

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Josefa Baxy a soudců JUDr. Marie Žižkové a JUDr. Filipa Dienstbiera v právní věci žalobkyně: **Ing. J. F.**, , zastoupená JUDr. Janou Marečkovou, advokátkou se sídlem Ondříčkova 16, Praha 3, proti žalovanému: **Katastrální úřad pro hlavní město Prahu**, se sídlem Pod sídlištěm 1800/9, Praha 8, o žalobě na ochranu proti nezákonnému zásahu správního orgánu, v řízení o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 2. 6. 2016, č. j. 11 A 130/2015 - 34,

takto:

I. Kasační stížnost se zamítá.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti částku 4.114 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám její zástupkyně advokátky JUDr. Jany Marečkové.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Žalobkyně se podanou žalobou domáhala, aby soud přikázal žalovanému obnovit stav před tvrzeným nezákonným zásahem spočívajícím v provedení zápisu omezení vlastnického práva k bytové jednotce č. X v budově č. p. 1257 v obci P., k. ú. K., jíž je žalobkyně vlastnicí. Vlastnické právo k jednotce žalobkyně nabyla na základě kupní smlouvy uzavřené dne 8. 4. 2015 s L. H.. Dne 7. 5. 2015 byl povolen vklad vlastnického práva k jednotce s účinností ke dni 8. 4. 2015, ke kterému přešlo vlastnické právo na žalobkyni. Dne 17. 6. 2015 žalovaný do katastru nemovitostí s účinností ke dni 22. 5. 2015 zapsal ve formě poznámky omezení vlastnického práva vůči původnímu vlastníkovi L. H..

K zápisu poznámky došlo na základě usnesení Městského soudu v Praze o nařízení předběžného opatření ze dne 14. 5. 2015, č. j. 12 Co 176/2015 - 44, kterým bylo L. H. zakázáno zcizit nebo jakkoli zatížit předmětnou bytovou jednotku právem třetí osoby, s výjimkou uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou nepřesahující dobu šesti měsíců.

II. Posouzení věci krajským soudem

[2] Městský soud v Praze dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. V záhlaví označeným rozsudkem žalovanému zakázal, aby pokračoval v porušování práva žalobkyně spočívajícího v zápisu předmětné poznámky a nařídil mu obnovit stav před zápisem této poznámky, a to ve lhůtě do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

[3] Soud vyšel z pojmového vymezení nezákonného zásahu. Shledal, že napadené jednání žalovaného nemá povahu správního rozhodnutí, jež by vylučovalo věcné projednání v řízení o ochraně před nezákonným zásahem. Z veřejně přístupného nahlížení do katastru nemovitostí městský soud dále zjistil, že zápis předmětné poznámky nadále trvá. Tvrzený zásah směřuje přímo proti žalobkyni nebo je proti ní přímo zasaženo v jeho důsledku, neboť žalobkyně je vlastnicí jednotky, které se předmětná poznámka v katastru nemovitostí týká. Ačkoliv obsahem poznámky není omezení vlastnických práv žalobkyně samotné, pouhá existence této poznámky žalobkyni brání v čerpání hypotečního úvěru za výhodných podmínek.

