



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Věry Šimůnkové a soudců Mgr. Karla Ulíka a Mgr. Josefa Straky ve věci

žalobce: **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2

proti

žalovanému: **Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Praze**
sídlem Pod Sídlištěm 1800/9, Praha 8

za účasti **Český rozhlas**
IČ 45245053, sídlem Vinohradská 12, Praha 2
zastoupený JUDr. Tomášem Hlaváčkem, advokátem
sídlem Kořenského 15, Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 5. 2020, č. j. ZKI PR-O-35/328/2020-5,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 5. 2020, č. j. ZKI PR-O-35/328/2020-5, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění

Průběh správního řízení

1. Žalobce podal dne 6. 6. 2019 ke Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálnímu pracovišti Nymburk (dále jen „katastrální úřad“), návrh na opravu chyby katastrálního operátu s odkazem na § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
2. Návrh zdůvodnil tím, že zřejmým omylem při vedení katastru nedošlo k zápisu údaje o žalobci jakožto oprávněném z věcného práva k nemovitostem ve vlastnictví Českého rozhlasu zapsaným na LV XA, k. ú. P. n. L. Žalobce uvádí, že Český rozhlas nabyl předmětné nemovitosti od Československého rozhlasu na základě smlouvy o převodu ze dne 25. 6. 1992, uzavřené podle § 51 a § 132 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“). Podle čl. V této smlouvy se smluvní strany současně dohodly na zřízení věcného předkupního práva ve smyslu § 603 obč. zák., které působí i vůči nástupcům nabyvatele. Zřejmým omylem však byl proveden pouze zápis vlastnického práva, nikoliv také předkupního práva.
3. Katastrální úřad nejprve provedl s odkazem na § 36 odst. 3 katastrálního zákona opravu chyby tak, že zaevidoval předkupní právo žalobce k předmětným pozemkům.
4. S touto opravou vyslovil Český rozhlas podle § 36 odst. 4 katastrálního zákona nesouhlas. Namítl, že podmínkou účinnosti smlouvy ze dne 25. 6. 1992 dle tehdejších předpisů byla registrace státním notářstvím. Poslední strana smlouvy sice obsahuje ověřovací doložku státní notářky JUDr. Aleny Hájkové. Ta se však vztahovala pouze na registraci smlouvy v rozsahu převodu vlastnického práva, nikoli na ujednání o vzniku předkupního práva jako práva věcného. Neexistuje jakýkoli důkaz o tom, že došlo k registraci vzniku předkupního práva.
5. Žalobce v následně zahájeném správním řízení uvedl, že opomenutí zapsat údaj obsažený v podkladové listině je zřejmým omylem, který lze napravit postupem podle § 36 katastrálního zákona [v tomto odkázal na rozsudky Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007-103, a ze dne 25. 2. 2011, č. j. 5 As 88/2009-75]. Na námitku Českého rozhlasu ohledně registrace žalobce reagoval argumentem, že dle čl. VI předmětné smlouvy tato smlouva nabyla účinnosti dnem registrace jako celek. Žalobce navrhl, aby bylo předkupní právo do katastru nemovitostí zapsáno.
6. Katastrální úřad vydal dne 9. 9. 2019 rozhodnutí, kterým nesouhlasu Českého rozhlasu s provedením opravy nevyhověl a předkupní právo žalobce do katastru nemovitostí zapsal.
7. K odvolání Českého rozhlasu žalovaný rozhodnutím ze dne 19. 12. 2019 zrušil rozhodnutí katastrálního úřadu ze dne 9. 9. 2019 a věc mu vrátil k novému projednání. Žalovaný se ztotožnil s názorem Českého rozhlasu, že nelze bez dalšího dovodit, že registrace smlouvy státním notářstvím zahrnovala též registraci uvedeného předkupního práva. Katastrálnímu

úřadu vytkl, že se bez dalšího spokojil jen s konstatováním, že dnem registrace smlouvy nabývá smlouva účinnosti jako celek. Žalovaný konstatoval, že nelze jednoznačně dovodit, že šlo o zřejmý omyl.

