



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Aleše Sabola a soudců Mgr. Jana Ferfeckého a Mgr. Martina Lachmanna ve věci

žalobce: **Green Village Development s.r.o.**
sídlem Jungmannovo náměstí 765/5, Praha 1
zastoupený advokátkou Mgr. Alenou Řendřovskou
sídlem Revoluční 763/15, Praha 1

proti
žalovanému: **Katastrální úřad pro hlavní město Prahu**
sídlem Pod Sídlištěm 1800/9, Praha 8

za účasti: **Vilesol s.r.o.**
sídlem Kaprova 42/14, Praha 1
zastoupená advokátem Mgr. Ladislavem Peterkou
sídlem Truhlářská 1104/13, Praha 1

o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem spočívajícím v nezapsání poznámky spornosti k zápisu vlastnického práva k nemovitým věcem – pozemkům parc. č. 780, trvalý travní porost, parc. č. 792/1, zahrada, parc. č. 792/63, ostatní plocha – jiná plocha, parc. č. 781/1, zahrada, to vše zapsáno na LV č. 8240 pro k. ú. Troja, obec Praha, provedeného v řízení vedeném pod sp. zn. V-85252/2019-101 dne 27. 1. 2020 ve prospěch osoby zúčastněné na řízení, a vrácením žádosti žalobce o zápis poznámky spornosti podáním žalovaného ze dne 17. 3. 2020,

takto:

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žalobce **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

IV. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobce podal dne 28. 1. 2020 žádost o zápis poznámky spornosti zápisu ve smyslu § 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) a § 24 věta druhá zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**katastrální zákon**“), a to konkrétně zápisu vlastnického práva k nemovitým věcem – pozemkům parc. č. 780, trvalý travní porost, parc. č. 792/1, zahrada, parc. č. 792/63, ostatní plocha – jiná plocha, parc. č. 781/1, zahrada, to vše zapsáno na LV č. 8240 pro k. ú. Troja, obec Praha (dále jen „**předmětné pozemky**“), ve stavu evidence ke dni podání žádosti, provedeného v řízení vedeném pod sp. zn. V-85252/2019-101 dne 27. 1. 2020 ve prospěch osoby zúčastněné na řízení na základě kupní smlouvy uzavřené dne 28. 6. 2019 mezi původním vlastníkem předmětných pozemků paní H. K. (dále též „**původní vlastník**“) jako prodávající a osobou zúčastněnou na řízení jako kupující.
2. Jako důvod pro zapsání poznámky spornosti žalobce ve své žádosti uvedl, že zápisem, který byl proveden ve prospěch osoby zúčastněné na řízení, bylo dotčeno jeho budoucí vlastnické právo, konkrétně právo na nabytí vlastnického práva k předmětným pozemkům, plynoucí ze Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, kterou žalobce uzavřel dne 15. 8. 2017 s paní H. K., podle níž byla paní H. K. zavázána uzavřít kupní smlouvu a převést vlastnické právo k předmětným pozemkům na žalobce. H. K., která v důsledku provedení výše uvedeného zápisu není již zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník, nemůže svůj závazek za tohoto stavu splnit. Žalobce doplnil, že toto své právo již uplatnil u soudu žalobou podanou dne 30. 7. 2019.
3. Žalovaný poznámku spornosti k zápisu vlastnického práva osoby zúčastněné na řízení nezapsal s odůvodněním, že poznámka spornosti poskytuje ochranu těm, kteří mají v katastru zapsáno své právo například vlastnické, zástavní, a podobné, a pozbydou jej bez právního důvodu, což ovšem není případ žalobce. Jím předložené listiny proto nemohly být způsobitelným podkladem pro zápis poznámky, a proto je podáním ze dne 17. 3. 2020 podle § 26 ve spojení § 21 odst. 2 katastrálního zákona žalobci vrátil.

