



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Sandnerové a soudců JUDr. Jana Ryby a Mgr. Milana Taubera v právní věci žalobce: **J. H.**, zastoupeného Mgr. et. Mgr. Petrou Harantovou, advokátkou, Palackého 389/7, Plzeň proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze**, Pod Sídlištěm 1800/9, Praha 8, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13.12.2010, sp. zn. ZKI-O-125/0960/2010-Bor,

t a k t o :

- I. **Žaloba se zamítá.**
- II. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou se žalobce u Městského soudu v Praze domáhá zrušení shora označeného rozhodnutí vydaného Zeměměřickým a katastrálním inspektorátem v Praze (dále jen „odvolací orgán“ nebo „žalovaný“), kterým bylo zamítnuto jeho odvolání a potvrzeno rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „správní orgán I. stupně“ nebo „katastrální úřad“) ze dne 1.6.2010, č. j. OR-1630/2009-101/12 (dále též „prvostupňové rozhodnutí“).

Tímto rozhodnutím byla provedena oprava v zapsaných údajích v katastru nemovitostí podle § 8 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“). Podle výroku tohoto rozhodnutí je tak v katastru nemovitostí České republiky u předmětných jednotek nadále vyznačeno cit. „[...] *zástavní právo smluvní pro pohledávku ve výši 6.000.000,- Kč včetně příslušenství ve prospěch CODEP s.r.o. [...], na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva V-738/2004-101*“ (zvýraznění doplněno Městským soudem v Praze), tj. byla doplněna slova „včetně příslušenství“.

Žalobce napadá rozhodnutí žalovaného v celém rozsahu, neboť jej považuje za nezákonné a tvrdí, že jím, jakož i prvostupňovým rozhodnutím, bylo zasaženo do jeho práv.

Při provádění opravy podle ust. § 8 odst. 1 katastrálního zákona totiž prvostupňový správní orgán vycházel z toho, že v zápisu v katastru nemovitostí se vyskytl „zřejmý omyl“. Žalobce upozorňuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17.1.2008, č. j. 1 As 40/2007 – 103, z něhož cituje a který se definicí „zřejmého omylu“ zabýval. Správní orgány při rozhodování však nesprávně vyhodnotily obsah zástavní smlouvy, z níž při provádění opravy vycházely, neboť tato smlouva neobsahuje ustanovení, že se zástavní právo vztahuje i na příslušenství pohledávky. Tomu odpovídal i původní návrh na vklad „*zástavního práva k zajištění pohledávky ve výši 6.000.000,- Kč*“. V zástavní smlouvě je totiž v čl. II „pro vyloučení pochybností“ obsaženo ustanovení, z něhož je zřejmé, že pohledávka obsahuje již veškeré příslušenství v uvedené částce 6.000.000,- Kč.

Poněvadž správní orgány neměly žádný podklad pro to, aby došlo k zápisu „příslušenství“ k zástavnímu právu do katastru nemovitostí, jak se ho domáhala firma CODEP s.r.o. v návrhu na opravu chyby, nelze tedy chybějící zápis „příslušenství“ považovat ani za error facti, ani za error iuris ve smyslu shora citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu.

Žalobce závěrem uvádí, že institut opravy chyby podle ust. § 8 odst. 1 katastrálního zákona má sloužit k tomu, aby bylo dosaženo souladu zapsaných údajů s podkladovými listinami. Poněvadž však správními orgány provedená oprava nemá podklad v listinách (v zástavní smlouvě), jsou rozhodnutí správních orgánů nezákonná, vadná a neprezkoumatelná. Z tohoto důvodu navrhuje soudu, aby napadené rozhodnutí a rozhodnutí prvostupňové zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

Žalovaný ve vyjádření k žalobě odkázal na napadené rozhodnutí, v němž dospěl k závěru, že z čl. II zástavní smlouvy je zřejmé, že zástavní právo se vztahuje i na příslušenství zajištěných pohledávek. Poněvadž katastrální úřad v původním vkladovém řízení rozhodl v rozporu s uvedeným, v nyní posuzovaném řízení tento stav napravitel podle ust. § 8 katastrálního zákona. Řízení o opravě chyby slouží k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin. V souladu s ust. § 5 odst. 7 cit. zák. pak nemohou být opravou chyby dotčeny právní vztahy.