[4] Pokud jde o nezákonnost tvrzeného zásahu, městský soud shledal, že nebyla splněna jedna ze zákonných podmínek, konkrétně podmínka, že záznam musí navazovat na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Zápis o změně vlastnického práva ve prospěch žalobkyně byl zapsán s účinností od 8. 4. 2015. Od tohoto okamžiku je žalobkyni nutno považovat za vlastnici předmětné bytové jednotky. Předběžné opatření, které zakazuje disponovat s bytem předchozímu vlastníkovi, bylo vydáno až po 8. 4. 2015, tj. v době, kdy již byla žalobkyně vlastnicí bytu. Právní účinky zápisu poznámky nastaly ke dni 14. 5. 2015, tedy k datu, kdy již byla v katastru nemovitostí jako vlastnice bytu žalobkyně řádně zapsána. Z uvedeného je podle městského soudu patrné, že zápis poznámky, ukládající zákaz dispozice s bytem L. H., na předchozí zápis, tj. na zápis vlastnictví žalobkyně ke dni 8. 4. 2015, vůbec nenavazuje, protože L. H. v době zápisu omezení již nebyl v katastru nemovitostí veden jako osoba mající jakýkoli vztah k předmětné nemovitosti. Skutečnost, že L. H. byl v minulosti jako vlastník bytu v katastru zapsán, nemůže znamenat, že se předběžné opatření k nemovitosti vztahuje bez dalšího, tj. bez posouzení vlastnictví této nemovitosti. Zákaz dispozice byl uložen L. H., který již vlastníkem nebyl, a proto mu ani nemohlo být zakázáno disponovat s něčím, co již nevlastnil. Bylo tedy na katastrálním úřadu, aby posoudil návaznost soudního rozhodnutí na předchozí zápis v katastru nemovitostí a zohlednil otázku vlastnictví nemovitosti, když zákaz dispozice se k řádně zapsanému vlastníkovi – k žalobkyni – nevztahoval. Pokud žalovaný zápis poznámkou zapsal, aniž by návaznost na dosavadní zápisy zjišťoval, jednal v rozporu s § 21 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), a jeho postup proto městský soud shledal nezákonným.

III. Kasační stížnost

[5] Proti rozsudku městského soudu podal žalovaný kasační stížnost (dále též „stěžovatel“), a to z důvodů nesprávného právního posouzení podle § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), jakož i nepřezkoumatelnosti spočívajícího v nedostatku důvodů rozhodnutí podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s., a domáhá se zrušení rozsudku.

[6] Stěžovatel odkázal na definici poznámky v § 6 katastrálního zákona, podle níž se jedná o zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Obdobně poznámky definovala i předchozí právní úprava v § 14 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále „zákon o zápisech“). Z ustálené judikatury se podává, že vhledem k užití spojky „nebo“ v citovaném ustanovení je zřejmé, že skutečnost zapisovaná poznámkou nemusí mít vždy zároveň vztah jak k nemovitosti na příslušném listu vlastnictví, tak k aktuálnímu vlastníku této nemovitosti, za splnění ostatních zákonných podmínek postačí souvislost s jedním identifikátorem (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 6. 2008, č. j. 9 As 60/2007 - 42, nebo ze dne 28. 8. 2009, č. j. 5 As 58/2008 - 78). Z porovnání dikce ustanovení § 6 věty čtvrté katastrálního zákona a § 14 odst. 3 zákona o zápisech podle stěžovatele vyplývá, že poznámka ani po 1. 1. 2014 (t. j. po nahrazení zákona o zápisech č. 265/1992 Sb. katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb.) svou povahu nezměnila, a proto jsou citované judikatorní závěry i nadále použitelné. A to tím spíše, že katastrální zákon nově sám výslovně rozlišuje, které konkrétní poznámky se zapisují k nemovitosti (§ 23 katastrálního zákona) a které konkrétní poznámky se zapisují k osobě (§ 25 katastrálního zákona), což vyplývá rovněž z důvodové zprávy k § 23 katastrálního zákona.

[7] Poznámky uvedené v § 23 katastrálního zákona se zapisují vždy k nemovitosti, které se poznámka týká. To znamená, že se zobrazí vždy na tom listu vlastnictví, na němž je evidována daná nemovitost, a to bez ohledu na to, kterých osob se k nemovitosti zapsaná poznámka týká. Mezi tyto poznámky patří i poznámka o usnesení o nařízení předběžného opatření, která se do katastru nemovitostí zapisuje podle § 23 odst. 1 písm. i) katastrálního zákona. Podle stěžovatele tedy k zápisu poznámky o usnesení o nařízení předběžného opatření musí být dán vztah k nemovitosti evidované na příslušném listu vlastnictví, avšak souvislosti s aktuálně zapsaným vlastníkem nemovitosti není třeba. Názor městského soudu popírá jak definici pojmu poznámka (§ 6 věta čtvrtá katastrálního zákona), tak i rozlišení poznámek zapisovaných k nemovitosti a poznámek zapisovaných k osobě (§ 23 a § 25 katastrálního zákona). Navíc pokud by katastrální úřad v intencích napadeného rozsudku posuzoval, zda zákaz dispozice mohl či nemohl být uložen, přezkoumával by věcnou správnost usnesení soudu o nařízení předběžného opatření. Taková pravomoc však katastrálnímu úřadu nepřísluší. I po 1. 1. 2014 platí, že při zápisu poznámky do katastru katastrální úřad nerozhoduje o vlastnickém právu, nýbrž z úřední povinnosti a bez vlastní rozhodovací pravomoci vyznačuje změnu právních poměrů nastalou v důsledku rozhodnutí jiného orgánu či úkonu osoby třetí (srov. usnesení zvláštního senátu podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 31. 1. 2007, č. j. Konf 30/2006 - 5, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 1. 2012, č. j. 4 Aps 4/2011 - 68).

