



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Daňkové a soudců Mgr. Miroslavy Kašpírkové a Mgr. Alexandra Krysla v právní věci **žalobce O. L.**, bytem P., M. 9, proti **žalovanému Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Plzni**, se sídlem Plzeň, Radobyčická 12, *za účasti osoby zúčastněné na řízení Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., se sídlem Praha 2, Bělohradská 128/222, zastoupené JUDr. Ludmilou Pávkovou, advokátkou se sídlem Praha 4, Na Pankráci 58, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 4. srpna 2011 č.j. ZKI-O-29/169/2011,*

t a k t o :

- I. **Žaloba se z a m í t á .**
- II. **Žádný z účastníků n e m á právo na náhradu nákladů řízení.**
- III. **Osoba na řízení zúčastněná nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

O d ů v o d n ě n í

O. L. (*dále jen žalobce*) se žalobou ze dne 1. října 2011 domáhal zrušení rozhodnutí Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni (*dále jen žalovaný*) ze dne 4.8.2011, čj. ZKI-O-29/169/2011 (*dále jen napadené rozhodnutí*), kterým bylo zamítnuto odvolání žalobce proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih (*dále jen katastrální úřad*) ze dne 19.5.2011, čj. OR-114/2011-406 (*dále jen rozhodnutí katastrálního úřadu*), jakož i zrušení rozhodnutí katastrálního úřadu. Posledně označeným rozhodnutím katastrální úřad rozhodl tak, že „v souboru popisných informací v katastrálním území Blovce na listu vlastnictví č. 470 k nemovitostem stavbě rodinného domu čp. 719 postaveném na pozemku – stavební parcele parc. č. 857, k pozemku – stavební parcele parc. č. 857, k pozemku – pozemkové parcele parc. č. 765/8 a k pozemku – pozemkové parcele parc. č. 765/9 bude dále evidováno zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 880.000,- Kč s příslušenstvím a pro budoucí pohledávky do výše 880.000,-Kč pro oprávněného Modrou pyramidu stavební spořitelnu, a.s., IČ 60192852, Bělohradská 222/128, Praha – Vinohrady,

120 21 podle smlouvy o zřízení zástavních práv k nemovitostem ze dne 30.11.2006 s právními účinky vkladu ke dni 13.12.2006 pod číslem řízení V-1742/2006-46.

V žalobě uvedl, že Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (*dále jen Modrá pyramida*) doručila dne 3.3.2011 návrh na opravu chyby v katastru podle § 8 zákona č. 334/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších novel (*dále jen katastrální zákon*) ohledně výmazu zástavního práva, které bylo určeno k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru č. 164198352 (správně zřejmě č. 1641986352), a týkalo se nemovitostí popsaných ve výroku rozhodnutí katastrálního úřadu v předchozím odstavci uvedených (*dále jen nemovitosti*). Modrá pyramida v době, kdy vlastnili nemovitosti právní předchůdci žalobce, manželé D., evidovala na nemovitostech dvě zástavní práva pro pohledávky ve stejné výši 880.000,-Kč, a to ze smlouvy o úvěru č. 1641987152 a smlouvy o úvěru č. 1641986352. Zástavy mají mít původ ve smlouvě o zřízení zástavního práva Modré pyramidy a právních předchůdců žalobce, čj. V-1742/2006-406, s právními účinky vkladu ke dni 13.12.2006. Modrá pyramida totiž dne 12.11.2009 podala údajně jen návrh na výmaz zástavního práva zajišťující jeden z úvěrů. Katastrální úřad však provedl dne 17.12.2009 výmaz obou.

Žalobce uzavřel kupní smlouvu k nemovitostem s právními účinky vkladu ke dni 17.12.2009 s dlužníkem Modré pyramidy a koupil od něj nemovitosti. Kupní smlouva předpokládala, že nemovitosti právních předchůdců žalobce nebudou zatíženy zástavním právem, tj. že dojde k vyplacení úvěrů, které zajišťovaly zástavy Modré pyramidy. Žalobce požádal o úvěr u svého bankovního ústavu, který z důvodu, že dle evidence v katastru nemovitostí nebyla žádná zástava, zastavil nemovitosti k zajištění závazků žalobce. Jak žalobce, tak i poskytovatel jeho úvěru od 17.12.2009 vycházeli ze skutečnosti, že katastrální úřad provedl výmaz obou původních zástav Modré pyramidy.

Na základě žádosti Modré pyramidy ze dne 3.3.2011 o opravu chyby a nesouhlasu s touto opravou současného vlastníka, žalobce, bylo zahájeno správní řízení, jehož výsledkem jsou v prvním odstavci odůvodnění tohoto rozsudku označená rozhodnutí.

