



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Petra Černého, Ph.D., a soudců Ing. Mgr. Martina Jakuba Bruse a Mgr. Ladislava Vaško ve věci

žalobkyně: **REMMER, s.r.o.**, IČO: 25695117,
sídlem Počernická 514/54, 108 00 Praha 10,
zastoupena Mgr. Lubomírem Kazdou, advokátem,
sídlem Půtova 1219/3, 110 00 Praha 1,

proti
žalovanému: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov**,
sídlem Školní 5335, 430 11 Chomutov,

o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného,

takto:

I. Žaloba se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobou na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle § 82 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) podanou v zákonem stanovené lhůtě prostřednictvím svého právního zástupce se žalobkyně domáhala toho, aby soud nařídil žalovanému, aby v soudem stanovené lhůtě zapsal navrhovanou poznámku spornosti k bytovým jednotkám

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

č. „X“, nacházejícím se v budově č. p. „X“, „X“ a č. „X“, nacházejícím se v budově č. p. „X“, „X“, obě v katastrálním území Chomutov. Žalobkyně se v žalobě současně domáhala toho, aby soud uložil žalovanému povinnost nahradit jí náklady soudního řízení.

Žaloba

2. V žalobě žalobkyně uvedla, že výše specifikované bytové jednotky byly dříve ve vlastnictví společnosti ADVANCED SPECIALTY MATERIALS s.r.o., která byla dlužníkem žalobkyně, a to na základě pravomocného a vykonatelného rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 3. 11. 2014, ve kterém byla této společnosti uložena povinnost zaplatit žalobkyni částku 40 184 Kč s příslušenstvím; danou povinnost se vymoci nedaří, neboť dlužník výrazně ztížil uspokojení věřitele (tj. žalobkyně), když převedl výše uvedené nemovité věci na své jednatele, tj. na I. a T. K. Dané jednání považovala žalobkyně za absolutně neplatné, neboť společnost ADVANCED SPECIALTY MATERIALS s.r.o. nesplnila při převodu daných bytových jednotek povinnost podat návrh ke jmenování znalce soudem z důvodu ocenění převáděného nemovitého majetku dle § 196a odst. 3 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013. S ohledem na výše uvedené proto žalobkyně podala dne 14. 10. 2015 žalobu na určení vlastnického práva k nemovitým věcem k Okresnímu soudu v Chomutově, a v současné době je tak vedeno řízení o určení vlastnického práva. Po podání výše uvedené žaloby na určení vlastnického práva však I. a T. K. převedli výše uvedené bytové jednotky na společnost ICTEF s.r.o., i když všem zúčastněným muselo být známo, že ohledně těchto nemovitých věcí je vedeno soudní řízení. Poznamenala, že dne 23. 3. 2017 podala návrh na zápis poznámky spornosti žalovanému. Tento návrh podala, protože je přesvědčena, že byla ve svém právu dotčena zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného dle § 986 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Dotčení svého práva spatřovala žalobkyně v tom, že převodem nemovitých věcí bylo výrazně ztíženo její uspokojení, protože se v rámci vedeného exekučního řízení proti původnímu vlastníku (společnosti ADVANCED SPECIALTY MATERIALS s.r.o.) nepodařilo zjistit žádný reálný majetek, a žalobkyně je přesvědčena, že se jednatele dané společnosti snažili vyvést nemovitý majetek ze společnosti, aby znemožnili uspokojení pohledávky žalobkyně.
3. Zdůraznila, že v oznámení žalovaného bylo uvedeno, že nesplnila podmínky pro zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů („katastrální zákon“), neboť dle názoru žalovaného „*může o takový zápis žádat osoba, která je dotčena určitým zápisem v katastru nemovitostí – tedy osoba, která v důsledku takového zápisu přestala být zapsána jako vlastník či jiný oprávněný, nebo její právo bylo provedeným zápisem omezeno (např. vlastnické právo bylo omezeno zápisem zástavního práva apod.), takovou osobou tedy nemůže být osoba, ve prospěch které nikdy nebylo zapsáno věcné právo k předmětné nemovitosti*“. S tímto názorem žalobkyně nesouhlasila, neboť v § 986 odst. 1 občanského zákoníku a § 24 odst. 1 katastrálního zákona je uvedeno, že o zápis může žádat osoba, která tvrdí, že byla na svém právu dotčena, avšak není zde uvedeno nic z toho, co uvádí žalovaný. Byla toho názoru, že takový restriktivní výklad žalovaného je nepřipustný a v rozporu se zákonem. Poznamenala, že z dostupné judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k nemovitosti může mít i třetí osoba, která nebyla nebo není vlastníkem nemovitosti, jak je rozvedeno např. v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1943/2004. Z toho dovozovala, že pokud má v případě žaloby na určení vlastnického práva Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