[8] Podle stěžovatele rozsudek městského soudu naprosto přehlíží argumentační linii založenou na judikatuře Nejvyššího správního soudu. Ústavní soud opakovaně vyslovil, že soudy mají povinnost přistupovat ke změně judikatury nejen opatrně a zdrženlivě, ale též s důkladným odůvodněním takového postupu (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2009, sp. zn. IV. ÚS 2170/08, nebo ze dne 9. 8. 2013, sp. zn. II. ÚS 2234/10). Odůvodnění napadeného rozsudku žádné přesvědčivé důvody pro odklon od dosavadních judikaturních závěrů neobsahuje a existenci dosavadní ustálené judikatury (i když na ni stěžovatel ve svém vyjádření k žalobě poukazoval) dokonce ani nezmiňuje a nikterak se s ní nevypořádává. Rozsudek městského soudu proto stěžovatel pokládá i za nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů.

IV. Vyjádření ke kasační stížnosti

[9] Žalobkyně ve svém vyjádření ke kasační stížnosti uvedla, že rozsudek městského soudu považuje za správný. Katastrální zákon podle jejího názoru nerozlišuje, že při zápisu poznámky k nemovitosti je třeba přihlížet k jiným skutečnostem, než při zápisu poznámky k osobě, resp. neuvádí, na které dosavadní zápisy má být navazováno. Je-li tak součástí zápisu i údaj o osobě, jež nemovitost vlastní, pak omezení vlastnického práva k nemovitosti musí postihovat tuto osobu, resp. musí navazovat na zápis této osoby v katastru.

[10] Uvedené není zpochybněno ani odkazem na rozsudky Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 As 60/2007 a 5 As 58/2008. V obou případech se jednalo o zápis poznámek na základě rozhodnutí vydaných v době, kdy nemovitost vlastnil účastník řízení, z něhož dané rozhodnutí vzešlo. Tedy v době vydání rozhodnutí soudu či exekutora byl vlastníkem nemovitosti ten, kdo byl v katastru zapsán jako vlastník. V případě žalobkyně však usnesení Městského soudu v Praze o nařízení předběžného opatření ze dne 14. 5. 2015 bylo vydáno v době, kdy již žalobkyně byla dávno zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník. Toto usnesení navíc bylo vydáno v době účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který doplňuje výčet závazných údajů v katastru nemovitostí (srov. § 980 a násl.) nad rámec toho, jak to dříve řešil § 20 zrušeného katastrálního zákona [t. j. zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)] a nyní ještě § 51 stávajícího katastrálního zákona. Tím podle žalobkyně došlo k posílení významu zapsaných skutečností v katastru nemovitostí pro právní vztahy k nim.

[11] Posouzením návaznosti soudního rozhodnutí na předchozí zápis v katastru nemovitostí katastrální úřad nikterak nezasahuje do pravomoci soudu vydat takové rozhodnutí, pouze plní zákonnou povinnost. Katastrální úřad tím, že nezapíše poznámku dle soudního rozhodnutí, nikterak nezpochybňuje existenci soudního rozhodnutí jako takového, pouze upírá listině, v níž je rozhodnutí intimováno, vlastnost listiny, na jejímž základě lze poznámku zapsat.

