



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jaroslavy Skoumalové a soudců Mgr. Petra Sedláka, Ph.D. a JUDr. Václava Štencla, MA v právní věci

žalobce: Ing. A. S.

proti

žalovanému: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště
Brno - město
sídlem Moravské náměstí 1/1, 601 51 Brno

za účasti

osoby zúčastněné na řízení: K. M.

v řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu

takto:

- I. Zásah žalovaného spočívající v odmítnutí zapsání poznámky spornosti zápisu do katastru nemovitostí požadované žalobkyní v žádosti ze dne 20. 4. 2017, evidované u žalovaného pod č. j. Z-5290/2017-702, k řízení vedenému u žalovaného pod sp. zn. V-8506/2017-702 **byl nezákonný**.
- II. Žalovanému se přikazuje zapsat poznámku spornosti zápisu do katastru nemovitostí k řízení vedenému u žalovaného pod sp. zn. V-8506/2017-702, požadovanou žalobkyní v žádosti ze dne 20. 4. 2017, evidované u žalovaného pod č. j. Z-5290/2017-702, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

III. Žalovaný **j e p o v i n e n** zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 2 000 Kč.

IV. Osoba zúčastněná na řízení **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Žádostí o zapsání poznámky spornosti zápisu ze dne 20. 4. 2017, evidované u žalovaného pod sp. zn. Z-5290/2017-702 (dále také „žádost sp. zn. Z-5290/2017-702“) požadovala žalobkyně po žalovaném provedení zápisu poznámky spornosti zápisu do katastru nemovitostí k řízení o povolení vkladu změny zástavního práva vedenému u žalovaného pod sp. zn. V-8506/2017-702 (dále také „vkladové řízení sp. zn. V-8506/2017-702“), konkrétně ke vkladu změny zástavního práva v osobě zástavního věřitele u následujících nemovitostí: pozemek parcelní číslo x, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným x, rodinný dům, nacházející se na adrese Š. 1520/102, B. – Ž., a pozemek parcelní číslo x, zahrada; vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo x pro obec B., katastrální území Ž., u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště B. – město (dále společně také jako „předmětné nemovitosti“). Oznámením ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. Z-5290/2017-702 (dále také „oznámení ze dne 26. 4. 2017“) sdělil žalovaný žalobkyni, že jí podaná žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 bude vyřízena po odstranění přechozí plomby, za niž označil řízení vedené u žalovaného pod sp. zn. V-8506/2017-702. Vyrozuměním ze dne 18. 5. 2017, sp. zn. Z-5290/2017-702 (dále také „vyrozumění ze dne 18. 5. 2017“) následně žalovaný informoval žalobkyni, že její žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 byla vyhodnocena jako bezpředmětná, a požadovanou poznámku spornosti do katastru nemovitostí nezapsal.

II. Obsah žaloby

2. Žalobkyně se žalobou ze dne 28. 7. 2017 domáhá určení, že zásah žalovaného, který žalobkyně spatřuje v odmítnutí zapsání jí požadované poznámky spornosti do katastru nemovitostí, byl nezákonný. Dále se domáhá toho, aby žalovanému byla uložena povinnost poznamenat požadovanou poznámku spornosti do katastru nemovitostí, eventuálně pokračovat v řízení o zápis poznámky spornosti. Upozorňuje na neexistenci pohledávky, jež měla být zástavním právem zajištěna. Vzhledem k akcesorické povaze zástavního práva pak toto nemohlo vzniknout, nevznikla-li zajišťovaná pohledávka. Neexistující právo nelze převést na třetí osobu, a to ani smlouvou o postoupení pohledávky, jak tomu bylo v právě posuzované věci. Z toho důvodu žalobkyně u žalovaného žádala žádostí sp. zn. Z-5290/2017-702 zápis poznámky spornosti ke vkladovému řízení sp. zn. V-8506/2017-702.
3. Skutečnost, že vkladové řízení sp. zn. V-8506/2017-702 stále probíhá a změna zástavního práva v osobě zástavního věřitele nebyla doposud zapsána, nemá význam, neboť není stanoveno, že žádost o zápis poznámky spornosti zápisu je možné zapsat až ve chvíli, kdy je navrhované právo (či jeho změna) pravomocně vloženo do katastru nemovitostí.