8. Katastrální úřad novým rozhodnutím ze dne 18. 2. 2020 (dále „prvostupňové rozhodnutí“) vyslovil, že se nesouhlasu Českého rozhlasu s provedením opravy vyhovuje, neboť se nejedná o chybu v katastrálním operátu podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, a že předkupní právo žalobce nebude v katastru nemovitostí evidováno.
9. V odůvodnění konstatoval, že předmětná smlouva ze dne 25. 6. 1992 byla dne 5. 10. 1992 předložena tehdejšímu středisku geodézie v souvislosti s převodem majetku Československého rozhlasu na Český rozhlas. Dle čl. V smlouvy se strany dohodly na zřízení předkupního práva. Smlouva podléhala registraci státním notářstvím. Smlouva byla zaregistrována Státním notářstvím v Nymburce dne 3. 8. 1992 pod č. j. RI 1633/92. Tehdejší středisko geodézie na základě této smlouvy zaevidovalo vlastnické právo Českého rozhlasu k předmětným nemovitostem. Nezaevidovalo však předkupní právo jako právo věcné dle čl. V smlouvy. Byť byla smlouva registrována jako celek, katastrální úřad poukázal na to, že označení „R I“ na doložce státního notářství bylo stanoveno pro vlastnické právo. V daném případě nedošlo k zápisu předkupního práva střediskem geodézie, což nelze považovat za zřejmý omyl. Katastrální úřad zdůraznil, že tím nijak nezpochybňuje ani nepotvrzuje existenci předkupního práva, neboť k tomu není oprávněn. O existenci tohoto práva může rozhodnout jen soud na základě určovací žaloby.
10. Žalobce podal proti prvostupňovému rozhodnutí odvolání. Namítl, že tehdejší registrační rejstřík disponoval několika razítky, jako právě „R I“ pro převod vlastnického práva k nemovitostem. Žádné zvláštní razítko pro registraci předkupního práva v roce 1992 neexistovalo. Smlouva byla registrována jako celek, nikoliv po částech. Pod jedním „R“ byly tedy registrovány i smlouvy obsahující vícero právních úkonů. V daném případě nemohlo jít o nic jiného než o zřejmý omyl.
11. Žalovaný shora uvedeným rozhodnutím ze dne 14. 5. 2020 (dále jen „napadené rozhodnutí“) změnil výrok II. prvostupňového rozhodnutí tak, že předkupní právo nebude evidováno, přičemž užil slovní spojení, že „zápis předkupního práva byl vymazán“. V ostatním prvostupňové rozhodnutí potvrdil.
12. V odůvodnění uvedl, že v registrační doložce smlouvy je uvedeno č. R I 1633/92. Označení „R I“ se vztahovalo ke smlouvám o převodu nemovitostí. Pro předkupní právo se dle odst. 21 dodatku č. 1 Českého úřadu geodetického a kartografického (dále „ČÚGK“) ze dne 18. 3. 1992 k pokynům ČÚGK ze dne 19. 1. 1992, č. j. 80/1992 - 21, s účinností ode dne 23. 3. 1992, používalo označení „R V“. V tomto případě však v registrační doložce „R V“ chybí, ač v případě, kdy bylo předmětem smlouvy vícero práv, registrační doložka obsahovala všechna příslušná čísla jednací (např. „R I, V“). V daném případě registrační doložka obsahovala pouze označení „R I“. Správním orgánům v tomto řízení přitom nepřísluší přezkoumávat správnost registrační doložky či registračního řízení. Z uvedeného nelze dovodit, že by registrace zahrnovala též registraci předmětného předkupního práva.