[12] Danou věc je podle žalobkyně třeba nahlížet i optikou základních práv. Sebeomezení státu k možnosti vykonávat státní moc vůči všem jen na základě úcty k právům a svobodám člověka a občana a jako službu občanům se projevuje i v tom, že výklad právních norem nesmí být projevem přepjatého formalismu, jehož důsledkem by bylo sofistikované zdůvodňování zjevné nespravedlnosti vedoucí k porušení čl. 36 Listiny

základních práv a svobod. Poznámka k nemovitosti zapsaná bez vztahu k osobě vlastníka na základě rozhodnutí vydaného v době, kdy vlastník nemovitosti je někdo jiný, než v rozhodnutí zmíněný účastník, nemá žádnou objektivní informační hodnotu pro právní vztahy k nemovitosti. Na základě takové poznámky nemůže dojít ke zpochybnění právních vztahů k nemovitosti, a je tak v rozporu s logikou významu a funkce, jež poznámky mají mít. Nicméně i přes absenci této objektivní informační hodnoty má i taková logicky nesmyslná poznámka objektivní způsobilost zasahovat do vlastnického práva vlastníka, ať již tím, že potenciálně odrazuje zájemce o nemovitost, nebo snižuje hodnotu nemovitosti (pro účely kupní či zástavní smlouvy), nebo zvyšuje úrokové sazby k financování nákupu nemovitosti.

[13] Za situace, kdy zjevně došlo k pochybení na straně soudu při vydávání předběžného opatření, neboť tento se nepřesvědčil, zda účastníkovi, jehož omezil v dispozicích s nemovitostí, svědčí právo zapsané v katastru, musí jistě existovat způsob, jak chránit informační hodnotu katastru jako souboru užitečných informací pro veřejnost. Takovým způsobem je právě realizace povinnosti určené katastrálnímu úřadu pro přezkum listin z hlediska splnění vyžadovaných náležitostí. Žalobkyně totiž nemá právní možnost dosáhnout zrušení předběžného opatření, na jehož základě byla poznámka zapsána.

V. Právní posouzení Nejvyššího správního soudu

[14] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že byla podána včas (§ 106 odst. 2 s. ř. s.), osobou oprávněnou (§ 102 s. ř. s.) a za stěžovatele jedná zaměstnankyně, která má vysokoškolské právnické vzdělání (§ 105 odst. 2 s. ř. s.). Kasační stížnost je tedy přípustná.

[15] Důvodnost kasační stížnosti Nejvyšší správní soud posoudil v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda řízení či napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž je povinen přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3, 4 s. ř. s.).

[16] Kasační stížnost není důvodná.

V.A K námitce nepřezkoumatelnosti

[17] Nejvyšší správní soud se nejprve zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti rozsudku městského soudu pro nedostatek důvodů, protože byla-li by tato vada shledána, mohla by představovat překážku posouzení důvodnosti ostatních kasačních námitek. Stěžovatel spatřuje nepřezkoumatelnost rozsudku ve skutečnosti, že se městský soud v jeho odůvodnění nevypořádal s argumentační linií založenou na judikatuře správních soudů, na kterou stěžovatel ve vyjádření k žalobě poukazoval.

[18] K této námitce Nejvyšší správní soud uvádí, že nepřezkoumatelnost rozsudku krajského soudu pro nedostatek důvodů je dána tehdy, opomene-li krajský soud vypořádat některou ze žalobních námitek, nebo není-li z odůvodnění napadeného rozsudku zřejmé, proč krajský soud nepovažoval za důvodnou právní argumentaci účastníka řízení v žalobě a proč žalobní námitky účastníka považuje za liché, mylné nebo vyvrácené (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004 - 73, publ. pod č.

787/2006 Sb. NSS nebo ze dne 14. 7. 2005, č. j. 2 Afs 24/2005 - 44, publ. pod č. 689/2005 Sb. NSS). Nedostatkem odůvodnění však není, pokud soud bezezbytku nevypořádá všechny argumenty účastníka, jestliže současně přehledně vyloží, o které důvody své rozhodnutí opírá. Podle nálezu Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, není porušením práva na spravedlivý proces, pokud obecné soudy „*nebudují vlastní závěry na podrobné oponentuře (a vyvracení) jednotlivě vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná*“ (shodně také usnesení ze dne 23. 7. 2012, sp. zn. I. ÚS 1412/11).

