



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Jany Brothánkové a soudců Mgr. Jana Kašpara a JUDr. Ing. Viery Horčicové v právní věci žalobce: **PHL-G.E.N. s. r. o.**, se sídlem Na Pankráci 1062/58, Praha 4, IČ 28162684, 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, v řízení o žalobě o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu, ve věci návrhu žalobce ze dne 25. 5. 2012 na provedení záznamu do katastru nemovitostí na LV č. 76 pro k. ú. Staré Město.

t a k t o :

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

Odůvodnění

Žalobce se podanou žalobu domáhá toho, aby soud:

1. Určil, že zásah žalovaného spočívající v neprovedení záznamu do Katastru nemovitostí na základě návrhu žalobce podaného u žalovaného dne 25. 5. 2012 byl nezákonný.
2. Zakázal žalovanému pokračovat v zásahu do práva žalobce spočívajícím v neprovedení záznamu do Katastru nemovitostí na základě návrhu žalobce podaného u žalovaného dne 25. 5. 2012.
3. Prikázal žalovanému, aby ve věci žalobce konal a na základě návrhu žalobce podaného u žalovaného dne 25. 5. 2012 provedl zápis změny vlastnického práva k předmětným nemovitostem níže konkretizovaným ve prospěch žalobce.

Žalobce v žalobě uvádí, že je vlastníkem nemovitostí, a to budovy čp. 761 na pozemku parc. č. 840, budovy č. p. 766 na pozemku parc. č. 841, a dále pozemků parc. č. 840 a 841 v k.

ú. Staré Město. Jako vlastník nemovitostí je v Katastru nemovitostí zapsán právní předchůdce žalobce, společnost G.E.N., a.s. Tato společnost zanikla ke dni 1. 2. 2006 bez likvidace fúzí sloučením, přičemž jmění zaniklé společnosti převzala obchodní společnost CIMEX a.s. Tato společnost zanikla kombinovaným rozdělením se založením nových nástupnických společností za současného přechodu obchodního jmění na tyto společnosti, přičemž předmětné nemovitosti jako jmění zaniklé společnosti převzal žalobce. Žalobce se tak stal spoluvlastníkem předmětných nemovitostí ke dni 1. 10. 2007. Žalobce podal dne 25. 5. 2012 u žalovaného řádný návrh na zahájení záznamového řízení, prostřednictvím kterého ohlásil změnu práva k nemovitostem a požadoval zápis změny vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch žalobce. Žalovaný však zůstal zcela nečinný a ve lhůtě třiceti dnů ani neprovedl záznam ani žalobci nevrátil listiny s odůvodněním, proč záznam neprovedl.

Žalobce tak není zapsán jako vlastník nemovitostí v Katastru nemovitostí, kde je naopak zapsán neexistující subjekt - právní předchůdce žalobce. Nečinnost žalovaného nechává prostor třetím osobám ke zpochybňování vlastnického práva žalobce a žalobci komplikuje nakládání s nemovitostmi. Bez provedení zápisu v Katastru nemovitostí je ohroženo právo žalobce a jeho právní postavení je nejisté.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě uvedl, že žaloba podle jeho názoru není důvodná. Uvedl, že v dané věci není sporu o tom, že na příslušném LV je jako vlastník zapsán právní předchůdce žalobce. Na LV č. 76 pro katastrální území Staré Město je k předmětným nemovitostem vyznačeno mimo jiné devět plomb upozorňujících na řízení o devíti návrzích na zápis vkladem, záznamem či poznámkou, které mají vůči návrhu žalobce na záznam (podaný dne 25. 5. 2012) přednostní pořadí.

Vyřízení návrhu žalobce na záznam vlastnického práva je v současné době na překážku existence devíti návrhů na zápis do Katastru nemovitostí, které mají lepší pořadí než návrh žalobce. K posouzení způsobilosti listin předložených žalobcem k provedení záznamu bude moci katastrální úřad v souladu se zásadou priority přistoupit až poté, co budou vyřízeny všechny dříve podané návrhy na zápis týkající se stejných nemovitostí. Opačným postupem by došlo k přímému porušení ust. § 12 odst. 2 věty první zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o zápisech).

