ochraně před obsahově nesprávným postupem či „prostou“ nečinností katastrálního úřadu formou zásahové žaloby nebrání ani ustanovení § 85 s. ř. s., podle něhož zásahová [ž]aloba je nepřipustná, lze-li se ochrany nebo nápravy domáhat jinými právními prostředky (...). Takové právní prostředky totiž ve věcech záznamu do katastru neexistují.*“ Nejvyšší správní soud následně navázal na usnesení rozšířeného senátu rozsudkem ze dne 26. 1. 2012, č. j. 4 Aps 4/2011-68 a jednoznačně vztáhl závěry v něm učiněné i na případy soudní ochrany proti provedení či neprovedení poznámky do katastru nemovitostí.

[16] Byť usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu vychází z předešlé právní úpravy, zdejší soud nespatřuje důvod, proč se od závěrů v něm uvedených při aplikaci nově účinné právní úpravy měl odchýlit. Vycházejí z označené judikatury má zdejší soud za to, že jedinou možnou obranou pro žalobce představovala právě jím podaná žaloba na ochranu proti nezákonnému zásahu žalovaného.

[17] Dále se soud věcně zabýval posouzením, zda měl žalovaný zapsat poznámku dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona tak jak učinil, či měl provést zápis poznámky spornosti.

[18] Žalobce rozporoval postup žalovaného, který provedl zápis poznámky u všech jednotek předmětné budovy, aniž by k tomuto návrh směřoval. Krajský soud se ztotožňuje s názorem žalovaného uvedeným ve vyjádření k podané žalobě a má za to, že postup zvolený žalovaným byl správný. Žaloba o nahrazení projevu vůle podaná u Městského soudu v Brně sice rozporuje pouze vymezení určitých jednotek, nicméně je v ní taktéž uvedeno, že v rámci původního prohlášení vlastníka došlo i k nesprávnému stanovení podlahové plochy všech jednotek v budově, což se fakticky dotýká i podílu jednotlivých jednotek v budově na společných částech domu. Samotný návrh na zápis poznámky spornosti sice v záhlaví označoval list vlastnictví č. 784, na kterém je zapsána předmětná budova a mohlo by se na první pohled zdát, že návrh směřoval k zápisu poznámky pouze na tento list vlastnictví. Nicméně obsahem návrh odkazoval nejen na podanou žalobu o nahrazení projevu vůle, ale také v něm bylo zdůrazněno, že jednotky byly nesprávně vymezeny s tím, že se má jednat o společné části domu, což jak krajský soud uvedl výše, se fakticky dotýká i podílů všech ostatních jednotek v budově na společných částech domu. Žalovaný proto správně vyznačil poznámku u všech jednotek v budově, neboť případná změna by se jich mohla dotknout.

[19] Poznámkám po stránce hmotného práva se věnují §§ 985 a 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat podle § 985 občanského zákoníku odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na

její žádost do veřejného seznamu formou poznámky, jejíž úprava je ukotvena v katastrálním zákonu.

[20] Termín poznámka je obecně definován v § 6 katastrálního zákona, který dělí zápisy týkající se práv do katastru mezi provedení vkladem, záznamem nebo poznámkou. Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Poznámky jsou rozlišeny podle toho, zda se jedná o poznámku k nemovitosti, k osobě nebo o poznámku spornosti zápisu. Poznámka má informativní charakter. Jejím smyslem je upozornit toho, kdo chce nabýt věcné právo k nemovitosti, na možné právní vady nemovitosti. Poznámka se zapisuje, mimo jiné, doložením návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

[21] K zápisu poznámky o podané žalobě dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona správní orgán přistupuje v tom případě, kdy se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu. Právo bude rozhodnutím soudu teprve určeno, ale v katastru bude alespoň poznámka o tom, že probíhá soudní řízení.