[19] Ačkoliv se v projednávané věci městský soud v odůvodnění svého rozsudku s judikaturou Nejvyššího správního soudu, na kterou odkazoval stěžovatel ve svém vyjádření k žalobě, skutečně adresně nevypořádal, z odůvodnění rozsudku je zřejmé, o jaké důvody městský soud své rozhodnutí opřel, a v tomto ohledu proti argumentační linii stěžovatele postavil svoji vlastní ucelenou argumentaci, která z pohledu Nejvyššího správního soudu sama o sobě plně obstojí, resp. Nejvyšší správní soud se s ní z níže uvedených důvodů ztotožnil.

V.B K námitce nesprávného právního posouzení zápisu poznámky v katastru jako zásahu nezákonného

[20] Mezi stranami není sporu o tom, že jde o zásah do právní sféry žalobkyně. Stěžovatel nijak nesporuje závěry městského soudu o tom, že zápis poznámky o omezení vlastnického práva směřuje přímo proti žalobkyni nebo je proti ní přímo zasaženo v jeho důsledku, neboť žalobkyně je vlastnicí jednotky, které se předmětná poznámka v katastru nemovitostí týká. Ačkoliv obsahem poznámky není omezení vlastnických práv žalobkyně samotné, je zjevné, že již pouhá existence této poznámky do právní sféry žalobkyně zasahuje (a jak uvádí žalobkyně, např. jí brání v čerpání hypotečního úvěru za výhodných podmínek). Sporným tedy zůstává, zda se jedná o zásah *nezákonný* ve smyslu § 82 s. ř. s.

[21] Argumentace stěžovatele je vystavěna na předpokladu, že katastrální zákon výslovně odlišuje poznámky, které se zapisují k nemovitostem, a poznámky, které se zapisují k osobě. Katastrální zákon v § 6 větě čtvrté poznámku definuje jako „*zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných*.“ Judikatura správních soudů přitom ještě v souvislosti s předchozím katastrálním zákonem č. 344/1992 Sb. a zákonem o zápisech č. 265/1992 Sb. dovodila, že vhledem k užití spojky „nebo“ v citovaném ustanovení je zřejmé, že skutečnost zapisovaná poznámkou nemusí mít vždy zároveň vztah jak k nemovitosti na příslušném listu vlastnictví, tak k aktuálnímu vlastníku této nemovitosti, za splnění ostatních zákonných podmínek postačí souvislost s jedním identifikátorem (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 6. 2008, č. j. 9 As 60/2007 - 42, nebo ze dne 28. 8. 2009, č. j. 5 As 58/2008 - 78). Nejvyšší správní soud souhlasí se stěžovatelem, že tento právní závěr nadále platí, avšak stěžovatel ve své argumentaci přehlíží, že jednou ze zákonných podmínek pro zápis poznámky podle současného katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. – na rozdíl od právní úpravy, za jejíž účinnosti byly přijaty shora odkazované rozsudky – je rovněž skutečnost, že poznámka „*navazuje na dosavadní zápisy v katastru*“.

[22] Podle § 22 odst. 1 katastrálního zákona katastrální úřad zapíše poznámku „*na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.*“ V ustanoveních § 23 odst. 1 katastrálního zákona jsou pod písm. *a)* až *za)* vyjmenované poznámky, které se zapisují k nemovitosti. Jednou z těchto poznámek je podle § 23 odst. 1 písm. i) katastrálního zákona rovněž „*usnesení o nařízení předběžného opatření*“, o které jde i v projednávané věci. V ustanoveních § 23 odst. 2 katastrálního zákona jsou pak vyjmenované poznámky, které se zapisují k osobě.