Z oznámení ze dne 26. 4. 2017 vyplývá, že probíhající vkladové řízení nepřekáží podané žádosti žalobkyně, jen tato bude vyřízena až po odstranění plomby. Není zřejmé, z jakého důvodu uvedl žalovaný ve vyrozumění ze dne 18. 5. 2017 pasáž, že „[p]odmínkou pro zápis poznámky spornosti je, že k okamžiku doručení oznámení soudu probíhá vkladové řízení, jehož předmětem byl vklad práva na základě toho právního jednání, jehož platnost či existence je předmětnou žalobou napadána“. Není pravdou, že by vkladové řízení sp. zn. V-8506/2017-702 neprobíhalo. Vkladové řízení bylo přerušeno dne 11. 5. 2017 z důvodu návrhu žalobkyně na nařízení předběžného opatření. Přerušeni neznámá, že vkladové řízení neprobíhá – po odpadnutí důvodu přerušeni se v řízení pokračuje. Vzhledem k tomu, že o řízení dosud nebylo rozhodnuto, k listu vlastnictví číslo x je stále evidováno, řízení stále probíhá.

4. Dle názoru žalobkyně rozhodl žalovaný o bezpředmětnosti žádosti sp. zn. Z-5290/2017-702 nesprávně, v důsledku administrativního pochybení. Žalobkyně poukazuje na libovůli žalovaného, kdy tento ve vyrozumění ze dne 18. 5. 2017 tvrdil, že žádná žaloba, potřebná k vyhovění žádosti sp. zn. Z-5290/2017-702, nebyla doložena; zároveň je však zřejmé, že znal její obsah, když uvedl, že žalobou musí být napadeno právě právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru. Žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 je žádostí ve smyslu § 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), potažmo § 24 odst. 1 věta druhá zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“). Pro zápis poznámky spornosti v tomto případě je třeba v dvouměsíční lhůtě doložit, že žalobkyně své právo uplatnila u soudu – konkrétní způsob zákon nestanovuje. Rozhodující je, že v případě úspěchu žalobkyní doložené žaloby dojde i k výmazu poznámkou spornosti napadeného vkladového řízení z katastru nemovitostí. Požadavek žalovaného, aby byla k žádosti sp. zn. Z-5290/2017-702 doložena pouze a jenom žaloba, kterou je napadáno postoupení pohledávky, či snad samo souhlasné prohlášení o něm, je neproveditelný – taková žaloba by byla z důvodu absence naléhavého právního zájmu ve smyslu § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“) vždy neúspěšná a jiná dokládána žaloba byla naopak nebyla způsobilou k zapsání poznámky spornosti. I v případě, že by se jednalo o poznámku spornosti dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona, jak se domnívá žalovaný, žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 splňuje zákonné náležitosti – doloženou žalobou žalobkyně napadá i neplatnost, zdánlivost veškerých dalších právních jednání navazujících, souvisejících s neexistujícím zástavním právem. V rámci soudního řízení o neexistenci zástavního práva bude existence či neexistence zajišťované pohledávky – půjčky obligatorně posuzována. Důvody uvedené ve vyrozumění ze dne 18. 5. 2017 jsou nesprávné. Byly naplněny veškeré podmínky pro zapsání poznámky spornosti zápisu.

