



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jaroslava Hubáčka a soudkyň Mgr. Jitky Zavřelové a JUDr. Elišky Cihlářové v právní věci žalobců: a) **A G - Consult s. r. o.**, b) **WIRELES Consult s. r. o.**, oba se sídlem U Dráhy 1, Šternberk, oba zastoupeni Mgr. Danou Holcman, advokátkou se sídlem Cholinská 19, Litovel, proti žalovanému: **Katastrální úřad pro Olomoucký kraj**, se sídlem Vejdovského 2a, Olomouc, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **IES REAL & CONSULTING spol. s r. o.**, se sídlem Ostružnická 8, Olomouc, zastoupené JUDr. Petrem Pečeným, advokátem se sídlem Purkyňova 2, Praha 1, v řízení o kasační stížnosti žalovaného a osoby zúčastněné na řízení proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 11. 9. 2014, č. j. 22 A 77/2013 – 91,

t a k t o :

- I. Kasační stížnosti **se zamítají.**
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci a) na náhradě nákladů řízení částku 1.682 Kč a žalobci b) na náhradě nákladů řízení částku 1.682 Kč, a to do patnácti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobců Mgr. Dany Holcman, advokátky.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **je povinna** zaplatit žalobci a) na náhradě nákladů řízení částku 1.682 Kč a žalobci b) na náhradě nákladů řízení částku 1.682 Kč, a to do patnácti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobců Mgr. Dany Holcman, advokátky.

Odůvodnění:

Krajský soud v Ostravě rozsudkem ze dne 11. 9. 2014, č. j. 22 A 77/2013 – 91, výrokem I. určil, že provedený zásah žalovaného spočívající v provedení záznamu Z-6954/2013-805, záznamu Z-8631/2013-805, poznámky Z-8634/2013-805 a poznámky Z-8632/2013-805 ve vztahu k budově č. p. 369 objekt bydlení v části obce Olomouc na pozemku parc. č. st. 328 (dále jen „budova“) a ve vztahu k pozemku parc. č. st. 328 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 549 m², vše v katastrálním území Olomouc-město

(dále jen „pozemek“), byl nezákonný. Výrokem II. žalovanému přikázal, aby bez zbytečného odkladu od právní moci rozsudku obnovil stav před nezákonným zásahem: a) aby jako vlastníka budovy a pozemku zapsal žalobce a); b) aby ve vztahu k budově a ve vztahu k pozemku odstranil zápis Zástavní právo exekutorské, jistina ve výši 1.379.000,- EUR s příslušenstvím, Oprávnění pro FACTURUS LIMITED, ID.Č. 223520, Amathountos 82, Limassol, P.C. 4532, Kypr, Povinnost k Stavba: Olomouc, č.p. 369, Parcela: St. 328, Listina Exekuční příkaz o řízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad v Opavě, JUDr. Aleš Chovanec 032Ex-176/2012-39 ze dne 15. 5. 2013, Z-8631/2013-805; c) aby ve vztahu k budově a ve vztahu k pozemku odstranil zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Povinnost k IES REAL & CONSULTING spol. s r.o., Ostružnická 326/8, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 60704080, Parcela: St. 328, IES REAL & CONSULTING spol. s r.o., Ostružnická 326/8, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 60704080, Stavba: Olomouc, č. p. 369, Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Opava – JUDr. Aleš Chovanec 032 Ex-176/2012-38 ze dne 15. 5. 2013, Z-8632/2013-805; d) aby ve vztahu k budově a ve vztahu k pozemku odstranil zápis Nařízení exekuce, pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Chovanec, Veleslavínova 19, 746 01 Opava, Povinnost k: IES REAL & CONSULTING spol. s r.o., Ostružnická 326/8, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 60704080, Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 47EXE-3797/2012 ze dne 26. 4. 2012; uloženo na prac. Olomouc, Z-8634/2013-805. Výroky III. – V. krajský soud rozhodl o náhradě nákladů.