naléhavý právní zájem i nevládník nemovité věci, je třeba takovou osobu považovat i za osobu dotčenou na svých právech v souladu s § 986 odst. 1 občanského zákoníku, tzn. zápis poznámky spornosti nelze omezovat pouze na stávající, či minulé vlastníky nemovité věci, ale osobou dotčenou zápisem provedeným do veřejného seznamu může být i osoba, která nikdy vlastníkem předmětné nemovité věci nebyla, např. budoucí vlastník, resp. i věřitel, který má zájem na tom, aby bylo určeno, že určitá nemovitá věc patří osobě jiné, než která je např. zapsána v katastru nemovitostí. Žalobkyně proto byla přesvědčena, že žalovaný pochybil, pokud k jejímu návrhu neprovedl zápis poznámky spornosti, toto své rozhodnutí řádně neodůvodnil a v rámci svého oznámení uvedl zcela nezákonnou a nesprávnou argumentaci, kterou je třeba vnímat jako poškozující její zájmy.

Vyjádření žalovaného k žalobě

4. Žalovaný k výzvě soudu předložil spisovou dokumentaci a písemné vyjádření k žalobě, v němž navrhl její zamítnutí pro nedůvodnost. Žalovaný k věci uvedl, že z § 24 katastrálního zákona a § 985 a § 986 občanského zákoníku je patrné, že o zápis poznámky spornosti může žádat osoba, jejíž věcné právo je dotčeno. Poznamenal, že v posuzovaném případě však žalobkyně neuváděla žádné své věcné právo, které je anebo má být v katastru zapsáno a které by mělo být stávajícím zápisem dotčeno. Zdůraznil, že dále o zápis poznámky spornosti může požádat osoba, která tvrdí, že je ve svém právu dotčena zápisem bez právního důvodu ve prospěch jiného. Ani v tomto však žalobkyně neuváděla právo, které by mělo být zapsáno v její prospěch namísto jiného, pro kterého mělo být zapsáno bez právních důvodů. Poukázal na to, že § 986 občanského zákoníku navíc účinky poznamenání spornosti v tomto případě dále rozlišuje podle doby, ve které bylo o zápis poznámky spornosti požádáno s tím, že nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se mu lhůta pro podání žádosti o poznamenání spornosti. Zdůraznil, že o zápisu práv do katastru nemovitostí se vyrozumívají pouze účastníci řízení (tj. žadatel, resp. dotčené osoby), přičemž žalobkyně takovou osobou evidentně nebyla. Uvedl, že poznámku spornosti lze zapsat i na žádost osoby, která podala žalobu o určení neplatnosti, zdánlivosti či zrušení právního jednání, na jehož základě má být právo do katastru teprve zapsáno. Ani v tomto případě nebyly u žalobkyně splněny podmínky pro zapsání poznámky spornosti. Z výše uvedeného dle žalovaného vyplynulo, že žalobkyně nebyla osobou oprávněnou k podání žádosti o zápis poznámky spornosti, a proto jí také nemohlo být vyhověno.

Replika žalobkyně

5. V replice žalobkyně uvedla, že žalovaný se řídí výkladem zákona silně restriktivně v její neprospěch. V § 24 odst. 1 poslední větě katastrálního zákona je jednoznačně uvedeno, že žalobce, který podal žalobu na určení, že právní jednání je neplatné, zdánlivé nebo zrušené, může podat návrh na zápis poznámky spornosti, která působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání. Není proto dle názoru žalobkyně v žádném případě stanovena podmínka, kterou akcentuje žalovaný, že musí být dotčeno její věcné právo. Konstatovala, že ani z § 985 a § 986 občanského zákoníku rozhodně nevyplývá, že musí být dotčeno věcné právo osoby, která žádá zapsat poznámku spornosti. Poukázala na to, že § 986 občanského zákoníku přímo vymezuje, že právo žádat zápis poznámky spornosti má i osoba, která je ve svém právu dotčena zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného. V této souvislosti konstatovala, že dotčen na svém právu může být a v daném případě i je právě věřitel, který byl neplatným převodem vlastnického práva k nemovité věci mezi svým dlužníkem a třetí osobou