Shrnutí žaloby

13. Žalobce v žalobě připomíná, že dle § 44 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), patří mezi chyby, které se opravují v katastrálním operátu, též údaje o právu. Pod pojem zřejmý omyl dle § 36 katastrálního zákona lze přitom podřadit též omyl týkající se skutkových okolností jako je opomenutí zapsat údaj v podkladové listině. Jedná se o případy, kdy údaje zapsané v katastru neodpovídají obsahu v operátu založených podkladů.
14. V předmětném období disponoval registrační rejstřík státních notářství razítky nesoucími označení RI (převod vlastnického práva k nemovitostem), RII (zřízení osobního užívání pozemku), RIII (smlouva o poskytnutí státního příspěvku a omezení převodu nemovitostí), R IV (smlouva o převodu vlastnického práva k bytu) a RV (smlouva o zřízení věcného břemene). Registrační razítko pro registraci předkupního práva neexistovalo.
15. Pro registraci byl podstatný obsah smlouvy. Pokud smlouva splňovala zákonné podmínky, byla zaregistrována. V opačném případě byla registrace zamítnuta. Smlouvu bylo nutno chápat jako celek. Jako celek byla smlouva registrována. Částečná registrace nebyla možná. Pod jedním „R“ byly tedy registrovány smlouvy obsahující vícero úkonů. Označení „R“ mělo pouze evidenční význam pro účely vedení příslušného rejstříku.
16. V daném případě tak šlo o zřejmý omyl při vedení katastru, neboť v souboru popisných informací není zapsán údaj ze smlouvy, jež je založena ve sbírce listin a je účinná, neboť byla zaregistrována Státním notářstvím v Nymburce. Žalobce navrhuje, aby soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

Vyjádření k žalobě

17. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že hlavním důvodem vyhovění nesouhlasu Českého rozhlasu s provedenou opravou bylo, že v registrační doložce je uvedeno číslo registrace „R I 1633/92“. Označení „R I“ se vztahovalo ke smlouvám o převodu nemovitostí. Předkupní právo by bylo označeno „R V“, avšak v doložce žádné „V“ není. Žalovaný dále zjistil, že na ručně vedeném LV č. XA nebylo v části C zapsáno předkupní právo. Z uvedeného nelze bez dalšího dovodit, že tato registrace zahrnovala i registraci uvedeného předkupního práva. V dané době byla povinná registrace smlouvy o převodu vlastnického práva i smlouvy o zřízení předkupního práva jako práva věcného. K opravě dle § 36 katastrálního zákona lze přitom přistoupit, pouze pokud jde o omyl zřejmý. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl.
18. Český rozhlas jako osoba zúčastněná na řízení taktéž navrhl, aby soud žalobu zamítl. Uvedl, že nástroj v podobě opravy operátu neslouží k řešení sporných situací, ale k opravám, o jejichž důvodnosti není mezi dotčenými subjekty sporu. V tomto případě žalobcem tvrzené právo ani neexistuje a navíc zápis je mezi stranami sporný. Nejde tak o omyl zřejmý, pokud by vůbec šlo o omyl. Dle Českého rozhlasu samotné tvrzené předkupní právo objektivně neexistuje, neboť nevzniklo zákonem předepsaným způsobem. Předkupní právo mohlo v předmětné době vzniknout pouze registrací státním notářstvím, k čemuž ovšem ve vztahu k předkupnímu právu nedošlo. Žalobce si toho je vědom, a proto vytváří konstrukci, dle které tím, že byl zaregistrován jeden z právních úkonů ve

smlouvě (převod vlastnického práva), automaticky měla být zapsána též všechna další práva ze smlouvy. Dle tehdy platné úpravy se však registrovaly jednotlivé právní úkony samostatně, nikoliv listiny jako celek. Je možné, že v daném případě nikdo ani zápis překupního práva nenavrhoval.

Replika žalobce

19. Žalobce v replice setrvává na svých žalobních námitkách. Dále k replice přiložil e-mail právníka Českého rozhlasu ze dne 27. 5. 2019 adresovaný zaměstnankyni žalobce na podporu svého tvrzení, že to byl právě Český rozhlas, kdo na existenci předkupního práva státu žalobce upozornil.

