



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Mgr. Tomáše Kocourka, Ph.D., a soudců Mgr. Miroslava Makajeva a Mgr. Lenky Oulíkové ve věci

žalobkyně: **Ž. R. s.r.o.**, IČO: X,
sídlem X,
zastoupená advokátem JUDr. Janem Nekolou,
sídlem Opletalova 1015/55, Praha,

proti
žalovanému: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj**,
sídlem Palackého třída 255/54, Nymburk,

za účasti: **A. a.s.**, IČO: X,
sídlem X,

o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného,

takto:

- I. Žalovanému se zakazuje pokračovat v porušování práv žalobkyně zápisem poznámky spornosti „*Upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce*“, která byla zapsána dne 9. 12. 2019 na listu vlastnictví č. X pro katastrální území N. na základě listiny evidované pod sp. zn. Z-7574/2019-208, a přikazuje se mu tuto poznámku spornosti vymazat, a to do 10 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovanému se zakazuje pokračovat v porušování práv žalobkyně zápisem poznámky spornosti „*Žaloba o určení vlastnického práva k pohledávkám (X)*“

v rozsahu, v němž bylo u této poznámky spornosti zapsáno oprávnění pro Ž. R. s.r.o., X, IČO: X, na základě listiny evidované pod sp. zn. Z-7574/2019-208 označené jako „Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Obvodní soud pro Prahu 2 ze dne 22. 11. 2019“, která byla zapsána dne 9. 12. 2019 na listu vlastnictví č. X pro katastrální území N., a přikazuje se mu, aby ve vztahu k této poznámce spornosti vymazal zápis v rozsahu oprávnění pro Ž. R. s.r.o., X, IČO: X, provedený na základě listiny označené jako „Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Obvodní soud pro Prahu 2 ze dne 22. 11. 2019“ evidované pod sp. zn. Z-7574/2019-208, a to do 10 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- III. Zásah žalovaného spočívající v zápisu poznámek spornosti „Žaloba o určení neexistence zástavního práva a zákazů“ na listu vlastnictví č. X pro katastrální území N. dne 9. 12. 2019 jako souvisejících zápisů k zástavnímu právu smluvnímu pro C. G. a.s. zapsanému pod zn. X a X a k zástavnímu právu smluvnímu pro C. G. a.s. zapsanému pod zn. X a X byl v rozsahu zápisu oprávnění pro Ž. R. s.r.o., X, IČO: X, na základě listiny označené jako „Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Obvodní soud pro Prahu 2 ze dne 22. 11. 2019“ evidované pod sp. zn. Z-7574/2019-208, nezákonný.
- IV. Žaloba se ve zbývajících částech zamítá.
- V. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů řízení částku 10 228 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně JUDr. Jana Nekoly, advokáta.
- VI. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Žalobkyně se domáhá ochrany před nezákonným zásahem, který spatřuje v provedení zápisu poznámek spornosti do katastru nemovitostí žalovaným v řízení vedeném pod sp. zn. Z-7574/2019-208 ve vztahu ke všem nemovitostem zapsaným na listu vlastnictví X v katastrálním území N.. Žádá, aby bylo určeno, že tento zásah byl nezákonný, a aby bylo žalovanému uloženo poznámky spornosti vymazat.
2. Žalobkyně uvádí, že je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území N. zapsaných na listu vlastnictví č. X vedeném žalovaným. S právními účinky zápisu ke dni 6. 12. 2019 byly pod sp. zn. Z-7574/2019-208 na tomto listu vlastnictví provedeny dne 9. 12. 2019 zápisy následujících poznámek spornosti: poznámka spornosti – žaloba na určení neexistence zástavního práva a zákazů; poznámka spornosti – žaloba na určení vlastnického práva k pohledávkám (X) a poznámka spornosti – upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce.
3. Žalobkyně tvrdí, že je zápisem poznámek spornosti k předmětným nemovitostem přímo zkrácena na svých právech, neboť omezují možnost s nemovitostmi nakládat. Před podáním žádosti o zápis poznámky učinila kroky k realizaci záměru zpeněžit nemovitosti v rámci dražby nařízené soudním exekutorem dle § 76 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nezákonným zápisem poznámek spornosti se výrazně ztížilo či znemožnilo zpeněžení nemovitostí za nejvyšší možnou nabídku, neboť zápis poznámek

spornosti negativně ovlivní možné zájemce o koupi. Nadto žalobkyně považuje obsah poznámek za dehonestující.

4. Nezákonnost provedení zápisu poznámek spornosti žalobkyně spatřuje v tom, že žalovaný chybně určil účastníky řízení a pominul zákonem požadované předpoklady pro vyhovění návrhu na zápis poznámky spornosti.
5. Žalobkyně namítá, že žalovaný považoval za navrhovatele a osobu oprávněnou z poznámky spornosti žalobkyni, ačkoli návrh nebyl podán osobou oprávněnou jednat za žalobkyni a žalobkyně zápis poznámky spornosti nenavrhla. Návrh za žalobkyni podal Ing. D. P., který však nebyl jejím jednatelem a nebyl oprávněn za ni jednat. Jediným jednatelem žalobkyně zapsaným v obchodním rejstříku je od 12. 8. 2019 Mgr. J. M.. Již z tohoto důvodu žalovaný nemohl návrhu na zápis poznámek spornosti vyhovět. Žalovaný porušil principy právního státu, když připustil, aby za žalobkyni jednala třetí osoba, aniž se zabýval oprávněností takového zastoupení. Jelikož katastr nemovitostí je veřejným seznamem, považuje žalobkyně jednání žalovaného za zásah do svého vlastnického práva a dobré pověsti.
6. Žalobkyně též namítá, že návrh byl zmatečný a neurčitý, neboť z něj nebylo jednoznačně patrné, zda navrhovatelem měla být žalobkyně zastoupená neoprávněnou osobou nebo společnost Ž. G. a.s. (dále jen „Ž. G.“) a ve prospěch jaké osoby měl být zápis proveden. I z tohoto důvodu neměl žalovaný návrhu vyhovět.
7. Dále žalobkyně vytýká žalovanému, že návrh řádně neposoudil a nepřezkoumal splnění podmínek dle § 24 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“). Žalobkyně namítá, že návrh na zápis poznámek spornosti neobsahoval relevantní tvrzení ani neodkazoval na listiny, které by prokazovaly jeho oprávněnost. Návrh zejména postrádal konkretizaci dotčení práv navrhovatele. Dle žalobkyně z § 24 katastrálního zákona vyplývá, že navrhovatel musí tvrdit, že byl dotčen na svém věcném právu, a doložit, že podal žalobu k ochraně tohoto práva. Musí jít o osobu, která v katastru nemovitostí byla zapsána a v důsledku popíraného zápisu být zapsána přestala (tj. právo jí náležející bylo vymazáno nebo zapsáno ve prospěch jiné osoby), nebo osobu, jejíž vlastnické právo bylo omezeno zápisem věcného práva k věci cizí. K tomu odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) sp. zn. 9 As 65/2017, v němž dle žalobkyně soud uzavřel, že právo, které má být zápisem poznámky spornosti chráněno, musí mít věcněprávní a nikoliv obligační charakter. Návrh nepodala osoba oprávněná jednat za žalobkyni. Žalovaný měl posoudit, zda navrhovatel ve vztahu ke všem poznámkám spornosti tvrdí dotčení na svém věcném právu a zda v podaných žalobách žaluje nárok, který se týká věcného práva zapsaného v katastru nemovitostí, tj. zda soud může vyřknout výrok, který se dotkne jeho věcného práva. Dle žalobkyně návrh neobsahuje tvrzení, kdo a na jakém věcném právu má být dotčen. Ž. G. k návrhu nepředložila potvrzení o podání žaloby, z níž by mohlo být dovozováno dotčení jejího věcného práva a její oprávnění podat návrh na zápis poznámky spornosti. Není zřejmé, jaké skutečnosti uvedené v návrhu vedly žalovaného k závěru, že je na místě zapsat poznámky spornosti ve prospěch žalobkyně a Ž. G.. Žalobkyně též upozorňuje, že k návrhu nebyl doložen žádný důkaz o tom, že Ž. G. je vlastníkem žalobkyně, ani potvrzení o podání příslušné žaloby.

