

ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Pally a soudců Mgr. Aleše Roztočila a Mgr. Petry Weissové v právní věci žalobkyně: **SEPA CREDIT s.r.o.,** IČ 28395557, se sídlem Náchodská 762/65, Praha 9, zast. JUDr. Emilem Flegelem, advokátem, se sídlem K Chaloupkám 3170/2, Praha 10, proti žalovaným: **1) Městský úřad Nepomuk**, se sídlem náměstí Augustina Němejce 63, Nepomuk, **2) Katastrální úřad pro Plzeňský kraj**, se sídlem Radobyčická 2465/12, Plzeň, o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 20. 12. 2017, č. j. 30 A 11/2017 - 103,

takto:

**I.** Kasační stížnost **se zamítá.**

**II.** Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

## Odůvodnění:

### I. Rekapitulace předcházejícího řízení

[1] Rozsudkem ze dne 20. 12. 2017, č. j. 30 A 11/2017 - 103, Krajský soud v Plzni zamítl žalobu na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením, kterého se měl podle žalobkyně dopustit žalovaný 1) tím, že „[...] *podal pod č. j. DOP/25667/2016-BoM ze dne 8. 12. 2016 návrh na zápis poznámky do katastru nemovitostí ‚o zahájení vyvlastňovacího řízení'*“ a žalovaný 2) tím, že „[...] *následně vyhověl žalovanému č. 1 a poznámku na LV č. 200 pro k. ú. Polánka u Kasejovic a na LV č. 1382 pro k. ú. Kasejovice zapsal.*“ V odůvodnění rozsudku krajský soud shrnul, že podle správního spisu je žalobkyní namítané jednání žalovaných 1) a 2) nesporné. Krajský soud poukázal na § 19 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění účinném do dne 31. 12. 2017, a na § 23 odst. 1 písm.

k) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění účinném do dne 30. 6. 2017, a konstatoval, že zápis poznámky do katastru nemovitostí nemá konstitutivní povahu. Poznámka slouží toliko k signalizaci, respektive k vyznačení skutečnosti či poměru, který se vztahuje k určité nemovitosti nebo osobě, a nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Samotný zápis poznámky do katastru nemovitostí tedy neomezuje vlastnické právo k nemovitosti, avšak signalizuje změnu právních poměrů v důsledku jiného rozhodnutí či úkonu třetí osoby. Krajský soud poukázal na usnesení zvláštního senátu ze dne 31. 1. 2007, sp. zn. Konf 30/2006, a na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 6. 2008, sp. zn. 9 As 60/2007, přičemž uzavřel, že poznámkou do katastru nemovitostí nelze zasáhnout do vlastnického práva k nemovitostem, neboť slouží pouze k signalizaci skutečností, které mohou mít vliv na dotčený zápis v katastru nemovitostí teprve v budoucnu. Doplnil, že žalovaní nejednali v rozporu se zákonem. Vzhledem k výše uvedenému žalobkyně nemohla být zápisem poznámky zkrácena na svých právech a krajský soud proto žalobu jako nedůvodnou zamítl.

## II. Obsah kasační stížnosti

[2] Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) včasnou kasační stížnost. V ní odmítla závěr krajského soudu, že zápisem poznámky do katastru nemovitostí nelze zasáhnout do vlastnického práva k nemovitostem. Uvedla, že Nejvyšší správní soud vydal rozsudek ze dne 18. 6. 2008, sp. zn. 9 As 60/2007, za účinnosti starého katastrálního zákona, a to ve vztahu k zápisu poznámky o nařízení předběžného opatření. Žalobkyně namítla, že předmětné pozemky užívá k podnikání a napadený zápis poznámky je tak i ve smyslu naposledy uvedeného rozsudku zásahem do jejího vlastnického práva, neboť podle § 19 odst. 3 zákona o vyvlastnění jsou neplatné právní úkony, kterými vyvlastňovaný po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení zapsaného do katastru nemovitostí formou poznámky převádí, pronajímá nebo jinak zatěžuje pozemek nebo stavbu, kterých se vyvlastnění týká. Žalovaný 1) přitom podle stěžovatelky nebyl oprávněn podle § 19 odst. 1 zákona o vyvlastnění uvědomit o zahájení vyvlastňovacího řízení katastrální úřad, neboť nevedl řízení podle zákona o vyvlastnění, avšak řízení podle § 17 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění účinném ke dni 23. 3. 2012. Stěžovatelka dovodila, že řízení podle naposledy uvedeného ustanovení představuje zvláštní správní řízení, které nepodléhá zákonu o vyvlastnění, neboť k tomu chybí zákonné zmocnění. V této souvislosti stěžovatelka vytkla krajskému soudu, že žalovaného 1) označil za vyvlastňovací úřad. Vyvlastněním se podle § 2 zákona o vyvlastnění rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Nejde tedy o zřízení věcného břemena. Ostatně, žalovaný 1) postupoval podle § 19 odst. 1 zákona o vyvlastnění na nátlak nadřízeného orgánu až v prosinci roku 2016, přestože řízení podle § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích bylo zahájeno již v březnu roku 2012. Krajský soud se však podle stěžovatelky uvedenými námitkami nezabýval a zatížil tak rozsudek nepřezkoumatelností. V této souvislosti stěžovatelka namítla, že soud nebyl oprávněn její argumentaci pouze odmítnout, avšak byl povinen uvést, v čem konkrétně spočívá její nesprávnost. Vzhledem k významu vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod bylo na místě vyloučit jakékoliv pochybnosti o nezákonném zásahu žalovaných. Krajský soud podle stěžovatelky rovněž opomněl námitku, že žalovaný 2) vyhověl žádosti žalovaného 1) o