Krajský soud v odůvodnění rozsudku odkázal na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2013, č. j. 9 Aps 11/2012 - 66, č. 2862/2013 Sb. NSS, ze kterých mj. plyne, že zápis – byť prováděný záznamem – na základě listiny doručené katastrálnímu úřadu později než jiný (předcházející) návrh na zápis je předčasný, neboť pokud by přednostní protichůdný návrh byl do katastru nemovitostí ke dni jeho podání skutečně následně zapsán, nemohl by být naopak zapsán později katastrálnímu úřadu napadlý záznam, a to pro nesplnění podmínky návaznosti zápisu na předcházející zápisy v katastru stanovené v ustanovení § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem“). Zásada priority zápisů plynoucí z § 12 odst. 2 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se totiž uplatní i na záznamy. Krajský soud tudíž uzavřel, že žalovaný tuto zásadu porušil, pokud provedl zápis vlastnického práva na základě rozsudku doručeného mu později než návrh na vklad vlastnického práva, o kterém dosud nebylo žalovaným rozhodnuto. Automaticky pak bylo podle krajského soudu třeba dovodit, že žalovaný porušil zákon i následnými návaznými zápisy, při jejichž provádění vycházel z vlastnického práva, které bylo do katastru nemovitostí nezákonně zapsáno.

Proti uvedenému rozsudku krajského soudu podal žalovaný [stěžovatel 1)] v zákonné lhůtě kasační stížnost, kterou opírá o důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. V kasační stížnosti uvádí, že je-li podán do katastru nemovitostí návrh na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy, následující den podají účastníci řízení ze své výslovné vůle žádost o přerušení řízení z důvodu dořešení sporů o platnost či neplatnost předložené kupní smlouvy a vzápětí je doručen pravomocný rozsudek okresního soudu, který určuje, že vlastníkem předmětných nemovitostí je někdo jiný, než prodávající z vkladového řízení, musí správní orgán považovat tento určovací rozsudek za předběžnou

otázku, kterou musí vyřešit, než rozhodne o povolení vkladu, rozsudek tedy musí do katastru zapsat a návrh na vklad musí zamítnout. Pokud by tak neučinil a postupoval by striktně podle zásady priority zápisů, povolil by katastrální úřad vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího [žalobce b)], nemohl by následně provést zápis dle určovacího rozsudku, neboť by takový zápis nenavazoval podle § 8 odst. 1 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na dosavadní zápisy v katastru. Pokud by bylo vyžadováno striktní dodržování zásady priority zápisů, bylo by tím umožněno podávání šikanózních návrhů na vklad vlastnického práva na základě smluv v okamžiku, kdy osoba evidovaná v katastru jako vlastník již ví o existenci rozhodnutí soudu ve věci žaloby na určení vlastnického práva a toto rozhodnutí je pro ni nepříznivé, neboť určuje, že vlastníkem je někdo jiný. Ze závěrů uvedených v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2013, č. j. 9 Aps 11/2012 - 66, podle stěžovatele 1) nelze vycházet, neboť v této věci byla řešena jiná situace. Zde byla podána žaloba proti rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl zamítnut návrh na vklad vlastnického práva, přičemž o této žalobě nebylo dosud rozhodnuto. Nebylo tudíž jasné, kdo bude ke dni podání návrhu na vklad vlastníkem, zda původní vlastník (prodávající), nebo kupující. V takovém případě skutečně nebylo možné provádět další zápisy do katastru na základě později podaných záznamových listin. Jde však o přesně opačný stav věci, než je tomu v posuzovaném případě.

Stěžovatel 1) brojí též proti výrokům o náhradě nákladů řízení, neboť má zato, že soudní poplatek za žalobu platí žalobci společně a nerozdílně, tudíž není důvod, aby platil na náhradě za zaplacený soudní poplatek každému z žalobců samostatně. Též se domnívá, že není důvod, aby na náhradě nákladů řízení platil náklady, které nevznikly jeho zaviněním (odměna advokáta za seps vyjádření k původní kasační stížnosti). Z výše uvedených důvodů stěžovatel 1) navrhl, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