Žalovaný poukazuje na to, že na záznamové řízení je třeba přiměřeně aplikovat i ust. § 145 správního řádu o řízení s předstihem žádosti. Jelikož se ve druhé větě § 145 odst. 2 správního řádu hovoří o přerušení řízení o ostatních žádostech (než je žádost s nejlepším pořadím), je na místě (vzhledem k tomu, že vydání usnesení o přerušení řízení nepřichází v úvahu) přiměřené použití ust. § 64 a § 65 správního řádu o přerušení řízení.

Přiměřenou aplikaci ust. § 145 a § 64 a § 65 správního řádu lze dospět k následujícím závěrům: řízení se vede od návrhu na zápis v Katastru nemovitostí (ať již jde o návrh na zápis vkladem, záznamem nebo poznámkou) s nejlepším pořadím. Řízení o později podaném návrhu na záznam je fakticky přerušeno, katastrální úřad v něm nepokračuje do doby ukončení řízení o návrhu (návrzích) na zápis do katastru s lepším pořadím. Po dobu faktického přerušování řízení o později podaném návrhu na záznam neběží lhůty týkající se provádění úkonů v řízení.

Závěrem žalovaný poukázal i na ust. § 8 odst. 1 zákona o zápisech, podle kterého katastrální úřad je povinen mimo jiné zjistit, zda předložena záznamová listina navazuje na dosavadní zápisy v Katastru nemovitostí. Závěr o této otázce není přirozeně možné učinit v době, kdy jsou ke stejným nemovitostem vedená řízení o návrzích na zápis, které mají lepší

pořadí (příčemž těmto návrhům může, ale také nemusí být vyhověno). Teprve po ukončení všech řízení s lepším pořadím lze postavit najisto, zda předložena záznamová listina na dosavadní zápisy v Katastru nemovitostí navazuje či nikoliv.

Ze všech shora uvedených důvodů žalovaný navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Při ústním jednání žalobce zopakoval tvrzení uvedená v žalobě, žalovaný s poukazem na podané vyjádření navrhl, aby žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta.

Městský soud v Praze žalobou napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, přezkoumal v rozsahu uplatněných žalobních bodů, kterými je vázán, a vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu.

Městský soud v Praze věc posoudil takto:

Podle § 12 odst. 2 zákona o zápisech *pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu. Pokud probíhá řízení o návrhu na zápis do katastru s předstihem, nepoužije se ustanovení § 145 odst. 2 věta třetí a čtvrtá správního řádu.*

Jde o zákonné vyjádření zásady priority, která znamená, že katastrální úřad je povinen se návrhy na vklad, popř. návrhy na provedení záznamu, zabývat v tom pořadí, v jakém mu byly doručeny, a teprve poté, kdy je s definitivní platností „vyřízen“ první návrh, může být přistoupeno k posuzování návrhů doručených katastrálnímu úřadu později.

Podle § 5 odst. 5 zákona o zápisech *další řízení o povolení vkladu, týkající se týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu, se po dobu stanovenou pro podání žaloby podle odstavce 4, a pokud je žaloba podána, až do dne, kdy je příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu, přerušují. Jestliže je další řízení o povolení vkladu, týkající se týchž nemovitostí jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu, zahájeno po vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu, přerušuje se toto řízení usnesením s účinky ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu do dne, kdy je tomuto katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu.*

Uvedené ustanovení lze zjednodušeně shrnout tak, že pro účely ust. § 12 odst. 2 zákona o zápisech má žaloba podle páté části občanského soudního řádu odkladný účinek a za „definitivní vyřízení“ návrhu na vklad je nutno považovat až teprve pravomocné skončení soudního řízení o případné žalobě podle páté části občanského soudního řádu. Jinými slovy řečeno v případě vedení takového soudního řízení jsou jakékoli vklady či záznamy týkající se této nemovitosti vyloučeny až do jeho pravomocného ukončení. Tomu ostatně odpovídá i termín „plomba“ užívaný pro upozornění, že zapsaný právní vztah a další právo jsou dotčeny změnou (§ 12 odst. 1 písm. a/ vyhlášky č. 26/2007 /katastrální vyhláška/).