II. Žaloba

4. Žalobce ve své žalobě namítal, že výše uvedené závěry žalovaného jsou chybné. Jak § 986 občanského zákoníku, tak na něj navazující § 24 odst. 1 věta druhá katastrálního zákona pro zápis poznámky spornosti stanoví toliko podmínku tvrzení žadatele, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného. Žalobce přitom již v žádosti uvedl relevantní tvrzení o tom, že je ve svém právu dotčen zápisem do veřejného seznamu, kterým je zápis vlastnického práva provedený do katastru nemovitostí ve prospěch osoby zúčastněné na řízení, a právem žalobce, v němž je tímto zápisem dotčen, je žalobcovo budoucí vlastnické právo, konkrétně právo na nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem, jichž se zápis týká. Skutečnost, že je zápis poznámky oprávněný i v případě práv budoucích, jakým je právě právo žalobce na nabytí vlastnického práva k předmětným pozemkům, pak podle žalobce dosvědčuje např. nález Ústavního soudu ze dne 23. 5. 2017, sp. zn. Pl. ÚS 10/16. Žalobce dále již v žádosti tvrdil, že

zápis byl proveden bez právního důvodu, neboť právní jednání, na jehož základě byl povolen vklad v řízení V-85252/2019-101 (tedy kupní smlouva ze dne 28. 6. 2019) je právním jednáním absolutně neplatným pro rozpor s dobrými mravy a veřejným pořádkem ve smyslu § 588 občanského zákoníku. V tomto směru také žalobce dne 30. 3. 2020 podal příslušnou žalobu podle

§ 986 odst. 1 *in fine* občanského zákoníku, což žalovanému doložil. Zápis byl pak proveden ve prospěch jiného subjektu odlišného od žalobce – osoby zúčastněné na řízení.

5. Z uvedeného je patrné, že žalobce splnil všechny podmínky vyžadované zákonem pro zápis poznámky spornosti, tedy tvrdil, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného. Jakkoliv tak žalobce doložil žalovanému splnění veškerých podmínek pro zápis poznámky spornosti v jeho prospěch, resp. v žádosti o zápis tvrdil vše, k čemu byl povinen a následně v zákonné lhůtě doložil podanou žalobu, žalovaný poznámku spornosti nezapsal a podání žalobci vrátil, čímž se vůči žalobci dopustil nezákonného zásahu, jak dovodil Nejvyšší správní soud např. v rozsudku ze dne 26. 1. 2012, sp. zn. 4 Aps 4/2011.

III. Vyjádření žalovaného

6. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě poukázal na doktrinní závěry, podle níž je smyslem zápisu poznámky spornosti podle § 986 občanského zákoníku, potažmo § 24 věta druhá katastrálního zákona ochrana skutečného vlastníka, resp. skutečných oprávněných. Předmětné ustanovení tak nedopadá na osobu, která byla provedeným zápisem dotčena v jakémkoli svém právu, ale výlučně o osobu, která byla dotčena v právu zapsaném ve veřejném seznamu. Proto ani tvrzení, že tato osoba byla ve svém právu dotčena provedeným zápisem, nemůže být zcela libovolné, ale musí se opírat o objektivní skutečnost, že tato osoba buďto ve veřejném seznamu zapsána byla, a v důsledku popíraného zápisu být zapsána přestala (tj. právo jí náležející bylo vymazáno zcela nebo zapsáno ve prospěch jiné osoby), nebo došlo k omezení jejího vlastnického práva zápisem věcného práva k věci cizí [Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck 2013, s. 55-56 a Vrzalová, L.: *Poznámky spornosti*. Rekodifikace a praxe č. 10/2014, s. 10 a násl.].
7. Vdané věci je nepochybné, že žalobce není osobou, která by v důsledku zápisu vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch osoby zúčastněné na řízení přestala být zapsána jako vlastník či jiný oprávněný, nebo jejíž věcné právo by bylo provedeným zápisem omezeno. Žalobce totiž nikdy jako vlastník označených pozemků v katastru nemovitostí zapsán nebyl a ani žádné jiné věcné právo mu k těmto pozemkům nikdy nesvědčilo. Nemůže být tedy ani považován za osobu dotčenou provedeným zápisem ve smyslu ustanovení § 986 odst. 1 občanského zákoníku a § 24 odst. 1 věty druhé katastrálního zákona. Katastrální úřad postupoval v souladu s ustanovením § 26 ve spojení s § 21 odst. 2 katastrálního zákona, když předložené listiny pro nezpůsobilost k provedení požadované poznámky spornosti zápisu žalobci vrátil.
8. Žalovaný dále zdůraznil, že pro věcná práva platí princip uzavřeného výčtu (*numerus clausus*), přičemž součástí uzavřeného výčtu věcných práv, obsažených v občanském zákoníku, není žádné „budoucí vlastnické právo“, které se žalobce snaží účelově konstruovat. Takové věcné právo neexistuje. Podstatou smlouvy o smlouvě budoucí je pouze závazek smluvních stran uzavřít v budoucnu hlavní smlouvu; žádné věcné právo však

