



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Mgr. Daniely Zemanové a soudců JUDr. Radana Malíka a JUDr. Barbary Pořízkové v právní věci žalobce: **PULZ Invest, s.r.o.**, se sídlem U Koupaliště 532, Rapotín, zastoupeného JUDr. Josefem Filipem, advokátem se sídlem Komenského 156, Ústí nad Orlicí, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Opavě**, se sídlem Praskova 11, Opava, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2006, č. j. ZKI-O-6/40/2006/33, o provedení opravy chyby v katastrálním operátu, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 11. 5. 2007, č. j. 22 Ca 125/2006 - 23,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce (dále jen „stěžovatel“) včas podanou kasační stížností napadá v záhlaví označený rozsudek Krajského soudu v Ostravě (dále jen „krajský soud“), kterým byla zamítnuta jeho žaloba proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 2. 2006, č. j. ZKI-O-6/40/2006/33. Tímto rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání stěžovatele proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk (dále jen „katastrální úřad“), kterým nevyhověl návrhu stěžovatele na opravu chyby v katastru nemovitostí dle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění účinném pro

projednávanou věc (dále jen „katastrální zákon“). U pozemků p. č. 44 až 60 a p. č. 65/2, rodinného domu č. p. 532 na pozemku p. č. 44 a objektů občanské vybavenosti na pozemcích p. č. 45 až 47, p. č. 49 a p. č. 50 až 57, nacházejících se v katastrálním území Rapotín, evidovaných na listu vlastnictví č. 1439 (dále jen „předmětné nemovitosti“), tak zůstal evidován zápis poznámky o nařízení předběžného opatření dle usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 39 Cm 192/2004.

Stěžovatel označil jako důvody kasační stížnosti skutečnosti uvedené v ustanovení § 103 odst. 1 písm. a) a d) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, v platném znění (dále jen „s. ř. s.“). Má zato, že krajský soud nesprávně posoudil právní otázku, zda je možné na příslušný list vlastnictví zapsat poznámku o vydaném předběžném opatření v případě, kdy toto předběžné opatření omezuje v nakládání s nemovitostmi jiný subjekt (zde původního vlastníka nemovitostí společnost Relax Travel Group, s.r.o.) nežli stávajícího vlastníka dotčených nemovitostí. Stěžovatel se neztotožňuje se závěry krajského soudu, že katastrální úřad postupoval v souladu se zákonem, pokud zapsal poznámku k nemovitostem jako k „předmětu práva zapsanému v katastru“ na podkladě zákonem stanovené listiny, a to bez ohledu na zapsaného vlastníka, s tím odůvodněním, že je takto povinen zapsat i omezení „jiného oprávněného“. Stěžovatel namítá, že krajský soud v odůvodnění svého rozhodnutí nevyložil pojem „jiný oprávněný“, ani nijak blíže neobjasnil, koho pod tímto pojmem rozumí. Nedostatečně tak odůvodnil svůj závěr o zákonnosti postupu katastrálního úřadu. Stěžovatel rovněž poukazuje na skutečnost, že omylem zapsanou poznámkou bylo nepřipustně zasaženo do výkonu jeho vlastnických práv a porušeno ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném pro projednávanou věc (dále jen „zákon č. 265/1992 Sb.“). V této souvislosti stěžovatel uvádí, že zapsaná poznámka mu brání v nakládání s předmětnými nemovitostmi, neboť vzbuzuje u budoucích zástavních věřitelů či nabyvatelů vlastnického práva přesvědčení, že se jedná o právní vadu nemovitostí evidovaných na příslušném listu vlastnictví. Stěžovatel zdůrazňuje, že vzhledem ke skutečnosti, že nebyl účastníkem řízení o nařízení předběžného opatření, nebude schopen ani v budoucnu předložit katastrálnímu úřadu žádnou listinu, na jejímž základě by mohl být proveden výmaz uvedené poznámky. Závěr, který zaujal krajský soud, tak v konečném důsledku může vést až k absurdnímu výsledku, že poznámka nebude z katastru nemovitostí nikdy vymazána. Z uvedených důvodů stěžovatel navrhuje, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve svém vyjádření ke kasační stížnosti v plném rozsahu ztotožňuje se závěry učiněnými krajským soudem v napadeném rozhodnutí. Uvádí, že zápis poznámky byl v katastru nemovitostí proveden v souladu s ustanovením § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb., tj. na základě listiny stanovené zákonem a nikoli ve zřejmém omylu, jak se nesprávně domnívá stěžovatel. Žalovaný