8. Žalobkyně vytýká žalovanému, že zapsal poznámku upozorňující na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobkyně, ačkoli se netýká věcných práv zapsaných v katastru nemovitostí. Tato poznámka je nadto dehonestující, neurčitá a zmatečná.
9. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvádí, že na procesní postup při zápisu poznámky spornosti se nevztahuje zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Podle § 26 katastrálního zákona se pro zápis a výmaz poznámky použijí přiměřeně ustanovení pro zápis a výmaz záznamu, která vyhovují povaze zápisu poznámky. Při zápisu poznámky katastrální úřad zkoumá, zda je návrh podán oprávněnou osobou, tedy osobou, která má na provedení poznámky právní zájem, přitom má omezené možnosti takového zjištění. Žalovaný s odkazem na § 24 odst. 1 katastrálního zákona a důvodovou zprávu k tomuto ustanovení uvádí, že zápis poznámek spornosti dle § 24 odst. 1 věty první a druhé katastrálního zákona navazuje na § 985 a § 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), a aplikuje se v situaci, kdy je určitý zápis v katastru již proveden. Naproti tomu poznámka spornosti dle § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona se aplikuje ve fázi před provedením zápisu, tj. v mezidobí od podání žádosti o provedení určitého typu zápisu (např. návrhu na vklad) do provedení tohoto zápisu (např. provedení vkladu). V daném případě jde o případ poznámky ve smyslu § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona. Návrh na zápis poznámky spornosti byl podán dne 27. 11. 2019, tedy v době, kdy dosud probíhalo vkladové řízení sp. zn. V-8964/2019-208 zahájené dne 4. 11. 2019, které se týkalo napadeného právního jednání. Návrh byl doložen podanou žalobou na určení neexistence zástavního práva zapsaného pod sp. zn. V-2900/2014-208, a to včetně souvisejících závazků nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zákazu zcizení a zatížení. Osoba, která návrh na zápis poznámky podala, dovozuje z neplatnosti zástavních smluv neplatnost postupní smlouvy, v jejímž důsledku probíhalo řízení o vkladu práva sp. zn. V-8964/2019-208. Z toho žalovaný dovodil, že žalobce, který podal žalobu na určení neexistence zástavního práva zapsaného pod sp. zn. V-2900/2014-208, je osobou oprávněnou k podání návrhu na zápis poznámky spornosti. Žalovaný považuje za rozhodující, že návrh na zápis poznámky je podán osobou označenou v žalobě jako žalobce tak, jak to vyžaduje § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona. Pokud jde o osobu oprávněnou jednat za žalobce, žalovaný nebyl v daném případě oprávněn rozhodnout, kdo je takovou osobou, a to zejména z toho důvodu, že určení této osoby je předmětem soudního sporu. Pokud by tato otázka byla postavena najisto, nebyl by nejspíše podán ani návrh na zápis poznámky spornosti. Žalovaný současně poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2018, č. j. 31 A 227/2017-91, z něhož vyplývá, že žaloba o určení neexistence zástavního práva je způsobilým podkladem pro zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona ve vztahu k řízení o povolení vkladu změny zástavního práva v osobě zástavního věřitele. Žalovaný je přesvědčen, že v případě poznámek spornosti – žaloby o určení neexistence zástavního práva a zákazů a žaloby o určení vlastnického práva k pohledávkám (V-8964/2019-208) postupoval v souladu s právní úpravou a zápis poznámek spornosti není nezákonným zásahem. K návrhu na zápis poznámky spornosti byla doložena žaloba na určení neexistence zástavních práv a s tím související neplatnosti zástavních smluv a postupní smlouvy, která byla důvodem řízení o vkladu práva sp. zn. V-8964/2019-208. Pokud jde o poznámku spornosti – upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce, žalovaný připustil, že k jejímu vyznačení došlo omylem. Žádal, aby mu soud umožnil uspokojit žalobkyni ve smyslu ustanovení § 62 s. ř. s. tím, že tuto poznámku

vymaže z katastru nemovitostí ve lhůtě stanovené soudem. Navrhl, aby soud poté, kdy žalovaný žalobkyni uspokojí dle § 62 s. ř. s., bylo řízení v části, v níž se týká zápisu poznámky „upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce“ zastaveno a ve zbývajícím rozsahu žalobu zamítnuta.

10. V replice žalobkyně zdůrazňuje, že žalobu na určení neplatnosti zástavního práva u Obvodního soudu pro Prahu 2 nepodala. Závěr rozsudku Krajského soudu v Brně č. j. 31 A 227/2017-91, na který poukazuje žalovaný, může platit pouze v případě, že je žaloba podána oprávněnou osobou. V daném případě byla žaloba podána subjekty, které k tomu neměly oprávnění. Ing. P. nedoložil zmocnění jednat za žalobkyni, a to ani na výzvu soudu. Z obchodního rejstříku je přitom zjevné, že nikdy nebyl jednatelem žalobkyně. Z tohoto důvodu bylo také řízení o žalobě usnesením ze dne 13. 2. 2020, č. j. 45 C 193/2019-27, ve vztahu k žalobkyni zastaveno. Aktivně legitimována k podání žaloby nebyla ani Ž. G., neboť nebyla vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. X v k. ú. Nymburk. Nedostatek její aktivní legitimace dle žalobkyně vyplývá i z obsahu žaloby, v níž Ž. G. odvozuje svou aktivní legitimaci pouze odkazem na žalobkyni. Žalobkyně opakuje, že žalovaný neměl návrhu na zápis poznámky vyhovět, neboť nebyl podán osobou oprávněnou. Dle žalobkyně z návrhu není zřejmé, zda návrhovatelem měla být žalobkyně nebo Ž. G. a v čí prospěch měl být zápis poznámek spornosti proveden. Žalovaný nadto zapsal i poznámky spornosti, které nebyly navrženy, zejména zcela neurčitou a dehonestující poznámku spornosti „upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce“. Jestliže žalovaný připouští, že tato poznámka byla zapsána omylem, pak není zřejmé, proč ji dosud nevymazal. Žalobkyně doplňuje, že Ing. D. P. nebyl oprávněn jednat ani za Ž. G., neboť se nikdy nestal členem jejího představenstva. Z obchodního rejstříku vyplývá, že dne 9. 10. 2019 byla do obchodního rejstříku jako jediný akcionář Ž. G. zapsána D. C. S., IČO X (jejím jediným akcionářem a členem představenstva je Ing. D. P.) a jako jediný člen představenstva Ing. D. P.. Ke vzniku členství mělo dojít na základě rozhodnutí D. C. S. dne 15. 7. 2019. Dle obchodního rejstříku (notářského zápisu NZ 321/2019 ze dne 23. 8. 2019 založeného ve sbírce listin) mělo ke změně v osobě akcionáře dojít na základě smlouvy o převodu akcií uzavřené dne 11. 7. 2019 v Londýně mezi K. L. zastoupenou jejím ředitelem R. S. A. a D. C. zastoupenou Ing. P.. Dle této smlouvy měly být při podpisu předány rubopisované akcie. Žalobkyně prohlášením ze dne 20. 11. 2019 podepsaným panem A. a opatřeným apostilou dokládá, že K. L. se společností D. C. S. smlouvu o převodu akcií Ž. G. neuzavřela a nepředala jí žádné akcie. Pan A. se s Ing. P. dne 11. 7. 2019 v Londýně nesetkal a smlouva předložená rejstříkovému soudu neobsahuje jeho podpis. Dle žalobkyně se tedy D. C. S. nemohla na základě uvedeného falzifikátu stát akcionářem Ž. G. a Ing. P. členem představenstva. Žalobkyně vytýká žalovanému, že svou chybu nenapravit ani poté, kdy byl žalobkyní upozorněn, že Ing. P., resp. Ž. G., nejsou oprávněni činit žádné kroky jménem žalobkyně a že žalobkyně žalobu ani návrh na zápis poznámek nepodala. Tím žalovaný nezákonně omezuje její vlastnické právo a žalobkyni vzniká finanční újma. Žalobkyně dále upozorňuje, že návrh na zápis poznámky spornosti nebyl prvním zneužitím práva ze strany Ž. G.. Po zveřejnění úmyslu zpeněžit nemovitosti v dražbě nařízené na 11. 12. 2019 podala Ž. G. za účelem zmaření dražby návrh na nařízení předběžného opatření v podobě zákazu provést dražbu u Obvodního soudu pro Prahu 1 a žalobu na vyloučení majetku z dražby u Okresního soudu v Nymburce a u Okresního soudu v Chebu. Z důvodu předběžného opatření nařízeného usnesením Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 10. 12. 2019 byla dražba odročena. K odvolání byl návrh na nařízení předběžného opatření