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

poškozen a došlo ke zmaření uspokojení takového věřitele. Poukázala na to, že pro aplikaci § 986 občanského zákoníku by měly být naplněny tyto tři podmínky, a to že zápis byl proveden ve prospěch třetí osoby, tento byl proveden bez právního důvodu, a dále existence osoby dotčené ve svém právu. Uzavřela, že v projednávané věci byly tyto tři podmínky splněny, a lze proto požadovat, aby ten, kdo veřejný seznam vede, v něm tuto skutečnost poznamenal.

Posouzení věci soudem

6. O žalobě soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. bez jednání, neboť účastníci řízení s rozhodnutím ve věci bez nařízení jednání souhlasili.
7. Žalobu na ochranu před nezákonným zásahem soud posoudil podle části třetí hlavy druhé třetího dílu s. ř. s. Žalobou na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu se podle § 82 odst. 1 s. ř. s. může každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, domáhat ochrany proti takovému zásahu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný. Podle § 87 odst. 1 s. ř. s. platí, že soud o této žalobě rozhoduje na základě skutkového stavu zjištěného ke dni svého rozhodnutí; pokud soud rozhoduje pouze o určení toho, zda zásah byl nezákonný, vychází ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době zásahu. Podle § 87 odst. 2 s. ř. s. platí, že soud rozsudkem určí, že provedený zásah byl nezákonný, a trvá-li takový zásah nebo jeho důsledky anebo hrozí-li jeho opakování, zakáže správnímu orgánu, aby v porušování žalobcova práva pokračoval, a přikáže, aby, je-li to možné, obnovil stav před zásahem. Žalovaným je pak podle § 83 s. ř. s. správní orgán, který podle žalobního tvrzení zásah provedl.
8. Na tomto místě soud předesílá, že po přezkoumání skutkového a právního stavu a po prostudování obsahu předloženého správního spisu dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
9. V nynější věci je spor veden o to, zda měl žalovaný k návrhu žalobkyně zapsat poznámku spornosti do katastru nemovitostí u dotčených bytových jednotek. Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 21. 1. 2016, č. j. 7 As 290/2015-19, www.nssoud.cz, 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.“ Právě prostřednictvím zásahové žaloby se přitom proti neprovedení zápisu poznámky spornosti žalobkyně bránila. Z uvedeného je zřejmé, že se v případě, že příslušný katastrální úřad nevyhoví návrhu na zápis poznámky spornosti, nejedná o rozhodnutí správního orgánu, jak nesprávně též uváděla žalobkyně v žalobě.
10. V projednávané věci se žalobkyně domáhala zapsání poznámky spornosti, přičemž dotčení svých práv odvozovala od pravomocně přiznané pohledávky ve výši 40 184 Kč s příslušenstvím, jejíž vymožení se dle svých slov neúspěšně domáhala v exekučním řízení. Žalobkyně tedy tvrdila, že převodem vlastnictví k předmětným bytovým jednotkám mělo být ztíženo uspokojení její pohledávky. Žalovaný přitom poznámku spornosti nezapsal, neboť shledal, že nebylo dotčeno věcné právo žalobkyně, což je nutná podmínka pro zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