[22] Poznámka spornosti zápisu podle § 24 odst. 1 věta první katastrálního zákona navazuje na § 985 občanského zákoníku a zapíše se do katastru tehdy, když stav zapsaný v katastru není v souladu se skutečným právním stavem a osoba, která se domáhá odstranění nesouladu, prokáže, že uplatnila u soudu své právo. Pravidlo obsažené v § 985 občanského zákoníku je určeno k řešení situace, kdy je stav zapsaný ve veřejném seznamu v rozporu se skutečným právním stavem. Důvody takového rozporu lze rozdělit do čtyř skupin, a to že se jedná o a) chybný zápis do veřejného seznamu, b) počáteční absence právního důvodu vzniku práva (absolutní neplatnost či zdánlivost právního jednání, na jehož základě byl proveden zápis do veřejného seznamu), c) možnost mimoknihovního vzniku či zániku práv, d) dodatečné odpadnutí právního důvodu vzniku práva (odstoupení, uplatnění relativní neplatnosti); (k tomu blíže SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s.

[23] S názorem krajského soudu stran rozdílu mezi poznámkou k nemovitosti dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona a poznámkou spornosti dle § 24 katastrálního zákona, tak jak byl shora nastíněn, se shoduje i další odborná literatura (viz. např.: BAREŠOVÁ, E.; BLÁHOVÁ, I.; DOUBEK, P.; JANEČEK, B.; NEDVÍDEK, L.; ŠANDOVÁ, H.; aj. *Katastrální zákon: Komentář* (Systém ASPI). Wolters Kluwer, 2015).

[24] Krajský soud má za to, že v posuzovaném případě nebyla naplněna podmínka nesouladu zapsaného stavu se stavem skutečným. Výklad poznámek by měl být spíše restriktivní, než extenzivní, což vede jednoznačně k závěru, že pokud tvrzené odstranění vad prohlášení vlastníka budovy ve fázi podané žaloby na nahrazení projevu vůle nelze podřadit ani pod jednu ze skupin důvodu rozporu tak jak byly shora definovány, bude připadat v úvahu pouze zápis poznámky o podané žalobě.

[25] Žaloba o nahrazení projevu vůle na odstranění vad prohlášení vlastníka budovy nesměřuje proti v katastru zapsanému věcnému právu, ale směřuje k završení právního

jednání, které dosud učiněné nebylo. Není tvrzeno, že by nebyl proveden zápis do katastru nemovitostí ve smyslu prohlášení vlastníka budovy, neboť zápis v katastru nemovitostí provedenému prohlášení odpovídá. Odchytky mezi prohlášením a faktickým stavem obecně mohou existovat, v posuzovaném případě ale není postaveno na jisto, zda je skutkový stav skutečně rozdílný. Jinak řečeno, prozatím platí stávající prohlášení vlastníka, které je v souladu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Na základě žaloby na nahrazení projevu vůle soud vydá rozhodnutí, které bude kvalifikovaným podkladem pro provedení zápisu do katastru nemovitostí, v posuzovaném případě změna zápisu vymezených jednotek.

[26] Krajský soud nerozporuje tvrzení žalobce, že se zápis poznámky dotkne jeho práv, neboť již ze své podstaty poznámka signalizuje možné právní vady nemovitosti, nicméně se jedná pouze o možnost hypotetickou. Jediným materiálním dopadem je možnost přerušení řízení o vkladu, nicméně toto již bylo v žalobcově případě zhojeno v rámci řízení před správním orgánem prostřednictvím autoremedury.

[27] Žalovaný nepochybil, když zapsal do katastru nemovitostí poznámku dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona, na místo poznámky spornosti dle § 24 katastrálního zákona, neboť pro zápis poznámky spornosti nebyly splněny zákonné podmínky.

V. Shrnutí a náklady řízení

[28] Ze všech shora uvedených důvodů dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji podle § 87 odst. 3 s. ř. s. zamítl.

[29] Výrok o nákladech řízení má oporu v ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce v řízení úspěšný nebyl, proto mu právo na náhradu nákladů řízení nepřísluší. Žalovaný, který měl v řízení plný úspěch, náhradu nákladů řízení nepožadoval, proto soud rozhodl, že právo na náhradu nákladů řízení nemá.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

V Brně dne 22. listopadu 2017

JUDr. Jaroslava Skoumalová
předsedkyně senátu