[23] Podle § 26 katastrálního zákona „*pro zápis a výmaz poznámky se použijí přiměřeně ustanovení o zápisu a výmazu záznamem.*“ Podmínky pro zápis záznamu stanoví § 21 odst. 1 katastrálního zákona, podle něhož katastrální úřad 1) „*zjistí, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou*, 2) „*zda je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností*“ a 3) „*zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru.*“ Podle § 21 odst. 2 katastrálního zákona katastrální úřad postupuje následovně: je-li listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, katastrální úřad záznam provede; jinak tomu, kdo listinu předložil, sdělí písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl, a listinu mu vrátí.

[24] Povinnost katastrálního úřadu zkoumat, zda listina navazuje na dosavadní zápis v katastru, byla novelou č. 349/2011 Sb. zakotvena již do zákona o zápisech č. 265/1992 Sb., který byl následně ke dni 1. 1. 2014 zrušen v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku a aktuálně účinného katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. Tato povinnost byla do zákona o zápisech přijata z podnětu veřejného ochránce práv. V důvodové zprávě se k této povinnosti mimo jiné uvádí, že „*záznamem se provádí zápis do katastru nemovitostí mimo jiné i na základě soudních rozhodnutí. Velké problémy však praxi přináší, když soudní rozhodnutí je předloženo k záznamu, a na dosavadní zápisy v katastru nenavazuje. Může se tak stát, že je z katastru nemovitostí vymazáno na základě soudního rozhodnutí záznamem vlastnické nebo jiné věcné právo i bez vědomí dosavadního vlastníka. Lze konstatovat, že takový postup je protiústavní. Čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod totiž uvádí: »Každý má právo, aby jeho věc byla projednána veřejně, bez zbytečných průtahů a v jeho přítomnosti a aby se mohl vyjádřit ke všem prováděným důkazům. Veřejnost může být vyloučena jen v případech stanovených zákonem.«. Existují záznamové listiny včetně rozhodnutí soudů, které byly vyhotoveny tak, že na jejich základě má být z katastru vymazán dosud zapsaný vlastník nebo jiný oprávněný, aniž by měl možnost účastnit se soudního řízení, jehož výsledek pro něj proto není závazný. Typické jsou rozsudky, kdy se určí, že určitá osoba vydává nemovitost jiné osobě. Přitom vydávající osoba není v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník, protože dávno převedla nemovitost na třetí osobu. Pro tuto třetí osobu tedy není rozsudek závazný, nijak nemohla před soudem hájit svoje práva a většinou ani o probíhajícím soudním řízení neví. Náhle se však dozví, že byla jako vlastník z katastru vymazána záznamem, aniž by s ní předtím kdokoli jednal. Typické jsou také případy, kdy dědici dědí nemovitost, kterou zůstavitel nikdy nevlastnil. Konečně se nenavazující rozsudky týkají případů, kdy soud rozhodne o vlastnictví nemovitosti, která neexistuje. Stává se to například tehdy, když soud vychází ze starých podkladů a před vynesením soudního rozhodnutí je dokončena pozemková úprava, při které všechny dosavadní pozemky zaniknou a místo nich*

vzniknou pozemky naprosto jiné. Uvedené nedostatky je třeba nejprve odstranit v řízení před orgánem, který je k tomu příslušný. V žádném případě se tedy nebude ani nadále zkoumat, zda soud rozhodl po věcné stránce správně. Stejná právní úprava byla i v obecném knihovním zákoně, podle kterého se do pozemkové knihy zapisovala i práva na základě soudních rozhodnutí. Nulová varianta by vedla k tomu, že by se do katastru nemovitostí i nadále prováděly duplicitní zápisy, čímž by náš katastr zůstal evropskou raritou. Ostatně osvědčená zásada, že každý zápis ve veřejné evidenci nemovitostí musí navazovat na předchozí zápisy, byla obsažena již v ustanovení § 21 zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (Obecný knihovní zákon), které znělo: »Zapisovati se může jen proti tomu, kdo jest toho času, kdy se žádá, zapsán v pozemkové knize za vlastníka nemovitosti nebo práva, ve příčině kterých se má zápis státi, nebo se alespoň zároveň za vlastníka vloží nebo zaznamená (§ 432 ob. z. obč.).«.“

