



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Lenky Kaniové a soudců JUDr. Josefa Baxy a JUDr. Ivo Pospíšila v právní věci žalobců: **a) Leponar plus, s. r. o.**, se sídlem Korunní 1302/88, Praha 10, zastoupen Mgr. Matějem Skalickým, advokátem se sídlem Krkonošská 1512/11, Praha 2, **b) Relocation CEE, s. r. o.**, se sídlem Mojžírova 1710/15, Praha 4, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze**, se sídlem Pod Sídlištěm 1800/9, Praha 8, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 8. 2016, č. j. ZKI PR-O-69/598/2016-8, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **MONETA Money Bank, a. s.**, se sídlem Vyskočilova 1442/1b, Praha 4, zastoupena Mgr. Markem Lošanem, advokátem se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1, v řízení o kasačních stížnostech žalovaného a osoby zúčastněné na řízení proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 11. 2. 2021, č. j. 51 A 36/2020 – 116,

t a k t o :

- I. Kasační stížnosti **se zamítají.**
- II. Žalovaný a osoba zúčastněná na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovaný a osoba zúčastněná na řízení **jsou povinni** uhradit žalobci a) náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti ve výši 4.114 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce Mgr. Matěje Skalického, advokáta, a to rovným dílem.
- IV. Žalobci b) **se** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **nepřiznává.**

Odůvodnění:

- I. Vymezení věci

[1] Předmětem sporu je otázka, zda Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ (dále jen „katastrální úřad“), mohl v řízení o opravě chyby v katastrálním operátu podle § 36 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění účinném do 18. 9. 2016 (dále jen „katastrální zákon“), obnovit zápis zástavního práva ve prospěch osoby zúčastněné na řízení poté, co dříve provedl záznam spočívající v jeho vymazání.

[2] Žalobce b) uzavřel dne 7. 1. 2011 s osobou zúčastněnou na řízení (bankou) smlouvu o postoupení pohledávky za manžely Š. jako úvěrovými dlužníky ze smlouvy o hypotečním úvěru ze dne 27. 2. 2007, která byla zajištěna zástavním právem smluvním ve prospěch banky k pozemkům parc. č. st.X, parc. č. X a parc. č. X v k. ú. B., v té době ve vlastnictví manželů Š. Katastrální úřad na základě podání žalobce b) ze dne 6. 2. 2013 založil dvě záznamová řízení. V řízení sp. zn. Z-3749/2013-209 provedl na základě uvedené smlouvy o postoupení pohledávky změnu zástavního věřitele ze zástavního práva k předmětným nemovitostem z banky na žalobce b). V řízení Z-2586/2013-209 na základě ohlášení žalobce b) o splnutí práv zástavního věřitele a povinností zástavního dlužníka v osobě žalobce b) provedl výmaz zaniklého zástavního práva.

[3] Dne 19. 9. 2014 podala osoba zúčastněná na řízení katastrálnímu úřadu podnět k odstranění nesprávnosti zápisu v katastru nemovitostí. Ve svém podání vysvětlila, že účinnost postoupení pohledávky byla smluvně odložena až na okamžik, kdy žalobce b) jako postupník splní závazek spočívající v úhradě sjednané úplaty za postoupení pohledávky na účet banky. Žalobce b) však úplatu neuhradil, a osoba zúčastněná na řízení proto od smlouvy odstoupila. K postoupení pohledávky tedy nikdy nedošlo, neboť smlouva nenabyla účinnosti. Nemohlo tak ani dojít k zániku zástavního práva banky k uvedeným nemovitostem. Katastrální úřad návrhu osoby zúčastněné na řízení vyhověl a dle § 36 katastrálního zákona provedl opravu chyby v katastrálním operátu, tedy obnovil zápis zástavního práva smluvního v její prospěch. V přípisu ze dne 5. 11. 2014 adresovaném žalobci b) a osobě zúčastněné na řízení vysvětlil, že se dopustil při zápisu změny věřitele zřejmého omylu spočívajícího v tom, že si neověřil, zda smlouva o postoupení pohledávky je účinná a zda došlo ke změně věřitele, a tím i k zániku zástavního práva.

[4] S provedením této opravy vyslovili oba žalobci nesouhlas. Katastrální úřad vydal dne 6. 4. 2016 rozhodnutí č. j. OR-471/2014-209, kterým nesouhlasu s provedením opravy chyby v katastrálním operátu nevyhověl a rozhodl tak, že v souboru popisných informací je k výše uvedeným pozemkům zapsáno zástavní právo smluvní ve prospěch osoby zúčastněné na řízení pro specifikované pohledávky, které bylo zřízeno smlouvou ze dne 27. 2. 2007.

