

Dvakrát měř, jednou řež - Nejvyšší správní soud k chybě v návrhu na vklad do katastru nemovitostí

Randl Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

+420 222 755 311

office@randls.com

www.randls.com

Nejvyšší správní soud rozhodoval případ návrhu na vklad do katastru nemovitostí, ve kterém nedopatřením chyběly některé pozemky.

Žalobci uzavřeli darovací smlouvu k několika pozemkům, ve které k nim zároveň zřídili věcné břemeno doživotního užívání. V návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí sice uvedli, že chtějí zapsat věcné břemeno ke všem darovaným nemovitostem, v seznamu nemovitostí v návrhu však omylem jednu z nich neuvedli. Katastrální úřad tak věcné břemeno zapsal pouze k nemovitostem, které v návrhu na vklad byly přímo uvedeny – k oné opomenuté však ne.

Žalobci proto požádali inspektorát, úřad nadřízený katastrálnímu úřadu, aby učinil tzv. opatření proti nečinnosti, neboť se domnívali, že katastrální úřad bezdůvodně odmítl práva k opomenuté nemovitosti zapsat, když v návrhu požadovali zápis věcného břemene **ke všem darovaným nemovitostem**. Inspektorát však rozhodl, že katastrální úřad postupoval správně, a tak žalobci rozhodnutí napadli před soudy.

Případ se dostal až k Nejvyššímu správnímu soudu, který se zabýval tím, zda došlo či nedošlo k návrhu na vklad práv i k opomenuté nemovitosti, tedy zda katastrální úřad pochybil, když k ní věcné břemeno nezapsal. Nejvyšší správní soud sice uznal, že žalobci nejspíše chtěli věcné břemeno zapsat ke všem darovaným nemovitostem, i k té opomenuté, a pouze ji ve formuláři zapomněli zaklíknout, podotkl ale, že pokud nebyla nemovitost v návrhu uvedena, práva k ní možné zapsat nebylo. **Ačkoli některé chyby, jako překlep v názvu obce či ulice, lze vyřešit s pomocí přiložené smlouvy, pokud pozemek v návrhu na vklad úplně chybí, katastrální úřad takové**

opomenutí nemůže „přehlédnout“ a postupovat podle darovací smlouvy namísto návrhu samotného.

Nejvyšší správní soud totiž zdůraznil, že návrh na vklad do katastru nemovitostí má dvě roviny – soukromoprávní (mezi těmi, kdo o vklad žádají, navzájem) a správněprávní (mezi těmi, kdo o vklad žádají, a katastrálním úřadem). **Zatímco v případě sporu mezi těmi, kdo o vklad žádají, je možné zkoumat, co bylo jejich cílem a úmyslem, pro katastrální úřad je návrh na vklad formalizovaným a zákonem striktně regulovaným úkonem.** Pokud tedy návrh nespĺňuje zákonem dané požadavky na přesné označení nemovitosti, nemůže s tím katastrální úřad „nic dělat“.

Nejvyšší správní soud sice dodává, že jsou požadavky na návrh na vklad do katastru nemovitostí relativně přísné, ale pokud je tak zákon stanoví, nelze se od takové, byť přísné, úpravy odchýlit.