usnesením Městského soudu v Praze ze dne 14. 2. 2020, č. j. 20 Co 53/2020-72, zamítnut. Z odůvodnění tohoto usnesení vyplývá, že odvolací soud shledal návrh zcela nesmyslným. O žalobě na vyloučení majetku z dražby vedené u Okresního soudu v Chebu pod sp. zn. 20 C 4/2020 nebylo dosud rozhodnuto, žalobkyně ji však považuje za svévolné a bezúspěšné uplatňování práva.

11. Při jednání soudu dne 20. 11. 2020 setrvali účastníci na svých procesních stanoviscích. Pověřená pracovnice žalovaného doplnila, že nemovitosti žalobkyně byly v červenci 2020 prodány v exekuci, a nepotvrdila se tedy obava žalobkyně, že by zápis poznámek spornosti jejich zpeněžení znemožnil. Vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. X je osoba zúčastněná na řízení. K tomu zástupce žalobkyně uvedl, že nemovitosti byly prodány za cenu o polovinu nižší, než byla cena, že níž byly nabízeny před zápisem poznámek spornosti.

Skutková zjištění

12. Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že u žalovaného bylo dne 4. 11. 2019 zahájeno řízení vedené pod sp. zn. X, v němž bylo vkladovou listinou souhlasné prohlášení o změně zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 4. 11. 2019. Zápis byl proveden dne 6. 12. 2019.
13. Žalovanému bylo dne 27. 11. 2019 ke sp. zn. X doručeno podání (evidované pod sp. zn. PD-18101/2019-208) označené jako „*návrh vlastníka a Ž. G. na vyznačení poznámky spornosti zápisů; návrh vlastníka a Ž. G. na přerušení katastrálního řízení*“ a „*upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem vlastníka – osoba vydávající se za zástupce Žalobce – Mgr. J. M.*“ učiněné Ing. D. P. za žalobkyni a Ž. G.. V něm uvedl, že žalobkyně a Ž. G. podaly proti A., spořitelnímu družstvu (dále jen „A.“), jako postupiteli, a C. G. a.s. (dále jen „C. G.“) jako postupníkovi dne 22. 11. 2019 u Obvodního soudu pro Prahu 2 žalobu o určení neexistence zástavního práva k nemovitým věcem zapsaným na LV č. X, závazku vlastníka nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zákazu zcizení nebo zatížení dle smlouvy o zřízení zástavního práva č. X ze dne 3. 4. 2014 uzavřené mezi žalobcem jako zástavcem a A. jako zástavním věřitelem k zajištění pohledávky zástavního věřitele ze smlouvy o úvěru č. 1100140010, které byly zapsány do katastru nemovitostí s účinností ke dni 4. 4. 2014 pod sp. zn. X, a žalobu o určení neexistence zástavního práva k nemovitým věcem zapsaným na LV č. X, závazku vlastníka nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zákazu zcizení nebo zatížení dle smlouvy o zřízení zástavního práva č. 2017-0113 ze dne 15. 12. 2017 uzavřené mezi žalobcem jako zástavcem a A. jako zástavním věřitelem k zajištění pohledávky zástavního věřitele ze smlouvy o úvěru č. 2017-0113, které byly zapsány do katastru nemovitostí s účinností ke dni 20. 12. 2017 pod sp. zn. V-11431/2017-208, a to z důvodu neplatnosti uvedených zástavních smluv. Žaloba byla spojena též s žalobou o určení vlastnického práva k pohledávkám vyplývajícím z uvedených smluv o úvěru z důvodu neplatnosti postupní smlouvy. Ing. Daniel P. v návrhu tvrdil, že zápis uvedených zástavních práv a závazků do katastru nemovitostí ve prospěch postupitele byl proveden bez právního důvodu a dotýká se práv žalobkyně jako vlastníka nemovitostí a Ž. G. jako jejího jediného společníka. Navrhl, aby k uvedeným zástavním právům a závazkům byla zapsána poznámka spornosti dle § 24 katastrálního zákona a § 986

občanského zákoníku ve prospěch žalobkyně. Dále za žalobkyni a Ž. G. navrhl přerušit řízení vedené pod sp. zn. V-8964/2019 do právní moci rozhodnutí o výše uvedené žalobě.

14. K oprávnění zastupovat žalobkyni Ing. D. P. uvedl, že je od 15. 7. 2019 statutárním ředitelem Ž. G., která je jediným společníkem žalobkyně. Tvrdil, že na základě rozhodnutí jediného společníka je s účinností od 31. 7. 2019 též jediným jednatelem žalobkyně. Dále tvrdil, že společnost B H K spol. s r.o., která byla zapsána v obchodním rejstříku jako jediný společník žalobkyně dne 12. 8. 2019 na základě smlouvy o převodu podílu z téhož dne, se jím nestala, neboť smlouvu za Ž. G. podepsal člen představenstva, který byl dne 15. 7. 2019 odvolán z funkce. Z tohoto důvodu nemohla B H K spol. s r.o. rozhodnout o jmenování Mgr. J. M. jednatelem žalobkyně a převést podíl na žalobkyni na společnost K. W. M. & T., SE, smlouvou ze dne 15. 11. 2019. Uvedl, že žalobkyně a Ž. G. připravují kroky, které povedou k nápravě vadně zapsaného stavu v obchodním rejstříku a tyto nadepsanému úřadu obratem doloží po jejich započítí, které lze očekávat v rámci dnů.
15. K podání byl připojen výpis z katastru nemovitostí LV č. X prokazující stav ke dni 7. 11. 2019, dle kterého bylo k tomuto dni k nemovitostem v něm specifikovaným zapsáno mj. zástavní právo smluvní (dále též „zástavní právo 1“) k zajištění existující pohledávky do výše 115 400 000 Kč a budoucích pohledávek, pokud vzniknou v době ode dne uzavření smlouvy o úvěru do dne, který nastane za 20 let po dni jejího uzavření, do výše 230 800 000 Kč, pro A. jako oprávněného, související závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zákaz zcizení nebo zatížení ve vztahu k týmž nemovitostem pro touž oprávněnou, jejichž zápis byl proveden dne 21. 5. 2014 v řízení pod sp. zn. X na základě smlouvy o zřízení zástavního práva a o zákazu zcizení a zatížení č. 1100140010 ze dne 3. 4. 2014 s právními účinky ke dni 4. 4. 2014. Dále bylo k uvedeným nemovitostem zapsáno zástavní právo smluvní (dále též „zástavní právo 2“) k zajištění dluhů vzniklých na základě nebo v souvislosti se smlouvou o úvěru č. 2017-0113 pro A. jako oprávněného, související závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zákaz zcizení nebo zatížení ve vztahu k týmž nemovitostem pro touž oprávněnou, jejichž zápis byl proveden dne 11. 1. 2018 v řízení pod sp. zn. X na základě smlouvy o zřízení zástavního práva a o zákazu zcizení a zatížení č. č. 2017-0113 s právními účinky zápisu ke dni 20. 12. 2017. Ve výpisu z katastru nemovitostí bylo vyznačeno, že práva k nemovitostem jsou dotčena změnou X.
16. K podání byl dále předložen úplný výpis z obchodního rejstříku týkající se žalobkyně s údaji ke dni 20. 11. 2019, v němž byl jako jediný jednatel od 12. 8. 2019 zapsán Mgr. J. M. a jako jediný společník K. W. M. & T., SE, od 19. 11. 2019. Od 12. 8. 2019 do 19. 11. 2019 byla v obchodním rejstříku zapsána jako jediný společník B. spol. s r.o. a od 1. 10. 2012 do 12. 8. 2019 Ž. G. (dříve T. a.s.). Předložen byl též úplný výpis z obchodního rejstříku týkající se Ž. G. ke dni 21. 11. 2019, z něž plyne, že jako jediný člen představenstva byl v obchodním rejstříku zapsán R. K. od 8. 6. 2015 do 9. 10. 2019 s datem vzniku členství 20. 4. 2015 a zániku členství dne 15. 7. 2019; D. P. byl zapsán jako člen představenstva 9. 10. 2019 a vymazán 10. 10. 2019 s dnem vzniku členství 15. 7. 2019 a dnem zániku členství a funkce 10. 10. 2019. Od 10. 10. 2019 byl zapsán jako statutární ředitel a člen správní rady se dnem vzniku funkce 23. 8. 2019. Dále byla předložena kopie rozhodnutí Ž. G. jako jediného společníka žalobkyně ze dne 31. 7. 2019, jímž s účinností k tomuto dni odvolal z funkce jednatele R. K. a jmenoval Ing. D. P..