Posouzení věci soudem

20. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a že obsahuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Vady, k nimž by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud neshledal.
21. Podle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona katastrální úřad na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru.
22. Podle ustálené judikatury NSS je *„[n]eurčitý pojem zřejmý omyl je tudíž potřeba vykládat vždy v souvislosti s konkrétním případem. Obecně sem lze zařadit jak omyl týkající se skutkových okolností (error facti - zejména případy chyb v psaní a počítání, jako zápis jiných údajů, zápis údajů neobsažených v podkladové listině či např. i opomenutí zapsat údaj v podkladové listině obsažený), tak omyl právní (error iuris - např. zápis právního vztahu, který právní řád nezná, či zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem). Tento omyl bude přitom pravidelně způsoben činností pracovníka katastru. Omyl je totiž charakteristický vždy tím, že je v něm obsažen lidský činitel“* (rozsudek ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 As 40/2007 - 103).
23. Soud si je vědom toho, že katastrální úřad v tomto typu řízení nesmí vybočit ze své evidenční role a při rozhodování o opravě chybného údaje fakticky nalézat právo (viz např. rozsudek NSS ze dne 17. 12. 2021, č. j. 5 As 154/2019 - 95, odst. 29). Stejně tak má pravdu Český rozhlas v tom, že katastrální úřad nemůže přistoupit k opravě chyby, která je nejasná nebo sporná (viz např. rozsudek NSS ze dne 8. 9. 2021, č. j. 5 As 238/2020 - 67, odst. 19).
24. Na druhou stranu tato spornost či nejasnost ve smyslu citované judikatury nemůže být založena jen tím, že jiný oprávněný (v tomto případě Český rozhlas) vyjádří nesouhlas s podaným návrhem na opravu chyby. Při takovém výkladu by totiž nedávalo smysl zahajovat a vést jakékoli správní řízení ve smyslu § 36 odst. 4 katastrálního zákona, neboť vyjádření nesouhlasu by zakládalo spornost opravy chyby, a tedy důvod k zamítnutí

návrhu. Správní orgány i správní soudy by se pak mohly omezit jen na ověření toho, zda byl nesouhlas vysloven, a tedy spornost opravy založena. Takto však právní úprava nastavena není. Z hlediska zákonné úpravy je rozhodné, zda šlo o zřejmý omyl, nikoli to, jak se k návrhu na opravu chyby staví ostatní oprávnění. Jejich stanovisko – zejména je-li argumentačně podložené – může katastrálnímu úřadu pomoci při posouzení toho, zda šlo o zřejmý omyl či nikoliv. Bez dalšího však nepředurčuje výsledek řízení.

