

23. 8. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

K obraně proti provedení či neprovedení záznamu a poznámky v katastru nemovitostí

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu zabývající se nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu zahrnující další postupy správních orgánů do této kategorie a umožňující tak jejich soudní přezkum patří dlouhodobě k těm nejzajímavějším. Jindy jsou do této kategorie rozšířeným senátem zahrnovány též úkony, které byly dříve (pro účely soudního přezkumu) označovány za správní rozhodnutí, jako je tomu například u souhlasů stavebního úřadu, tedy územního souhlasu, souhlasu s ohlášenou stavbou, kolaudačního souhlasu či souhlasu se změnou v užívání stavby.

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Dalším z úkonů, jejichž zahrnutím pod nezákonný zásah správního orgánu byl umožněn jejich soudní přezkum, je provedení či neprovedení záznamu či poznámky v katastru nemovitostí. Nyní se rozšířený senát k tomuto zásahu vrátil, aby zodpověděl i další otázky, které se v rozhodovací praxi správních soudů po umožnění soudní ochrany proti němu objevily.

Na úvod je vhodné připomenout, že v usnesení ve věci spis. zn. 7 Aps 3/2008 ze dne 16. listopadu 2010 dospěl rozšířený senát k závěru, že **proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí se lze ve správním soudnictví domáhat ochrany v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu**. Rozšířený senát vyšel z předpokladu, že katastrální úřad je při splnění zákonem předepsaných podmínek povinen záznam provést. Naopak, pokud podmínky splněny nejsou, není oprávněn záznam provést a musí listiny, které měly být podkladem pro jeho provedení, vrátit. Pokud tak nepostupuje, zasahuje do práv a povinností toho, kdo se záznamu domáhá, a případně i dalších osob. Tento postup není rozhodnutím, jelikož jde o faktický úkon - zanesení údaje do evidence, takže se proti provedení záznamu nelze bránit žalobou podle § 65 a násl. soudního řádu správního. Naopak neprovedení záznamu není nečinností, proti níž by se bylo možné domáhat soudní ochrany žalobou podle § 79 a násl. soudního řádu správního, jelikož nejde o nečinnost spočívající v nevydání rozhodnutí či osvědčení. Neprovedení záznamu, ačkoli podmínky pro něj byly splněny, stejně jako jeho provedení v situaci, kdy podmínky splněny nebyly, je tedy nezákonným zásahem správního orgánu ve smyslu § 82 a násl. soudního řádu správního, proti němuž se lze bránit žalobou podle těchto ustanovení.

Na toto usnesení navázal rozsudek Nejvyššího správního soudu ve věci spis. zn. 4 Aps 4/2011 ze dne 26. ledna 2012, který jeho **závěry vztáhl též na zapsání či nezapsání poznámky**. O nezákonný zásah v případě poznámky půjde, bude-li katastrálnímu úřadu předložena listina, na jejímž základě ji má podle zákona do katastru nemovitostí zapsat a on tak neučiní. Stejně tak půjde o nezákonný postup, nebude-li předložená listina zápisovému zákonu odpovídat, nebo dokonce katastrálnímu úřadu žádná taková listina předložena nebude, a on přesto poznámku zapíše. U poznámky je vhodné se zastavit též u další podmínky soudní ochrany, a to zásahu do právní sféry žalobce. Poznámka totiž

má informativní charakter a na rozdíl od záznamu se jí nezapisuje vznik, změna či zánik práv k nemovitostem. Její provedení či neprovedení však může ztížit převod nemovitosti na jinou osobu, tedy výkon vlastnického práva.

Soudní ochrana v rámci rozhodování o žalobě podle § 82 a násl. soudního řádu správního spočívá v uvedených případech v tom, že soud rozsudkem:

- zakáže katastrálnímu úřadu nadále zasahovat do práv žalobce tím, že záznam nebo poznámku nezapsal a vrátil listiny, které měly být podkladem pro zápis
- zakáže katastrálnímu úřadu zapsat záznam či poznámku, a pokud již k zápisu došlo, přikáže katastrálnímu úřadu, aby záznam či poznámku vymazal
- zakáže katastrálnímu úřadu pokračovat v zásahu do práva žalobce na provedení zápisu, pokud katastrální úřad záznam či poznámku ani nezapíše ani neprojeví vůli je nezapsat vrácením listiny, která měla být podkladem pro zápis

Tato rozhodnutí byla sice vydána za účinnosti předchozí právní úpravy, tedy zákona č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, jejich závěry jsou však **použitelné i podle současné právní úpravy**. Pouze se vzhledem ke změnám v rozsahu práv zapisovaných vkladem a záznamem zřejmě uplatní v menším počtu případů.