Žalobce dále uvedl, že v důsledku neplnění platebních povinností jeho právních předchůdců a rozhodnutí napadených touto žalobou bylo zahájeno u Okresního soudu Plzeň-jih pod sp. zn. 8Nc 904/2011 soudní řízení. Modrá pyramida návrhem proti žalobci jako současnému vlastníkovi nemovitostí směřuje k prodeji zástavy právě z titulu údajně chybně vymazaného zástavního práva. Za této situace má žalobce dvě možnosti. Za prvé přijmout právní stav zápisu zástavy Modré pyramidy dle napadených rozhodnutí. Naznačená cesta pro něj znamená ztrátu nemovitostí, současně i zesplatnění jeho úvěru od Hypoteční banky v částce 1.950 000,-Kč, tedy likvidační následky. Za druhé brojít proti současným řízením, které zbytečně zavinila dle žalobcova názoru vedle příslušného katastrálního úřadu i Modrá pyramida tím, že nesplnila svoji povinnost předcházet hrozící škodě ve smyslu § 415 OZ a včas neinformovala jak katastrální úřad, tak i žalobce o tom, že došlo údajně k chybnému výmazu zástavního práva.

Žalobce uvedl, že zvolil druhý z postupů a v bodu III. žaloby formuloval vady napadených rozhodnutí.

V prvním žalobním bodu tvrdil zavinění situace i Modrou pyramidou v důsledku porušení jejich povinností. K tomuto žalobnímu bodu uvedl, že nesouhlasí se zápisem zástavního práva na nemovitostech v jeho vlastnictví z toho důvodu, že mimo jiné i Modrá pyramida porušila prevenční povinnost ve smyslu § 415 OZ, tedy povinnost předcházet hrozícím škodám na majetku tím, že neoznámila skutečnost, že došlo ke změně zápisu včas. Katastrální úřad nepochybně pochybil. Modrá pyramida nepochybně měla jediná informace a objektivní možnosti včas lidské selhání katastrálního úředníka napravit a ačkoliv měla a mohla tak učinit hned, učinila tento úkon až 3.3.2011. Neprovedení zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch Modré pyramidy v důsledku značného prodlení s oznámením této situace neznámá zánik pohledávky Modré pyramidy, pouze zabránění zápisu práva, které z nepochopitelných důvodů včas „nehájila“ žádostí o opravu. Naproti tomu zápis zástavního práva Modré pyramidy do katastru nemovitostí znamená pro žalobce zásah do jeho práv nabytých v dobré víře a nesrovnatelně větší újmu pro žalobce s ohledem na jeho poměry.

V druhém žalobním bodu tvrdil rozpor postupu správních orgánů se zásadami správního řádu. Žalobní bod odůvodnil tím, že umožnění výkonu práva Modré pyramidy na opravu chyby v katastru napadenými rozhodnutími je v přímém rozporu s § 2 odst. 3 správního řádu, dle kterého „správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.“ Dále je v rozporu s § 2 odst. 4, dle kterého „správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu.....“. Žalobce byl nepochybně v dobré víře od 17.12.2009, tedy od zahájení povolení vkladu, přiznání práva Modré pyramidy by s ohledem na její více jak jednoroční liknavost k chybám státu znamenalo v tomto konkrétním případě nepřiměřený zásah do vlastnického práva žalobce garantovaného článkem 11 Listiny základních práv a svobod. Újma žalobce je nesrovnatelně větší nežli újma Modré pyramidy při neprovedení zápisu zástavního práva. Od provedení výmazu však v dobré víře rozhodně nebyla Modrá pyramida s ohledem na publicitu zápisu v katastru včetně řízení. Modrá pyramida měla vědět a mohla vědět, že bez její aktivity vznikne stávající následek. Žalovaný uvádí, že k výmazu zástavního práva (všech zástavních práv) došlo 17.12.2009 a žalobce podal tentýž den návrh na vklad smlouvy. Současně však „uznává“, že vyvrátit dobrou víru žalobce nelze, ačkoliv v dopoledních hodinách údajně ještě měly být vidět zástavní práva na katastru. Žalobce konstatuje, že kupoval nemovitosti bez jakýchkoliv vad dle smlouvy a pokud by 17.12.2009 došlo k výmazu zástavního práva pouze k jedné z pohledávek, mohl ještě učinit příslušné kroky k odstoupení od smlouvy v průběhu řízení o povolení vkladu a zabránit vzniku škod. V průběhu řízení o povolení vkladu měl žalobce i jeho Hypoteční banka a.s. informaci, že jsou obě zástavy vymazané.

Žalovaný ve svém vyjádření k podanému žalobnímu návrhu ze dne 19.1.2012 navrhl, aby soud v souladu s ust. § 78 odst. 7 zákona 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších novel (*dále jen s.ř.s.*) podanou žalobu jako nedůvodnou v celém rozsahu zamítl a o nákladech řízení rozhodl tak, že je každý z účastníků řízení ponese ze svého.