III. Vyjádření žalovaného

5. Žalovaný ve svém vyjádření ze dne 20. 9. 2017 navrhuje žalobu zamítnout. Žalobkyně žádala zapsat poznámku spornosti dle § 986 občanského zákoníku. Spolu s žádostí však nepředložila důkaz o podané žalobě. Později doložená žaloba nemířila proti právnímu jednání ve vkladovém řízení, tedy proti samotnému postoupení pohledávky, žalobkyní ani není tvrzeno, že by byl zápis zástavního práva do katastru nemovitostí proveden bez právního důvodu. Dle § 986 občanského zákoníku lze zapsat poznámku spornosti bez současného doložení žaloby, avšak teprve poté, co bude proveden zápis do katastru nemovitostí – ve věci žalobkyně však zápis ještě proveden nebyl. Žalobkyní vyvolané

řízení tak bylo ukončeno jako bezpředmětné podání, jelikož žádost a doložená žaloba neodůvodňovaly zápis podle § 986 občanského zákoníku.

6. Dále se žalovaný vyjadřuje k podání žalobkyně ze dne 20. 4. 2017, sp. zn. Z-5281/2017-702, směřujícímu k již ukončenému řízení sp. zn. V-4471/2013-702, v rámci něhož bylo do katastru nemovitostí zapsáno samotné zástavní právo k předmětným nemovitostem. Poznámku spornosti, již se žalobkyně tímto podáním domáhala, nelze zapsat vzhledem k tomu, že § 986 občanského zákoníku se vztahuje na zápis provedený bez právního důvodu, což však není případ zápisu na základě zástavní smlouvy, jak tomu bylo v posuzované věci. Žalobkyně doloženou žalobou žaluje na určení, že zástavní právo neexistuje – na základě takové žaloby lze zapsat poznámku rozepře dle § 985 občanského zákoníku, neboť žalobkyně napadá nesoulad stavu zapsaného v katastru se stavem skutečným. Zásahová žaloba je dle žalovaného předčasná, jelikož řízení sp. zn. Z-5281/2017-702 nebylo dosud ukončeno – zápis poznámky spornosti nebyl ani proveden, ani podání nebylo vyhodnoceno jako bezpředmětné. V případě zápisu poznámky rozepře dle § 985 občanského zákoníku rozhodnutí nebude působit vůči osobě, která by potenciálně mohla nabýt věcné právo v řízení sp. zn. V-8506/2017-702, neboť toto řízení bylo zahájeno před žádostí žalobkyně o zápis poznámky spornosti.

IV. Replika žalobkyně

7. Žalobkyně v replice ze dne 5. 12. 2017 k tvrzením a argumentům uvedeným v žalobě dodává, že v době vydání vyrozumění ze dne 18. 5. 2017 již měl žalovaný prokazatelně určovací žalobu doloženou žalobkyní k dispozici, přesto žalobkyni uvědomil, že nedoložila žádnou žalobu, a podání tak bude považovat za bezpředmětné. Požadovaná poznámka spornosti však měla být dle § 986 odst. 2 občanského zákoníku zapsána na základě samotné žádosti. V oznámení ze dne 26. 4. 2017 žalovaný uvedl, že podání žalobkyně bude vyřízeno po odstranění předchozích plomb, z vyrozumění ze dne 18. 5. 2017 však vyplývá, že na odstranění nečekal. Je s podivem, že žalovaný ve svém vyjádření tvrdí, že podání žalobkyně považoval za bezpředmětné, jelikož žalobou žalobkyně napadá jiné právní jednání, když vyrozumění vyhotovil dne 18. 5. 2017 a ještě 5. 6. 2017 byla žaloba založena v jiném spise. Z tučně zvýrazněného textu vyrozumění ze dne 18. 5. 2017 je patrné, že žalovaný rozhodl o bezpředmětnosti podání žalobkyně na základě nesprávné domněnky o nedoložení žádné žaloby. Domníval-li se žalovaný, že žalobkyně nedoložila žalobu, měl ji vyzvat k odstranění této vady podání. Žalobkyně v žádosti sp. zn. Z-5290/2017-702 uvádí, že *„byl zápis proveden do veřejného seznamu bez právního důvodu“*, tvrzení žalovaného týkající se této otázky, uvedené v jeho vyjádření, je tak nepravdivé. Jestliže žalobkyně v případě úspěchu podané žaloby dosáhne určení neexistence zástavního práva a tedy i jeho výmazu a výmazu všech navazujících zápisů, nemůže žalovaný tvrdit, že žalobou není napadáno právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí. Žalobkyně nemusí v žalobě explicitně uvádět, že navrhuje, aby bylo určeno, že *„zástavní právo neexistuje, smlouva o půjčce je neplatná, souhlasné prohlášení je neplatné, smlouva o postoupení pohledávky je neplatná“*, toho všeho dosáhne tím, že navrhne určení, že zástavní právo neexistuje. Jestliže zástavní právo nikdy platně nevzniklo z důvodu, že nikdy nebyla poskytnuta půjčka, nebyl zde od počátku právní důvod vzniku práva a došlo tak k zápisu bez právního důvodu. Uplatnění § 986 občanského zákoníku je opodstatněné.