smlouva o smlouvě budoucí nikomu nezakládá. Smluvní převod vlastnictví k nemovitým věcem zapsaným ve veřejném seznamu je nadto ve smyslu ustanovení § 1105 občanského zákoníku dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva. Kupní smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu, právním způsobem nabytí vlastnického práva je až vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. K tomu ještě žalovaný doplnil, že Ústavní soud se v žalobcem odkazovaném nálezu sp. zn. Pl. ÚS 10/16, žádnými „budoucími právy“ vůbec nezabýval. Zabýval se situací zcela odlišnou od té, ve které se nachází žalobce. Postavení žalobce není srovnatelné s postavením osoby, o jejímž vlastnictví rozhodl pozemkový úřad – žalobce žádný nabývací titul nemá. Není ani srovnatelné s postavením osoby, která je dosud evidovaná jako vlastník v katastru nemovitostí, když žalobce jako vlastník nikdy zapsán nebyl.

9. Žalovaný k uvedenému ještě dodal, že dne 30. 3. 2020 mu byla doručena nová žádost žalobce o zápis poznámky do katastru nemovitostí. K této žádosti byla připojena žaloba, kterou se žalobce proti žalovaným H. K. a osobě zúčastněné na řízení domáhá mj. určení, že vlastníkem předmětných pozemků je H. K. Žadatel i zde původně požadoval, aby byla do katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti, podáním ze dne 22. 5. 2020 však svou žádost pozměnil tak, že požaduje zápis poznámky o podané žalobě dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona; žalovaný této nové žádosti žalobce vyhověl a zapsal k předmětným pozemkům požadovanou poznámku o podané určovací žalobě.