zápis poznámky podle § 23 odst. 1 písm. k) katastrálního zákona, přestože nedošlo k oznámení o zahájení řízení a poučení.

[3] Žalovaní nevyužili svého práva a ke kasační stížnosti se nevyjádřili.

## III. Posouzení kasační stížnosti

[4] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v souladu s § 109 odst. 3 a 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s."), podle nichž byl vázán rozsahem a důvody, jež stěžovatelka uplatnila v kasační stížnosti. Přitom neshledal vady uvedené v § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[5] Kasační stížnost není důvodná.

[6] Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 18. 6. 2008, č. j. 9 As 60/2007 - 42, konstatoval, že „[p]*oznámkou nelze zasáhnout do vlastnického práva k nemovitostem. Slouží pouze k signalizaci skutečností, které pro futuro mohou mít právní relevanci na dotčený zápis v katastru nemovitostí. Zároveň slouží k zajištění informovanosti třetích osob tak, aby každý, kdo hodlá uzavřít smlouvu týkající se věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru, měl možnost se s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí podrobně seznámit.*" Z uvedeného je zřejmé, že se soud zabýval obecným charakterem poznámky, nikoliv poznámky jen některé konkrétní skutečnosti. Stěžovatelce lze sice přisvědčit, že Nejvyšší správní soud dospěl k citovaným závěrům za účinnosti zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, podstatu institutu poznámky však v posuzovaných souvislostech nezměnil ani později účinný zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Ostatně i odborná literatura dospěla za účinnosti naposled uvedeného zákona k závěru, že „[p]*oznámka je zápis do katastru, který nezměnil svoji povahu, jedná se nadále o zápis, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných, nicméně se velmi rozšířil okruh zapisovaných informací.* [...] *Poznámka má informativní charakter. Jejím smyslem je upozornit toho, kdo chce nabýt věcné právo k nemovitosti, na možné právní vady nemovitosti* [...]." (BAREŠOVÁ, Eva; et al. *Katastrální zákon: Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentář k § 6).

[7] Stěžovatelka v kasační stížnosti zpochybnila závěr, že zápis poznámky nemohl zasáhnout do jejích práv, s vysvětlením, že v důsledku zápisu poznámky do katastru nemovitostí nemůže platně nakládat se svými pozemky, což rovněž odrazuje jakékoliv zájemce o pronájem či koupi těchto pozemků. Uvedenou námitku však podle Nejvyššího správního soudu vyvrací již samotné znění § 19 zákona o vyvlastnění, ve znění účinném do 31. 12. 2017.

[8] Podle § 19 odst. 1 zákona o vyvlastnění, ve znění účinném do 31. 12. 2017, „[o] *zahájení vyvlastňovacího řízení uvědomí vyvlastňovací úřad písemně kromě účastníků řízení též příslušný katastrální úřad. O zahájeném vyvlastňovacím řízení zapíše katastrální úřad do Katastru nemovitostí České republiky poznámku, týká-li se nemovitosti, která je v něm evidována.*"

[9] Podle § 19 odst. 2 zákona o vyvlastnění, ve znění účinném do 31. 12. 2017, „[u]*vědomění podle odstavce 1 se doručuje účastníkům řízení do jejich vlastních rukou.*“

[10] Podle § 19 odst. 3 zákona o vyvlastnění, ve znění účinném do 31. 12. 2017, „[p]*o doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení nesmí vyvlastňovaný nakládat s pozemkem nebo stavbou, kterých se vyvlastnění týká, převést je, pronajmout nebo jinak zatížit. Právní úkony, kterými vyvlastňovaný poruší tuto povinnost, jsou neplatné; to neplatí v případě smluv uzavíraných s vyvlastnitelem. Při vyvlastnění se neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě. O tomto následku musí být vyvlastňovaný poučen v uvědomění o zahájení řízení.*“