17. Součástí spisu je též kopie žaloby opatřené podacím razítkem Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 22. 11. 2019, v níž se žalobkyně a Ž. G. jako žalující zastoupené Ing. D. P. domáhají vůči A. a C. G. určení neexistence zástavního práva smluvního zřízeného smlouvou č. 1100140010 uzavřenou mezi žalobkyní a A. dne 3. 4. 2014 zapsaného do katastru nemovitostí na LV č. X pro katastrální území N. s právními účinky ke dni 4. 4. 2014 pod sp. zn. X a zástavního práva smluvního zřízeného smlouvou č. 2017-0113 uzavřenou mezi žalobkyní a A. dne 15. 12. 2017 zapsaného do katastru nemovitostí na LV č. X pro katastrální území Nymburk s právními účinky ke dni 20. 12. 2017 pod sp. zn. X, a dále určení že vlastníkem všech pohledávek vůči žalobkyni vzniklých na základě nebo v souvislosti se smlouvami o úvěru mezi žalobkyní a A. ze dne 3. 4. 2014 č. 1100140010 a ze dne 18. 12. 2017 č. 2017-0113, včetně příslušenství a všech práv s těmito pohledávkami spojených, je A.. V žalobě je uvedeno, že Ž. G. má naléhavý právní zájem na projednání věci z pozice jediného společníka.
18. Dne 10. 12. 2019 žalovaný zaslal žalobkyni sdělení ze dne 9. 12. 2019, v němž ji informoval, že na základě její žádosti ze dne 22. 11. 2019 o zápis poznámky spornosti a o přerušení řízení č. j. X a „oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva (Obvodní soud pro Prahu 2 ze dne 22. 11. 2019)“ byly na list vlastnictví č. X pro k. ú. N. v řízení č. j. Z-7574/2019-208 zapsány poznámky spornosti (poznámka spornosti – žaloba o určení neexistence zástavního práva a zákazů; poznámka spornosti – žaloba o určení vlastnického práva k pohledávkám a poznámka spornosti – upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce). Žádosti o přerušení řízení č. j. X nebylo vyhověno.
19. Dne 9. 12. 2019 žalobkyně zastoupená Mgr. J. M. požádala o odstranění poznámky spornosti, kterou považovala za nezákonnou. Namítala, že návrh na zápis poznámky mohla podat pouze žalobkyně, nikoli Ž. G., jejíž práva nemohou být jakkoli dotčena, přičemž žalobkyně návrh nepodala. Návrh podaný za žalobkyni Ing. D. P. byl podán osobou neoprávněnou a žalovaný k němu neměl přihlížet. Namítala, že poznámky byly navíc zapsány v širším rozsahu, než odpovídalo obsahu návrhu. Uvedla, že pro vyloučení pochybností bere návrh zpět. Dále uvedla, že na 11. 12. 2019 byla nařízena dobrovolná dražba nemovitostí zapsaných na LV X. Pokud dojde v důsledku poznámek spornosti k jejímu zmaření, bude se domáhat náhrady škody vůči státu z důvodu nesprávného úředního postupu. K podání připojila zpětvzetí žaloby a doklad o jeho dodání Obvodnímu soudu pro Prahu 2.
20. Dne 11. 12. 2019 žalovaný žalobkyni sdělil, že poznámka spornosti bude vymazána po doručení pravomocného usnesení o zastavení řízení vedeného před Obvodním soudem pro Prahu 2 ohledně sporných zástavních práv.
21. Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. X pro k. ú. N. k datu 9. 12. 2019 vyplývá, že žalovaný v řízení pod sp. zn. Z-7574/2019-208 provedl dne 9. 12. 2019 zápis následujících poznámek spornosti:
1. poznámky spornosti označené jako „Žaloba o určení neexistence zástavního práva a zákazů“, jako související zápis k zástavnímu právu smluvnímu 1 pro C. G. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva č. 1100140010 a souhlasného prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 4. 11. 2019,
 2. poznámky spornosti označené jako „Žaloba o určení neexistence zástavního práva a zákazů“ jako související zápis k zástavnímu právu smluvnímu 2 pro C. G. na základě

smlouvy o zřízení zástavního práva č. 2017-0113 a souhlasného prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 4. 11. 2019,

3. poznámky spornosti označené jako „*Žaloba o určení vlastnického práva k pohledávkám (V-8964/2019-208)*“ ve vztahu ke všem nemovitostem zapsaným na LV, která byla vyznačena v části D Poznámky a další obdobné údaje,

4. poznámky spornosti označené jako „*Upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce*“ ve vztahu ke všem nemovitostem zapsaným na LV, která byla vyznačena v části D Poznámky a další obdobné údaje.

U všech poznámek spornosti jsou jako oprávněné osoby uvedeny žalobkyně a Ž. G. a jako listiny „*Žádost o zápis poznámky spornosti zápisu ze dne 22. 11. 2019*“ a „*Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Obvodní soud pro Prahu 2 ze dne 22. 11. 2019.*“ Právní účinky zápisu byly vyznačeny shodně k okamžiku 6. 12. 2019 08:41:36.