IV. Replika žalobce

10. Žalobce ve své replice k vyjádření žalovaného setrval na své žalobní argumentaci, přičemž tvrzení žalovaného, že smlouva o budoucí (kupní) smlouvě nezakládá žalobci žádné věcné právo, označil za značně zjednodušené. Smlouva o budoucí smlouvě kupní žalobci zakládá (při aplikaci § 1787 občanského zákoníku) právo domáhat se vydání rozsudku, kterým bude určen obsah kupní smlouvy a který poté bude podkladem pro zápis vlastnického práva žalobce do katastru nemovitostí. Na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní se tak žalobce může domoci zápisu svého vlastnického práva k předmětným pozemkům do katastru nemovitostí. Nelze tedy uzavřít, že by v projednávané věci nebylo dotčeno vlastnické právo, resp. věcné právo žalobce. Žalobkyně se ohradila proti nařčení žalovaného, že by snad konstruovala jakési nové věcné právo. Výklad o titulu a modu nabytí vlastnického práva, který žalovaný ve svém vyjádření podává, na tom nemůže nic změnit.
11. Podle žalobkyně není smyslem § 986 občanského zákoníku pouze „ochrana skutečného vlastníka“, jak zjednodušeně podává žalovaný, ale ochrana jakéhokoli oprávněného z práva či práv zapisovaných do katastru nemovitostí. Restriktivní výklad zde není namístě, neboť předmětné ustanovení nepředstavuje v zásadě omezení vlastníka nebo jiného oprávněného ve vztahu k nakládání či užívání nemovitostí či jiných jejich práv, jedná se pouze o upozornění na spornost určitých práv. Stranou přitom nelze ponechat skutečnost, že žadatel o zápis poznámky spornosti má své dotčení tvrdit, nikoli prokázat, a podat žalobu k soudu, což žalobce učinil. Prokázat tato tvrzení a na jejich základě se domoci zápisu vlastnického práva musí žalobce u soudu, a právě soud (nikoli katastrální úřad) je oprávněn je hodnotit a učinit o nich právně závazné závěry. Je přitom nepochybné, že bez účinků poznámky spornosti se stěží žalobce může domoci zápisu svého vlastnického práva k předmětným pozemkům, neboť i kdyby dosáhl rozsudku o určení obsahu kupní smlouvy, bez účinků poznámky spornosti by zápis nemohl být proveden, neboť žalovaná H. K. by nebyla zapsána jako vlastník a navrhovaný vklad by tak nenavazoval na dosavadní zápisy v katastru.
12. K polemice žalovaného o aplikovatelnosti nálezu Pl. ÚS 10/16 žalobce poukázal na to, že Ústavní soud při řešení problematiky vydání pozemků v restitučním řízení, jež byly již dříve

převedeny na v katastru nemovitostí zapsané vlastníky, operoval s absolutní neplatností právního jednání ve smyslu § 588 občanského zákoníku, což je obdobné jako v jeho věci, v níž může být v budoucnu (na základě již dříve podané žaloby) vydáno rozhodnutí, na jehož základě by žalobce mohl dosáhnout zápisu svého vlastnického práva. Zároveň se žalobce domáhá neplatnosti právního jednání, na jehož základě byl proveden zápis ve prospěch osoby zúčastněné na řízení.

13. K tvrzením žalovaného ohledně nové žádosti o zapsání poznámky spornosti žalobce uvedl, že tyto skutečnosti nemají vliv na předmět tohoto řízení, zdůraznil však, že se nejednalo o novou žádost o zápis poznámky spornosti, ale o sdělení, že žalobce na své původní žádosti i přes negativní stanovisko žalovaného trvá. Zároveň žalobce doložil, že své právo uplatnil u soudu. Poté, co mu žalovaný sdělil, že ani tak poznámku spornosti nezapiše a naopak by mohl zapsat poznámku podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona, žalobce žalovanému sdělil, nechť ji tedy zapíše.

V. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

14. Osoba zúčastněná na řízení ve svém vyjádření ze dne 29. 9. 2020 k věci předně uvedla, že v případě žalobce není splněn nejdůležitější předpoklad pro oprávněné podání žádosti o zápis poznámky spornosti, a to je podmínka dotčení práv žalobce. Podle osoby zúčastněné na řízení z komentářové literatury ke katastrálnímu zákonu ani k občanskému zákoníku nelze dovodit, že by oprávněnou osobou k podání žádosti o zápis poznámky spornosti měla být osoba s údajně dotčeným budoucím vlastnickým či jiným obligačním právem. Stejně tak nelze oprávnění k podání žádosti na základě údajného dotčení obligačního práva dovodit ani z judikatury.
15. K žalobcem odkazovanému nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 10/16 osoba zúčastněná na řízení konstatovala, že závěr, podle kterého je zápis poznámky spornosti oprávněný i v případě dotčení práv budoucích z předmětného nálezu rozhodně nevyplývá a tento náleze je pro věc irelevantní. V dané věci Ústavní soud posuzoval postavení dvou skupin vlastníků (tj. osob s věcným právem, nikoli s budoucím věcným právem), kdy jedna kategorie vlastníků byla v katastru nemovitostí takto vedena a druhá kategorie se vlastníky stala na základě rozhodnutí pozemkového úřadu.
16. K replice žalobce pak osoba zúčastněná na řízení ještě doplnila, že závazky ze smlouvy o smlouvě budoucí jsou závazky s účinností *inter partes*, pročez smlouva o smlouvě budoucí nemůže mít sama o sobě vliv na právní postavení třetí osoby. K tomu dále zdůraznil, že v případě, kdy je vlastnické právo k věci, jejíž zamýšlený převod je obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, převedeno na třetí osobu, práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí zaniknou pro následnou nemožnost plnění.