8. Dále uvádí, že řízení sp. zn. Z-5281/2017-702, ke kterému se žalovaný vyjadřuje, není předmětem podané žaloby, argument o předčasnosti žaloby je irelevantní. Navíc vzhledem k dvouměsíční lhůtě pro podání zásahové žaloby žalobkyně neměla jinou možnost, než žalobu podat. Žalobkyně nikdy nežádala o zápis poznámky rozepře dle § 985 občanského zákoníku. Argument žalovaného, vůči komu takový zápis působí, je tak irelevantní. Poznámka spornosti, které se žalobkyně domáhá, působí i vůči osobě, která by potenciálně v řízení sp. zn. V-8506/2017-702 mohla nabýt věcné právo – žalobkyně dodržela jednoměsíční lhůtu dle § 986 odst. 2 občanského zákoníku. I z tohoto důvodu nelze žalobu považovat za předčasnou, jelikož žalobkyně nemůže čekat, až bude v katastru nemovitostí proveden vklad změny zástavního práva v osobě zástavního věřitele – marně by uplynula jednoměsíční lhůta. Navíc na zápis poznámky spornosti nemá vliv na to, vůči komu tato bude či nebude mít vliv.

V. Posouzení věci krajským soudem

9. Krajský soud v Brně na základě včas podané žaloby přezkoumal žalobou napadený postup žalovaného, v němž žalobkyně spatřuje nezákonný zásah na základě skutkového stavu zjištěného ke dni svého rozhodnutí (§ 87 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za splnění zákonných podmínek stanovených v § 51 odst. 1 s. ř. s.
10. Po přezkoumání žalobou napadeného postupu žalovaného, v němž žalobkyně spatřuje nezákonný zásah, soud dospěl k závěru, že žaloba je **důvodná**.
11. Předmětem sporu je otázka, zda postup žalovaného zvolený při posuzování žádosti žalobkyně o zapsání poznámky spornosti zápisu ze dne 20. 4. 2017, evidované u žalovaného pod sp. zn. Z-5290/2017-702, byl v souladu se zákonem.

Shrnutí skutkového stavu

12. Z obsahu předloženého správního spisu soud zjistil následující skutečnosti rozhodné pro posouzení důvodnosti žaloby:
13. Žalobkyně dne 27. 9. 2011 uzavřela jako zástavní dlužník se společností DEMI STAR, a.s., jako zástavním věřitelem, smlouvu o zřízení zástavního práva k předmětné nemovitosti (dále také „zástavní smlouva ze dne 27. 9. 2011“). Touto smlouvou sjednané zástavní právo mělo sloužit k zajištění pohledávky Mgr. J. F., jako dlužníka, vzniknuvší z poskytnuté půjčky ve výši 3 000 000 Kč na základě smlouvy o půjčce uzavřené mezi společností DEMI STAR, a.s. a Mgr. J. F. dne 27. 9. 2011 (dále také „smlouva o půjčce ze dne 27. 9. 2011“). Součástí správního spisu je dále souhlasné prohlášení ze dne 20. 12. 2016 učiněné mezi K. M. a společností DEMI STAR, a.s. (dále také „souhlasné prohlášení ze dne 20. 12. 2016“) o tom, že společnost DEMI STAR, a.s., jako postupitel, a K. M., jako postupník, uzavřely smlouvu o postoupení veškerých pohledávek za dlužníkem Mgr. J. F. (dále také „smlouva o postoupení pohledávky“).
14. Dne 10. 4. 2017 byl K. M. a společností DEMI STAR, a.s. podán k žalovanému návrh na provedení vkladu změny zástavního práva předmětné nemovitosti, konkrétně změny