[5] Proti tomuto rozhodnutí podali žalobci odvolání, které žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím změnil tak, že do druhého výroku doplnil katastrální území, v němž se vymezené nemovitosti nacházejí, jinak rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil.

II. Rozsudek krajského soudu

[6] Proti rozhodnutí žalovaného brojili žalobci žalobami, kterým krajský soud vyhověl, rozhodnutí žalovaného zrušil a vrátil mu věc k dalšímu řízení.

[7] Krajský soud vysvětlil, že zřejmým omylem ve smyslu § 8 odst. 1 písm. a) starého katastrálního zákona [tj. zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)] může být pouze omyl, který byl způsoben výhradně lidským faktorem, přičemž se musí současně jednat i o omyl jednoznačně zjistitelný, zřejmý každému bez nějakého bližšího zkoumání. Chyby v katastru, k jejichž zjištění se katastrální úřad neobejde bez podrobného zkoumání právní a skutkové stránky případu, nejsou způsobeny zřejmým omylem (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 4. 2017, č. j. 10 As 307/2016-38). Opravou chyby v katastru nelze napravit nesoulad mezi evidovanými údaji a faktickým stavem v terénu, případně chyby, které jsou nejasné či sporné. Smyslem řízení o opravě chyby, jsou-li pro provedení opravy splněny zákonné podmínky, je uvedení evidovaných údajů do souladu se skutečným obsahem listin, které má katastrální úřad k dispozici a současně nevznikají žádné pochybnosti o tom, které údaje jsou správné.

[8] Krajský soud dospěl k závěru, že žalovaný vybočil ze své role toliko evidenčního orgánu, neboť nebyly naplněny předpoklady, za nichž § 36 katastrálního zákona umožňuje opravu údajů provést. Dal přitom za pravdu žalobci a), že žalovaný a před ním katastrální úřad ve skutečnosti řešili spornou právní otázku spočívající v tom, zda smlouva o postoupení pohledávky nabyla či nenabyla účinnosti, což rozhodně nelze podřadit pod základní a jednoduchou právní úvahu, která je každému bez potřeby bližšího zkoumání okamžitě zjevná. Úvaha žalovaného, že provedenou opravou byly údaje v katastru „pouze“ uvedeny do souladu s podkladovými listinami, neobstojí. Žalovaný si totiž protiřečí, pokud na jedné straně tvrdí, že pouze uvedl údaje vedené v katastru do souladu s listinami obsaženými ve sbírce listin, avšak na straně druhé současně tvrdí, že na základě předložené listiny vůbec záznam neměl být proveden. Pokud má platit, že byly „pouze“ uvedeny údaje vedené v katastru do souladu s listinami, pak musely být předložené listiny k vykonání záznamu způsobilé a lze tedy opravovat pouze zjevné chyby, které případně předloženým listinám neodpovídaly (např. chyby v psaní či počtech). Má-li však platit, že záznam vůbec neměl být proveden, pak listiny předložené k provedení záznamu součást sbírky listin tvořit nemohou, neboť v takovém případě by je katastrální úřad v souladu s § 8 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „zákon o zápisech“) jako nezpůsobilé k vykonání záznamu vrátil tomu, kdo je předložil, a nebylo by tedy co opravovat.

III. Důvody kasační stížnosti žalovaného

[9] Žalovaný jako stěžovatel podal proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost, v níž navrhl zrušení tohoto rozsudku a vrácení věci krajskému soudu.

[10] Považoval napadený rozsudek za nepřezkoumatelný, postavený na nesprávném posouzení právní otázky a nedostatku důvodů. Soud se nevypořádal se závěrem žalovaného uvedeným v napadeném rozhodnutí, podle něhož se ve sbírce listin nenachází žádná listina způsobilá provedení úkonu katastrálního úřadu, tj. výmazu zástavního práva, a s tím, že řízení bylo vedeno výhradně o opravě chyby. Je tedy zjevné, že katastrální úřad provedl zápis (výmaz zástavního práva) bez listiny způsobilé k provedení záznamu změny do katastru nemovitostí; následně na žádost poškozené strany tento zápis opět obnovil z důvodu absence listiny, jež by prokazovala správnost původního zápisu. Byl tak zcela

naplněn závěr komentářové literatury, podle níž lze za zřejmý omyl považovat takovou chybu, která je jasná každému odborníkovi na danou oblast.