konstatuje, že poznámka, jakožto jeden ze zápisů do katastru nemovitostí, má pouze informativní účinky a nemá vliv na vznik, změnu či zánik vlastnického práva. Zákon o zápisech rovněž nestanoví, která poznámka má být zapsána k osobě a která k nemovitosti. Poznámku týkající se nařízení předběžného opatření katastrální úřad posoudil jako vztahující se k dotčeným nemovitostem, zároveň však uvedl, že ze zápisu musí být zřejmé, která konkrétní osoba je předběžným opatřením omezena. Na listu vlastnictví č. 1439 je přitom zápis poznámky takto proveden, neboť jako subjekt omezený v nakládání s nemovitostmi je označen původní vlastník nemovitostí, společnost Relax Travel Group, s.r.o. Žalovaný proto nesdílí názor stěžovatele, aby bylo rozhodnutí krajského soudu zrušeno, naopak navrhuje kasační stížnost jako nedůvodnou zamítnout.

Z obsahu předloženého správního spisu Nejvyšší správní soud zjistil následující skutečnosti rozhodné pro posouzení důvodnosti kasační stížnosti:

Rozhodnutím katastrálního úřadu ze dne 17. 1. 2005, č. j. V-7163/2004-809, byl povolen a téhož dne v katastru nemovitostí proveden zápis vlastnického práva k předmětným nemovitostem dle kupní smlouvy uzavřené dne 20. 12. 2004 mezi společností Relax Travel Group, s.r.o., jako prodávajícím a stěžovatelem jako kupujícím, s právními účinky vkladu práva ke dni 20. 12. 2004.

Dne 19. 1. 2005 bylo katastrálnímu úřadu doručeno usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 39 Cm 192/2004, o nařízení předběžného opatření vztahujícího se k nemovitostem zapsaným na listu vlastnictví č. 1439, k. ú. Rapotín. Uvedeným usnesením bylo původnímu vlastníku předmětných nemovitostí, společnosti Relax Travel Group, s.r.o., zakázáno tyto nemovitosti převést na jiného, zatížit či přenechat do užívání jinému. Katastrální úřad provedl na příslušný list vlastnictví na základě tohoto usnesení zápis poznámky dle § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb., přičemž v tomto zápisu výslovně uvedl, že v nakládání s předmětnými nemovitostmi je omezena společnost Relax Travel Group, s.r.o.

Žádostí ze dne 1. 6. 2005 se stěžovatel domáhal na katastrálním úřadu provedení opravy chyby v katastrálním operátu, vztahující se k zápisu poznámky o nařízení předběžného opatření, kterému katastrální úřad nevyhověl. Vzhledem k projevenému nesouhlasu stěžovatele katastrální úřad zahájil ve věci správní řízení a dne 12. 8. 2005 vydal pod č. j. OR-602/2005-809/3 rozhodnutí, kterým své původní stanovisko o neprovedení opravy chyby potvrdil. V odvolacím řízení bylo uvedené rozhodnutí katastrálního úřadu z důvodu procesního pochybení zrušeno žalovaným a věc byla katastrálnímu úřadu vrácena k dalšímu řízení.