VI. Posouzení věci Městským soudem v Praze

17. Městský soud v Praze projednal předmětnou žalobu jako žalobu na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného podle části třetí hlavy druhé dílu třetího zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), ověřil přitom, že žaloba byla podána včas a splňuje i další předpoklady její projednatelnosti (§ 84 a 85 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že **není důvodná**.
18. O podané žalobě rozhodl soud bez nařízení jednání. Pro takový postup byly splněny podmínky stanovené v § 51 odst. 1 s. ř. s., neboť účastníci řízení s rozhodnutím ve věci bez jednání souhlasili (souhlas žalobce byl presumován); soud také neshledal potřebu ve věci provádět dokazování (veškeré listiny, na něž žalobce odkazoval, byly součástí spisového materiálu předloženého žalovaným, jímž se ve správním soudnictví dokazování neprovádí).

19. Podle § 82 s. ř. s. se může „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 přímo zaměřen proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasazeno, žalobou domáhat u soudu ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný“.
20. V případě zápisu poznámky spornosti do katastru nemovitostí Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 21. 1. 2016, č. j. 7 As 290/2015 - 19, shledal, 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.“
21. Podstatou nynější věci je právě spor o to, zda měl žalovaný provést zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí podle § 24 odst. 1 katastrálního zákona. V tomto ohledu soud opakuje, že žalobce svou žádost o zápis poznámky spornosti odůvodňoval existencí smlouvy o budoucí smlouvě kupní, kterou dne 15. 8. 2017 uzavřel s původním vlastním předmětných pozemků paní H. K. a podle níž byla paní H. K. zavázána uzavřít kupní smlouvu a převést vlastnické právo k předmětným pozemkům na žalobce. Namísto uzavření této kupní smlouvy se žalobcem ovšem paní K. uzavřela dne 28. 6. 2019 kupní smlouvu o převodu předmětných pozemků s osobou zúčastněnou na řízení, která byla v návaznosti na tuto smlouvu zapsána v katastru nemovitostí místo paní K. jako vlastníků předmětných pozemků. Žalobce se žádostí o zápis poznámky spornosti domáhá ochrany svého budoucího vlastnického práva opírající se o smlouvu o budoucí kupní smlouvě, které mělo být podle jeho tvrzení dotčeno zápisem vlastnického práva ve prospěch osoby zúčastněné na řízení.
22. Tento skutkový stav věci je mezi stranami nesporný, spornou je fakticky pouze jediná právní otázka, a to zda podmínky pro zápis poznámky spornosti stanovené v § 24 odst. 1 katastrálního zákona, potažmo v § 986 odst. 1 občanského zákoníku, naplňuje též osoba, která není a nebyla v katastru nemovitostí vůbec zapsána, ale jež s předchozím vlastníkem uzavřela smlouvu o budoucí kupní smlouvě na převod vlastnického práva a z tohoto titulu dovozuje své právo k předmětné nemovité věci.
23. Podle § 24 odst. 1 katastrálního zákona platí, že „(n)ení-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 případě, 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“ (pozn. podtržení doplněno).
24. Zvýrazněna druhá věta citovaného ustanovení navazuje na § 986 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož se může ten, kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) bez právního důvodu ve prospěch jiného, domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Předmětné ustanovení současně ještě konstruuje podmínku doložení, že žadatel své právo uplatnil u soudu.