[11] Krajský soud vyvodil z podkladů použitých při rozhodování nesprávné závěry. V daném případě byla chyba způsobena lidským faktorem spočívajícím právě v posouzení předložené listiny, kterou měl katastrální úřad jako nezpůsobilou k zápisu vrátit a nikoliv na základě ní provést výmaz zástavního práva. Závěr soudu, že katastrálnímu úřadu za dané situace nezbyvalo nic jiného, než přijmout jako fakt, že „co se stalo, nelze odestát“, je dle žalovaného v tomto řízení obtížně využitelný. Takový přístup by vedl k tomu, že by byly blokovány všechny pokusy o opravu chyby dle § 36 katastrálního zákona, které by byly zjištěny až po prvotním nesprávném zápisu bez listiny či listiny nezpůsobilé k zápisu, jak k tomu bylo v nyní posuzované věci.

[12] Chybný údaj v katastru nemovitostí vzniklý zřejmým omylem při vedení a obnově katastru je katastrální úřad povinen opravit na základě listiny, která by byla podkladem pro zápis. Žalovaný zdůraznil, že pokud by katastrální úřad postupoval správně, neprovedl by změnu v osobě zástavního věřitele, a tedy ani výmaz zástavního práva, neboť nedošlo k účinnému postoupení pohledávky. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (viz rozsudky č. j. 1 As 40/2007-103 a ze dne 5. 6. 2008, č. j. 1 As 46/2008-134, ze dne 30. 5. 2008, č. j. 7 As 61/2007-88) a s odkazem na listiny založené ve sbírce listin katastru nemovitostí lze pro účely vymezení pojmu „omyl právní“ dovodit, že za chybný údaj katastru lze označit takový údaj, který je v rozporu s listinou, jež byla podkladem pro jeho zápis. V tomto případě však žádná taková listina (ani rozsudek soudu) v katastru evidována není. Zřejmým omylem je tedy zápis na základě listiny nezpůsobilé k provedení změn do katastru nemovitostí.

IV. Důvody kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení

[13] Osoba zúčastněná na řízení jako stěžovatelka rovněž podala proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost, ve které navrhla, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil.

[14] Zopakovala skutkový stav věci a zdůraznila, že katastrální úřad v rámci řízení přehlédl, že smlouva o postoupení pohledávky, jakožto podkladová listina osvědčující údajný zánik zástavního práva zapsaného ve prospěch osoby zúčastněné na řízení, nikdy nenabyla účinnosti. Z této smlouvy je přitom zcela zjevná vázanost účinnosti této smlouvy na odkládací podmínku uvedenou v jejím čl. VI odst. 3. Rozhodnutím o výmazu zástavního práva správní orgán I. stupně provedl zápis údaje, který byl zjevně v rozporu s listinou, jež byla podkladem pro takový zápis. Tímto postupem se dopustil pochybení, které lze dle konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu napravit provedením opravy chyby v katastrálním operátu ve smyslu § 36 katastrálního zákona. Krajský soud však dospěl k nesprávnému závěru, že to možné nebylo.

[15] V posuzované věci došlo k obdobné situaci, kterou již řešila rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu (viz rozsudky ze dne ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007-103, ze dne 5. 6. 2008, č. j. 1 As 46/2008-134 či ze dne 30. 5. 2008, č. j. 7 As 61/2007-88). Smlouva o postoupení pohledávky nemohla být sama o sobě podkladem pro zápis práva do

katastru nemovitostí, pokud spolu s ní nebyla doložena uvedená odkládací podmínka. Katastrální úřad měl přitom zákonnou povinnost zkoumat účinnost dané vkladové listiny dle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

[16] Uvedené závěry potvrzuje rovněž odborná literatura, na niž ostatně poukázal i krajský soud, podle níž lze za zřejmý omyl ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona považovat „*takovou chybu, která je jasná každému odborníkovi na danou oblast*“ (viz BAREŠOVÁ E., BAUDYŠ P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, 3. vydání, Praha 2002, s 227.) V daném případě nemůže být pochyb o tom, že nutnost doložit spolu se smlouvou o postoupení pohledávky rovněž splnění odkládací podmínky uvedené v této smlouvě je zjevné nejen odborníkovi na danou oblast, ale prakticky každému, kdo si text smlouvy řádně přečte. S ohledem na uvedená obecná východiska využití institutu opravy chyby v katastrálním operátu v napadeném rozsudku a vlastní posouzení krajským soudem osoba zúčastněná na řízení shledává zjevný vnitřní rozpor mezi rozhodnutím a odůvodněním napadeného rozsudku.