25. V nyní posuzované věci žalobce tvrdil, že šlo o zřejmý omyl spočívající v opomenutí zapsání údaje o předkupním právu jeho právního předchůdce, které bylo sjednáno v čl. V předmětné smlouvy. Správní orgány a Český rozhlas naopak tvrdily, že nešlo o zřejmý omyl při evidenci nemovitostí. Předkupní právo podle nich nejspíš nebylo do evidence nemovitostí zapsáno úmyslně, neboť v této části smlouva neprošla registračním řízením. Razítko státního notářství s písmeny „R I“ na smlouvě totiž dle správních orgánů svědčí o tom, že notářkou byl registrován pouze převod vlastnického práva k nemovitostem, neboť v případě současné registrace předkupního práva by byla na smlouvě také doložka „R V“.
26. Předmětná smlouva byla uzavřena dne 25. 6. 1992. Podle jejích čl. I až III jí bylo bezplatně převedeno vlastnické právo k nemovitostem uvedeným v čl. I smlouvy z Československého rozhlasu na Český rozhlas. Dle čl. V smlouvy se smluvní strany dohodly, že předávající (tj. Československý rozhlas) má předkupní právo k předmětným nemovitostem. Smluvní strany toto předkupní právo sjednaly jako právo věcné ve smyslu § 603 obč. zák., které působí i vůči nástupcům nabyvatele. Dle čl. VI smlouvy tato smlouva nabývá účinnosti dnem registrace Státním notářstvím. Po registraci smlouvy se v EN u střediska Geodézie v Nymburce vyznačí na listu vlastnictví č. XA, obec P. n. L., převod nemovitostí dle čl. I a zřízení předkupního práva dle čl. V smlouvy. Na konci smlouvy je razítko Státního notářství v Nymburce *„REGISTROVÁNO dne 3. 8. 1992 pod č. R.I. 1633/92. Tímto dnem nastaly právní účinky registrace. JUDr. Alena Hájková státní notářka“*.
27. Žalovaný svůj závěr o používání doložky „R V“ opírá o pokyny ČÚGK ze dne 19. 1. 1992 ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 3. 1992. Tyto pokyny, založené ve správním spise, jsou však pokyny vydané ČÚGK za účelem jednotného postupu při provádění zápisů do evidence nemovitostí. Tedy se vztahují až na proces zápisu do evidence nemovitostí tehdy realizovaný středisky geodézie. Tyto pokyny se nijak nedotýkají průběhu registračního řízení vedeného notářem, a tedy ani toho, co je pro věc podstatné – jak státní notářka v předmětné době rozhodla a jak zaznačila výsledek registračního řízení na sporné doložce. Žalobce přitom od počátku namítá, že zkratka „R V“ na doložce značila smlouvu o zřízení věcného břemene a že zvláštní zkratka pro registraci předkupního práva neexistovala. Tento argument žalovaného proto nemůže v této podobě obstát. V napadeném rozhodnutí je na str. 7 zmíněna instrukce Ministerstva spravedlnosti ČSR, kterou se vydává jednacím řád pro státní notářství, která by na rozdíl od pokynů ČÚGK mohla být pro věc relevantní, s tou však není žalovaným dále pracováno a není ani založena mezi podklady pro rozhodnutí.
28. V napadeném rozhodnutí pak žalovaný nijak důkazně ani argumentačně nepodložil svoji premisu o samostatné registraci obou úkonů ani domněnku o tom, že byly-li by notářkou registrovány oba úkony, obsahovala by doložka dvě zkratky („R I“ a „R V“). Stejně tak

katastrální úřad v prvostupňovém rozhodnutí bez bližšího vysvětlení vycházel z toho, že „R I“ na doložce svědčí pouze o registraci vlastnického práva, aniž by bylo jasné, z čeho uvedené zjistil.