Kasační stížnost podala též osoba zúčastněná na řízení [stěžovatel 2], která uvedla, že mezi jí a žalobcem a) je veden dlouholetý spor o vlastnictví dotčených nemovitostí. Stěžovatel 1) proto byl ve smyslu § 57 a § 64 odst. 1 písm. e) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) oprávněn přerušit řízení o vkladu vlastnického práva k pozemku a budově ve prospěch žalobce b) na základě kupní smlouvy ze dne 25. 1. 2013, neboť u soudu probíhalo řízení o předběžné otázce, jejíž vyřešení mělo vliv na rozhodnutí stěžovatele 1). Jelikož pak před vkladem vlastnického práva ve prospěch žalobce b) byl stěžovateli 1) doručen rozsudek Okresního soudu v Olomouci ze dne 26. 3. 2012, č. j. 22 C 214/2007 - 534, společně s rozsudkem Krajského soudu v Ostravě, pobočky v Olomouci ze dne 7. 2. 2013, č. j. 12 Co 434/2012 - 590, které potvrzovaly vlastnictví stěžovatele 2), nebyl stěžovatel 1) v důsledku dvojího postupu při zápisu právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí (záznamem a vkladem) ve vztahu k této listině vázán zásadou priority, neboť § 12 odst. 2 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se na záznam nevztahuje, což potvrzuje rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 11. 1998, č. j. 22 Ca 114/98 - 30. Pokud by měly platit závěry vyslovené v kasační stížnosti napadeném rozsudku, nastala by zcela absurdní situace. Po zapsání žalobce b) podle principu priority, by stěžovatel 1) při provedení záznamu na základě předložených rozsudků, které vyřešily spor o vlastnictví, musel dospět k závěru, že záznam nelze provést, neboť nenavazuje na dosavadní zápisy v katastru. Výsledek soudního sporu o vlastnictví by tak byl zmařen.

Stěžovatel 2) též brojí proti tomu, že se krajský soud nevypořádal s otázkou dvojího způsobu zápisu práv do katastru nemovitostí (vkladem a záznamem) a neposoudil jeho dopad na rozhodovanou věc. Též se dostatečně nevypořádal s tím, že rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2013, č. j. 9 Aps 11/2012 - 66, č. 2862/2013 Sb. NSS, se týká jiných skutkových okolností, a proto jeho závěry nelze automaticky aplikovat na danou věc. Ze všech uvedených důvodů stěžovatel 2) navrhl, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

Žalobce a) a žalobce b) ve společném vyjádření ke kasačním stížnostem uvedli, že v době přerušného řízení nebyl stěžovatel 1) oprávněn činit úkony, které označil jako údajné vyřešení předběžné otázky. Stěžovateli 1) bylo známo, že proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě, pobočky v Olomouci, ze dne 7. 2. 2013, č. j. 12 Co 434/2012 - 590, bylo žalobcem a) podáno dovolání s návrhem na odklad právní moci rozhodnutí. Nebyl tak oprávněn činit si sám úsudek o jím označené údajné předběžné otázce, nerespektovat probíhající dovolací řízení a činit úkony v přerušném řízení. Žalobci opakovaně upozorňovali na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 3945/2011, z něhož plyne, že včasné podání dovolání je důvodem pro přerušování řízení o návrhu na vklad. Totéž přitom musí platit při provedení záznamu, neboť není vyloučen ani odklad právní moci rozhodnutí napadeného dovoláním. Jejich předpoklady o poškození nabyvatele [žalobce b)] se vyplnily dne 30. 7. 2013 rozhodnutím Nejvyššího soudu č. j. 30 Cdo 1783/2013 - 739, kterým byly k dovolání žalobce a) zrušeny záznamové listiny, přičemž dne 6. 6. 2014 Okresní soud v Olomouci rozsudkem č. j. 22 C 214/2007 - 912, žalobu stěžovatele 2) zamítl. Návrh na vklad vlastnického práva rovněž nelze označovat za šikanózní, neboť kupní smlouva byla uzavřena před tím, než Krajský soud v Ostravě, pobočka v Olomouci, rozhodl. Naopak tentýž den, kdy stěžovatel 1) provedl záznam Z 6954/201 3-805, mu byly doručeny exekuční příkazy. Je otázkou, zda naopak předem připravené jednání není oním šikanózním jednáním. Žalobci se proto ztotožnili se závěry krajského soudu a navrhli, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl.