[11] Z citovaného ustanovení podle Nejvyššího správního soudu vyplývá, že vyvlastňovaný nesmí nakládat s dotčenými pozemky či stavbami nikoliv proto, že vyvlastňovací úřad uvědomil katastrální úřad o zahájení vyvlastňovacího řízení, či proto, že katastrální úřad o tom v katastru nemovitostí učinil poznámku, avšak proto, že vyvlastňovací úřad uvědomil vyvlastňovaného o zahájení vyvlastňovacího řízení a poučil jej o následcích tohoto úkonu. Ke stejnému závěru ostatně dospěl i Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 26. 10. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3682/2009, neboť konstatoval, že „[u]*vědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení podle zákona č. 184/2006 Sb. bylo žalobcům - jak soudy dále zjistily - doručeno v říjnu 2007. Teprve po doručení tohoto uvědomění žalobci nemohli převádět, pronajmout nebo jinak zatěžovat pozemek, kterého se týká vyvlastnění, a jimi učiněné právní úkony by byly neplatné, vše za předpokladu, že o tomto následku byli v uvědomění o zahájení řízení poučeni.*“ Stěžovatelkou tvrzené zkrácení práv tedy není důsledkem tvrzeného zásahu žalovaných. Stěžovatelka v kasační stížnosti konstatovala, že jí žalovaný 1) nedoručil oznámení o zahájení řízení s potřebným poučením; to však v posuzované věci není podstatné, neboť vzhledem k výše uvedenému by tím spíše nemohlo dojít ke zkrácení jejích práv. K námitce stěžovatelky, že zápis poznámky v katastru nemovitostí mohl odradit potenciální kupce či nájemce jejích pozemků, Nejvyšší správní soud konstatuje, že poznámka v takovém případě plnila svůj signalizační účel, neboť informovala veřejnost o zahájeném řízení, což však ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 6. 2008, č. j. 9 As 60/2007 - 42, nezkracuje práva stěžovatelky. Vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem se Nejvyšší správní soud ztotožnil se závěrem krajského soudu, že stěžovatelka nebyla v souvislosti s namítanými zásahy zkrácena na svých právech a nemohla tak být s žalobou proti nezákonnému zásahu úspěšná ve smyslu usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 8 Aps 6/2007 - 247. Na výsledku řízení již tedy nemohly nic změnit námitky stěžovatelky k nezákonnosti postupu žalovaných a krajský soud nepochybil, když se těmito námitkami zabýval toliko v obecné rovině. Rozsudek krajského soudu tak není nepřezkoumatelný a není v rozporu se zákonem.

[12] Nad rámec výše uvedených závěrů, které samy o sobě postačují k zamítnutí projednávané kasační stížnosti, Nejvyšší správní soud upozorňuje, že již v rozsudku ze dne 20. 12. 2013, č. j. 4 As 7/2012 - 82, konstatoval, že „[j]*e proto třeba dovodit, že v řízení prováděném podle § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích, které pojmově představuje vyvlastňovací řízení ve smyslu § 2 písm. d) zákona o vyvlastnění, vystupují speciální stavební úřady v postavení vyvlastňovacích úřadů, přičemž s výhradou zvláštního vymezení jejich věcné*

*příslušnosti (a příp. dalších zvláštních ustanovení upravujících tuto formu vyvlastnění a vyvlastňovacího řízení) je na řízení prováděné speciálními stavebními úřady podle § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích třeba aplikovat obecnou úpravu zákona o vyvlastnění. Na vyvlastňovací řízení, jehož předmětem je zřízení věcného břemene, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva k (již) zřízené stavbě dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku, je tak třeba aplikovat rovněž § 16 odst. 3 zákona o vyvlastnění. Pro tento závěr je přitom nerozhodné, zda ustanovení § 17 odst. 2 zákona o vyvlastnění obsahuje odkaz na zákon o vyvlastnění či nikoli, neboť rozhodující pro jeho aplikaci je obecná povaha zákona o vyvlastnění, jehož úpravu lze vyloučit toliko odlišnou úpravou konkrétních náležitostí vyvlastnění či vyvlastňovacího řízení v ustanovení zvláštních zákonů, jak na ně pamatuje § 1 odst. 2 zákona o vyvlastnění.*" Nejvyšší správní soud neshledal, že by zákon o pozemních komunikacích, ve znění účinném do dne 31. 3. 2012, obsahoval takové ustanovení, které by v řízení podle § 17 odst. 2 téhož zákona vylučovalo aplikaci § 19 zákona o vyvlastnění, ve znění účinném do dne 30. 6. 2012. Nejvyšší správní soud proto dospěl k závěru, že žalovaní nepochybili, když v řízení aplikovali naposledy uvedené ustanovení.

## IV. Závěr

[13] S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že námitky stěžovatelky nejsou důvodné, a v souladu s § 110 odst. 1 větou druhou s. ř. s. proto její kasační stížnost zamítl.

[14] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s., dle kterého nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení, které důvodně vynaložil. Vzhledem k tomu, že stěžovatelka byla v řízení o kasační stížnosti procesně neúspěšná, právo na náhradu nákladů řízení jí nenáleží. Procesně úspěšným žalovaným žádné náklady, nad rozsah vyplývající z jejich úřední činnosti, nevznikly. Nejvyšší správní soud proto rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

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

V Brně dne 27. března 2018

JUDr. Jiří Palla
předseda senátu