[17] Krajský soud podpořil svůj závěr odkazem na zcela nepřiléhavou judikaturu Nejvyššího správního soudu, která se zabývá otázkou nesprávného využití opravy chyby v katastrálním operátu za pomoci nalézání práva, kdy správní orgán fakticky zastupuje otázky řešené soudy v občanskoprávních řízeních (viz bod 46 napadeného rozsudku). Osoba zúčastněná na řízení se neztotožnila s krajským soudem, že by správní orgány musely při posouzení účinků smlouvy o postoupení pohledávky provádět odborné právní vyhodnocení. Nezbytnost doložení splnění podmínky účinnosti smlouvy není právním posouzením, ani otázkou patřící do soudních občanskoprávních řízení; jedná se o toliko o nezbytný požadavek explicitně vyjádřený v dané smlouvě. Krajský soud tedy nesprávně vyložil pojem „zřejmý omyl“ ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.

[18] Osoba zúčastněná na řízení dále krajskému soudu vytkla, že jí nepřiznal náhradu nákladů řízení (výrok IV. napadeného rozsudku). Soud tento závěr nesprávně odůvodnil tím, že jí údajně neuložil plnění žádných povinností, v souvislosti s nimiž by jí vznikly náklady. Ve skutečnosti jí však v průběhu řízení zaslal výzvu k vyjádření k žalobám. Osobě zúčastněné na řízení tedy vzniklo právo na náhradu nákladů řízení přinejmenším ve vztahu k vyjádření k žalobám ze dne 7. 7. 2020, kterým vyhověla zmíněné výzvě krajského soudu.

V. Vyjádření ke kasačním stížnostem

[19] Žalobce a) ve svém vyjádření uvedl, že nepovažuje kasační stížnosti za důvodné, a navrhl proto jejich zamítnutí. V daném případě si katastrální úřad musel vyhodnotit skutkové a právní okolnosti k tvrzení o zániku zástavního práva splnutím, na základě nichž zástavní právo nejprve vymazal a později v řízení o opravě chyby k obraně zástavního věřitele bez dalšího opět zapsal. V řízení o opravě chyby však katastrální úřad nemůže fakticky nalézat právo k námitce dotčených subjektů, že prvotní posouzení katastrálního úřadu proběhlo nesprávně. Žalobce a) připomněl, že s návrhem na opravu chyby nebyl seznámen a o obnovení zápisu se dozvěděl až *ex post*. Podstatné však je, se v rámci institutu o opravě chyby nelze opětovně posoudit správnost právních závěrů při posouzení obsahu vkladové listiny a tyto případně napravovat neformálním způsobem

jakožto zřejmý omyl. Nejde o zápis údajů neobsažených v pokladové listině ani o zápis skutečnosti na základě listiny nesplňující požadavky na podkladovou listinu.

[20] Otázka naplnění podmínek právních účinků smlouvy o postoupení pohledávky rozhodně není bez dalšího zjišťování a dokazování nesporná. Takové dokazování však je v kompetenci soudů a nikoliv katastrálního úřadu. Tvrzení osoby zúčastněné na řízení, že nedošlo k zaplacení ceny dle smlouvy o postoupení, nelze „bez dalšího“ považovat za nesporný fakt, což oba stěžovatelé opomíjejí. Chybné je rovněž její tvrzení, že možné nenaplnění zákonné povinnosti dle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona dává bez dalšího právo tento postup napravit postupem dle § 36 tohoto zákona. Ne každý nesprávný postup správního orgánu je totiž na první pohled zřejmý a napravitelný neformální obnovou zápisu bez dalšího.

[21] Žalobce b) se ke kasačním stížnostem nevyjádřil.

[22] Osoba zúčastněná na řízení se ve svém vyjádření zcela ztotožnila s důvody kasační stížnosti žalovaného a znovu shrnula, proč považuje obě kasační stížnosti za oprávněné.

VI. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[23] Nejvyšší správní soud při posuzování kasačních stížností hodnotil, zda jsou splněny podmínky řízení. Zjistil, že kasační stížnosti mají požadované náležitosti a jsou projednatelné. Důvodnost kasačních stížností posoudil v mezích jejich rozsahů a uplatněných důvodů (§ 109 odst. 3 a 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, dále jen „s. ř. s.“).