Žalovaný konstatoval, že všechny žalobní důvody, které žalobce ve svém návrhu uvedl, byly již v rozhodnutích správních orgánů obou stupňů podrobně osvětleny a důkazními prostředky vyvráceny.

K tvrzení, že žalobce i poskytovatel úvěru Hypoteční banka a.s. vycházeli u kupní smlouvy, týkající se zmíněných nemovitostí a uzavřené mezi žalobcem a původními vlastníky, ze skutečnosti, že byl proveden výmaz „obou zástav Modré pyramidy“, žalovaný uvedl, že z článku IV. odst. 1 písm. a) kupní smlouvy sepsané dne 10.12.2009 (podpisy smluvních stran úředně ověřeny dne 16.12.2009, návrh na vklad podán dle podacího razítka dne 17.12.2009 v 8:08 hod.) vyplývá, že *na převáděné nemovitosti nevážnou žádné dluhy, nájem ani jiné právní závady a ani neexistují žádné jiné faktické či právní vady, které by byly na překážku prodeje či nerušeného užívání předmětného pozemku, s výjimkou zástavního práva zřízeného prodávajícím před podpisem této smlouvy ve prospěch Hypoteční banky, a.s. k zajištění pohledávky Hypoteční banky, a.s. za kupujícím.* Z výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 470) pro k.ú. Blovice (SJM L. D. a H. D.) k datu 17.12.2009 (08:08 hod.) je zřejmé, že byla zapsána zástavní práva ve prospěch Modré pyramidy ohledně dvou pohledávek na základě smlouvy o zřízení zástavního práva čj. V-1742/2006-406 s právními účinky vkladu ke dni 13.12.2006. Je zřejmé, že převodci (právní předchůdci žalobce) museli vědět, že svoje povinnosti ohledně splacení obou pohledávek Modré pyramidy nesplnili a uvedli nepravdivé informace, z nichž pak následně vycházel i katastrální úřad, který po chybném zápisu provedeném záznamem povolil vklad práva ve prospěch nabyvatele – žalobce.

K žalobcem vyjádřenému nesouhlasu se zápisem zástavního práva na nemovitostech v jeho vlastnictví, neboť Modrá pyramida porušila prevenční povinnost ve smyslu § 415 OZ žalovaný uvedl, že teprve na základě návrhu Modré pyramidy katastrální úřad zjistil, že v zápisu provedeném na LV č. 470 pro k.ú. Blovice, kde již nebyla ve prospěch navrhovatele evidována ani jedna ze dvou pohledávek zajištěných zástavní smlouvou, lze spatřovat dle § 8 katastrálního zákona chybu v údajích katastru nemovitostí. Proto nezbylo, než provést její opravu ve prospěch navrhovatele, i když zmíněné nemovitosti již byly převedeny na nového vlastníka. Zástavní právo se jako právo věcné váže na konkrétní nemovitosti, nikoliv na osobu, která je v postavení momentálního vlastníka a působí vůči každému pozdějšímu vlastníku zastavené nemovitosti. Pokud by navrhovatel (Modrá pyramida) zjistil tuto skutečnost dříve, mohl by katastrální úřad provést bezodkladně opravu chyby a nelze vyloučit, že by žalobce mohl např. odstoupit od kupní smlouvy.

Žalovaný vyjádřil nesouhlas s tvrzením žalobce, že nepostupoval v souladu s ust. § 2 odst. 3 a § 4 správního řádu, neboť Modrou pyramidou byla předložena taková listina, z níž bylo zřejmé, že v údajích katastru nemovitostí byla dle ust. § 8 katastrálního zákona zjištěna chyba. Skutečnost, že došlo k výmazu zástavního práva smluvního k oběma pohledávkám zajištěným zástavní smlouvou čj. V-1742/2006-406, však nezpůsobila zánik zástavní smlouvy. V takovém případě nedává platná právní úprava žalovanému jinou možnost, než opravu provést.

K argumentaci, že žalobce byl při uzavírání kupní smlouvy v dobré víře ohledně zániku obou zástavních práv z pohledávek za předchozími vlastníky, žalovaný konstatoval, že tento výklad nemohl být zohledněn, když zástavní právo k inkriminované pohledávce jeho výmazem nezaniklo a existovalo i nadále.