Katastrální úřad vydal dne 9. 12. 2005 ve věci nové rozhodnutí č. j. OR-602/2005-809/7, kterým shodně jako v předchozím případě opravu v katastrálním operátu neprovedl a zápis poznámky o nařízení předběžného

opatření ponechal beze změny. V odůvodnění rozhodnutí poukázal na skutečnost, že dle ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb. katastrální úřad zapíše do katastru nemovitostí poznámku mimo jiné na základě usnesení o nařízení předběžného opatření. Zákon přitom výslovně nerozlišuje, které poznámky mají být zapsány k osobě a které k nemovitosti. Z účelu katastru nemovitostí samotného však nepochybně vyplývá, že poznámky musí být zapsány tak, aby katastr plnil svou informační funkci a podával spolehlivou informaci o právních vztazích týkajících se nemovitosti. Z tohoto důvodu je třeba veškeré poznámky (s výjimkou poznámky o prohlášení konkursu a poznámky o nařízení exekuce) zapisovat k dotčeným nemovitostem. U poznámky zapisované na základě usnesení o nařízení předběžného opatření je však třeba zároveň zajistit, aby z ní byl patrný i její obsah, tzn. která konkrétní osoba byla předběžným opatřením omezena.

Stěžovatel se s vydaným rozhodnutím katastrálního úřadu neztotožnil a podal proti němu včasné odvolání.

Žalovaný rozhodnutím ze dne 20. 2. 2006, č. j. ZKI-O-6/40/2006/33, odvolání stěžovatele zamítl. V odůvodnění rozhodnutí se poté, co zopakoval průběh dosavadního správního řízení, ztotožnil se závěrem katastrálního úřadu, že zápis poznámky o vydání předběžného opatření, evidovaný u dotčených nemovitostí, není chybou v katastru nemovitostí. V této souvislosti uvedl, že zápis poznámky v katastru nemovitostí sám o sobě žádnou z předmětných nemovitostí právně nezatěžuje. V daném případě poznámka pouze poskytuje informaci o tom, že bylo vydáno usnesení o nařízení předběžného opatření, které dosud nebylo zrušeno ani nezaniklo, a tedy tento zápis nelze bez dalšího z katastru nemovitostí vymazat.

Stěžovatel napadl rozhodnutí žalovaného žalobou u krajského soudu. Neztotožňuje se s právním názorem žalovaného, že se v daném případě nejedná o chybu v katastrálním operátu s tím odůvodněním, že poznámka byla ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb., zapsána do katastru nemovitostí na základě listiny stanovené zákonem, a dosud nebyla předložena jiná listina, na jejímž základě by mohl být proveden její výmaz. Stěžovatel rovněž nesouhlasí s argumentací žalovaného, že správní orgány působící na úseku katastru nemovitostí při zápisu poznámky postupují přiměřeně podle ustanovení § 8 zákona č. 265/1992 Sb., a tedy nemají pravomoc činit si vlastní úsudek o správnosti procesních postupů jiných orgánů či o obsahu jimi vydaných listin. Stěžovatel má zato, že zápisem uvedené poznámky bylo nepřipustně zasaženo do výkonu jeho vlastnických práv, neboť u každého, kdo do katastru nemovitostí nahlíží, vyvolává uvedená poznámka domněnku o právní vadě nemovitosti, tj. že stěžovatel byl ve svém vlastnickém právu omezen.

Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.

V odůvodnění rozhodnutí se krajský soud ztotožnil se závěry učiněnými žalovaným, že k zápisu poznámky nedošlo zřejmým omylem dle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, a proto podmínky pro opravu chyby nebyly v daném případě splněny. Dále uvedl, že správní orgány jsou v případě katastru nemovitostí oprávněny činit opravu pouze za splnění podmínek uvedených v ustanovení § 8 katastrálního zákona, když jiné zmocnění jim dáno není. Z uvedeného tak vyplývá, že katastrální úřad postupoval v souladu se zákonem, zapsal-li poznámku k nemovitostem jako k „předmětu práva zapsanému v katastru“, na podkladě zákonem stanovené listiny, bez ohledu na to, kdo je na příslušném listu vlastnictví zapsán jako vlastník.

Kasační stížnost je podle § 102 a násl. s. ř. s. přípustná a podle jejího obsahu jsou v ní uplatněny důvody dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. a) a písm. d) s. ř. s., tj. nezákonnost rozhodnutí spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem [§ 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]; namítána je rovněž nepřezkoumatelnost rozhodnutí krajského soudu pro nesrozumitelnost a nedostatek jeho odůvodnění [§ 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.]. Rozsahem a důvody kasační stížnosti je Nejvyšší správní soud podle ustanovení § 109 odst. 2 a 3 s. ř. s. vázán.