[24] Kasační stížnosti nejsou důvodné.

[25] Nejprve se soud zabýval namítanou nepřezkoumatelností napadeného rozsudku, k níž je případně povinen přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 4 s. ř. s.). Vlastní přezkum rozhodnutí krajského soudu je totiž možný pouze za předpokladu, že splňuje kritéria přezkoumatelnosti, tedy, že se jedná o rozhodnutí srozumitelné, které je opřeno o dostatek relevantních důvodů, z nichž je zřejmé, proč soud rozhodl tak, jak je uvedeno v jeho výroku. Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů je dána především tehdy, opřeli-li soud rozhodovací důvody o skutečnosti v řízení nezjišťované, případně zjištěné v rozporu se zákonem (viz např. rozsudek NSS ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003-75, č. 133/2004 Sb. NSS), nebo pokud zcela opomenul vypořádat některou z námitek uplatněných v žalobě (viz např. rozsudky NSS ze dne 27. 6. 2007, č. j. 3 As 4/2007-58, ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004-73, č. 787/2006 Sb. NSS, či ze dne 8. 4. 2004, č. j. 2 Afs 203/2016-51).

[26] Napadený rozsudek kritéria přezkoumatelnosti splňuje, neboť se v něm krajský soud vypořádal s žalobní argumentací a dostatečně a srozumitelně vysvětlil, z jakých důvodů dospěl k závěru o nezákonnosti rozhodnutí žalovaného. V odůvodnění rozsudku nejsou logické rozpory, naopak je zcela zřejmé, z jakých judikатурních východisek krajský soud při svém posouzení vyšel a jak je aplikoval na nyní posuzovanou věc.

[27] Dále se kasační soud zabýval námitkami směřujícími proti meritornímu posouzení věci krajským soudem. Nejprve uvádí, že mezi stranami nejsou sporné skutkové okolnosti. Je tedy zřejmé, že katastrální úřad provedl na základě smlouvy o postoupení pohledávky a ohlášení žalobce b) o splnutí práv zástavního věřitele a povinností zástavního dlužníka v osobě žalobce b) výmaz zaniklého zástavního práva k předmětným nemovitostem ve prospěch osoby zúčastněné na řízení (banky). Poté, k podnětu osoby zúčastněné na řízení, katastrální úřad opravil chybu – opětovně zapsal zástavní právo ve prospěch banky – k níž dle jeho názoru mělo dojít zřejmým omylem způsobeným tím, že při provedení záznamu (výmazu zástavního práva) neměl doklady svědčící o účinnosti předložené smlouvy o postoupení pohledávky, a tedy o tom, zda došlo k zániku zástavního práva splnutím zástavce a zástavního věřitele.

[28] Podstatou sporu je otázka, zda bylo možné opětovný zápis zástavního práva ve prospěch banky [osoby zúčastněné na řízení] provést v režimu opravy chyby podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.

[29] Podle tohoto ustanovení „[n]a písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru.

[30] Jak vyplývá ze setrvalé judikatury Nejvyššího správního soudu (podrobně shrnuté rovněž v napadeném rozsudku krajského soudu), řízení o opravě chyb v katastrálním operátu slouží k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin, tedy k dosažení souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji. Oprava chyby nemůže zakládat, měnit či rušit vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Provedením opravy zápisu se tak skutečný právní vztah k nemovitosti nemění; ten lze změnit jen na základě příslušné listiny (např. rozsudek ze dne 5. 6. 2008, č. j. 1 As 46/2008-134). Výčet chyb katastru, které lze opravit postupem dle § 36 katastrálního zákona, je taxativní a neumožňuje dané ustanovení aplikovat na jiné deficity, které nejsou v zákoně uvedeny. Pokud by katastrální úřad provedl tímto způsobem i jiné korekce údajů katastru, vybočil by z ústavní maximy čl. 2 Listiny základních práv a svobod, dle které lze veřejnou moc uplatňovat jen v případech, mezích a způsoby, které stanoví zákon (srov. zejména rozsudky ze dne 7. 5. 2008, č. j. 9 As 78/2007 - 118, a ze dne 27. 11. 2012, č. j. 2 As 144/2011 - 47, uvedená judikatura se sice vztahuje k dřívější právní úpravě obsažené v § 8 starého katastrálního zákona, nicméně z ní lze i nyní obecně vycházet, neboť právní úprava opravy chyby byla v téměř nezměněné podobě převzata do současného katastrálního zákona).