22. Z výpisu z katastru nemovitostí ke dni 5. 2. 2020 a z usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 10. 12. 2019, č. j. 33 Nc 2406/2019-48, uloženého ve sbírce listin katastru, vyplývá, že k návrhu Ž. G. bylo nařízeno předběžné opatření, jímž bylo uloženo soudnímu exekutorovi Mgr. D. K., Exekutorský úřad CH., aby se do pravomocného skončení řízení o žalobě o určení neexistence zástavního práva a zákazů a o žalobě o určení vlastnického práva k pohledávkám ve věci Ž. R. s.r.o. a Ž. G. proti A. a C. G. jako žalovaným podané dne 22. 11. 2019 u Obvodního soudu pro Prahu 2 zdržel konání dražby nemovitých věcí zapsaných na LV X. Ž. G. bylo uloženo podat u Obvodního soudu pro Prahu 1 ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto usnesení žalobu na zaplacení ceny za převod podílu v Ž. R. s.r.o. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 14. 2. 2020, č. j. 20 Co 53/2020-72, bylo k odvolání soudního exekutora Mgr. D. K. usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 10. 12. 2019, č. j. 33 Nc 2406/2019-48, změněno tak, že se návrh na nařízení předběžného opatření zamítá.
23. Z usnesení soudního exekutora Mgr. D. K. ze dne 11. 12. 2019, č. j. 074 DD 0002/19-014, předloženého žalobkyní vyplývá, že dražba nemovitých věcí nařízená na 11. 12. 2019 usnesením ze dne 8. 11. 2019, č. j. 074 DD 00002/19-005, jejímž předmětem byly nemovité věci zapsané na LV č. X, byla odročena na neurčito, neboť usnesením Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 10. 12. 2019, č. j. 33 Nc 2406/2019-48, bylo dražebníkovu uloženo zdržet se jejich prodeje. Dle dražební vyhlášky ze dne 8. 11. 2019, č. j. 074 DD 00002/19-005, činila výsledná cena a nejnižší podání 75 000 000 Kč.
24. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 19. 11. 2020 vyplývá, že vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. X pro k. ú. N. je A. a.s. (osoba zúčastněná na řízení) na základě usnesení soudního exekutora o udělení příklepu ze dne 9. 7. 2020, č. j. 074 EX-02430/2020-046, s právními účinky zápisu ke dni 27. 7. 2020. Dle usnesení ze dne 9. 7. 2020, č. j. 074 EX-02430/2020-046, soudního exekutora Mgr. D. K., Exekutorský úřad CH., pověřeného provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v N. ze dne 27. 4. 2020, č. j. 8 EXE 1/2020-24, které je dostupné ve sbírce listin, byl vydražiteli udělen příklep za nejvyšší podání ve výši 50 000 000 Kč. Poznámka spornosti – žaloba na určení vlastnického práva k pohledávkám (V-8964/2019-208) a poznámka spornosti – upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce jsou ke dni rozhodnutí soudu nadále zapsány v katastru nemovitostí. Poznámka spornosti – žaloba na určení neexistence zástavního práva a zákazů byla již vymazána (stejně jako zástavní právo 1 a 2).

Splnění procesních podmínek

25. Podle § 82 s. ř. s. každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením (dále jen „zásah“) správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, může se žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný.
26. NSS v rozsudku ze dne 26. 1. 2012, č. j. 4 Aps 4/2011-68, dospěl k závěru, že soudní ochrany proti provedení či neprovedení poznámky do katastru nemovitostí podle § 9 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu (§ 82 a násl. s. ř. s.). V rozsudku ze dne 21. 1. 2016, č. j. 7 As 290/2015-19, NSS dospěl k témuž závěru i ve vztahu k poznámce spornosti podle § 24 odst. 1 katastrálního zákona. Konstatoval, že *„provedení či neprovedení zápisu poznámky spornosti podle katastrálního zákona z roku 2013 představuje pouze faktický úkon, a to pozitivní (provedení poznámky), nebo negativní (neprovedení poznámky) anebo absolutní nečinnost katastrálního úřadu (nekonání vůbec). Proto Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že proti provedení či neprovedení zápisu poznámky spornosti podle ust. § 24 odst. 1 katastrálního zákona z roku 2013 se lze bránit zásahovou žalobou.“*
27. Aktivní procesní legitimace je dána vždy, nelze-li jednoznačně a na první pohled konstatovat, že k zásahu do právní sféry žalobce nedošlo (srov. obdobně usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-104, č. 1764/2009 Sb. NSS). Možnost dotčení právní sféry nelze na základě tvrzení žalobkyně, která byla vlastníkem nemovitostí, k nimž byly poznámky spornosti zapsány, a již se dotýká poznámka *„upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce“*, a priori vyloučit. Samotné posouzení, zda skutečně došlo ke zkrácení práv žalobkyně (její aktivní věcná legitimace) je otázkou důvodnosti žaloby, nikoliv podmínek řízení (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 16. 12. 2008, č. j. 8 Aps 6/2007-247, č. 1773/2009 Sb. NSS).
28. Soud se zabýval též přípustností žaloby z hlediska ustanovení § 85 s. ř. s. Žalobkyně netvrdí, že došlo ke zřejmému omylu při vedení katastru nemovitostí, tedy že údaje v něm zapsané nejsou v souladu s listinami předloženými k návrhu nebo listinami ve sbírce listin (srov. např. rozsudek NSS ze dne 24. 4. 2013, č. j. 7 As 131/2012-32, č. 2902/2013 Sb. NSS), nýbrž namítá, že žalovaný při zápisu jiných údajů postupoval nezákonně, neboť návrh nebyl podán osobou, která byla oprávněna jednat za žalobkyni, a nebyly splněny podmínky pro zápis poznámek dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona. Namítané vady nelze podřadit pod pojem zřejmého omylu, a nemohou tedy být předmětem řízení dle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Soudní ochrany proti zápisu poznámek spornosti do katastru nemovitostí se tak lze domáhat pouze v řízení o ochraně před nezákonným zásahem podle § 82 a násl. s. ř. s. Žaloba je proto přípustná.

Posouzení žalobních bodů

29. Podle ustálené judikatury správních soudů je žaloba proti nezákonnému zásahu podle § 82 a násl. s. ř. s. důvodná, jsou-li současně splněny následující podmínky: Žalobce musí být přímo (1. podmínka) zkrácen na svých právech (2. podmínka) nezákonným (3. podmínka) zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu, který není rozhodnutím (4. podmínka), a přitom byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti

němu přímo zasaženo (5. podmínka). Podmínka trvání zásahu, jejíž naplnění judikatura správních soudů taktéž požadovala, již v důsledku novelizace soudního řádu správního provedené zákonem č. 303/2011 Sb. dána není. Není-li splněna byť jen jediná z takto kumulativně formulovaných podmínek důvodnosti ochrany dle § 82 s. ř. s., je nutno takovou ochranu odepřít a žalobu, která se jí domáhá, zamítnout (srov. rozsudek NSS ze dne 17. 3. 2005, č. j. 2 Aps 1/2005-65, č. 603/2005 Sb. NSS, dále viz rozsudek NSS ze dne 6. 2. 2020, č. j. 2 As 79/2019-61).

30. Podle § 24 odst. 1 katastrálního zákona, není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu. Obdobně se zapíše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případech, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno. Poznámku spornosti zápisu, která působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům, zapíše katastrální úřad také na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené. Podle odstavce 2 citovaného ustanovení, pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, vkladové řízení se nepřerušuje. Podle odstavce 3 vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí. Po výmazu všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu dotčeným osobám.
31. Žalobkyně se domáhá ochrany proti zápisu poznámek spornosti, žaloba tedy směřuje proti zásahu, který není rozhodnutím, ve smyslu § 82 s. ř. s.
32. Žalobkyně předně vytýká žalovanému, že provedl zápis poznámek spornosti na základě návrhu označeného jako návrh žalobkyně, ačkoli žalobkyně, resp. osoba oprávněná za ni jednat, takový návrh neučinila.
33. Soud se neztotožňuje s žalovaným, že se na zápis poznámky spornosti neuplatní správní řád. Podle § 26 katastrálního zákona se pro zápis a výmaz poznámky použijí přiměřeně ustanovení o zápisu a výmazu záznamem. Postup při záznamu upravuje § 21 katastrálního zákona. To však nevylučuje subsidiární aplikaci správního řádu. Ačkoli se o provedení záznamu či zápisu poznámky nevydává správní rozhodnutí dle správního řádu, z § 158 odst. 1 a § 177 odst. 2 správního řádu vyplývá, že ustanovení části čtvrté správního řádu, včetně ustanovení, na něž odkazuje § 154, tvoří obecný procesní základ i pro tyto postupy. Z § 154 správního řádu vyplývá, že při zápisu poznámky spornosti je třeba postupovat obdobně dle vyjmenovaných ustanovení části druhé a třetí správního řádu, mezi nimiž je i § 30 správního řádu.
34. Podle § 30 odst. 1 správního řádu jménem právnické osoby činí úkony ten, kdo je k tomu oprávněn v řízení před soudem podle zvláštního zákona. Podle § 30 odst. 5 správního řádu musí každý, kdo činí úkony, prokázat své oprávnění.
35. Statutárním orgánem žalobkyně, který může žalobkyni zastupovat ve všech záležitostech, je její jednatel [§ 194 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 164 odst. 1 o. z.].