25. Posledně citované ustanovení úzce souvisí se zásadou materiální publicity katastru nemovitostí, tedy ochrany důvěry v údaje v katastru nemovitostí zapsané, která je vyjádřena především v § 984 odst. 1 občanského zákoníku, neboť možností informativního zápisu o sporném charakteru zapsaného práva chrání osoby nesprávným zápisem dotčené vůči „každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu“ (§ 986 odst. 2 občanského zákoníku).
26. Předmětnou ochranu ovšem nelze vykládat tak, že by měla nutně svědčit každému, kdo má k zapsané nemovité věci jakékoliv právo. V tomto směru lze vyjít např. z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 25. 7. 2017, č. j. 57 A 99/2016 - 136, podle kterého sice § 986 odst. 1 občanského zákoníku hovoří jen o „dotčení ve svém právu“, aniž by blíže upřesňoval charakter dotčených práv, nicméně s ohledem na systematický a teleologický výklad lze dospět k jedinému možnému závěru, že institut poznámky spornosti slouží toliko k ochraně práv věcných. Daný závěr soud opřel o to, že „(b)yt' obecná formulace „ve svém právu“ může působit dojmem, že se může jednat i o právo jiné než zapisované do veřejného seznamu (v projednávané věci do katastru nemovitostí) platí však, že smyslem § 986 je ochrana skutečného vlastníka, je tedy nutno dospět k závěru, že zde se nemůže jednat o osobu, která byla provedeným zápisem dotčena v jakémkoli svém právu (...), ale výlučně o osobu, která byla dotčena v právu zapsaném v katastru nemovitostí. Z právě uvedeného tak jednoznačně vyplývá, že ani tvrzení, že tato osoba byla ve svém právu dotčena provedeným zápisem, nemůže být zcela libovolné, ale musí se opírat o objektivní skutečnost, tj. že tato osoba buďto v katastru nemovitostí zapsána byla, a v důsledku popíraného zápisu být zapsána přestala (tj. právo jí náležející bylo vymazáno zcela nebo zapsáno ve prospěch jiné osoby), nebo došlo k omezení jejího vlastnického práva zápisem věcného práva k věci cizí“ (pozn. potvrzení doplněno soudem). Krajský soud v Plzni dále dodal, že „(v)yše vyjevený výklad pojmu „ve svém právu“ podporuje i systematické členění občanského zákoníku, v němž je ustanovení § 986 zařazeno právě do rubriky týkající se ochrany práv věcných (konkrétně se jedná o Část třetí – Absolutní majetková práva, Hlava II – Věcná práva). Závěr soudu o tom, že právní úprava institutu poznámky spornosti není všeobecným prostředkem ochrany práv, ale slouží pouze k ochraně skutečného vlastníka, ostatně vyplývá i ze systematiky právního řádu jako celku, který umožňuje obrozená práva obligační chránit řadou jiných prostředků ...“
27. S tímto výkladem se zdejší soud zcela ztotožňuje, když dodává, že tento závěr zcela odpovídá také názorům odborné veřejnosti, konkrétně pak i žalovaným citovaného komentáře k občanskému zákoníku, viz Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck 2013, s. 55-56. Z těchto názorů přitom vyplývá nejen, že poznámka spornosti slouží pouze k ochraně věcných práv (a nikoli práv závazkových), ale také to, že musí jít o věcné právo ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) dříve zapsané, potažmo o omezení zapsaného práva zápisem věcného práva k věci cizí. Poznámka spornosti, jak bylo opakovaně uvedeno, tak chrání skutečného vlastníka nemovité věci, který byl v katastru nemovitostí dříve zapsán, a jehož právo bylo pozdějším sporovaným zápisem dotčeno.
28. Převedení na nyní projednávanou věc to znamená, že zápisu poznámky spornosti se žalobce nemohl oprávněně domáhat už jen proto, že v katastru nemovitostí nikdy jako vlastník a ani jako oprávněný z jiného věcného práva zapsán nebyl a své dotčení dovozuje pouze z uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí. Zápisu poznámky spornosti se mohla domáhat toliko paní K., která mohla být zápisem nového vlastnického práva pro osobu zúčastněnou na řízení na svém zapsaném právu dotčena.