Žalovaný se rovněž odvolal na stejný rozsudek Nejvyššího správního soudu z 17.1.2008, č. j. 1 As 40/2007 – 103 jako žalobce a dovodil z něj, že v daném případě šlo o zřejmý omyl. Jednalo se totiž o situaci, kdy došlo k opomenutí zapsat údaj v podkladové listině obsažený, tedy error facti, jak jej označuje Nejvyšší správní soud v cit. rozsudku. Žalovaný konstatoval, že řízení o opravě chyby proběhlo zcela standardním způsobem v souladu s ust. § 8 odst. 1 katastrálního zákona. Žalovaný dále upozornil na skutečnost, že orgány na úseku zeměměřičství a katastru zkoumají nabývací titul pouze z hledisek uvedených v ust. § 5 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „zákon o zápisech“) a nejsou oprávněny zkoumat platnost titulu, či určovat existenci věcného práva, příp. jeho skutečný rozsah.

Napadeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí o opravě chyby v katastru nemovitostí a rozhodnutí prvostupňového orgánu potvrdil. Vycházel přitom ze zjištění, že byly dány podmínky pro provedení opravy chyby podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona, správní orgán prvního stupně v řízení nepochybil a rozhodnutí je v souladu s právními předpisy.

Pokud jde o srozumitelnost a určitost smluvního ujednání o zástavním právu, z pohledu přezkumu ve smyslu ust. § 5 odst. 1 zákona o zápisech, žalovaný dospěl k závěru, že srozumitelné a určité je a zástavní právo se vztahuje i na příslušenství pohledávky. Žalovaný vycházel (stejně jako správní orgán prvního stupně) z čl. II odst. 2 zástavní smlouvy, který nejprve vymezuje „zajištěné pohledávky“ (v celkové výši 6.000.000 Kč) a poté obsahuje větu: „zástavní právo se vztahuje na veškeré příslušenství „*zajištěných*

pohledávek“, zejména úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s uplatněním veškerých zajištěných pohledávek“. V návrhu na vklad pak bylo sice konstatováno, že se zástavní právo vztahuje na pohledávky zástavního věřitele v celkové výši 6.000.000 Kč, avšak v samotné návrhové klauzuli bylo uvedeno, že navrhovatelé „žádají, aby katastrální úřad rozhodl, že vklad zástavního práva podle uvedené zástavní smlouvy se povoluje“. Žalovaný tedy uzavřel, že došlo k chybě při vedení katastru nemovitostí, když byl mylně přepsán údaj z podkladové listiny (tj. pohledávka bez příslušenství).

Konečně žalovaný vyložil k námitce žalobce, že k opravě chyby došlo v režimu ust. § 8 odst. 1 katastrálního zákona, jak bylo právě vysvětleno, nikoliv podle ust. § 8 odst. 2 cit. zák. Nesprávný zápis totiž nebyl důsledkem nesprávnosti v listině, ale chyby při přenášení údajů z listiny do katastru samotného.

Žalovaný tedy trvá na správnosti svého rozhodnutí a navrhl žalobu zamítnout pro nedůvodnost.

Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s.ř.s.). Při rozhodování vycházel ze skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu; dospěl při tom k závěru, že žaloba není důvodná.

U ústního jednání konaného dne 9. října 2013 zástupce žalobce setrval na všech žalobních bodech a zástupce žalovaného navrhl zamítnutí žaloby.

Soud zamítl návrh žalobce na provedení důkazu spisem vedeným Obvodním soudem pro Prahu 8 pod sp. zn. 11 C 32/2010 (návrh uveden v žalobě na str. 4) pro nadbytečnost, neboť dospěl k závěru, že v dané věci spisový materiál shromážděný správními orgány obsahuje dostatečný podklad nejen pro vydání napadených rozhodnutí, ale i pro přezkum správních rozhodnutí soudem.

Mezi účastníky řízení je jedinou spornou otázkou, a sice, zda je podle zástavní smlouvy, jež byla podkladem pro zápis zástavního práva do katastru nemovitostí, zástavním právem zajištěno vedle jistiny pohledávky (ve výši 6.000.000 Kč) též její příslušenství, potažmo zda byl zápis v katastru nemovitostí v souladu s podkladovou listinou či nikoliv, tudíž bylo možno provést opravu chyby v katastru podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona.

K tomu považuje zdejší soud za nutné uvést následující skutečnosti, jež zjistil ze správního spisu:

Dne 8.1.2004 podal nynější žalobce a firma CODEP s.r.o. návrh na vklad do katastru nemovitostí evidovaný pod zn. V-738/04. V návrhu v čl. I uvedli, že mezi sebou uzavřeli smlouvu o zřízení zástavního práva ke specifikovaným nemovitostem, zástavní právo slouží k „zajištění pohledávky zástavního věřitele v celkové výši 6.000.000,- Kč, které vznikly na základě [bliže uvedených smluv]“. V čl. II vymezili svůj návrh takto: „navrhovatelé žádají, aby katastrální úřad Praha – město rozhodl, že vklad zástavního práva podle shora uvedené zástavní smlouvy se povoluje, resp. aby zástavní právo ke shora uvedeným nemovitostem bylo na základě uvedené zástavní smlouvy vloženo do katastru nemovitostí ve prospěch zástavního věřitele [...]“. Přílohou návrhu byla mj. ověřená kopie zástavní smlouvy, která byla zařazena do sbírky listin katastru pod zn. V-738/2004-101.