Nejvyšší správní soud přezkoumal kasační stížností napadený rozsudek krajského soudu a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

Vzhledem k tomu, že se v projednávané věci jedná o problematiku opravy chyb v katastrálním operátu, které se měl katastrální úřad dopustit tím, že pro nemovitosti ve vlastnictví stěžovatele provedl zápis poznámky o nařízení předběžného opatření, považoval Nejvyšší správní soud za vhodné nejprve v krátkosti shrnout právní úpravu institutu poznámky jakožto jednoho ze zápisů do katastru nemovitostí a institutu opravy chyb v katastrálním operátu.

Právní úprava poznámky je obsažena v ustanoveních § 9 a § 10 zákona č. 265/1992 Sb., a rovněž ve vyhlášce č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon o zápisech a katastrální zákon (dále jen „prováděcí vyhláška“). Podle § 1 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., je poznámka vedle vkladu a záznamu jedním ze tří druhů zápisů do katastru nemovitostí. Její obecný význam vyplývá z ustanovení § 14 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., dle něhož jsou poznámky úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se *k nemovitosti* nebo *k osobě* a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

Dle ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., katastrální úřad zapíše poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního právního předpisu, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána, a to dle písm. a) tohoto ustanovení na základě (1) návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a (2) zřízením

soudcovského zástavního práva k nemovitosti, (3) na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, (4) na základě exekučního příkazu k prodeji podniku, (5) na základě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a (6) o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku, (7) na základě usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti, (8) na základě usnesení o povolení ochranné lhůty v konkursním řízení, (9) na základě usnesení o prohlášení konkursu, (10) na základě u soudu podaného návrhu na vyrovnání, (11) na základě *usnesení o nařízení předběžného opatření*, (12) na základě oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné nebo (13) na základě jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru; *dle písm. b)* tohoto ustanovení na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhopatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru podle § 7; *dle písm. c)* tohoto ustanovení na základě usnesení o nařízení exekuce.

Zápis poznámky nemá povahu správního řízení. Při zápisu poznámky se postupuje přiměřeně podle § 8 zákona č. 265/1992 Sb. (§ 9 odst. 2 zákona). Dle § 8 odst. 1 citovaného zákona katastrální úřad je povinen zjistit, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání záznamu (zde poznámky), provede příslušný orgán republiky (tj. katastrální úřad) zápis do katastru, jinak vrátí listinu tomu, kdo ji vyhotovil (§ 8 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.). Pokud důvody pro vyznačení poznámky pominuly, katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, poznámku zruší (§ 10 zákona č. 265/1992 Sb.).

Institut opravy chyb v katastrálním operátu je upraven v ustanovení § 8 katastrálního zákona. Dle odst. 1 tohoto ustanovení katastrální úřad opraví na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu chybné údaje katastru nemovitostí, které vznikly: *a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru; b) nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem.* Dle odst. 2 citovaného ustanovení katastrálního zákona 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.*

Jiné nesprávnosti obsažené v údajích katastru nemovitostí, které nelze podřadit pod výše uvedená zákonná ustanovení, nelze za chyby podle katastrálního zákona považovat. Prvotní otázkou proto zůstává posouzení samotné existence chyby ve smyslu § 8 katastrálního zákona. Teprve poté může následovat určení, o kterou z uvedených chyb se jedná a který z možných způsobů nápravy chyby bude

nutno v konkrétním případě zvolit. Opravu chyby na základě návrhu katastrální úřad provede do 30 dnů, ve zvlášť odůvodněných případech do 60 dnů, ode dne doručení návrhu. Oznámení o provedené opravě nebo o tom, že opravu na návrh neprovedl, protože se nejedná o chybu, katastrální úřad doručí vlastníkově a jinému oprávněnému (§ 8 odst. 3 a odst. 4 katastrálního zákona). Sdělí-li do 30 dnů od doručení oznámení vlastník nebo jiný oprávněný katastrálnímu úřadu, že s provedenou opravou nebo s tím, že se nejedná o chybu, nesouhlasí, vydá katastrální úřad rozhodnutí ve věci. Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu se nachází dotčená nemovitost (§ 8 odst. 5 katastrálního zákona).