Žalovaný připustil, že žalobce měl možnost odstoupit od kupní smlouvy, taková možnost však pro něj měla právní význam pouze do doby vyplacení kupní ceny prodávajícím manželům D. z úvěru, který žalobci poskytla Hypoteční banka a.s. Dále uvedl, že je z celého případu zřejmé, že v dané věci byla na místě větší obezřetnost obou peněžních ústavů, a to jak

Modré pyramidu, která teprve s delším časovým odstupem zjistila, že jedna ze dvou pohledávek manželů D. zajištěných zástavním právem k předmětným nemovitostem uhrazena nebyla, avšak k výmazu zástavního práva došlo, tak Hypoteční banky a.s., neboť ze zástavní smlouvy uzavřené Hypoteční bankou a.s., zástavci manželé D. a žalobcem jako dlužníkem bylo z prohlášení zástavce zřejmé, že na uvedených nemovitostech nevážnou žádné právní závady s výjimkou těch, které jsou uvedeny na příslušném výpisu z listu vlastnictví ze dne 23.11.2009 (čl. III odst. 2 zástavní smlouvy). Jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 23.11.2009, byly k uvedenému datu na LV č. 470 pro k.ú. Blovice za manželé D. ve prospěch Modré pyramidu evidovány na základě zástavní smlouvy obě pohledávky.

Osoba zúčastněná na řízení, Modrá pyramida, ve svém vyjádření k žalobě vyhotoveném dne 2.1.2012 zastávala stanovisko, že napadené rozhodnutí a potažmo i rozhodnutí katastrálního úřadu je plně v souladu s právními předpisy a bylo vydáno postupem, který právní předpisy upravují a předpokládají. V daném případě došlo ze strany katastrálního úřadu k zřejmému omylu při výmazu zástavních práv evidovaných ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Modrá pyramida. Pokud se týká práv nabytých v dobré víře ze strany žalobce, pak v tomto ohledu osoba zúčastněná na řízení zdůraznila, že řízení o opravě chyby v katastrálním operátu má pouze účinky evidenční a jeho účelem je soulad zápisu v katastru nemovitostí s listinami, jež tyto zápisy dokládají, v žádném případě nemá vliv na hmotněprávní vztahy k nemovitostem, kdy spor o existenci zástavního práva k nemovitosti náleží plně do kompetence obecného soudu, který o něm rozhoduje v občanskoprávním řízení. V té souvislosti poukázala na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu čj. 2As 22/2010-99.

Z obsahu správních spisů soud zjistil následující skutečnosti:

Dne 11.12.2006 byla uzavřena Smlouva o zřízení zástavních práv k nemovitostem mezi společností Modrou pyramidou stavební spořitelnou, a.s., jako zástavním věřitelem, T. T., bytem B., U L. 442, jako zástavcem a dlužníky L. D. a H. D., oba bytem Ch. 115, B., k zajištění pohledávek včetně příslušenství ve výši 880.000,-Kč a pro budoucí pohledávky do výše 880.000,-Kč, které vzniknou ze smluv o překlenovacích úvěrech ze stavebního spoření č. 1 641 986 3 52 a č. 1641 987 152. Zástavní právo bylo vloženo do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih pod čj. V-1742/2006-406, s právními účinky vkladu ke dni 13.12.2006.

Potvrzením vyhotoveným dne 12.11.2009, adresovaným Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálnímu pracovišti Plzeň-jih a jemu doručeným dne 8.12.2009, v záhlaví výslovně určeným „*Ke smlouvě o úvěru č. 1641986352*“, potvrdila Modrá pyramida, že klient L. D. splatil zcela úvěr poskytnutý na základě výše uvedené úvěrové smlouvy zajištěný zřízením zástavních práv k vyjmenovaným nemovitostem a jelikož peněžité pohledávky, včetně budoucích pohledávek, zástavního věřitele z výše uvedeného úvěrového vztahu zcela zanikly, zanikla i výše uvedená zajištění pohledávek.

Dne 3.3.2011 byl katastrálnímu úřadu doručen návrh Modré pyramidu na opravu chybných údajů v katastru nemovitostí podle ust. § 8 katastrálního zákona v katastrálním území Blovice ohledně výmazu zástavního práva, které bylo určeno k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru č. 1641986352 a týkalo se nemovitostí uvedených na LV č. 470 s tím, že předmětné nemovitosti byly zastaveny také pro pohledávku ve stejné výši vztahující se ke

smlouvě o úvěru č. 1641987152, přičemž návrh na výmaz zástavního práva ze dne 12.11.2009 směřoval jen k výmazu zástavního práva zajišťujícího jednu pohledávku, a to ze smlouvy o úvěru č. 1641986352.