[31] Při opravě chybného údaje v katastru nemůže katastrální úřad vybočit ze své evidenční role a při rozhodování o opravě chybného údaje fakticky nalézat právo, tedy i posuzovat, za jakých podmínek práva vznikají, zanikají, mění se jejich obsah, přecházejí na jiné osoby apod. To přísluší pouze soudům v občanskoprávním řízení. V řízení o opravě chyb nelze napravit jakýkoliv nesoulad mezi evidovanými údaji a skutečností (srov. rozsudek ze dne 25. 8. 2016, č. j. 9 As 86/2016 - 40), ale pouze takové chyby, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru.

[32] Katastrální úřad se při opravách chyb v katastrálním operátu sice nevyhne vedle ověření, že určitá listina existuje a splňuje předepsané formální a obsahové náležitosti, také v určité míře i její interpretaci, tedy vyvození, jaká práva nebo povinnosti z listiny vyplývají. V řízení o opravě chyby katastru však může činit jen základní a jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu jím zkoumaných listin a nemůže řešit sporné právní otázky (rozsudek NSS ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 90/2012 – 65, č. 2969/2014 Sb. NSS). Požadavek zřejmosti omylu navíc značí, že by se mělo jednat o omyl jednoznačně zjištělný; katastrální úřad tedy nemůže přistoupit k opravě chyby, která je nejasná nebo sporná, například v důsledku protichůdných listin či jiných okolností (viz rozsudek NSS ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 22/2013 - 26). Chyby v katastru, k jejichž zjištění se katastrální úřad neobejde bez podrobného zkoumání právní a skutkové stránky případu, nejsou způsobeny zřejmým omylem (rozsudek ze dne 4. 5. 2018, č. j. 8 As 176/2017 - 39).

[33] Krajský soud v napadeném rozsudku správně uvedl, že povinností katastrálního úřadu před vykonáním záznamu (pozn. NSS – záznamová řízení v posuzované věci ještě probíhala dle starého katastrálního zákona účinného do 31. 12. 2013) spočívajícího ve výmazu zástavního práva banky bylo v souladu s § 7 a § 8 zákona o zápisech ověřit, zda předložená listina – smlouva o postoupení pohledávky – skutečně osvědčuje vznik, změnu nebo zánik příslušného práva, a tedy jestli je způsobilým podkladem pro jeho vykonání.

[34] Podle § 7 odst. 1 zákona o zápisech platilo, že „[p]ráva uvedená v § 1 odst. 1, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují záznamem (dále jen "záznam") údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru. Práva, která se do katastru zapisují podle § 1 odst. 2 na základě zvláštního zákona, se zapisují způsobem obdobným záznamu.“

[35] Ustanovení § 8 odst. 1 tohoto zákona uvádělo, že „[k]atastrální 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.“ Podle odstavce 2 tohoto ustanovení „[j]e-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobila k vykonání záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu tomu, kdo ji předložil.“

[36] Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že pokud se katastrální úřad při posuzování předložené listiny podle uvedených ustanovení dopustil (jakékoliv) chyby či právního omylu bez dalšího neznamená, že opravu je možné provést neformálně postupem dle § 36 katastrálního zákona.

[37] V rozsudku ze dne 14. 3. 2011, č. j. 4 As 34/2010- 41, Nejvyšší správní soud konstatoval, že odstranění duplicitního zápisu prostřednictvím opravy chyby v katastrálním operátu by přicházelo v úvahu jen tehdy, kdyby kupní smlouva, na základě níž byl duplicitní zápis proveden, postrádala základní obsahové náležitosti, a byla by tak podle katastrálních předpisů zcela evidentně nezpůsobila k zápisu do katastru nemovitostí. Pouze v případě takových závažných nedostatků uvedené listiny by totiž byl zápis vlastnictví do katastru nemovitostí proveden v důsledku zřejmého omylu a nešlo by tak o pouhou pochybnost o platnosti příslušného právního úkonu.

[38] Odkázat lze rovněž na právní větu rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 16. 1. 2014, č. j. 30 A 15/2013-56, podle které: „Při provedení záznamu je katastrální úřad oprávněn zjistit, zda předložená listina je bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností (§ 8 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem). Těmito zřejmými nesprávnostmi je nutno rozumět pouze chybu, vzniklou okamžitým selháním duševní či mechanické činnosti osoby, za jejíž účasti byla listina vyhotovena a která je každému zřejmá. V případě, že listina vyhovuje těmto požadavkům, katastrální úřad záznam provede. Nemá zákonnou možnost zkoumat listinu předloženou k provedení záznamu z jiných hledisek, než je stanoveno v § 8 odst. 1 uvedeného zákona, nejedná-li se o nicotný právní akt“.