29. Soud znovu připomíná, že s ohledem na argumentaci stran a správních orgánů není klíčová tehdejší právní úprava a případné interní předpisy upravující zápis do evidence nemovitostí, nýbrž právní úprava upravující registrační řízení vedeného notářem, protože právě rozdílná interpretace výsledku registračního řízení v návaznosti na význam razítka vyznačeného notářkou v registračním řízení je podstatou tohoto sporu.
30. Příslušná úprava v podobě zákona č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád), hovořila o registraci smlouvy, nikoli o registraci jednotlivých úkonů či práv k nemovitostem vznikajícím ze smlouvy. Například § 64 odst. 1 stanovil, že při splnění zákonných podmínek „státní notářství rozhodne, že smlouvu registruje“. Stejně tak § 64 odst. 2 hovořil o „rozhodnutí, kterým se smlouva registruje nebo se zamítá návrh na registraci“. Odst. 3 stanovil, že „účinky registrace nastávají dnem vydání rozhodnutí, kterým byla smlouva registrována“. Ustanovení § 65 odst. 1 notářského řádu stanovilo, že: „Rozhodnutí o registraci vyznačí státní notářství na prvopise smlouvy s uvedením dne, kterým nastávají právní účinky registrace“. Odst. 2 pak upravoval doručení prvopisu smlouvy „s vyznačením její registrace“. Žádné z ustanovení tohoto právního předpisu upravujících řízení o registraci smluv (§ 61 – § 65) nepředpokládalo částečnou registraci smlouvy. Tato právní úprava tedy svědčí ve prospěch tvrzení žalobce, že smlouvu bylo nutno chápat jako celek (a to bez ohledu na to, že převod vlastnictví a zřízení předkupního práva jsou dvě různá právní jednání), tedy notář buď smlouvu jako celek zaregistroval, či návrh na její registraci rovněž jako celek zamítl.
31. Tuto argumentaci dále podporuje judikatura Nejvyššího soudu. Již ve stanovisku pléna ze dne 21. 2. 1967, sp. zn. Pls 1/67, Nejvyšší soud konstatoval: *„Smlouvu, která je státnímu notářství předložena k registraci, je nutno, pokud jde o její zákonem určené pojmové znaky, jež jsou především předmětem přezkumné činnosti státního notářství, chápat jako nedílný celek. Proto je již povahou věci vyloučeno, aby přezkoumání smlouvy mohlo vést k registraci právního úkonu jen zčásti (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 9/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR). Smlouva jako projev vůle účastníků představuje, pokud jde o její zákonem určené pojmové znaky, jeden celek a má se takto rovněž mezi účastníky plnit. Registrace právního úkonu jen zčásti by ve svých důsledcích znamenala změnu podstatné části smlouvy a tím i změnu projevu vůle účastníků, což by bylo v rozporu se zákonem i účelem registrace. Vyplývá to i z ustanovení § 64 not. ř., podle něhož státní notářství buď smlouvu registruje, neshledá-li u smlouvy nedostatky, nebo registraci odmítne, nejsou-li podmínky pro registraci. Pochybilo proto státní notářství B.-u, když ohledně kupní smlouvy, již se převáděly dva pozemky, rozhodlo tak, že registrovalo tu část smlouvy, již se převáděl jeden z prodávaných pozemků, a pokud šlo o druhý pozemek, registraci odmítlo. Pravomocné rozhodnutí v této věci bylo zrušeno rozsudkem Nejvyššího soudu na podkladě stížnosti pro porušení zákona.“*
32. V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 12. 2004 sp. zn. 28 Cdo 440/2004, byl mj. řešen rozsah, v jakém byla registrována smlouva z roku 1974, kterou byl jednak prodáván podnik a zároveň byla uzavírána dohoda o zřízení práva osobního užívání přilehlých pozemků. Soud prvního stupně konstatoval, že v části, kdy šlo o kupní smlouvu, byla

smlouva registrována (v rámci rejstříku R I), ale dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemků registrována nebyla (což dovozoval z toho, že nebyla vedena v příslušném rejstříku R II). Tuto argumentaci však odmítl jak odvolací soud, tak následně i Nejvyšší soud, který uvedl: „*Úvahám odvolacího soudu lze přisvědčit potud, posoudil-li dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemků ze dne 23. 4. 1974 jako notářstvím registrovanou a tedy účinnou. Argumentace ustanovením § 64 tehdejšího notářského řádu (zákon č. 95/1963 Sb.) a judikaturou (R 9/1967), vylučující možnost jen částečné registrace jinak celistvého smluvního projevu účastníků, je plně přijatelná.*“