Po prošetření všech okolností došel katastrální úřad k závěru, že se skutečně jedná o chybu v údajích v katastru nemovitostí, a to o chybu vzniklou přepisem při zápisu zmíněného potvrzení ze dne 12.11.2009. Současně zjistil, že nemovitosti, jichž se návrh na opravu chyby dotýká, získal na základě kupní smlouvy čj. V-1996/2009-406 ze dne 16.12.2009 uzavřené mezi manželi L. D. a H. D. na straně jedné a žalobcem na straně druhé do svého vlastnictví žalobce a to s právními účinky vkladu ke dni 17.12.2009. Katastrální úřad podanému návrhu vyhověl a oznámením čj. OR-114/2001-406 ze dne 10.3.2011 sdělil Modré pyramidě a žalobci jako účastníkům řízení, že provedl opravu údajů v katastru nemovitostí a v souboru popisných informací zapsal k nemovitostem vyjmenovaným v prvním odstavci odůvodnění tohoto rozsudku zástavní právo vložené do katastru nemovitostí pod čj. V-1742/2006-406, s právními účinky vkladu ke dni 13.12.2006 zřízené zástavní smlouvou ze dne 30.11.2006 k zajištění pohledávky včetně příslušenství ve výši 880.000,-Kč a pro budoucí pohledávky do výše 880.000,-Kč pro zástavního věřitele Modrou pyramidu.

Žalobce vyjádřil nesouhlas s opětovným zapsáním zástavního práva na nemovitosti nacházející se v jeho vlastnictví zejména proto, že jako kupující sjednal k zaplacení kupní ceny hypoteční úvěr u Hypoteční banky a.s., která na základě vlastního zástavního práva vyplatila příslušnou kupní cenu prodávajícím. V důsledku vyjádřeného nesouhlasu bylo zahájeno ve věci správní řízení.

Rozhodnutím ze dne 19.5.2011, čj. OR-114/2011-406, katastrální úřad vyhověl návrhu na opravu chybného údaje v katastru nemovitostí výrokem formulovaným v prvním odstavci odůvodnění tohoto rozsudku.

O odvolání žalobce proti rozhodnutí katastrálního úřadu ze dne 7.6.2011 rozhodl žalovaný napadeným rozhodnutím, jímž odvolání zamítl a rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil. V odůvodnění napadeného rozhodnutí žalovaný konstatoval dosavadní průběh správního řízení, nastínil problematiku opravy chyby v údajích katastru nemovitostí, přešetřil oprávněnost zápisů v operátu katastru nemovitostí a dále uvedl, že „...*má za prokázané, že z předložených dokladů bylo zjištěno, že ohledně zápisu údajů evidovaných v katastru nemovitostí na LV č. 470 pro k.ú. a obec Blovice byla zjištěna chyba, kterou KP Plzeň-jih opravilo v souladu s doloženými listinami a současný zápis těmito listinám odpovídá. Stejně jako prvoinstanční správní orgán, který v řízení o opravě chyby čj. OR-114/2011-406 rozhodoval, je však i ZKI v Plzni toho názoru, že nebylo možno použít v řízení o opravě chyby jiný postup než ten, který správní orgán v souladu s platnou právní úpravou zvolil, a zápis, který je nyní k předmětným nemovitostem evidován (a to i ohledně jejich zatížení zástavním právem), je v souladu se založenými listinami, podle nichž byl zápis proveden. V této souvislosti nemohl pak odvolací orgán bohužel přisvědčit názoru odvolatele o negativních důsledcích „neexistenci“ zástavního práva, který vyslovil odvolatel prostřednictvím svého právního zástupce, protože zmíněným výmazem zástavního práva, který KP Plzeň-jih v řízení o opravě chyby „obnovilo“, toto právo jako takové nezaniklo, nýbrž pouze nebylo evidováno v souladu s předloženými listinami, aniž by však tento časový úsek mohl O. L. vzhledem ke zjištěným skutečnostem jakkoli poškodit. Nutno poznamenat, že katastrální orgány provádějí zápisy, jimiž se rozumí ve smyslu ust. § 1 odst. 3 zákona o zápisech vklad, zápis, poznámka nebo jejich výmaz, pouze na základě listin, které jsou jim předloženy. Provedenou opravou je tak nyní zápis v katastru nemovitostí ohledně*

předmětných nemovitostí v souladu s předloženými listinami a odvolatelem nebylo právně relevantními listinami prokázáno, že současný zápis je chybný.“

Řízení ve správním soudnictví upravuje zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů. Při přezkoumání napadeného rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s.ř.s.) a napadené výroky rozhodnutí přezkoumal v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s.ř.s.). O věci samé v souladu s § 51 odst. 1 s.ř.s. rozhodl bez jednání za fikce souhlasu žalobce i žalovaného.

Žaloba není důvodná.

Mezi účastníky řízení je sporné, zda byly v posuzovaném případě splněny zákonné podmínky pro opravu údajů v katastru nemovitostí podle § 8 katastrálního zákona, konkrétně pro obnovení evidence katastrálním úřadem vymazaného zástavního práva podle zástavní smlouvy ze dne 30.11.2006 vložené do katastru nemovitostí pod čj. V-1742/2006-406, s právními účinky vkladu ke dni 13.12.2006 k zajištění pohledávky včetně příslušenství ve výši 880.000,-Kč a pro budoucí pohledávky do výše 880.000,-Kč pro zástavního věřitele Modrou pyramidu, a to ze smlouvy o úvěru č. 1641 987 152.