29. V případě žalobce nadto podle soudu není splněna ani podmínka, že by se mělo jednat o dotčení jeho věcných práv. Uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní se totiž nijak nekonstituuje vlastnické právo budoucího kupujícího k dané věci, ale jedná se toliko o závazkový poměr, jehož předmětem je povinnost zavázané strany uzavřít v budoucnu smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve strana oprávněná (§ 1786 občanského zákoníku). Z této skutečnosti ovšem nelze dovozovat (ani *pro futuro*) vlastnické právo budoucího kupujícího (zde žalobce) k předmětu koupě, neboť to zůstává pouze v potenciální rovině – právo vyplývající ze smlouvy o budoucí smlouvě kupní k nemovité věci se ostatně do katastru nemovitostí vůbec nezapisuje. Soud v této souvislosti zdůrazňuje, že smyslem uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní rozhodně není převod vlastnického práva k věci, ale úprava smluvních podmínek budoucí smlouvy, kterou strany z nějakého důvodu nechtějí nebo nemohou uzavřít přímo, a současně zavázání se, že k uzavření hlavní smlouvy do budoucna dojde.
30. Nedodržení smlouvy o smlouvě budoucí ze strany zavázané osoby pak ovšem nemá a nemůže mít žádný dopad do věcných práv k předmětu budoucí koupě a může být řešeno jen v rovině práva závazkového. Podle ustálené a dlouholeté judikatury Nejvyššího soudu ostatně platí, že smlouva o smlouvě budoucí působí jen mezi účastníky smlouvy a její porušení jedním z účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby. Opačný výklad by přisuzoval právním vztahům ze smlouvy o smlouvě budoucí účinky, rovnající se účinkům vztahů absolutních, které tato smlouva nevyvolává; její porušení má právní důsledky jen mezi jejími účastníky. Jestliže přitom účastník této smlouvy převede vlastnické právo k věci, jejíž zamýšlený převod je obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, na osobu třetí, zcela zaniknou práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění a na její místo nastupují odpovědnostní vztahy mezi účastníky smlouvy (viz rozhodnutí ze dne 29. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdo 1505/97, ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 33 Cdo 2390/2000, ze dne 14. 11. 2007, sp. zn. 30 Cdo 508/2007 či ze dne 27. 5. 2020, sp. zn. 33 Cdo 4097/2019).
31. Tato judikatorní východiska tak jen potvrzují závěr zdejšího soudu, že žalobce nemohl být zápisem vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch osoby zúčastněné na řízení nijak dotčen na žádném věcném právu (nehledě na to, že žádné *budoucí vlastnické právo* jako takové skutečně neexistuje), na čemž nemůže s ohledem na výše uvedené nic změnit ani žalobcův návrh civilnímu soudu na nahrazení projevů vůle původního vlastníka podle § 1787 odst. 1 občanského zákoníku.
32. Nepřípadná je v této souvislosti též argumentace žalobce, že poznámka spornosti právo vlastníka nijak neomezuje, neboť je pouze upozorněním na spornost určitých práv, přičemž žadatel o zápis poznámky spornosti má své dotčení pouze tvrdit a podat žalobu k soudu, na kterém je toto tvrzení posoudit. K tomu soud předně uvádí, že zápis poznámky spornosti je nepochybně způsobilý