S ohledem na právní úpravu řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu, konkrétně lhůty k podání žaloby, se ovšem v praxi vyskytly další otázky, které nakonec musel opět vyřešit rozšířený senát, a to v usnesení ve věci spis. zn. 7 As 107/2014 ze dne 13. října 2015. Rozhodnutí sice bylo vydáno v řízení týkajícím se záznamu, je ovšem použitelné i pro poznámky.

Podle § 84 odst. 1 soudního řádu správního musí být žaloba podána do dvou měsíců ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o nezákonném zásahu. Nejpozději lze žalobu podat do dvou let od okamžiku, kdy k zásahu došlo. Ohledně běhu této lhůty rozšířený senát řešil tyto otázky:

- zda je pro určení počátku běhu objektivní i subjektivní lhůty rozhodující již první sdělení katastrálního úřadu, že záznam (poznámku) neprovede, nebo zda lhůta nově běží od každého dalšího sdělení vydaného v reakci na opakovaný návrh na provedení zápisu
- zda je neprovedení záznamu (poznámky) trvajícím zásahem, u něhož subjektivní ani objektivní lhůta pro podání žaloby nemůže uplynout, dokud zásah trvá

Rozšířený senát se otázkou běhu lhůt k podání žaloby zabýval komplexně. V případě provedení záznamu (poznámky) **běží objektivní lhůta od faktického provedení tohoto úkonu**. Lhůta je dostatečně dlouhá na to, aby se osoba dotčená ve svých právech o provedení záznamu (poznámky) dozvěděla z údajů evidovaných v katastru nemovitostí.

V případě subjektivní lhůty je třeba rozlišovat, zda je žalobcem osoba, která byla účastníkem řízení (a správní orgán s ní jako s účastníkem jednal), v němž byla podkladová listina vydána, či nikoli. V prvním případě **běží subjektivní lhůta od okamžiku, kdy tato listina byla žalobci doručena**. Ve druhém případě je třeba vycházet z faktického seznámení se žalobce s listinou obdobně, jak to judikatura činí při posuzování oznámení rozhodnutí opomenutému účastníkovi správního řízení za účelem stanovení okamžiku právní moci rozhodnutí.

V případě neprovedení záznamu (poznámky) k zásahu dochází marným uplynutí lhůty k provedení tohoto faktického úkonu. Ta činí podle § 33 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru

nemovitostí (katastrální zákon) u záznamu i poznámky 30 dnů. Od tohoto okamžiku běží též objektivní lhůta k podání žaloby.

Subjektivní lhůta k podání žaloby běží od doručení sdělení katastrálního úřadu, že záznam (poznámka) nebude proveden a vrácení podkladových listin. Zkoumání běhu lhůty u osoby, které sdělení či listiny doručeny nebyly, není potřeba, jelikož zápis údajů v katastru nemovitostí zůstává nezměněn a nikdo jiný než ten, kdo se zápisu domáhal, nemůže být ve svých právech dotčen. Pokud je katastrální úřad úplně nečinný, tedy ani nezašle sdělení, že záznam (poznámka) proveden nebude a podkladové listiny nevrátí, subjektivní lhůta běží od okamžiku, kdy se žalobce dozvěděl, že záznam proveden nebyl.

Při posuzování povahy zásahu rozšířený senát vyšel především z významu zápisů údajů v katastru nemovitostí pro právní jednání a právní jistotu. Tento význam totiž na jednu stranu vyžaduje, aby možnost nápravy nesprávného provedení záznamu (poznámky), či naopak jejich neprovedení, nebyla výrazně omezena, na druhou stranu však nelze připustit, aby údaje byly žalobou napadnutelné kdykoliv. Proto dospěl k závěru, že jde o zásah jednorázový, nikoli trvající ani opakovaný.

Objektivní lhůta proto běží již od marného uplynutí lhůty k provedení záznamu (poznámky) na základě prvního návrhu. Subjektivní lhůta pak běží již od doručení prvního sdělení, že záznam (poznámka) proveden nebude, případně vrácení podkladových listin. Pokud žalobce podal další shodný návrh na provedení záznamu (poznámky) a ten je znovu odmítnut, nezačíná běžet nová lhůta k podání žaloby. Pokud ovšem o stejný návrh nejde, například jsou-li k němu přiloženy další listiny nebo již jednou vrácené listiny, v nichž ovšem byly odstraněny jejich vady, je neprovedení záznamu (poznámky) novým zásahem, proti němuž se lze bránit žalobou podanou v nové lhůtě.



Mgr. Jan Pořízek,
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: law.office@mn-legal.eu

Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)