Nejvyšší správní soud přezkoumal kasačními stížnostmi napadený rozsudek krajského soudu v souladu s § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., vázán rozsahem a důvody, které uplatnili stěžovatelé v podaných kasačních stížnostech, a dospěl k závěru, že kasační stížnosti nejsou důvodné.

Nejvyšší správní soud ve svých úvahách vyšel z tohoto skutkového stavu: Žalobce a), který byl zapsán jako vlastník budovy a pozemku, jako prodávající podal společně s žalobcem b) jako kupujícím dne 11. 2. 2013 stěžovateli 1) návrh na vklad vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch žalobce b) na základě kupní smlouvy ze dne 25. 1. 2013. Toto vkladové řízení bylo usnesením ze dne 22. 2. 2013 přerušeno do 22. 2. 2014 z důvodu zápisu poznámky spornosti dané podáním žaloby na neplatnost uvedené kupní smlouvy podané třetími subjekty. Vedle toho rozsudkem Okresního soudu v Olomouci ze dne 26. 3. 2012, č. j. 22 C 214/2007 - 534, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Ostravě - pobočky v Olomouci ze dne 7. 2. 2013, č. j. 12 Co 434/2012 - 590, bylo rozhodnuto ve sporu, jehož účastníkem byl žalobce a), že vlastníkem předmětných nemovitostí je stěžovatel 2). Tento rozsudek nabyt právní moci dne 12. 4. 2013. Proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě - pobočky v Olomouci ze dne 7. 2. 2013, č. j. 12 Co

434/2012 – 590, podal žalobce a) dovolání a o jeho podání informoval stěžovatele 1) dopisem ze dne 8. 4. 2013. Na základě shora uvedených rozsudků však dne 15. 5. 2013 stěžovatel 1) provedl zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí k předmětným nemovitostem pro stěžovatele 2) a následně provedl i další navazující zápisy, jak jsou popsány v prvním odstavci tohoto rozsudku.

Stěžejní kasační námitka obou stěžovatelů brojí proti právnímu názoru krajského soudu týkajícího se uplatnění zásady priority. Krajský soud totiž dospěl k závěru, že tato zásada plynoucí z § 12 odst. 2 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se uplatní i ve vztahu k záznamům. Uzavřel tudíž, že stěžovatel 1) tuto zásadu porušil, pokud provedl zápis vlastnického práva na základě rozsudku doručeného mu později než návrh na vklad vlastnického práva, o kterém dosud nebylo žalovaným rozhodnuto.

Podle § 12 odst. 2 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem 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.

Toto ustanovení zakotvuje tzv. zásadu priority, která se projevuje tím, že pořadí zápisů v katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu. Citované ustanovení však již výslovně neupravuje, co je třeba rozumět pod pojmem „návrh na zápis“. To však plyne z § 1 odst. 3 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, podle něhož se zápisem rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz. Že je třeba v kontextu posledně uvedeného ustanovení vykládat i uplatnění zásady priority posléze potvrzují i další ustanovení zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Konkrétně lze poukázat na § 9 odst. 3 tohoto zákona, který pro případ zápisu poznámky na základě vyrozumění o zahájení exekuce výslovně stanoví, že § 12 se nepoužije s tím, že zápis této poznámky zajistí bezodkladně katastrální úřad, v jehož územním obvodu má sídlo soudní exekutor, který vyrozumění o zahájení exekuce učinil, ke všem listům vlastnictví v České republice, na kterých je osoba označená jako povinný vedena jako vlastník nebo spoluvlastník nemovitostí. Taktéž lze poukázat na § 9a odst. 4 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, podle něhož se ustanovení § 12 odst. 2 nepoužije při zápisu poznámky spornosti. Z toho lze *a contrario* dovodit, že zásada priority platí pro všechny zápisy, tj. vklad, zápis i poznámku, ledaže by zákon výslovně stanovil jinak.