Při posuzování důvodnosti stěžovatelem uplatněných kasačních námitek (viz výše) Nejvyšší správní soud vycházel z následujících úvah:

Po počáteční nejednotnosti se judikatura soudů jednoznačně přiklonila a ustálila na názoru, že je-li podána žaloba proti rozhodnutí správního orgánu o opravě údajů v katastrálním operátu podle ustanovení § 8 katastrálního zákona, je věcně příslušný o ní rozhodnout soud ve správním soudnictví (srovnej usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 2. 9. 2004, č. j. Konf 62/2003 - 15, publikovaného pod č. 403/2004 Sb. NSS).

Z dosavadní judikatury soudů (srovnej např. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. 4. 2001, č. j. 10 Ca 398/2000 - 23, publikovaný pod č. 828/2001 SoJ., či rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21. 6. 2001, č. j. 15 Ca 110/2001 - 31, publikovaný pod č. 870/2001 SoJ.) dále vyplývá, že opravou chyby v katastrálním operátu nemohou být změněny či nově založeny právní vztahy k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, nýbrž dochází pouze k nahrazení chybného údaje, který neodpovídá skutečnému stavu, údajem správným, tedy údajem, který je v souladu se skutečností. Smyslem provádění oprav chyb v katastrálním operátu je tedy 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). Řízením o opravě chyby proto zásadně nelze řešit spory o existenci a obsah vlastnického práva či jiného věcného práva k nemovitosti; smyslem přezkumu zákonnosti postupu katastrálního úřadu je v daném případě zajistit, aby skutečnosti zanesené do katastru nemovitostí byly zapisovány obsahově správně a zákonem stanoveným postupem.

Nejvyšší správní soud již výše uvedl, že za chyby v katastrálním operátu, jichž se dotýká právní úprava provádění oprav obsažená v ustanovení § 8 katastrálního zákona, je možno považovat pouze: 1/ *chybu vzniklou zřejmým omylem*; 2/ *chybné geometrické a polohové určení nemovitosti* a 3/ *chybu vzniklou na základě nesprávnosti v listině*.

Chyba, k níž došlo zřejmým omylem (ad 1/), je chybou, která vznikla v katastrálním operátu na základě zápisu v něm provedeném, zejména při zápisu listin, obnově katastrálního operátu či výsledků revize údajů katastru. Přesná a vyčerpávající definice pojmu „zřejmý omyl“ přitom nebyla právní teorií ani praxí dosud vytvořena, a ke každému posuzovanému případu je třeba přistupovat individuálně.

Obecně je možno za zřejmý omyl považovat takovou chybu, která je jasná každému odborníkovi na danou oblast (k tomu srovnej *Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. BECK, 2002, s. 227*). Zřejmým omylem tak může být zápis provedený v rozporu s listinou nebo s jiným podkladem pro změnu (např. chybný přepis údajů z listin do písemného operátu katastru nemovitostí, zápis na základě listiny, která není dokladem o změně nebo která zřejmě nic neprokazuje, případně zápis provedený bez listiny, pokud je jí jako podkladu k zápisu třeba). Za zřejmý omyl naopak nelze považovat zápis podle pravomocného, byť i nesprávného, rozhodnutí o povolení vkladu, rozhodnutí soudu či jiného správního orgánu, neboť katastrálnímu úřadu nepřísluší hodnotit věcnou stránku (věcný obsah) předložených listin. O žádný z vyjmenovaných případů se však v posuzované věci nejedná.

V přezkoumávaném případě bylo katastrálnímu úřadu doručeno soudní rozhodnutí, konkrétně usnesení o nařízení předběžného opatření, kterým soud účastníku řízení ukládá, aby nenakládal s určitými věcmi nebo právy, a které je dle ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb. zahrnuto do demonstrativního výčtu listin, na jejichž základě se do katastru nemovitostí zapisuje poznámka.