V zástavní smlouvě ze dne 8.1.2004 jsou v čl. II označeném „zajišťované pohledávky“ nejprve v odstavci 1 vymezeny tyto pohledávky „v celkové výši 6.000.000,- Kč“; uvádí se, na základě kterých smluv vznikly. Čl. II odst. 2 stanoví: „Pro vyloučení pochybností touto

Smlouvou zajištěné pohledávky zahrnují veškeré peněžité pohledávky vzniklé na základě v odst. 1 uvedených smluv o půjčce (dále jen společně „Zajištěná smlouva“), dále z porušení či neplatnosti Zajištěné smlouvy nebo její výpovědi kteroukoliv ze stran nebo jejichž vznik je vázán na splnění podmínky. Zajištěné pohledávky zahrnují též veškeré nároky zástavního věřitele za zástavcem na základě a v souvislosti s touto Smlouvou, zejména nároky zástavního věřitele na zaplacení smluvní pokuty podle čl. IX. této Smlouvy. Zástavní právo se vztahuje na veškeré příslušenství Zajištěných pohledávek, zejména úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s uplatněním veškerých Zajištěných pohledávek. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany stanoví, že Zajištěnými pohledávkami jsou též veškeré nároky zástavního věřitele na zaplacení smluvní pokuty či náhradu škody v souvislosti se Zajištěnou smlouvou. Zástavní právo se dále vztahuje na veškeré nároky zástavního věřitele z odstoupení od Zajištěné smlouvy. V případě neplatnosti Zajištěné smlouvy se Zajištěnou pohledávkou zástavního věřitele rozumí pohledávka vyplývající z bezdůvodného obohacení zástavce vzniklého plněním zástavního věřitele na základě neplatné Zajištěné smlouvy a případný nárok zástavního věřitele na náhradu škody.“

Na základě výše uvedeného návrhu bylo do katastru nemovitostí zapsáno k příslušným nemovitostem „zástavní právo smluvní, pohledávka ve výši 6.000.000,- Kč, listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 08. 01. 2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 08. 01. 2004“

Dne 21.10.2009 podala firma CODEP, s.r.o. „žádost o přešetření zápisu v katastru nemovitostí“. Upozorňuje v ní, že v katastru nemovitostí je zapsáno pouze zástavní právo k jistině pohledávky (6.000.000 Kč), ačkoliv zástavní smlouvou bylo zajištěno též příslušenství této pohledávky. Tuto žádost správní orgán prvního stupně posoudil jako návrh na opravu chyby v katastru podle ust. § 8 katastrálního zákona a oznámením ze dne 12.1.2010, č. j. OR-1630/2009-101 sdělil, že provedl opravu v údajích katastru nemovitostí tak, že nyní je zapsáno „zástavní právo smluvní, pohledávka ve výši 6.000.000,- Kč včetně příslušenství“.

Žalobce katastrálnímu úřadu oznámil že s provedením opravy nesouhlasí a odkázal na znění čl. II odst. 2 zástavní smlouvy. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha dne 1.6.2010 pod č. j. OR-1630/2009-101/12 vyhověl návrhu firmě CODEP, s.r.o. na opravu chyby v katastru a potvrdil, že opravený zápis (tj. pohledávka 6.000.000 Kč včetně příslušenství) zůstane v katastru i nadále. Proti rozhodnutí se žalobce odvolal, jeho odvolání však bylo napadeným rozhodnutím zamítnuto.

Městský soud posoudil shora naznačenou spornou otázku následujícím způsobem:

Podle ust. § 5 odst. 1 zákona o zápisech vkladů katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda mj. navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin (písm. b/ cit. ust.) a právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný (písm. c/ cit. ust.). Pokud nejsou splněny podmínky vkladu, úřad návrh na vklad zamítne (odst. 2 cit. ust.).

Podle uvedených kritérií hodnotil katastrální úřad též předloženou zástavní smlouvu v řízení o vkladu vedeném v roce 2004. Je zřejmé, že dospěl k závěru, že vkládané zástavní právo je odůvodněno předloženou zástavní smlouvou, tu zároveň hodnotil jako srozumitelnou a určitou. Zapsal tedy zástavní právo do katastru nemovitostí s tím, že zapsal pouze

pohledávku „ve výši 6.000.000,- Kč“. Z jakého důvodu nebyla zapsána pohledávka i včetně příslušenství je pro meritum věci irelevantní.