11. Při posouzení věci zdejší soud vycházel ze dvou ustanovení, která dopadají na sporné otázky mezi účastníky. Předně se jedná o § 24 odst. 1 katastrálního zákona, podle něhož 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.*
12. Obdobnou úpravu, která je obsažena v § 24 odst. 1 větě druhé katastrálního zákona, obsahuje též § 986 odst. 1 občanského zákoníku, který stanoví, že *[k]do tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.*
13. Nutno též zdůraznit, že při nynějším hodnocení žádosti o zápis poznámky spornosti jde výhradně o zkoumání, jaká tvrzení o dotčení práv ze žádosti o zápis poznámky spornosti vyplývají, a to s ohledem na znění § 24 odst. 1 věty druhé katastrálního zákona. V žádném případě nejde o hodnocení či snad dokazování, jak se děj skutečně odehrál. Jde výhradně o hodnocení, jaké dotčení na právech je popisováno v žádosti, aniž by soud mohl posuzovat, zda tvrzení v žádosti jsou, či nejsou pravdivá a zda k tvrzenému zásahu do práv došlo, či nedošlo. To totiž není předmětem hodnocení u zápisu poznámky spornosti.
14. Ze znění obou relevantních ustanovení je zřejmé, že jejich gramatický výklad jednoznačnou odpověď na otázku, zda institut poznámky spornosti slouží toliko jako prostředek ochrany věcných práv, nebo i práv obligacních (o jejichž tvrzené dotčení opřela svoji žádost žalobkyně), neposkytuje, neboť obě ustanovení operují toliko s právním pojmem „dotčení ve svém právu“, aniž by blíže upřesnily charakter dotčených práv. Podle názoru soudu však řešení poskytuje výklad systematický a teleologický obou shora citovaných právních předpisů, přičemž z nich vyplývá jediný možný závěr, a to sice, že institut poznámky spornosti slouží toliko k ochraně věcných práv. Daný závěr soud opírá o následující roviny úvah. Byť 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, že smyslem § 986 občanského zákoníku je ochrana osob oprávněných z věcných práv. Z toho je zjevné, že se nemůže jednat o osobu, která byla provedeným zápisem dotčena ve svém obligacním právu (což je případ žalobkyně).
15. Výše předestřený výklad pojmu „ve svém právu“ podporuje i systematické členění občanského zákoníku, v němž je § 986 zařazen právě do rubriky týkající se ochrany věcných práv (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 ohrožená obligacní práva chránit řadou jiných právních prostředků (zejména předběžnými opatřeními, prostředky práva exekučního či insolvenčního).

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

16. Správnost tohoto výkladu potvrzuje též komentářová literatura, ve které se uvádí následující: „*Jelikož však smyslem § 986 je ochrana skutečného vlastníka, resp. skutečných oprávněných, je nutno dospět k závěru, že zde nejde o 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*“ [srov. Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013].
17. Žalovaný tedy postupoval v souladu se zákonem, pokud k návrhu žalobkyně poznámku spornosti do katastru nemovitostí nezapsal, jelikož žalobkyně tvrdila dotčení své obligační pohledávky, nikoli svého věcného práva. Žalovaný důvody, pro které návrhu žalobkyně nevyhověl, logicky a srozumitelně vysvětlil ve svém sdělení ze dne 12. 4. 2017, které bylo žalobkyni doručeno. Soud proto uzavírá, že postup žalovaného, kterým nevyhověl návrhu žalobkyně na zapsání poznámky spornosti, nemohl být nesprávným postupem.
18. Návrhům žalobkyně na provedení dokazování návrhem na zápis poznámky spornosti ze dne 23. 3. 2017, rozsudkem Obvodního soudu pro Praha 6 ze dne 3. 11. 2014, sp. zn. 17 C 198/2011, žalobou na určení vlastnického práva ze dne 14. 10. 2015, návrhem žalobkyně na rozšíření počtu žalovaných a rozšíření žaloby ze dne 6. 3. 2017, usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 17. 3. 2017, č. j. 16 C 400/2015-81, a oznámením o neprovedení zápisu ze dne 14. 2. 2015 soud v souladu s § 52 odst. 1 s. ř. s. nevyhověl pro nadbytečnost takového dokazování, neboť ani jejich případné provedení by na výše uvedených závěrech soudu nemohlo nic změnit. Soud pro nadbytečnost neprovedl ani dokazování exekucním návrhem žalobkyně ze dne 8. 7. 2015, neboť pro posouzení dané věci je zcela irrelevantní skutečnost, že žalobkyně vedla pro svou pohledávku ve výši 40 184 Kč s příslušenstvím exekuci na majetek společnosti ADVANCED SPECIALTY MATERIALS s.r.o.
19. S ohledem na výše uvedené soud uzavírá, že se žalovaný nedopustil tvrzeného nezákonného zásahu. Soud tedy vyhodnotil žalobu jako nedůvodnou, a proto ji podle § 87 odst. 3 s. ř. s. zamítl.
20. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. Žalobkyně neměla ve věci úspěch a žalovanému náklady řízení nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly, proto soud vyslovil, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů řízení právo.

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, sídlem Moravské náměstí 611/6, 657 40 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

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.

Ústí nad Labem 14. srpna 2019

JUDr. Petr Černý, Ph.D., v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

(K.ř.č. 1 - rozsudek)