33. Z uvedeného dle soudu tedy vyplývá, že notář postupující v registračním řízení zákonným způsobem předloženou smlouvu buď zaregistroval jako celek, či její registraci jako celek zamítl.
34. Nutno podotknout, že není zcela rozhodné, zda notářka postupovala v nyní posuzované věci v souladu s výše citovanými ustanoveními a judikaturou. Po správních orgánech se tedy v tomto řízení nežádá, aby detailně hodnotily soulad postupu notářky v registračním řízení s tehdejší právní úpravou a už vůbec ne, aby její případný nezákonný postup v rámci řízení o opravě chyby nějak fakticky napravovaly. Pro toto řízení je totiž podstatné pouze to, zda notářka smlouvu zaregistrovala jako celek či jen částečně bez předkupního práva. Pro řízení o opravě chyby je totiž relevantní pouze to, zda k registraci došlo, nikoliv to, zda a jak měla notářka dle tehdejší právní úpravy postupovat. I pokud by se tedy ukázalo, že notářka návrh na registraci smlouvy v rozsahu předkupního práva zamítla neoprávněně, nic by to neměnilo na tom, že smlouva v tomto rozsahu registrována zkrátka nebyla.
35. V daném případě však ve správním spise není žádný doklad o tom, že by notářka návrh na registraci smlouvy zamítla, ať už jako celek či (v rozporu s právní úpravou) jen částečně. V takovém případě by přitom notářka byla povinna vydat rozhodnutí o (částečném) zamítnutí registrace (§ 64 odst. 1 notářského řádu), které se doručovalo všem účastníkům smlouvy (§ 64 odst. 2 notářského řádu), tedy i Českému rozhlasu, který by v takovém případě v tomto správním řízení nepochybně takové rozhodnutí předložil, neboť by prokázalo jeho tvrzení o tom, že smlouva byla notářkou registrována jen v části převodu vlastnického práva, a vedlo by k zamítnutí návrhu žalobce.
36. V nyní posuzované věci žalobce předložil smlouvu ze dne 25. 6. 1992, která beze sporu zřizovala předkupní právo Československého rozhlasu k předmětným nemovitostem. Dále není pochyb o tom, že i ohledně vzniku předkupního práva, které strany smlouvou zřídily jako právo věcné, podléhala smlouva registraci, bez které nemohla nabýt účinnosti (§ 603 odst. 2 obč. zák.). Z návrhu na registraci ze dne 23. 7. 1992, založeného ve správním spise, pak vyplývá, že tato smlouva byla k registraci skutečně předložena, a to dle razítka na smlouvě Státnímu notářství v Nymburce dne 28. 7. 1992. V návrhu se uvádí, že je navrhována registrace smlouvy „*o převodu nemovitostí a zřízení předkupního práva*“. Není tedy pochyb o tom, že nebyla žádána registrace smlouvy pouze ve vztahu k převodu vlastnického práva (pokud by takový postup byl vůbec připuštěn, viz výše), ale též ve vztahu k předkupnímu právu. S ohledem na absenci jiného dokladu o výsledku registračního řízení, než je zmiňované razítko „REGISTROVÁNO“ vyznačené dne 3. 8. 1992, tedy jen pár dní po podání návrhu, má soud za to, že nejpravděpodobnějším důvodem, proč nebylo předkupní právo zapsáno do evidence nemovitostí, byl skutečně

omyl až ve fázi evidence spočívající v opomenutí zápisu tohoto údaje, který je bezesporu obsažený v podkladové listině (smlouvě ze dne 25. 6. 1992), do evidence nemovitostí.