36. V dané věci osoba, která za žalobkyni podala návrh, na jehož základě byly poznámky spornosti zapsány, nedoložila své oprávnění jednat za žalobkyni. Takové oprávnění nevyplývalo z předloženého výpisu z obchodního rejstříku, v němž byl jako jediný jednatel zapsán Mgr. J. M.. Oprávnění nemohlo být doloženo ani rozhodnutím Ž. G. jako jediného společníka ze dne 31. 7. 2019 o jmenování Ing. D. P. jednatelem, jestliže v obchodním rejstříku byl jako jediný jednatel od 12. 8. 2019 zapsán Mgr. J. M. s dnem vzniku funkce téhož dne a jako jediný společník od tohoto data společnost B. spol.s r.o. (od 19. 11. 2019 je jako jediný společník v obchodním rejstříku zapsána K. W. M. & T., SE). Soud připomíná, že údajům zapsaným v obchodním rejstříku, mezi které patří i údaj o statutárním orgánu a společníku společnosti s ručením omezeným [§ 25 odst. 1 písm. g) a § 48 odst. 1 písm. j) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VeřRej“)], svědčí princip materiální publicity (§ 8 VeřRej), přičemž podle § 10 odst. 1 věty první VeřRej od okamžiku zveřejnění zápisu osoby, která je členem orgánu právnické osoby, se nikdo nemůže vůči třetím osobám dovolávat porušení právních předpisů nebo zakladatelského právního jednání při její volbě nebo jmenování, ledaže zapsaná osoba prokáže, že třetí osoba o tomto porušení věděla (nelze přehlédnout, že změna člena představenstva Ž. G., na kterou bylo v návrhu upozorňováno, byla zapsána až dne 9. 10. 2019). Z předloženého spisového materiálu neplyne, že by Ing. D. P. byl uveden jako statutární orgán žalobkyně v registru osob, aby žalovaný mohl z tohoto údaje vycházet dle § 4 odst. 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech (dále jen „zákon o základních registrech“) [údaj o statutárním orgánu je referenčním údajem dle § 26 odst. 2 písm. i) zákona o základních registrech, přičemž jde o veřejný údaj dle § 61 odst. 1 zákona o základních registrech].
37. Za této situace nebylo tedy možné považovat návrh na zápis poznámky spornosti za návrh podaný za žalobkyni jako tehdejšího vlastníka nemovitostí zapsaných na LV č. X (a žalobce v civilním řízení), a tedy ani provést zápis poznámky spornosti na základě listiny evidované pod sp. zn. Z-7574/2019-208, kterou žalovaný v soupisu spisu označil jako „*oznámení o podaném návrhu*“, jehož původcem měla být žalobkyně, a v katastru nemovitostí jako „*oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Obvodní soud pro Prahu 2*“. Soud poznamenává, že uvedené označení listiny žalovaným je navíc zavádějící, jestliže katastrální zákon umožňuje provést zápis poznámky na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, neboť označení užitě žalovaným vyvolává dojem, že zápis byl proveden na základě oznámení soudu, což neodpovídá obsahu předloženého správního spisu.
38. Zápis poznámky spornosti na základě podání, které bylo učiněno jménem žalobkyně osobou, jejíž oprávnění k jednání nebylo doloženo, a které tedy nebylo možné považovat za návrh žalobkyně, přímo zasahovalo do její právní sféry. Žalobkyně má právo na to, aby za ni v řízení před katastrálním úřadem jednaly pouze osoby k tomu oprávněné (osoby, které své oprávnění doložily) a poznámky spornosti byly v katastru nemovitostí zapsány toliko na základě jejího návrhu (případně na základě oznámení soudu o podané žalobě), a aby o ní nebyly ve veřejném seznamu uváděny údaje neodpovídající skutečnosti. V daném případě se ze zápisu v katastru nemovitostí, který je veřejným seznam (ve spojení se sbírkou listin), v rozporu se skutečností podávalo, že se žalobkyně sama domáhala, aby byly v katastru nemovitostí vyznačeny poznámky spornosti, ačkoli žalobkyně takový návrh neučinila. V daném případě navíc nelze přehlédnout, že žalovaný na základě takového návrhu provedl mj. zápis poznámky „*upozornění na možný budoucí pokus*

o podvodné jednání jménem žalobce“, kdy ve spojení s listinou, na jejímž podkladě došlo k zápisu, je zřejmé, že „žalobcem“ byla míněna právě žalobkyně. Jestliže za této situace žalovaný jako orgán veřejné moci jednal za žalobkyni s osobou, která o sobě tvrdila, že je jednatelem žalobkyně a že zápis v obchodním rejstříku neodpovídá skutečnosti, a upozorňovala na riziko podvodného jednání za žalobkyni zapsaným jednatelem, a provedl zápis do katastru nemovitostí na základě návrhu učiněného touto osobou (byť své oprávnění jednat za žalobkyni doložila), může to u třetích osob vyvolávat jisté pochybnosti o tom, kdo je osobou oprávněnou jednat za žalobkyni a ve svém důsledku ovlivňovat důvěru v jednání činěného za žalobkyni jejím zapsaným jednatelem. Tím může dojít k zásahu do pověsti žalobkyně chráněné čl. 10 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a § 135 odst. 2 o. z.

39. Soud s ohledem na výše uvedené považuje žalobu za důvodnou v části, v níž byly poznámky spornosti zapsány s odkazem na listinu „*oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Obvodní soud pro Prahu 2*“ s uvedením oprávnění pro žalobkyni.
40. Soud též souhlasí s žalobkyní, že zápis poznámky spornosti „*upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce*“ byl učiněn v rozporu se zákonem, neboť nejde o poznámku spornosti zápisu práva v katastru nemovitostí, což připustil i žalovaný ve vyjádření k žalobě. Nejde o poznámku o tom, že osoba, jejíž věcné právo bylo dle jejích tvrzení dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu zapsaného stavu se stavem skutečným (poznámka spornosti dle § 24 odst. 1 věty první katastrálního zákona a § 985 o. z.), ani o tom, že osoba, která tvrdí, že je ve svém právu dotčena zápisem provedeným bez právního důvodu ve prospěch jiného, se domáhá výmazu takového zápisu (poznámka spornosti dle § 24 odst. 1 věty druhé katastrálního zákona a § 985 o. z.). Rovněž nejde o poznámku spornosti zápisu provedeného na základě právního jednání, které bylo napadeno žalobou o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené (poznámka spornosti dle § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona). Podmínky § 24 odst. 1 katastrálního zákona tedy nebyly splněny. Zápis této poznámky spornosti ostatně ani nebyl v podání, na jehož základě k zápisu došlo, navržen. Žalobkyně má právo na to, aby na listu vlastnictví ve vztahu k jejím nemovitostem byly pouze údaje, které se zapisují do katastru nemovitostí, a nikoli další zákonem nepředvídané poznámky, které se přímo týkají její osoby. Skutečnost, že tato poznámka směřuje proti žalobkyni, je zřejmá ve spojení s podáním, na jehož základě byla zapsána. Soud souhlasí s žalobkyní, že jde o poznámku, která nemá v katastru nemovitostí místo a kterou lze považovat ve vztahu k žalobkyni za difamující (mj. může narušit důvěru v právní jednání žalobkyně). V této části proto soud shledal žalobu důvodnou.
41. Soud na okraj poznamenává, že nepostupoval dle § 62 s. ř. s., neboť žalovaným navržený postup, který měl spočívat pouze ve výmazu této poznámky, by s ohledem na vymezení zásahu žalobkyní nemohl vést k jejímu úplnému uspokojení.
42. K formulaci výroku rozsudku soud uvádí, že v rámci žaloby na ochranu před nezákonným zásahem se žalobce může domáhat ochrany prostřednictvím dvou různých petitů, a to návrhem na určení nezákonnosti zásahu (deklaratorní petit) a návrhem na uložení zákazu pokračovat v nezákonném zásahu a případně též povinnosti obnovit předešlý stav (petit na plnění). Vzájemným vztahem těchto dvou možných petitů se zabýval NSS v rozsudku ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 Afs 60/2014-48, v němž dospěl k tomuto závěru: „*Zákonný text může svádět k závěru, že správní soud je oprávněn vydat výrok určovací a výrok na plnění vedle sebe. Při bližším pohledu je ovšem zřejmé, že tyto výroky vedle sebe neobstojí: určovací žalobu nelze*