Soud shledává jako plně logický názor žalovaného, podle kterého shora popsané úvahy platí i o návrhu 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 katastrální úřad zkontrolovat návaznost listin předložených k záznamu na dosavadní zápisy v katastru, musí být nejprve postaveno najisto, jak vlastně poslední zápisy vypadají. Tvrdil-li žalobce v projednávaném případě, že na něj přešlo vlastnické právo z jeho právního předchůdce, může být opodstatněnost takového tvrzení prověřena teprve tehdy, až bude

s definitivní platností vyřešena otázka, zda 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. Jeho činnost je v podstatě vedením evidence a jeho postupy proto musí být podřízeny jednoduše a jasně nastaveným pravidlům. Výklad, podle kterého se katastrální úřad nemůže u nemovitostí, které mají vyznačenu plombu, zabývat jakýmkoli dalšími listinami, kterou jsou mu předloženy, ať už k provedení vkladu nebo záznamu, je proto plně logický. Veškerá tvrzení žalobce o tom, že jím předložené listiny jeho vlastnické právo k předmětným nemovitostem potvrzují nade vší pochybnost, jsou proto bez významu. Katastrální úřad totiž neodmítá zapsat žalobce jako vlastníka z toho důvodu, že by se snad domníval, že žalobce vlastníkem není, ale z toho důvodu, že dosud nejsou splněny podmínky, aby tuto otázku vůbec řešil. Teprve po odstranění všech plomb u předmětných nemovitostí může katastrální úřad přikročit k věcnému přezkoumání listin, které mu žalobce předložil. Dlužno dodat, že tomuto názoru, který prezentoval žalovaný ve vyjádření k žalobě, žalobce v průběhu řízení před soudem nijak neopponoval.

Soud souhlasí s žalovaným, že na návrh na provedení záznamu je nutno přiměřeně aplikovat ust. § 145 odst. 2 věta druhá správního řádu, podle kterého *řízení o ostatních žádostech správní orgán usnesením přeruší do doby, než rozhodnutí o ní nebo o nich nabude právní moci*. Vzhledem k tomu, že provedení záznamu do katastru nemovitostí není správním řízením, skutečně nelze vydat usnesení o přerušení řízení – neboť není-li žádného správního řízení, není co přerušovat. Bez ohledu na to ovšem nelze než konstatovat, 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. Katastrální úřad tak do této doby nemůže ani provést záznam do katastru nemovitostí ani nemůže žalobci vrátit listiny, které katastrálnímu úřadu předložil.

V projednávaném případě je z listin předložených žalovaným zřejmé, že na listu vlastnictví č. 76 v k. ú. Staré Město je plomba skutečně vyznačena. Dne 27. 1. 2006 byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni. Tento návrh byl zamítnut rozhodnutím žalovaného ze dne 6. 2. 2012 čj. V-4757/2006-101. V této věci byla podána žaloba podle páté části o. s. ř., řízení je vedeno u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 27C 1/2012 a dosud není pravomocně ukončeno. Dne 20. 2. 2006 byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na povolení vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem na základě kupní smlouvy. Řízení o tomto návrhu bylo přerušeno usnesením ze dne 29. 12. 2006 s poukazem na předchozí návrh na zapsání práva odpovídajícího věcnému břemeni. Z důvodů uvedených shora proto nemohl žalovaný přistoupit ke zkoumání toho, zda jsou splněny podmínky pro provedení záznamu do katastru nemovitostí.

Lze tedy shrnout, že postup katastrálního úřadu v daném případě sice představuje zásah správního orgánu, nikoli však nezákonný. Podaná žaloba proto není důvodná. Vzhledem k tomu soud žalobu jako nedůvodnou podle § 87 odst. 3 s. ř. s. zamítl.

O nákladech řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť neúspěšnému žalobci náhrada nákladů řízení nepřísluší a žalovanému žádné náklady řízení nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne 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 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 13. listopadu 2012

Mgr. Jana Brothánková
předsedkyně senátu