Zákon č. 265/1992 Sb. přitom jasně v ustanovení § 9 odst. 2 stanoví, že při zápisu poznámkou se postupuje přiměřeně podle ustanovení § 8 tohoto zákona, tj. podle právní úpravy vztahující se k zápisu záznamem. Katastrální úřad je tedy při doručení příslušné listiny k zápisu oprávněn pouze zjišťovat, zda předložená listina je bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, což v praxi znamená ověření čitelnosti listiny, řádné identifikace osob, označení nemovitostí dle údajů v katastru nemovitostí (to neplatí u těch listin, na jejichž základě se poznámka zapisuje pouze k osobě). V případě, že listina vyhovuje těmto požadavkům, katastrální úřad je povinen zápis poznámkou provést. V opačném případě, tj. pokud listina není způsobilá k provedení zápisu poznámkou, neboť obsahuje chyby v psaní, počtech nebo jiné zřejmé nesprávnosti, katastrální úřad vrátí listinu jejímu vyhotoviteli s uvedením zjištěných nedostatků.

Ze shora uvedeného vyplývá, že katastrální úřad nemá zákonnou možnost zkoumat listinu předloženou k provedení zápisu poznámkou z jiných hledisek,

než stanoví § 8 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Proto ani v případě, kdy se katastrální úřad domnívá, že listina obsahuje nesprávné údaje, které ovšem nelze podřadit pod chyby v psaní, počtech či jiné zřejmé nesprávnosti, nemá možnost provedení zápisu poznámky odmítnout, neboť mu nepřísluší hodnotit věcnou stránku předložené listiny. Je-li tedy katastrálnímu úřadu doručeno rozhodnutí správního orgánu nebo soudu obsažené ve výčtu ustanovení § 9 zákona č. 265/1992 Sb., které nemá vady uvedené v ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb., katastrální úřad nemá jinou možnost, než provést zápis poznámkou z úřední povinnosti. K tomu také v posuzované věci došlo a Nejvyšší správní soud shledal postup katastrálního úřadu i žalovaného v souladu se zákonem.

Zákon č. 265/1992 Sb. rovněž výslovně nestanoví, která poznámka (a na základě které listiny) se zapisuje k nemovitosti a která k osobě. Ustanovení § 14 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. v této souvislosti pouze uvádí, že poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo k osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

V souzené věci krajský soud ve shodě s názorem správních orgánů obou stupňů vyslovil závěr, že katastrální úřad nepochybil, pokud na základě doručeného usnesení soudu o nařízení předběžného opatření zapsal poznámku ve vztahu k tímto usnesením dotčeným nemovitostem jako k „předmětu práva zapsanému v katastru“, tj. bez ohledu na osobu vlastníka zapsanou na listu vlastnictví, s tím odůvodněním, že katastrální úřad je takto povinen zapsat i omezení „jiného oprávněného“. Stěžovatel se s uvedeným názorem krajského soudu neztotožňuje a v kasační stížnosti namítá, že krajský soud pojem „jiný oprávněný“ v odůvodnění svého rozhodnutí nijak nevyložil, ani blíže neobjasnil, koho má pod tímto pojmem na mysli. Vzhledem k tomu, že ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb. výslovně uvádí, že poznámka může být zapsána pouze na základě rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nebo jiného oprávněného, došlo ze strany rozhodujících orgánů k pochybení, pokud poznámku do katastru nemovitostí vůbec vyznačily, nadto k osobě – společnosti Relax Travel Group, s.r.o., která není ani vlastníkem předmětných nemovitostí ani jiným oprávněným.

Nejvyšší správní soud k takto uplatněné kasační námitce odkazuje především na ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zák. č. 265/1992 Sb., které obsahuje výčet konkrétních rozhodnutí, na jejichž základě se do katastru nemovitostí zapisuje poznámka. Krajský soud použil poslední ze zde uvedených rozhodnutí (tj. *„rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru“*) jako argumentační pomůcku a dovodil, že poznámku je nutno zapsat též na základě rozhodnutí omezující dispoziční volnost jiné osoby nežli vlastníka nemovitosti. Tato argumentace dle názoru Nejvyššího správního soudu není nesprávná, neboť zdůrazňuje zákonem předpokládanou možnost zapsat k určité nemovitosti omezení