v osobě zástavního věřitele, a to na základě souhlasného prohlášení ze dne 20. 12. 2016. Na základě tohoto návrhu je u žalovaného vedeno vkladové řízení sp. zn. V-8506/2017-702.

15. Dne 24. 4. 2017 byla žalovanému doručena žádost sp. zn. Z-5290/2017-702, a to ke vkladovému řízení sp. zn. V-8506/2017-702. Dne 24. 4. 2017 byla dále žalovanému doručena žádost žalobkyně o zapsání poznámky spornosti zápisu ze dne 20. 4. 2017, kterou žalovaný zaevidoval pod sp. zn. Z-5281/2017-702, a to k již ukončenému řízení vedenému u žalovaného pod sp. zn. V-4471/2013-702, v rámci kterého bylo do katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo k předmětným nemovitostem.
16. Oznámením ze dne 26. 4. 2017 sdělil žalovaný žalobkyni, že jí podaná žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 bude vyřízena po odstranění přechodí plomby, za niž označil vkladové řízení sp. zn. V-8506/2017-702. Dne 2. 5. 2017 bylo žalovanému doručeno usnesení Městského soudu v Brně ze dne 2. 5. 2017, č. j. 45 C 89/2017-11, kterým byla žalovanému uložena povinnost do doby konečného rozhodnutí ve věci samé přerušit vkladové řízení sp. zn. V-8506/2017-702 a neprovést vklad změny zástavního práva v osobě zástavního věřitele. Dne 10. 5. 2017 byla žalovanému doručena žaloba o určení neexistence zástavního práva ze dne 17. 4. 2017 (dále také „určovací žaloba ze dne 17. 4. 2017“), kterou se žalobkyně u Městského soudu v Brně domáhá určení, že zástavní právo zapsané k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí na základě řízení sp. zn. V-4471/2013-702, neexistuje. Usnesením ze dne 11. 5. 2017, č. j. V-8506/2017-702-10, žalovaný na základě usnesení Městského soudu v Brně ze dne 2. 5. 2017, č. j. 45 C 89/2017-11, přerušil vkladové řízení sp. zn. V-8506/2017-702.
17. Vyrozuměním ze dne 18. 5. 2017 následně žalovaný informoval žalobkyni, že její žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 byla vyhodnocena jako bezpředmětná, a požadovanou poznámku spornosti do katastru nemovitostí nezapsal. V rámci vyrozumění ze dne 18. 5. 2017 žalovaný uvedl k důvodům svého postupu následující: *„[U]vedené podání ukončujeme jako bezpředmětné, neboť požadovanou poznámku spornosti lze do katastru nemovitostí zapsat pouze na základě návrhu žalobce doloženého žalobou o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené a důkazem o tom, že žaloba byla podána soudu. [...] Podmínkou pro zápis této poznámky spornosti je, že k okamžiku doručení oznámení soudu nebo návrhu žalobce probíhalo vkladové řízení, jehož předmětem byl vklad práva na základě toho právního jednání, jehož platnost či existence je předmětnou žalobou napadána.“*
18. Na ústním jednání konaném u žalovaného dne 5. 6. 2017, zachyceném na protokolu č. j. Z-5290/2017-702, vyplynulo, že žalovanému byla dne 10. 5. 2017 doručena určovací žaloba ze dne 17. 4. 2017 jak k řízení vedenému pod sp. zn. Z-5290/2017-702, tak k řízení vedenému pod sp. zn. Z-5281/2017-702, avšak byly až do této doby pravděpodobně založeny ve spisu řízení vedeného pod sp. zn. V-8506/2017-702. V protokolu je dále uvedeno, že *„[p]o prověření předložených žalob bude případně založeno nové řízení Z pro zápis poznámky“*. Žádný záznam takové povahy dále správní spis neobsahuje.