Nutno dodat, že shora uvedené ustanovení § 9 odst. 3 bylo do zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vloženo s účinností od 1. 5. 2001 zákonem č. 120/2001 Sb. a ustanovení § 9a odst. 4 bylo to téhož zákona vloženo s účinností od 1. 1. 2012 novelou č. 349/2011 Sb. Do té doby tedy mohly o výkladu § 12 odst. 2 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vznikat pochybnosti – viz například stěžovateli zmiňovaný rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 11. 1998, č. j. 22 Ca 144/98 – 30, publikovaný v Soudní judikatuře ve věcech správních pod č. 5/1999, podle něhož „[p]rotože práva zapisovaná záznamem vznikají podle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. rozhodnutím státního orgánu, tj. právní mocí

rozhodnutí tohoto orgánu, nelze aplikovat ustanovení § 12 odst. 2 citovaného zákona, který se týká pouze návrhů na zápis práv podle ustanovení § 2 a násl. citovaného zákona. Za situace, kdy navrhovatelka nabyla dědictví dnem úmrtí zůstavitele MUDr. D.D., tj. 31.12.1996, což bylo potvrzeno usnesením Okresního soudu v Olomouci, které nabylo právní moci dne 25.11.1997, nelze dovodit, že ke dni podání návrhu na vklad, tj. 15.12.1997, existovala překážka stavu zápisu v katastru nemovitostí, která by bránila povolení vkladu.“ Tento názor však pozdější judikaturou Nejvyššího správního soudu nebyl následován, kdy konkrétně v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2013, č. j. 9 Aps 11/2012 - 66, č. 2862/2013 Sb. NSS, ze kterého vyšel i krajský soud, se uvádí, že „[u]platnění zásady priority návrhů, která se vztahuje dle § 12 zákona o zápisech i na záznam, jakož i povinnost zkoumat návaznost katastru předkládaných listin na předcházející zápisy, není dogmatickým výkladem. Uplatnění této zásady naopak napomáhá k posílení základní funkce katastru, kterou je poskytování informací sloužících k ochraně práv k nemovitostem [§ 1 odst. 3 písm. a) katastrálního zákona].“ Nutno dodat, že tato úvaha byla učiněna jako úvaha obecná a nelze ji tedy zpochybňovat tím, že byla učiněna za jiných skutkových okolností.

Shora uvedený závěr o výkladu § 12 odst. 2 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem potvrzuje i literatura. Například in. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J., a kol. *Občanské právo hmotné 1.*, 4. Vydání. Praha, ASPI, 2005, str. 494 se uvádí, že „[p]ořadí zápisů v katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které došel katastrálnímu úřadu návrh na vklad nebo listina jako podklad k provedení záznamu nebo poznámky.“ Týž závěr je uveden in. Barešová, E., Baudyš, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, 4. vydání, Praha 2007, str. 217: „*Jak dokládá níže uvedená judikatura, někdy soudy dospěly k závěru, že ust. § 12 odst. 2 se vztahuje jen na vklad práva, a nikoliv také na záznam. Domníváme se, že tento názor není správný a že ust. § 12 odst. 2 se vztahuje i na zápisy záznamem.*“ Judikaturou, vůči které se autoři posledně uvedené publikace vymezují je právě rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 11. 1998, č. j. 22 Ca 144/98 – 30, citovaný shora.

Svůj názor si literatura zachovala i v novější publikaci (konkrétně in: Barešová, E., Bláhová, I., Doubek, P., Janeček, B., Nedvídek, L., Šandová, H. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, str. 85). V této publikaci je srovnávána právní úprava podle zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem s právní úpravou podle zákona č. 256/2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), účinnou od 1. 1. 2014. Zásada priority je nově upravena v § 9 odst. 2 katastrálního zákona a (opět – jak je v uvedené publikaci zdůrazněno) se vztahuje na všechny zápisy, tj. vklad, záznam i poznámku. K tomu nutno ovšem dodat, že nová právní úprava je založena na zcela jiném principu, pokud jde o právní účinky zápisů (srov. § 10 katastrálního zákona), kdy tyto účinky nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu, a to jak u vkladu, tak u záznamu i poznámky.