dispozičního práva i pro „nevlastníka“. Těžiště odůvodnění však dle Nejvyššího správního soudu spočívá v ustanovení § 14 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., dle něhož jsou poznámky určené k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se *k nemovitosti nebo k osobě*. Vzhledem k užití spojky „nebo“ v citovaném ustanovení je zřejmé, že skutečnost zapisovaná poznámkou nemusí mít vždy zároveň vztah jak k nemovitosti na příslušném listu vlastnictví, tak k aktuálnímu vlastníku této nemovitosti, za splnění ostatních zákonných podmínek postačí souvislost s jedním identifikátorem.

Z výčtu rozhodnutí obsažených v ustanovení § 9 zákona č. 265/1992 Sb., na jejichž základě katastrální úřad provádí zápis poznámky, vyplývá, že až na dvě výjimky by katastrální úřad měl veškeré zápisy poznámek provádět k dotčeným nemovitostem. Zmiňovanými výjimkami, kdy poznámka bude do katastru nemovitostí zapisována vždy výhradně k osobě, jsou: 1) poznámka zapisovaná na základě usnesení soudu o prohlášení konkursu; a 2) poznámka zapisovaná na základě usnesení o nařízení exekuce. U zápisu poznámky na základě usnesení o nařízení exekuce tato skutečnost vyplývá přímo ze zákona, konkrétně z ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. Toto ustanovení ukládá povinnost zápisu poznámky tomu katastrálnímu úřadu, v jehož územní působnosti se nachází soud, který usnesení o nařízení exekuce vydal. Povinnost provedení tohoto zápisu není přitom dotčena ani v případě, že povinný není u katastrálního úřadu zapsán jako vlastník nemovitostí, ani jako jiný oprávněný. Zápis do katastru nemovitostí proto musí být proveden i tehdy, kdy povinný žádné nemovitosti nevlastní, není zapsán jako oprávněný či zástavní věřitel, a to na celém území České republiky. Tímto postupem je docíleno toho, že předmětná poznámka se zapíše nejen ke všem listům vlastnictví, na kterých je evidován majetek povinného, ale i ke všem listům vlastnictví, na kterých v budoucnu (až do ukončení exekuce) tento majetek povinného bude evidován.

Nejvyšší správní soud dále podotýká, že z rozhodnutí správních orgánů obou stupňů vyplývá, že v průběhu předcházejícího správního řízení bylo stěžovateli srozumitelným způsobem sděleno, jak a podle kterých zákonných ustanovení ve věci postupovaly a které úkony ve věci činily. Bylo přitom postupováno dle smyslu a účelu existence poznámky, jakožto jednoho ze zápisů prováděných do katastru nemovitostí, jímž je plnit ve vztahu k veřejnosti informační funkci a podávat spolehlivou informaci o skutečnostech vztahujících se k nemovitostem a dále evidovat potřebné informace pro činnost samotného katastru nemovitostí. Poznámkou nelze zasáhnout do vlastnického práva k nemovitostem. Slouží pouze k signalizaci skutečností, které *pro futuro* mohou mít právní relevanci na dotčený zápis v katastru nemovitostí. Zároveň slouží k zajištění informovanosti třetích osob tak, aby každý, kdo hodlá uzavřít smlouvu týkající se věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru, měl možnost se s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí podrobně seznámit. Tento závěr je vyjádřen například v rozhodnutí zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2007, č. j. Konf 30/2006

- 5, publ. pod č. 403/2004 Sb. NSS: „*Při zápisu poznámky do katastru nemovitostí (§ 9 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem) nerozhoduje katastrální úřad o vlastnickém právu, nýbrž z úřední povinnosti a bez vlastní rozhodovací pravomoci vyznačuje změnu právních poměrů nastalou v důsledku rozhodnutí jiného orgánu či úkonu osoby třetí.*“

Z tohoto důvodu bylo zapsání poznámky o nařízení předběžného opatření do katastru nemovitostí na list vlastnictví č. 1439 pro k. ú. Rapotín, v souladu s § 14 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb., neboť se vztahovala k předmětným nemovitostem a katastrálnímu úřadu zákon neposkytuje možnost v takovém případě zapsání poznámky neprovést. Zapsané poznámce nelze vytykat nedostatečnou srozumitelnost, neboť v jejím textu je jednoznačně uvedeno, že omezení dispozičního práva se vztahuje pouze ke společnosti Relax Travel Group, s.r.o.