37. To však ještě není dostatečným argumentem pro vyhovění návrhu žalobce. Nestačí totiž, že verze žalobce o opomenutí je nejpravděpodobnějším vysvětlením absence evidence předkupního práva v katastru nemovitostí. Aby bylo možno návrhu vyhovět, je totiž třeba, aby šlo o omyl zřejmý, dle judikatury „jednoznačně seznatelný“ (viz např. rozsudek NSS ze dne 25. 11. 2020, č. j. 6 As 143/2020 - 31, odst. 29). Pokud by existovalo jiné přijatelné, byť méně pravděpodobné vysvětlení toho, proč nebylo předkupní právo zaevidováno, nemohlo by jít dle soudu o omyl zřejmý, neboť by zde byly důvodné pochyby o tom, jak to skutečně bylo, tedy zda šlo skutečně o omyl či nikoliv.
38. Pro nyní posuzovanou věc to znamená, že je třeba logicky podloženou verzi žalobce o opomenutí při zápisu práv vyplývajících z předmětné smlouvy do evidence nemovitostí alespoň zpochybnit jako jediné myslitelné vysvětlení toho, co se stalo, že předkupní právo zapsáno nebylo. Nemusí jít o vyvrácení verze žalobce, ale předložení takového rozumně představitelného alternativního vysvětlení, které povede k závěru, že důvodem absence zápisu předkupního práva mohlo být i něco jiného než opomenutí.
39. Správní orgány se tomuto požadavku pokusily dostat, neboť v návaznosti na vyjádření nesouhlasu Českého rozhlasu, přijaly a zdůvodnily jeho verzi, že k zápisu předkupního práva nedošlo kvůli opomenutí při evidenci, ale že k zápisu nedošlo důvodně proto, že předmětná smlouva ve vztahu k předkupnímu právu neprošla evidencí předcházejícím registračním řízením u notáře. To však z výše uvedených důvodů neobstojí.
40. Pokud by skutečně existoval nějaký právní předpis, interní předpis či jiná indicie o tehdejší praxi (i třeba jen některých) státních notářů (ať už souladné či nesouladné s výše popsanou úpravou registračního řízení), z níž by vyplývalo, že v případě takovéto smlouvy zahrnující jak převod vlastnického práva, tak vznik předkupního práva, doložka státního notářství na smlouvě obsahovala údaj o registraci obou těchto práv, pak by se dle soudu skutečně nejspíš nejednalo o zřejmý omyl ve smyslu § 36 katastrálního zákona. Pak by totiž existovalo jiné přijatelné, byť třeba méně pravděpodobné vysvětlení toho, proč nebylo předkupní právo zapsáno do evidence nemovitostí, v podobě absence registrace předkupního práva notářem. Žalovaný však žádné takové vysvětlení nenabídl, argumentoval toliko pokyny ČÚGK, které se však na registraci předmětné smlouvy vůbec nepoužily (viz odst. 27 tohoto rozsudku). Za této situace zůstává závěr žalovaného o tom, že se smlouvy označovaly v případě registrace předkupního práva jinak, než odpovídá doložce na předmětné smlouvě, jen ničím nepodloženým tvrzením, které soud nemůže považovat za alternativní akceptovatelné vysvětlení. Takto by totiž šlo zpětně zpochybnit registraci jakékoli smlouvy (ad absurdum by správní orgány mohly tvrdit, že předkupní právo registrováno nebylo, protože na razítku chybí obrázek růžového slona).
41. Soud z výše vysvětlených důvodů napadené rozhodnutí zrušil podle § 78 odst. 1 s. ř. s. a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení podle § 78 odst. 4 s. ř. s. Byť, jak vyplývá z výše uvedeného, obdobným nedostatkem trpí též prvostupňové rozhodnutí (to se neodvolává ani na žádný konkrétní předpis, z něhož dovozuje význam zkratky „R I“), soud

nepřistoupil k jeho zrušení podle § 78 odst. 3 s. ř. s., neboť nelze vyloučit, že popsané nedostatky bude možné odstranit v odvolacím řízení.

42. Soud stejně jako správní orgány závěrem zdůrazňuje, že v tomto typu řízení se rozhoduje pouze o tom, zda bude předkupní právo evidováno v katastru nemovitostí, či nikoliv. Spor mezi žalobcem a Českým rozhlasem o to, zda předkupní právo účinně vzniklo a trvá, mohou definitivně vyřešit jen soudy v občanském soudním řízení.
43. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl tak, že žádnému z účastníků náhradu nákladů řízení nepřiznal. Žalobce jako procesně úspěšný účastník má sice v principu nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů vůči žalovanému (§ 60 odst. 1 s. ř. s.), ze spisu však vznik takových nákladů nevyplývá a žalobci jakožto nezastoupenému účastníkovi řízení nelze přiznat paušální náhradu dle § 13 advokátního tarifu (viz rozsudek NSS ze dne 25. 8. 2015, č. j. 6 As 135/2015 - 79).
44. Český rozhlas jakožto osoba zúčastněná požádal o přiznání nákladů dle § 60 odst. 5 věty druhé s. ř. s. Soud však v postupu procesně úspěšného žalobce nespatřuje vůbec žádné znaky procesní šikany či zneužití práva, čímž argumentuje Český rozhlas. Soud neshledal ani jiný důvod hodný zvláštního zřetele ve smyslu citovaného ustanovení. Proto Českému rozhlasu náhradu nákladů řízení taktéž nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách.

Praha 18. března 2022

JUDr. Věra Šimůnková, v. r.
předsedkyně senátu