Nelze ovšem pominout, že zejména pojmy vklad a záznam podle zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a podle katastrálního zákona se výrazně liší, kdy nově se záznamem zapisují pouze práva od vlastnického práva odvozená, zatímco podle dřívější právní úpravy se záznamem zapisovala i věcná práva stejná jako u vkladu. Záleželo pouze na způsobu jejich vzniku, kdy záznamem se věcné právo zapisovalo, pokud vzniklo, změnilo se nebo zaniklo ze zákona, rozhodnutím státního

orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním. Právní účinky tohoto zápisu (záznamem) přitom byly pouze deklaratorní a význam záznamu proto byl pouze evidenční, nikoli konstitutivní čili intabulační. Tudíž záznamem se zapisovala do katastru práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla nezávisle na provedení záznamu. Jejich existence nezávisela na tom, jestli byla zapsána do katastru či nikoliv. Záznam v žádném případě neměl právotvorné (konstitutivní) účinky. Čili skutečnost, že takové vlastnictví nebylo záznamem zapsáno v katastru nemovitostí, neznamenovalo, že vlastníku nesvědčilo. To lze dokumentovat na četné judikatuře, například z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 646/2009, plyne, že v případě rozporu mezi právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným musí soud vycházet ze skutečného stavu; přitom je oprávněn posuzovat jako předběžné otázky, zda smlouva, na jejímž základě došlo ke vkladu práva, je platná, zda došlo k platnému odstoupení od smlouvy nebo ke vznesení námitky relativní neplatnosti, popřípadě k jiným skutečnostem, které mají za následek nesoulad mezi stavem katastru a skutečným stavem.

Tento odlišný charakter záznamu však nemůže být důvodem k tomu, aby ve vztahu k záznamu zásada priority neplatila. I při respektování této zásady totiž zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem obsahuje instituty, které i při respektování této zásady, jsou schopny zajistit, aby skutečný vlastník dosáhl svého zapsání do katastru nemovitostí (viz § 9a odst. 3 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem).

Jako podpůrný argument lze též uvést, že pokud by zásada priority ve vztahu k zápisu záznamem neplatila, nemohl by katastrální úřad nikdy relevantně posoudit podmínku obsaženou v § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, tj. zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, neboť by (s ohledem na skutečnost, že soudní listiny jsou katastrálnímu úřadu zasílány s určitým zpožděním) nikdy nemohl vědět, zda zrovna nenabylo právní moci soudní rozhodnutí o určení vlastnictví.

Pokud stěžovatel 2) argumentuje rizikem zneužívání aplikace zásady priority i vůči zápisu záznamem, nutno uvést, že aby bylo možno s touto argumentací odeprít ochranu plynoucí z této zásady, muselo by být v konkrétním případě zneužití relevantně dovozeno. Jelikož však stěžovatel 1) a ani stěžovatel 2) tímto způsobem u krajského soudu neargumentovali, krajský soud se touto otázkou nezabýval a nemůže se jí proto zabývat ani Nejvyšší správní soud.

Nejvyšší správní soud tudíž uzavírá, že zásada priority plynoucí z § 12 odst. 2 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se vztahuje i na zápisy záznamem, neboť z uvedeného zákona nelze dovodit, že by se tato zásada měla vztahovat pouze pro zápis práv vkladem. Tento výklad přitom Nejvyšší správní soud považuje za zcela udržitelný i vzhledem ke konkrétním námitkám stěžovatelů. Námitky stěžovatelů týkající se posouzení rozhodné právní otázky krajským soudem tudíž nejsou důvodné a závěr krajského soudu o nezákonnosti žalovaného zásahu je v souladu se zákonem. Nelze přisvědčit ani námitkám brojícím proti nepřezkoumatelnosti rozsudku

krajského soudu, neboť tento soud svůj závěr odůvodnil zcela dostačujícím a srozumitelným způsobem.