K problematice opravy chyb v katastrálním operátu se opakovaně vyjádřil Nejvyšší správní soud. Tak např. v rozsudku ze dne 28.2.2011, č.j. 2 As 22/2010-194, (dostupný na www.nssoud.cz) konstatoval: „*Nejvyšší správní soud nejprve obecně k řízení o opravě chyb v katastrálním operátu podle ustanovení § 8 katastrálního zákona uvádí, že toto řízení neslouží pro řešení sporů o existenci a obsah vlastnického práva či jiného věcného práva k nemovitostem, tedy ani práva zástavního. Účelem řízení o opravě chyb v katastrálním operátu je uvést údaje katastru do souladu s údaji založenými ve sbírce listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru [§ 4 odst. 2 písm. e) katastrálního zákona]. Smyslem provádění oprav chyb v katastrálním operátu je dosažení souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji, aniž by tato okolnost mohla vést k založení či pozbytí vlastnického či jiného práva k nemovitosti (§ 5 odst. 7 katastrálního zákona, viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 8. 2006, č. j. 2 As 58/2005 – 125, z e d ne 18. 6. 2008, č. j. 9 As 60/2007 - 42, ze dne 26. 11. 2009, č. j. 5 As 47/2009 - 84). Opravou chyby v katastrálním operátu nemohou být změněny či nově založeny právní vztahy k nemovitostem evidované v katastru nemovitostí. Institut opravy chyb v katastrálním operátu není prostředkem k rozhodování o správnosti zápisu věcného práva k nemovitostem, právní vztahy k nemovitostem jím zůstávají nedotčeny. V tomto řízení se totiž neřeší otázka, kdo je vlastníkem, resp. oprávněným z věcného práva k nemovitostem, nýbrž to, kdo bude jako oprávněný k věcnému právu k nemovitostem evidován (viz rozhodnutí zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2006, č. j. Konf 23/2004 – 13, rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2006, č. j. 5 As 16/2005 – 88).Podle ustanovení § 8 odst. 1 katastrálního zákona na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly buď zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, nebo nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem. Podle odst. 2 téhož ustanovení katastrální úřad opraví chybné údaje katastru, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány, na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést. Rozhodnou pozitivní právní úpravu pro řízení o opravě*

chyby zahájené žalobcem představuje rovněž vyhláška č. 26/2007 Sb. (s účinností od 1. 3. 2007 nahradila vyhlášku č. 190/1996 Sb.), která v ustanovení § 52 a 53 mj. taxativně vymezuje druhy chybných údajů katastru; jednou z těchto chyb je i chybný zápis práva a údaje s právem souvisejícího. Opravu chyby vzniklé podle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona je možné provést pouze u chyby vzniklé zřejmým omylem. Není ji tedy možné provést v případě nejasností či pochybností o skutečnosti, která má být zapsána. Jinak by totiž nebyl naplněn smysl tohoto institutu (resp. řízení), a sice dosažení souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji. K výkladu slovního spojení „zřejmý omyl“ se podrobně vyjádřil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 17. 1. 2008 č. j. 1 As 40/2007 - 103 (z něhož vyšel i krajský soud), následovně: „Neurčitý pojem zřejmý omyl je (...) 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“ (shodně např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 6. 2008, č. j. 1 As 46/2008 - 134).“

Zdejší soud se s názorem Nejvyššího správního soudu ztotožňuje. Za nezbytné považuje zdůraznit, že sice stručnější, avšak obsahově shodný výklad neurčitého právního pojmu „zřejmý omyl“ provedl v napadeném rozhodnutí žalovaný (str. 6 první odstavec shora) a při posuzování důvodnosti žalobcova odvolání z něho důsledně vycházel.

V projednávaném případě je mimo jakoukoliv pochybnost, že ačkoliv Modrá pyramida se svým návrhem na výmaz zástavního práva ze dne 12.11.2009 domáhala pouze výmazu zástavního práva zajišťujícího jednu pohledávku, a to ze smlouvy o úvěru č. 1641986352, provedl katastrální úřad dne 17.12.2009 výmaz zástavního práva záznamem podle § 7 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších novel, zajišťujícího obě pohledávky, tj. jak pohledávku ze smlouvy o úvěru č. 1641986352, tak pohledávku ze smlouvy o úvěru č. 1641987152. V důsledku pochybení osoby, která podle listiny výmaz realizovala, nastala disproporce mezi touto listinou a údajem na základě předmětné listiny do katastru zapsaným. Sám žalobce ostatně v žalobě nespornuje, že se jednalo o „lidské selhání katastrálního úředníka“ a že „katastrální úřad nepochybně pochybil“. O tom svědčí část III. bod 1 žaloby. Vzniklou situaci pak nebylo možné řešit jiným způsobem, než cestou opravy chybného údaje v katastru na podkladě § 8 katastrálního zákona, neboť chyba – zápis údajů neobsažených v podkladové listině - vznikla zcela jednoznačně zřejmým omylem při vedení katastru.