S ohledem na vše výše uvedené tak Nejvyšší správní soud uzavírá, že krajský soud nepochybil, pokud v napadeném rozhodnutí dospěl k závěru, že v projednávané věci k zápisu shora specifikované poznámky do katastru nemovitostí nedošlo zřejmým omylem a nejedná se tedy o chybu ve smyslu ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Zákonem stanovené podmínky pro opravu chyby v katastrálním operátu tak nebyly v daném případě splněny.

Z povahy věci v souzeném případě nepřichází v úvahu ani aplikace ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, které dopadá na případy chyb spočívajících v nesprávném geometrickém a polohovém určení nemovitostí (ad 2/), stejně jako aplikace ustanovení § 8 odst. 2 téhož zákona týkajícího se chyb, které vznikly na základě nesprávností v listinách v minulosti zapsaných do katastru nemovitostí a uložených ve sbírce listin (ad 3/). Toto ustanovení se vztahuje na chyby v psaní, počítání a jiné zřejmé nesprávnosti, které katastrální úřad může opravit pouze na základě opravy listiny provedené tím, kdo ji vyhotovil (např. na základě opravného usnesení soudu) nebo tím, kdo je oprávněn její opravu provést.

Důvodnou nebyla shledána ani kasační námitka stěžovatele, dle které krajský soud zatížil své rozhodnutí vadou spočívající v nepřezkoumatelnosti pro nesrozumitelnost či pro nedostatek odůvodnění ve smyslu ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. Nejvyšší správní soud se částečně ztotožňuje s názorem stěžovatele, že napadené rozhodnutí krajského soudu mohlo být podrobněji odůvodněno. Na rozdíl od stěžovatele se však nedomnívá, že by uvedené pochybení krajského soudu bylo pochybením natolik závažným a intenzivním, že by způsobovalo nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí ať už pro jeho nesrozumitelnost či spíše pro nedostatek odůvodnění. Tuto vadu by byl Nejvyšší správní soud povinen napadenému rozhodnutí vytknout dle § 109 odst. 3 s. ř. s. z úřední povinnosti v případě, kdy by z rozhodnutí vůbec nebylo možno seznat, jakým způsobem bylo o žalobě rozhodnuto, z jakých skutečností soud vycházel a jakými úvahami se řídil při posouzení žalobních bodů. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí (nebo jeho části) je

na samém vrcholu pomyslného žebříčku závažnosti možných vad rozhodnutí, kdy obsah či důvody nepřezkoumatelného rozhodnutí nelze vůbec dovodit, a proto z podstaty věci znemožňuje prověření jeho zákonnosti. Za nepřezkoumatelnost však nelze označit dílčí nedostatky odůvodnění. V napadeném rozhodnutí krajského soudu je srozumitelně uvedeno, z jakých skutečností ve svém rozhodování vycházel, dle jakých zákonných ustanovení věc posoudil a k jakému závěru dospěl. Rozhodnutí krajského soudu proto není zatíženo nepřezkoumatelností a stěžovatel nebyl v tomto směru na svých veřejných subjektivních právech zkrácen.

Nejvyšší správní soud tak nezjistil naplnění žádného z důvodů kasační stížností uplatňovaných stěžovatelem, sám neshledal ani jiné vady uvedené v ustanovení § 109 odst. 3 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti, kasační stížnost proto podle ustanovení § 110 odst. 1 s. ř. s. jako nedůvodnou zamítl.

Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s., dle kterého stěžovatel, který neměl v tomto soudním řízení úspěch, nemá právo na náhradu nákladů řízení ze zákona a žalovanému správnímu orgánu žádné náklady řízení nevznikly.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 18. června 2008

Mgr. Daniela Zemanová
předsedkyně senátu