K námitce stěžovatele 1) týkající se výroku o náhradě nákladů řízení, poukazuje Nejvyšší správní soud například na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze 14. 2. 2008, č. j. 1 As 37/2005 - 154, ze dne 5. 5. 2010, č. j. 2 As 23/2010 - 81, či ze dne 10. 8. 2011, č. j. 1 As 74/2011 - 251, všechny dostupné na www.nssoud.cz, ze kterých plyne, že pokud účastníci řízení učiní společný návrh, je každý z nich zvlášť povinen zaplatit soudní poplatek. V případě úspěchu ve věci pak má logicky každý z nich právo na náhradu takto zaplacených soudních poplatků. Dále pak je třeba uvést, že právo na náhradu nákladů se vztahuje ke všem nákladům, které úspěšný účastník řízení důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Podmínkou pro přiznání těchto nákladů tudíž není skutečnost, že tyto náklady neúspěšný účastník zavinil. Krajský soud tudíž při rozhodování o náhradě nákladů řízení nepochybil.

S ohledem na výše uvedené dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnosti jsou nedůvodné, a proto je zamítl (§ 110 odst. 1 věta druhá s. ř. s.).

Ve věci rozhodl v souladu s § 109 odst. 2 s. ř. s., podle něhož rozhoduje Nejvyšší správní soud o kasační stížnosti zpravidla bez jednání, když neshledal důvody pro jeho nařízení.

Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o § 60 odst. 1, věta první s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s., podle kterého, nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Vzhledem k tomu, že stěžovatelé neměli ve věci úspěch, nemají právo na náhradu nákladů řízení. Žalobci zastoupení na základě plné moci advokátkou měli v řízení před Nejvyšším správním soudem plný úspěch, a proto mají právo na náhradu nákladů, které jim vznikly v podobě nákladů na právní zastoupení advokátkou. Náklady spočívají v odměně advokátky za jeden úkon právní služby [sepis vyjádření ke kasačním stížnostem - § 11 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“)] v hodnotě vypočtené podle § 7 a § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu na 3.100 Kč a následně snížené podle § 12 odst. 4 advokátního tarifu z důvodu zastupování dvou osob o 20 % na částku 2.480 Kč a v náhradě hotových výdajů 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu). Protože je advokátka plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „daň“), zvyšuje se tento nárok o částku odpovídající této dani, která činí 584 Kč. Celkové náklady řízení každého z žalobců činí 3.364 Kč. Jelikož se na vzniku těchto nákladů podíleli oba stěžovatelé rovným dílem (vyjádření žalobce se vztahovalo k oběma kasačním stížnostem), má každý z žalobců právo na náhradu nákladů řízení vůči každému ze stěžovatelů ve výši 1.682 Kč.

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

V Brně dne 23. dubna 2015

JUDr. Jaroslav Hubáček
předseda senátu

U S N E S E N Í

Nejvyšší správní soud rozhodl předsedou senátu JUDr. Jaroslavem Hubáčkem v právní věci žalobců: **a) A G - Consult s. r. o., b) WIRELES Consult s. r. o.**, oba se sídlem U Dráhy 1, Šternberk, oba zastoupeni Mgr. Danou Holcman, advokátkou se sídlem Cholinská 19, Litovel, proti žalovanému: **Katastrální úřad pro Olomoucký kraj**, se sídlem Vejdovského 2a, Olomouc, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **IES REAL & CONSULTING spol. s r. o.**, se sídlem Ostružnická 8, Olomouc, zastoupené JUDr. Petrem Pečeným, advokátem se sídlem Purkyňova 2, Praha 1, v řízení o kasační stížnosti žalovaného a osoby zúčastněné na řízení proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 11. 9. 2014, č. j. 22 A 77/2013 – 91, o opravě chyby v psaní a počtech a jiné zjevné nesprávnosti,

t a k t o :

- I. Ve výroku II. zkráceného písemného vyhotovení rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2015, č. j. 7 As 212/2014 – 55, **se** tam uvedená lhůta pro zaplacení náhrady nákladů řízení **o p r a v u j e** tak, že **se** slovo „třiceti“ **n a h r a z u j e** slovem „patnácti.“
- II. Ve výroku III. zkráceného písemného vyhotovení rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2015, č. j. 7 As 212/2014 – 55, **se** tam uvedená lhůta pro zaplacení náhrady nákladů řízení **o p r a v u j e** tak, že **se** slovo „třiceti“ **n a h r a z u j e** slovem „patnácti.“