V řízení o opravě chyby pak podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku z 17.1.2008, č. j. 1 As 40/2007 – 103 (dostupný na www.nssoud.cz), na který žalobce i žalovaný shodně odkázali, „[neurčitý pojem „zřejmý omyl“ obsažený v § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, je třeba 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). Omyl je přitom 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) (zvýraznění doplněno Městským soudem v Praze).“

V řízení podle ust. § 8 katastrálního zákona již úřad nehodnotí listinu znovu z hledisek uvedených v ust. § 5 odst. 1 zák. o zápisech, pouze posoudí, zda je v katastru zapsán chybný údaj. V posuzovaném případě správní orgány posuzovaly, zda je či není v podkladové listině – zástavní smlouvě – smlouveno zástavní právo i k příslušenství pohledávky. Správní orgány dospěly k závěru, že tomu tak je.

S tímto názorem Městský soud v Praze souhlasí. Ze shora citovaného ustanovení zástavní smlouvy lze dovodit, že smluvní strany vyjádřily vůli zajistit zástavním právem též příslušenství pohledávky. Mezi stranami sporný čl. II odst. 2 sice může vzbuzovat určité pochybnosti, nicméně s ohledem na celý kontext čl. II je zřejmé, že vůlí smluvních stran bylo zajistit pohledávku včetně příslušenství. Zdejší soud tak usuzuje nejen ze slov „[zástavní právo se vztahuje na veškeré příslušenství Zajištěných pohledávek, zejména [...]“, ale též s ohledem na vymezení zajištěných pohledávek, jejichž jistina je právě 6.000.000 Kč. Lze si totiž jen těžko představit situaci, kterou předestírá svým výkladem žalobce, že by „příslušenství“ pohledávky (tak široce definované jako v čl. II odst. 2 a dále též v souvislosti s čl. IX zástavní smlouvy) bylo zajištěno do výše 0 Kč; tak by tomu bylo, neboť výše jistiny a výše zajištění se shodují. Zdejší soud tedy dospěl k závěru, že zástavním právem byla zajištěna pohledávka ve výši 6.000.000 Kč včetně příslušenství.

Z návrhu na vklad doručeného katastrálnímu úřadu dne 8.1.2004 je zřejmé, že si navrhovatelé přáli zapsat zástavní právo tak, jak odpovídá obsahu zástavní smlouvy, tj. včetně příslušenství. Městský soud v Praze tedy souhlasí s názorem žalovaného, že v katastru byl zapsán chybný údaj, neboť z podkladové listiny vyplývá, že je zástavním právem zajištěna pohledávka ve výši 6.000.000 Kč včetně příslušenství, avšak takto nebyla do katastru zapsána.

Pro úplnost pak zdejší soud dodává, že jeho hodnocení obsahu soukromoprávní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a firmou CODEP, s.r.o. je rozhodné pouze a právě pro posouzení, zda se v zápisu uvedeném v katastru nemovitostí objevila chyba či nikoliv; nemá žádný vliv na rozsah a obsah věcných práv smluvních stran (srov. též § 5 odst. 7 katastrálního zákona). Posouzení obsahu smlouvy jako takové přísluší jedině soudům rozhodujícím

v občanském soudním řízení; ty ostatně již rozhodují o určení, zda tu zástavní právo je či není, jak z žaloby vyplývá.

Správní orgány tedy postupovaly v souladu se zákonem, když po zjištění chyby v katastru provedly její opravu podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona ve spojení s ust. § 8 odst. 3 katastrálního zákona. Námitka žalobce, že postup žalovaného byl v rozporu se zákonem a že naopak teprve provedením opravy se dostaly zapsané údaje do rozporu s podkladovou listinou je tak lichá.

Z tohoto pohledu tedy Městský soud v Praze neshledal v postupu správních orgánů ničeho, co by způsobilo nezákonnost napadeného rozhodnutí. Žalobu tedy soud hodnotil jako nedůvodnou a podle ust. § 78 odst. 7 s.ř.s. ji zamítl.

O nákladech řízení soud rozhodl podle ust. § 60 odst. 1 s.ř.s. Žalovanému správnímu orgánu, který měl ve věci úspěch, nevznikly žádné náklady, které by převyšovaly náklady jeho běžné úřední činnosti, proto mu jejich náhradu soud nepřiznal. Žalobce ve věci úspěch neměl, proto na náhradu nákladů řízení nemá právo.

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 ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Praze dne 9. října 2013

JUDr. Ludmila Sandnerová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Jeklová