uplatnit za trvání zásahu (srov. sloveso „byl“ v § 82 a § 87 odst. 2 s. ř. s.). Naopak výroku příkazujícího či zakazujícího je možné se domáhat výlučně u zásahu, který trvá (nebo trvají jeho důsledky či brozí jeho opakování). Žalobce tak musí v závislosti na skutkové situaci volit adekvátní obranu. Jestliže zásah trvá (trvají jeho důsledky či brozí jeho opakování), je na místě navrhnout soudu vydání výroku na plnění (zakazujícího či příkazujícího). Pokud byl zásah před podáním žaloby ukončen, může se žalobce domáhat určení, že zásah byl nezákonný. V řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem tedy nemůže žalobce požadovat vydání určovacího výroku, že žalovaný zásah byl nezákonný, dokud tento zásah nebo jeho důsledky trvají anebo brozí jeho opakování. Došlo-li k ukončení zásahu (netrvá zásah, jeho důsledky ani nehrozí jeho opakování), nelze se domáhat, aby soud zakázal správnímu orgánu pokračovat v porušování žalobcova práva a přikázal mu obnovit stav před zásahem. Dojde-li ke změně skutkového stavu až v průběhu řízení před krajským soudem, je žalobce oprávněn změnit žalobní petit; správní soud změnu petitu připustí za podmínek § 95 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, užitého přiměřeně podle § 64 s. ř. s. (viz obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2008, č. j. 1 Aps 3/2006-69, publikovaný pod č. 1590/2008 Sb. NSS). Žalobce rovněž může již v žalobě navrhnout eventuelní petit: primárně se bude domáhat zákazu pokračování v porušování konkrétního žalobcova práva nebo příkazu obnovit stav před zásahem a eventuálně (pokud zásah v mezidobí skončí) bude požadovat určení, že zásah byl nezákonný.“

43. Vzhledem k tomu, že ve vztahu k poznámkám spornosti „Upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce“ a „Žaloba o určení vlastnického práva k pohledávkám (V-8964/2019-208)“ důsledky zásahu ke dni rozhodnutí soudu trvají, soud žalovanému zakázal pokračovat v porušování práv žalobkyně a uložil mu povinnost jejich (částečného) výmazu. V souladu s citovanou judikaturou nevyhověl návrhu žalobkyně, jímž se současně domáhala určení nezákonnosti tohoto zásahu. Pokud jde o poznámku spornosti ohledně žaloby na určení neexistence zástavního práva a zákazů, ke dni rozhodnutí soudu již důsledky zásahu žalovaného netrvaly, a proto soud pouze deklaroval nezákonnost tohoto zásahu, který posuzoval podle skutkového a právního stavu, který tu byl v době zásahu.
44. Dále se soud zabýval poznámkami spornosti ohledně žaloby o určení neexistence zástavního práva a zákazů a určení vlastnického práva k pohledávkám, které byly na základě návrhu Ž. G. zapsány pro Ž. G. jako osobu oprávněnou (tj. žalobce v civilním sporném řízení).
45. Pokud jde o zápis těchto poznámek, soud dospěl k závěru, že žalobkyně neprokázala svou aktivní věcnou legitimaci, tedy přímé dotčení na právech. Tyto poznámky spornosti se vztahují k zástavnímu právu, nikoli vlastnickému. Evidence poznámek spornosti zpochybňujících existenci zástavního práva a osobu zástavního věřitele primárně zasahuje do právní sféry zástavního věřitele, jímž žalobkyně nebyla. Žalobkyně spatřovala dotčení v právech v tom, že je jí ztížen výkon vlastnického práva, neboť v podstatě nemůže s nemovitostmi nakládat. Tvrdila, že se zápisem poznámek spornosti výrazně ztížila možnost jejich zpeněžení. Těmito poznámkami spornosti však nebylo nikterak zpochybňováno vlastnické právo žalobkyně a žalobkyně nebyla v důsledku zápisu poznámek spornosti právně omezena v dispozici s nemovitostmi. Žalobkyně neprokázala, že by se v důsledku zápisu poznámek spornosti upozorňujících na probíhající řízení, v němž je sporována existence zástavního práva k nemovitostem žalobkyně a vlastnické právo k pohledávkám, které měly být zástavním právem zajištěny, fakticky znemožnila