[39] Kasační soud je přesvědčen, že v nyní posuzované věci smlouva o postoupení pohledávky žádnými závažnými, na první pohled zjistitelnými, nedostatky netrpěla a obsahovala všechny základní náležitosti potřebné k zápisu do katastru nemovitostí. Spornou zde však byla právní otázka, zda smlouva nabyla či nenabyla účinnosti, tedy zda žalobce b) splnil závazek spočívající v úhradě sjednané úplaty za postoupení pohledávky na účet banky, a byla tak naplněna odkládací podmínka stanovená v čl. VI odst. 3 smlouvy. Jak upozornil žalobce a) ve svém vyjádření, tuto skutečnost nebylo možné bez dalšího považovat za nesporný fakt, okamžitě zřejmý každému odborníkovi na danou oblast. Stěžovatelům tak nelze přisvědčit, že by tato listina byla na první pohled nezpůsobila k provedení záznamu změny do katastru nemovitostí. Jak soud vysvětlil výše, tak by tomu mohlo být typicky v případě absence základních obsahových náležitostí této smlouvy, které je katastrální úřad povinen zkontrolovat. V dané věci však bylo pozdější zjištění nesprávnosti původního záznamu možno učinit až na základě podrobnějšího prozkoumání podmínek smlouvy a skutkového zjišťování, zda byla naplněna podmínka její účinnosti, tj. zda žalobce b) provedl požadovanou platbu.

[40] Krajský soud správně uzavřel, že takové posouzení zcela jistě nelze považovat za základní a jednoduchou právní úvahu, která je každému odborníkovi na danou oblast bez potřeby bližšího zkoumání okamžitě zjevná. Při provedení výmazu zástavního práva osoby zúčastněné na řízení se tak nemohlo jednat o zřejmý omyl, který by bylo možno prostřednictvím opravy chyby v katastrálním operátu napravit. Naopak šlo o jiný právní pohled na věc, kdy katastrální úřad na základě podnětu osoby zúčastněné na řízení [která katastrálnímu úřadu předložila podklady osvědčující neúčinnost smlouvy o postoupení pohledávky, zejména přípis adresovaný žalobci b) ve věci odstoupení od smlouvy a výzvy k úhradě] přehodnotil svůj názor na účinnost smlouvy o postoupení pohledávky s ohledem na stanovení odkládací podmínky ve smlouvě. V této souvislosti je nutno zopakovat, že podstatou opravy chyby je uvedení údajů v katastru do souladu s listinami, které jsou již založeny ve sbírce listin, a o nichž nikdy nevznikly žádné pochybnosti. Jak správně upozornil krajský soud, pokud správní orgány musely za účelem opravy chyby provést podrobnější zjišťování (určité *quasi* dokazování), a nikoliv pouze jednoduchou úvahu, aby mohly dospět k závěru, že ve skutečnosti nebyla splněna podmínka, na niž byla navázána účinnost smlouvy o postoupení pohledávky, nelze dospět k závěru, že katastr nemovitostí nejprve provedl výmaz zástavního práva na základě zřejmého omylu.

[41] Žalovaný sice správně uvedl, že chyba při provedení výmazu zástavního práva byla způsobena lidským faktorem, neboť katastrální úřad si měl již v rámci záznamového řízení zjistit, zda byla odkládací podmínka stanovená v čl. VI odst. 3 smlouvy o postoupení pohledávky naplněna, a tedy jestli je tato smlouva účinná. Pokud by dospěl k závěru, že nikoliv, musel by listinu jako nezpůsobilou k zápisu vrátit (§ 8 odst. 2 zákona o zápisech). Provedení výmazu zástavního práva pak zcela jistě představuje omyl pracovníka katastrálního úřadu, avšak nikoliv takový, který by byl zjevný na první pohled, na základě jednoduché úvahy a bez bližšího zkoumání.