zasáhnout do práv osoby, k jejímuž věcnému právu byla tato poznámka zapsána, protože toto věcné právo z povahy věci, byť dočasně, fakticky omezuje, a to minimálně tím, že snižuje jeho hodnotu v případě, pokud by s ním zapsaná osoba chtěla nakládat. Soud dále k této námitce dodává, že samozřejmě nijak nezpochybňuje, že pro zápis poznámky spornosti postačí jen tvrzení dotčení práv, neboť to, zda tomu tak opravdu je, je následně na posouzení civilního soudu. I pro zápis poznámky spornosti ovšem platí zákonem stanové podmínky, a to mj. skutečnost, že musí jít o tvrzení dotčení na věcných právech, přičemž splnění těchto podmínek nutně posuzuje katastrální úřad. Nelze přitom připustit, že by poznámka spornosti měla být zapisována na základě jakkoliv libovolného tvrzení o dotčení

práv – musí jít o tvrzení opřené o objektivní skutečnosti vycházející z dřívějšího či aktuálního zápisu dotčené osoby v katastru nemovitostí.

33. Konečně k nálezů Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 10/16, na nějž se žalobce opakovaně odvolával, pak soud pro pořádek uvádí, že tento nálezn byl postaven na zcela jiném skutkovém půdorysu. Ústavní soud zde řešil konflikt mezi vzniklým vlastnickým právem oprávněných restituentů, kterým bylo vlastnické právo k restituovaným pozemkům přiřčeno rozhodnutím Pozemkového úřadu, na straně jedné a vlastníků pozemků dříve zapsaných v katastru nemovitostí. Jak přitom zcela přilehavě ve svém vyjádření k žalobě uvedl žalovaný, postavení žalobce není srovnatelné ani s postavením osoby, o jejímž vlastnictví rozhodl pozemkový úřad, protože žalobce na rozdíl od této osoby nemá žádný nabývací titul, a není srovnatelné ani s postavením osoby, která je dosud evidovaná jako vlastník v katastru nemovitostí, neboť žalobce jako vlastník nikdy zapsán nebyl. Ke sporné otázce v projednávané věci, tj. k možnosti dovolávání se ohrožení budoucích vlastnických práv, tím méně pak k problematice smlouvy o smlouvě budoucí, se pak Ústavní soud v tomto nálezů nijak nevyjadřoval.
34. Jelikož soud v případě žalobce neshledal naplnění již první podmínky pro zápis poznámky spornosti, tedy tvrzení dotčení na věcných právech, již se nijak nezabýval jeho argumentací týkající se naplnění dalších podmínek, zejména pak relevancí otázky, zda k zápisu vlastnického práva osoby zúčastněné na řízení do katastru nemovitostí došlo bez právního důvodu či nikoli s ohledem na údajnou neplatnost kupní smlouvy mezi ní a paní K.
35. Pro úplnost však dodává, že i přes skutečnost, že žalobci nebylo možné vyhovět v jeho žádosti o zápis poznámky spornosti, je z tvrzení obou účastníků řízení zřejmé, že vedení soudního řízení ve věci platnosti předmětné kupní smlouvy je v katastru poznamenáno alespoň poznámkou o podané žalobě dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona.

VII. Závěr a náklady řízení

36. S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti shledal Městský soud v Praze žalobu nedůvodnou, a proto ji podle § 87 odst. 3 s. ř. s. zamítl.
37. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce ve věci úspěšný nebyl (žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta), a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníkovi řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu nad rámec jeho běžné administrativní agendy žádné náklady nevznikly.
38. Výrok o náhradě nákladů řízení v případě osoby zúčastněné na řízení pak vychází z § 60 odst. 5 s. ř. s., když jí soud v tomto řízení neuložil žádnou povinnost, s jejímž plněním by jí náklady případně vznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) 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 Shodu s prvopisem potvrzuje T. V.

na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližze 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 7. října 2020

Mgr. Aleš Sabol v. r.

předseda senátu