Okolnost, že žalobce nesouhlasí se zápisem zástavního práva na nemovitostech v jeho vlastnictví z toho důvodu, že mimo jiné i Modrá pyramida porušila prevenční povinnost ve smyslu § 415 OZ, tedy povinnost předcházet hrozcím škodám na majetku tím, že neoznámila skutečnost, že došlo ke změně zápisu včas, je právně nevýznamná. Předmětem veřejnoprávního řízení zahájeného u katastrálního úřadu na návrh Modré pyramidy a zakončeného napadeným rozhodnutím bylo posouzení důvodnosti požadavku Modré

pyramidy na opravu chyby v katastrálním operátu. Katastrální úřad byl povinen zkoumat pouze to, zda údaje zapsané v katastru jsou v souladu s údaji obsaženými v listinách založených ve sbírce listin a při zjištění chyby v zápisu zástavního práva vzniklé zřejmým omylem byl povinen chybu opravit. Otázka zda, kdo a jakou právní povinnost porušil a zda v důsledku porušení povinnosti vznikla žalobci škoda, je otázkou v daném řízení právně naprosto irelevantní. Nadto jde co do povahy o otázku ryze soukromoprávní, o které je oprávněn rozhodnout civilní soud, nikoliv katastrální úřad.

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy (§ 152 zák. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, - dále jen OZ). Zástavní právo vzniká mimo jiné na základě písemné smlouvy (§ 156 odst. 1 věta první OZ), přičemž k nemovitým věcem vzniká vkladem do katastru nemovitostí (§ 157 odst. 1 OZ). Podle § 170 odst. 1 OZ Zástavní právo zaniká a) zánikem zajištěné pohledávky, b) zánikem zástavy, c) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem, d) uplynutím doby, na niž bylo zřízeno, e) složí-li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy, f) písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem, g) v případech stanovených zvláštními právními předpisy. Podle § 171 odst. 1 OZ zanikne-li zástavní právo k nemovitým věcem, k nimž vzniklo vkladem do katastru nemovitostí, provede se k témuž dni jeho výmaz. Na rozdíl od vzniku zástavního práva k nemovitostem, které se evidují v katastru nemovitostí, není třeba k jejich zániku vklad do katastru nemovitostí. Zástavní právo zaniká na základě některé z právních skutečností vyjmenovaných v § 170 OZ přímo ze zákona a výmaz zástavního práva má pouze deklaratorní účinky. Katastrální úřad jej provede záznamem podle ust. § 7 zákona č. 265/1992 Sb. např. na základě zástavním věřitelem vystavené listiny ve smyslu § 569 OZ – potvrzení o splnění dluhu, jak se stalo v posuzovaném případě stran smlouvy o úvěru č. 1641986352. Pakliže účinky záznamu jsou pouze evidenční, existence zástavního práva je na takovém záznamu v katastru nemovitostí, resp. na činnosti katastrálního úřadu, zcela nezávislá.

Zástavní právo jakožto právo věcné nedoznalo žádné změny ani poté, kdy se vlastníkem předmětných nemovitostí stal navrhovatel. Zástavní právo bylo spojeno s nemovitostmi jako věcmi, nikoliv s osobami vlastníků nemovitostí. I nadále trvalo zajištění pohledávky Modré pyramidy včetně příslušenství ve výši 880.000,-Kč a pro budoucí pohledávky do výše 880.000,-Kč, které vzniknou ze smlouvy o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření č. 1641987152, byť tato skutečnost nebyla v důsledku selhání pracovníka katastrálního úřadu po určitou dobu z katastru nemovitostí seznatelná. Toho si byl ostatně žalobce vědom, o čemž svědčí žaloba (část III. bod 1.). Oprava chyby v katastru a uvedení evidenčních údajů k předmětným nemovitostem do souladu s údaji faktickými proto nemohla způsobit zásah do jeho práv a nesrovnatelně větší újmu, než které byla vystavena Modrá pyramida před provedením opravy.