nebo ztížila možnost jejich zpeněžení. Nelze přitom zaměňovat důsledky podané žaloby či předběžných opatření a dotčení zápisem poznámky spornosti. Z výpisu z katastru nemovitostí a žalobkyní předloženého usnesení soudního exekutora o odročení dražby vyplývá, že dobrovolná dražba se nekonala z důvodu nařízeného předběžného opatření, nikoli z důvodu zápisu poznámek spornosti. V tomto ohledu není podstatné, že usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 10. 12. 2019, č. j. 33 Nc 2406/2019-48, bylo následně změněno usnesením Městského soudu v Praze ze dne 14. 2. 2020, č. j. 20 Co 53/2020-72, neboť v době, kdy se dražba měla uskutečnit, bylo usnesení vykonatelné a soudní exekutor byl povinen předběžné opatření respektovat. Z katastru nemovitostí a usnesení o příklepu vyplývá, že zápis poznámek spornosti neznemožnil prodej nemovitostí v dražbě. Nemovitosti byly vydraženy, a to nikoli v dobrovolné dražbě, ale v rámci exekuce. Pokud žalobkyně poukazuje na rozdíl mezi cenou, za kterou byly nemovitosti nabízeny v dobrovolné dražbě, a za kterou byly následně vydraženy v exekuci, není zde zřejmá souvislost se zápisem poznámek spornosti o určení neexistence zástavního práva a zákazů a určení vlastnického práva k zajištěným pohledávkám, které byly zapsány na základě návrhu Ž. G.. Ze skutečnosti, že nejvyšší podání v dražbě v rámci exekuce dosáhlo výše 50 000 000 Kč, zatímco v dobrovolné dražbě, která se nekonala v důsledku předběžného opatření, byly výsledná cena a nejnižší podání stanoveny shodně ve výši 75 000 000 Kč, nelze ovlivnění ceny poznámkami spornosti dovodit, neboť rozdíl v ceně souvisí s tím, že pro dobrovolnou dražbu a soudní výkon rozhodnutí či exekuci platí odlišná pravidla pro stanovení nejnižšího podání. Zatímco při dobrovolné dražbě vychází nejnižší podání ze smlouvy o provedení dražby mezi soudním exekutorem a vlastníkem, v případě exekuce prodejem nemovitých věcí se nejnižší podání stanoví ve výši dvou třetin výsledné ceny [§ 336e odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“)]. Žalobkyně konkrétně netvrdila a nedoložila, jak se mělo zpeněžení nemovitostí poznámkami spornosti, které informovaly o probíhajícím soudním sporu, v němž Ž. G. zpochybnila existenci zástavního práva a změnu v osobě zástavního věřitele, ztížit, resp. ovlivnit nejvyšší podání v dražbě v rámci exekuce. Má-li žalobkyně za to, že byla poškozena rozdílem v ceně, může se domáhat náhrady škody po navrhovateli předběžného opatření v civilním řízení. Soud proto shledal, že ve vztahu k poznámkám spornosti ohledně žaloby o určení neexistence zástavního práva a zákazů a určení vlastnického práva k pohledávkám, které byly na základě návrhu Ž. G. zapsány pro Ž. G. jako osobu oprávněnou, žalobkyně postrádá aktivní věcnou legitimaci. Nutno též dodat, že žalobkyně nemůže být aktivně věcně legitimována v části, kterou se domáhá výmazu poznámky spornosti odkazující na žalobu na určení vlastnického práva k pohledávkám (V-8964/2019-208) zapsané pro Ž. G. jako osobu oprávněnou, neboť tímto trvajícím důsledkem tvrzeného nezákonného zásahu již nemůže být na základě skutkového stavu zjištěného ke dni rozhodnutí soudu (§ 87 odst. 1 s. ř. s.) dotčena na vlastnickém právu k předmětným nemovitostem, které dle údajů zapsaných v katastru nemovitostí svědčí osobě zúčastněné na řízení. Soud pak neshledává obsah poznámek spornosti ohledně žaloby o určení neexistence zástavního práva a zákazů a určení vlastnického práva k pohledávkám, které byly zapsány na základě návrhu Ž. G. a které informují o žalobě podané touto osobou, dehonestujícími ve vztahu k žalobkyni. Žalobkyně toto své tvrzení ve vztahu k těmto poznámkám blíže nerozvinula a není úkolem soudu, aby takové dotčení za žalobkyni domýšlel. Vzhledem k tomu, že žalobkyně v této části neprokázala přímé dotčení na právech, neshledal soud žalobu v této části důvodnou. Jelikož ochrana před

nezákonným zásahem podle § 82 a násl. s. ř. s. je možná pouze za kumulativního splnění všech podmínek, soud se splněním zbylých podmínek již nezabýval.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

46. Vzhledem k výše uvedenému soud shledal žalobu důvodnou v části, v níž se žalobkyně domáhala výmazu poznámky spornosti „Upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce“, a částečně důvodnou, pokud jde o zápis poznámek spornosti v rozsahu oprávnění pro žalobkyni na základě listiny označené jako „Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Obvodní soud pro Prahu 2 ze dne 22. 11. 2019“. Soud proto dle § 87 odst. 2 s. ř. s. v případě poznámek spornosti ke dni rozhodnutí soudu dosud zapsaných v katastru nemovitostí zakázal žalovanému, aby v porušování práv žalobkyně pokračoval a uložil mu, aby poznámky spornosti vymazal, a to poznámku „Upozornění na možný budoucí pokus o podvodné jednání jménem žalobce“ zcela a poznámku „Žaloba o určení vlastnického práva k pohledávkám (V-8964/2019-208)“ v rozsahu zápisu oprávnění pro Ž. R. s.r.o., X, IČO: X, na základě listiny označené jako „Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Obvodní soud pro Prahu 2 ze dne 22. 11. 2019“. V případě poznámek spornosti „Žaloba o určení neexistence zástavního práva a zákazů“, které nebyly již ke dni rozhodnutí soudu v katastru nemovitostí zapsány, soud určil, že zápis těchto poznámek v rozsahu, v němž bylo zapsáno oprávnění pro žalobkyni na základě listiny označené jako „Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Obvodní soud pro Prahu 2 ze dne 22. 11. 2019“, byl nezákonný. Ve zbytku soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.
47. Soud uvádí, že vycházel z údajů obsažených ve správním spisu, jehož obsah není předmětem dokazování (srov. např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS), a z výše označených důkazů. Soud neprovedl důkaz usnesením Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 13. 2. 2020, č. j. 45 C 193/2019-27, jímž bylo rozhodnuto o zastavení řízení o určení neexistence zástavního práva a zákazů a určení vlastnického práva k pohledávkám, ve vztahu mezi ŽOS Real s.r.o. a žalovanými A. a C. G., exekučním příkazem k provedení exekuce postižením závodu ze dne 7. 11. 2019, č. j. P74 EX 07579/19-017, vydaným soudním exekutorem Mgr. D. K. ve věci povinné Ž. G. a oprávněné C. G. a prohlášením pana A. ze dne 20. 11. 2019, neboť soud měl dostatek podkladů pro rozhodnutí a skutečnosti, které měly být těmito listinami prokázány, soud nepovažoval s ohledem na výše uvedený právní názor za relevantní pro rozhodnutí. Soud rovněž neprovedl žalobkyní navržený důkaz výsledkem Mgr. J. M., jednatele žalobkyně, neboť žalobkyně neuvedla žádné konkrétní skutečnosti, které jím hodlala prokázat, a netvrdila, že takové skutečnosti nelze prokázat jinak. Soud dodává, že pokud jde o tvrzené dotčení na vlastnickém právu, žalobkyně primárně dostatečně netvrdila konkrétní skutečnosti, z nichž by bylo možné tento závěr učinit. Břemenu důkaznímu přitom logicky předchází břemeno tvrzení.
48. O náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky soud rozhodl dle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně brojila proti zásahu spočívajícím v zápisu tří různých poznámek spornosti. Ačkoli soud vyhověl uplatněným nárokům pouze zčásti, žaloba byla co do základu důvodná, neboť zápis jedné z poznámek byl nezákonný v celém rozsahu, přičemž nezákonnost přímo se dotýkáající práv žalobkyně soud shledal i ve vztahu k zápisu ostatních poznámek spornosti. Soud proto přiznal žalobkyni právo na plnou náhradu nákladů řízení ve výši 10 228 Kč Tuto částku tvoří náhrada zaplaceného soudního poplatku za podání žaloby ve výši 2 000 Kč, odměna advokáta za dva úkony právní služby (převzetí

a přípravu zastoupení a účast na jednání soudu) dle § 11 odst. 1 písm. a) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“) po 3 100 Kč za úkon dle § 7 bodu 5 a § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu a náhrada hotových výdajů v paušální výši 300 Kč za každý z úkonů právní služby dle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu. Jelikož zástupce žalobkyně je plátcem daně z přidané hodnoty, je součástí nákladů žalobkyně též náhrada této daně ve výši 1 428 Kč, kterou je její zástupce povinen odvést z odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů (§ 57 odst. 2 s. ř. s.). Náhradu nákladů řízení je žalovaný povinen uhradit podle § 149 odst. 1 o. s. ř., užitého na základě § 64 s. ř. s., k rukám zástupce žalobkyně, a to ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).

49. O nákladech řízení osoby zúčastněné na řízení soud rozhodl dle § 60 odst. 5 s. ř. s. tak, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na jejich náhradu, neboť jí soud neuložil žádnou povinnost, s jejímž plněním by jí mohly náklady vzniknout, a současně neshledal existenci důvodů zvláštního zřetele hodných.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních 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: www.nssoud.cz.

Praha 20. listopadu 2020

Mgr. Tomáš Kocourek, Ph.D., v. r.
předseda senátu