O d ů v o d n ě n í :

Nejvyšší správní soud ve shora uvedené věci rozhodl rozsudkem ze dne 23. 4. 2015, tak, že: „I. *Kasační stížnosti se zamítají.* II. *Žalovaný je povinen zaplatit žalobci a) na náhradě nákladů řízení částku 1.682 Kč a žalobci b) na náhradě nákladů řízení částku 1.682 Kč, a to do patnácti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobců Mgr. Dany Holcman, advokátky.* III. *Osoba zúčastněná na řízení je povinna zaplatit žalobci a) na náhradě nákladů řízení částku 1.682 Kč a žalobci b) na náhradě nákladů řízení částku 1.682 Kč, a to do patnácti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobců Mgr. Dany Holcman, advokátky.*“

Podle ust. § 54 odst. 4 s. ř. s. předseda senátu opraví v rozsudku i bez návrhu chyby v psaní a počtech, jakož i jiné zjevné nesprávnosti. Týká-li se oprava výroku, vydá o tom opravné usnesení a může odložit vykonatelnost rozsudku do doby, dokud opravné usnesení nenabude právní moci.

V důsledku „chyby v psaní a počtech a jiné zjevné nesprávnosti“ byla však ve výroku II. a III. zkráceného písemného vyhotovení rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2015, č. j. 7 As 212/2014 – 55, uvedena nesprávná lhůta pro zaplacení náhrady nákladů řízení, kdy namísto patnácti bylo uvedeno, že náhrada nákladů řízení má být zaplacena ve lhůtě třiceti dnů od právní moci rozsudku.

Pro výklad pojmu „chyby v psaní a počtech a jiné zjevné nesprávnosti“ v ust. § 54 odst. 4 s. ř. s. se lze obrátit k judikatuře vztahující se k ust. § 164 o. s. ř., podle které předseda senátu opraví v rozsudku kdykoliv i bez návrhu chyby v psaní a počtech, jakož i jiné zjevné nesprávnosti.

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu, které bylo uveřejněno pod R 37/1969, opravit rozsudek podle § 164 o. s. ř. je možné jen v případech, kde jde o chyby v psaní a počtech a dále o takové chyby, které jsou jako zřejmé nesprávnosti podobného původu jako chyby v psaní a počtech, tj. k nimž došlo jen zjevným a okamžitým selháním v duševní či mechanické činnosti osoby, za jejíž účasti došlo k vyhlášení nebo vyhotovení rozsudku, a které jsou každému zřejmé; zřejmost takové nesprávnosti vyplývá zejména z porovnání výroku rozsudku s jeho odůvodněním, případně i z jiných souvislostí.

Nejvyšší správní soud, resp. předseda senátu tohoto soudu má za to, že podle ust. § 54 odst. 4 s. ř. s., a ve světle judikátu R 37/1969, který je použitelný i v soudním řízení správním, je možno provést uvedenou opravu ve výroku II. a III. již citovaného zkráceného písemného vyhotovení rozsudku Nejvyššího správního soudu.

Je tomu tak proto, že při zpracování zkráceného písemného vyhotovení rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2015, č. j. 7 As 212/2014 – 55, došlo k chybě v psaní a k zjevné nesprávnosti v jeho výroku II. a III., když v nich bylo nesprávně uvedeno, že náhrada nákladů řízení má být zaplacena ve lhůtě třiceti dnů od právní moci rozsudku, ačkoliv je z obsahu soudního spisu (protokolu o hlasování) zřejmé, že tato lhůta byla stanovena v délce patnácti dnů. Uvedení chybné lhůty „třiceti dnů“ namísto správné lhůty „patnácti dnů“ je tedy chybou v psaní i jinou zjevnou nesprávností.

Z těchto důvodů bylo proto rozhodnuto způsobem uvedeným ve výroku tohoto usnesení.

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

V Brně dne 2. června 2015

JUDr. Jaroslav Hubáček
předseda senátu