Nejvyšší správní soud v již výše citovaném rozsudku ze dne 28.2.2011, č.j. 2 As 22/2010-194, mimo jiné dále uvedl: „*Namítají-li stěžovatelé, že „obnova“ zápisu zástavního práva podle původní zástavní smlouvy formou opravy chyby v katastru nemovitostí není možná z důvodu popření zásady právní jistoty třetích osob (zástavních věřitelů) a vlastníků nemovitostí, Nejvyšší správní soud nejprve odkazuje na ustanovení § 20 katastrálního zákona, podle něhož jsou závaznými údaji katastru nemovitostí jen parcelní číslo,*

*geometrické určení nemovitosti, geometrické určení katastrálního území a název katastrálního území. Údaj o zapsaném právu do katastru nemovitostí mezi tyto závazné údaje nespadá. Pro práva zapsaná v katastru nemovitostí totiž zákon nezakotvil zásadu materiální publicity, typickou pro zápisy do obchodního rejstříku (viz § 29 odst. 1 a 3 obchodního zákoníku), podle níž mají údaje v rejstříku zapsané právní účinky navenek i v případě, že neodpovídají skutečnému stavu. Podle této zásady platí, že dokud zapsané skutečnosti nejsou vymazány nebo změněny, jsou účinné vůči každému a nikdo se nemůže dovolávat vůči jednajícimu, že zápis v rejstříku již neodpovídá skutečnosti, ledaže by jedající nejednal v důvěře v zápis v rejstříku, protože mu rozpor se skutečností byl znám (viz. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 4. 2008, sp. zn. 21 Cdo 1388/2007, či ze dne 10. 3. 2009, sp. zn. 29 Cdo 2626/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2008, sp. zn. 29 Odo 840/2006, www.nsoud.cz). Podle § 11 zákona č. 265/1992 Sb. toliko platí, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Dobrá víra nicméně může být „přebita“ např. úspěšnou určovací žalobou. **Ochrana, kterou poskytuje dobrá víra, totiž nedosahuje takové intenzity, aby mohla zabránit účinnému uplatnění skutečně existujících práv. Skutečný stav má tedy před zápisem v katastru nemovitostí přednost.** Přestože si je Nejvyšší správní soud vědom toho, že tímto způsobem dochází k zásahu do ústavního principu právní jistoty, uplatnění tohoto principu ustupuje ochraně práv absolutní povahy, která v tomto případě převažuje. **Podobně jako je tomu u práva vlastnického** (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03, <http://nalus.usoud.cz>): **osoba, které skutečně svědčí zástavní právo (zástavní věřitel), je chráněna proti každému, kdo by jí ve výkonu tohoto práva neoprávněně omezoval. Pokud tedy v posuzovaném případě došlo v období mezi výmazem zástavního práva z katastru nemovitostí do doby podání návrhu na opravu chyby ke změnám v katastru nemovitostí (zápis zástavního práva k nemovitostem ve prospěch jiného zástavního věřitele, odstranění některých zastavených nemovitostí - staveb), nejedná se o překážku odstranění chyby v katastrálním operátu ve smyslu § 8 odst. 1 katastrálního zákona.**“(poznámka: zvýraznění pasáží provedl zdejší soud).*

Ve shodě s názorem Nejvyššího správního soudu, s nímž se zcela ztotožňuje a na jehož argumentaci odkazuje, odmítl zdejší soud také důvodnost druhého žalobního bodu v rozsahu tvrzení, že umožnění výkonu práva Modré pyramidy na opravu chyby v katastru napadenými rozhodnutími je tak v tomto konkrétním případě v rozporu s § 2 odst. 3 a § 2 odst. 4, správního řádu. Odstranění chyby v katastrálním operátu zákonem upraveným postupem se nikterak nedotkne vlastnického práva žalobce k předmětným nemovitostem. Rovněž nemá vliv na samotné zástavní právo, které, jak už bylo shora řečeno, právně nepřestalo existovat, pouze nebylo dočasně evidováno v katastru nemovitostí a požívá rovněž ochrany dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Odstraněním chyby pak dojde k zapsání zástavního práva Modré pyramidy jakožto původního zástavního věřitele vedle zástavního práva dalšího zástavního věřitele Hypoteční banky a.s. V neposlední řadě nelze přehlédnout skutečnost, že údaj o zapsaném právu zástavním do katastru nemovitostí není závazným údajem katastru nemovitostí ve smyslu § 20 katastrálního zákona.

Žaloba nebyla důvodná a soud ji proto v souladu s ust. § 78 odst. 7 s.ř.s. zamítl (výrok I.).

Náhradu nákladů řízení soud žádnému z účastníků podle § 60 odst. 1 s.ř.s. nepřiznal, protože žalobce ve věci úspěch neměl a žalovaný se práva na náhradu nákladů řízení výslovně vzdal (výrok II.).

V této věci soud osobě na řízení zúčastněné žádnou povinnost neuložil a proto jí v souladu se zněním ust. § 60 odst. 5, věty první, s.ř.s. právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal (výrok III.).

P o u ě n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost do dvou týdnů po jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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 nejbližší 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 Plzni dne 30. listopadu 2012

JUDr. Jana Daňková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení: Martina Kerberová