[25] Již důvodová zpráva k zákonu č. 349/2011 Sb., kterým byl novelizován zákon o zápisech, tedy rozlišovala mezi povinností katastrálního úřadu zkoumat, zda listina navazuje na dosavadní zápis v katastru, a přezkumem věcné správnosti soudního rozhodnutí, která katastrálnímu úřadu naopak nepřísluší. Argumentu stěžovatele, že ověřením, zda se usnesení o předběžném opatření týká vlastníka nemovitosti, by katastrální úřad posuzoval, zda zákaz dispozice s bytem mohl či nemohl být uložen, tj. zkoumal by věcnou správnost rozhodnutí soudu, Nejvyšší správní soud nepřisvědčil. Povinností katastrálního úřadu bylo posoudit *návaznost* soudního rozhodnutí na předchozí zápis v katastru nemovitostí a zohlednit otázku vlastnictví nemovitosti, když zákaz dispozice se k řádně zapsanému jedinému vlastníkovi bytové jednotky, tj. k žalobkyni, zjevně vůbec nevztahoval. I u poznámek zapisovaných k nemovitosti podle § 23 odst. 1 katastrálního zákona je přitom katastrální úřad povinen zkoumat, zda poznámka navazuje na dosavadní zápisy v katastru podle § 21 odst. 1 ve spojení s § 26 katastrálního zákona.

[26] Nejvyšší správní soud souhlasí se žalobkyní, že tato nemá žádnou právní možnost dosáhnout zrušení předběžného opatření, na jehož základě byla poznámka zapsána. Žalobkyně nebyla účastníkem řízení, v rámci něhož byl předchozímu vlastníkovi L. H. uložen zákaz dispozice s bytem. Současně je nepochybné, že již v době nařízení tohoto předběžného opatření předmětnou bytovou jednotku vlastnila žalobkyně, nikoliv předchozí vlastník, vůči němuž zákaz dispozice s bytem směřoval. Z důvodové zprávy k zákonu č. 349/2011 Sb. přitom zcela jasně plyne, že smyslem zakotvení povinnosti zkoumat návaznost na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí je snaha předejít situacím, kdy na základě soudního rozhodnutí budou v katastru činěny nové zápisy, které však s dosavadními zápisy nekorespondují a jsou způsobilé negativně ovlivnit právní sféru třetích osob. Takovou osobou je v projednávané věci žalobkyně, do jejíž právní sféry předmětná poznámka o nařízení předběžného opatření negativně zasahuje, aniž by navazovala na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí.

[27] Nejvyšší správní soud proto uzavírá, že pokud katastrální úřad v projednávané věci zápis poznámkou učinil, aniž by její návaznost na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí zjišťoval, jednal v rozporu s § 21 odst. 1 ve spojení s § 26 katastrálního zákona.

[28] V neposlední řadě Nejvyšší správní soud nepřehlédl, že tento nezákonný zásah nadále trvá, a to i přesto, že městský soud katastrálnímu úřadu zakázal, aby pokračoval v porušování práva žalobkyně spočívajícího v zápisu předmětné poznámky a nařídil mu ve lhůtě do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku obnovit stav před zápisem této poznámky. Stěžovatel (katastrální úřad) se tak zjevně dopustil nesprávného úředního postupu, neboť kasační stížnost podle § 107 odst. 1 s. ř. s. nemá odkladný účinek, a proto bylo jeho povinností výroku uloženému městským soudem ve stanovené lhůtě dostát.

VI. Závěr a náklady řízení

[29] Z uvedených důvodů tedy Nejvyšší správní soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl (§ 110 odst. 1 *in fine* s. ř. s.).

[30] Stěžovatel, který v řízení neměl úspěch, nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti ze zákona (§ 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s.). Úspěšné žalobkyni soud přiznal náhradu nákladů řízení, a to za jeden úkon právní služby podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) ve výši 3.100 Kč, jako náhradu hotových výdajů podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu částku 300 Kč, to vše včetně zvýšení o 20% DPH, celkem 4.114 Kč. Tuto částku je stěžovatel povinen uhradit zástupkyni žalobkyně ve stanovené lhůtě.

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

V Brně dne 8. listopadu 2017

JUDr. Josef Baxa
předseda senátu