[42] Krajský soud tedy správně uvedl, že v posuzovaném případě nemohl být tento omyl napraven pouze neformálně pomocí opravy chyby, bylo však možno využít jiných prostředků obrany (žalobu na ochranu před nezákonným zásahem katastrálního úřadu, či určovací žalobu v občanskoprávním řízení). Žalovaný přitom nemá pravdu, že tento přístup ve svém důsledku povede k tomu, že budou blokovány všechny pokusy o opravu chyby, které by byly zjištěny až po prvotním nesprávném zápisu na základě listiny nezpůsobilé k zápisu. Opravu chyby dle § 36 katastrálního zákona by bylo možné provést v případě závažných (okamžitě zřejmých) nedostatků listiny, tj. absence základních formálních náležitostí smlouvy. Stejně tak by byla oprava chyby namísto tehdy, pokud by předložená listina vůbec nebyla listinou ve smyslu § 7 odst. 1 zákona o zápisech, tedy nepotvrzovala by existenci samotného právního vztahu k nemovitosti (viz rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočky v Liberci ze dne 5. 2. 2010, č. j. 59 Ca 23/2009-46, č. 2326/2011 Sb. NSS, podle něhož nemohl být výmaz zástavního práva proveden na základě rozsudků soudů o neplatnosti zástavní smlouvy, neboť ty samy o sobě nepotvrzují existenci ani neexistenci zástavního práva, a nemohou tak být listinou způsobilou k výmazu tohoto práva dle § 7 odst. 1 zákona o zápisech).

[43] Nejvyšší správní soud tedy uzavírá, že krajský soud vyložil pojem „zřejmý omyl“ ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona správně, pokud konstatoval, že v posuzované věci se o takový omyl nejednalo. Argumentace stěžovatelů proto není důvodná.

[44] Důvodná není ani námitka osoby zúčastněné na řízení směřující proti výroku IV. napadeného rozsudku, kterým jí krajský soud nepřiznal náhradu nákladů řízení o žalobě. Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může jí soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Povinností ve smyslu věty první citovaného ustanovení může být např. povinnost vydat listinu, kterou má osoba zúčastněná na řízení u sebe, předložit předmět, jenž má být ohledán, soudu, či dostavit se na jednání soudu za účelem provedení jejího výslechu. Osoba zúčastněná na řízení nemá pravdu v tom, že za povinnost uloženou soudem lze považovat i výzvu soudu k podání vyjádření k žalobám. Náklady na vyjádření osoby zúčastněné na řízení k žalobě totiž souvisí s výkonem jejích procesních práv, která jí v řízení před soudem náleží, nikoliv s plněním povinností uložených této osobě soudem. Osoba zúčastněná na řízení tak v zásadě nemá právo na náhradu nákladů na zastoupení ani hotových výdajů (k tomu viz KÜHN, Z., KOCOUREK, T. a kol. *Soudní řád správní. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 493).

[45] V posuzované věci osoba zúčastněná na řízení neplnila žádné povinnosti, které by jí soud uložil (§ 60 odst. 5 věta první s. ř. s.), ani nenavrhla krajskému soudu, aby jí přiznal náhradu nákladů řízení z důvodů zvláštního zřetele hodných (§ 60 odst. 5 věta druhá s. ř. s.). Krajský soud proto správně uzavřel, že právo na náhradu nákladů řízení o žalobě nemá.

VII. Závěr a náklady řízení

[46] Nejvyšší správní soud z výše uvedených důvodů dospěl k závěru, že kasační stížnosti nejsou důvodné, a proto je podle § 110 odst. 1 poslední věty s. ř. s. zamítl.

[47] O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s ustanovením § 120 s. ř. s. Stěžovatelé (žalovaný a osoba zúčastněná na řízení) neměli ve věci úspěch, a nemají proto právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Žalobce a) a žalobce b) byli v řízení před Nejvyšším správním soudem úspěšní, a mají tedy právo na náhradu nákladů řízení, které důvodně vynaložili, proti stěžovatelům. Náklady řízení žalobce a) spočívají v odměně advokáta, která zahrnuje odměnu za jeden úkon právní služby [sepsání vyjádření ke kasačním stížnostem, § 11 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif)], tj. 3.100 Kč [§ 7, § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu], a paušální částku ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu). Odměna advokáta po připočtení částky odpovídající dani z přidané hodnoty činí 4.114 Kč. Stěžovatelé jsou proto povinni uhradit žalobci a) rovným dílem náhradu nákladů řízení o kasačních stížnostech v uvedené výši ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce, Mgr. Matěje Skalického, advokáta [každý z neúspěšných účastníků řízení o kasační stížnosti tedy uhradí žalobci a) 2.057 Kč]. Žalobci b) v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nevznikly, proto soud rozhodl, že se mu náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti nepřiznává.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 13. května 2021

JUDr. Lenka Kaniová
předsedkyně senátu