K zákonné úpravě poznámek spornosti zápisu

19. První otázku, kterou musí soud posoudit, je právní kvalifikace žádosti sp. zn. Z-5290/2017-702. Zákonná úprava totiž rozlišuje mezi třemi typy poznámek spornosti, přičemž mezi stranami je sporné, jaký typ poznámky spornosti žalobkyně požadovala zapsat.
20. Zákonná úprava poznámek spornosti poskytuje účastníkům vkladového řízení možnost řešení situací, kdy skutečnosti zapsané, potažmo zapisované, ve veřejném seznamu jsou nesprávné. Příčiny takovéto nesprávnosti mohou být u zápisu již provedeného do veřejného seznamu následující: 1) chybný zápis do veřejného seznamu; 2) zápis bez právního důvodu (tzn. počáteční absence právního důvodu vzniku práva – tedy absolutní neplatnost či zdánlivost právního jednání, na základě kterého byl zápis do veřejného seznamu proveden); 3) možnost mimoknihovního vzniku či zániku práv; 4) dodatečné odpadnutí právního důvodu vzniku práva (například odstoupení od smlouvy či uplatnění relativní neplatnosti). Nad rámec těchto čtyř případů, kdy je zpochybňován již provedený zápis, lze jako bod 5) označit situaci, kdy zápis do veřejného seznamu doposud proveden nebyl, vkladové řízení o něm stále probíhá, ale již v tuto chvíli je zápis sporován z důvodu, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do seznamu, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené. [Na uvedené modelové situace bude v následujícím textu odkazováno jako na „body 1) až 5)“.]
21. V případě chybného zápisu do veřejného seznamu [viz bod 1)] se mohou dotčené subjekty domáhat ochrany prostřednictvím postupů stanovených veřejnoprávními předpisy regulujícími vedení příslušného veřejného seznamu (viz § 36 katastrálního zákona).
22. Případy uvedené pod body 2) až 4) jsou pak primárně upraveny § 985 a § 986 občanského zákoníku. Speciálním právním předpisem, jednak odrážejícím úpravu občanského zákoníku, jednak zakotvujícím třetí typ poznámky spornosti [předestřený pod bodem 5)], je pak katastrální zákon, jehož stěžejním ustanovením pro předmětnou problematiku je § 24.
23. Ustanovení § 985 občanského zákoníku stanoví, že **není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem**, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, запиše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.
24. Dle § 986 odst. 1 občanského zákoníku se může ten, kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen **zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného**, 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.
25. Ustanovení § 986 odst. 2 občanského zákoníku pak uvádí, že požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.

26. Ze znění občanskoprávní úpravy tak lze obecně říci, že § 986 obsahuje řešení situace nastíněné pod bodem 2), kdy zápis do veřejného seznamu byl proveden, avšak na základě od počátku neexistujícího právního důvodu.
27. Odstranění vzniklého nesouladu podle § 985 občanského zákoníku je pak na místě v případech zmíněných pod body 3) a 4), kdy provedení zápisu původně bylo založeno na řádném právním důvodu, tento však následně odpadl (typicky bylo odstoupeno od původně platné smlouvy), nebo zapsané právo mimoknihovně zaniklo (při současném vzniku práva jiného), omezilo se (vznikem jiného práva – např. práva věcného břemene), nebo se rozšířilo (zanikem práva, které věc zatěžovalo); viz VRZALOVÁ, Lenka. § 985 [Poznámka rozepře]. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 48. ISBN 978-80-7400-499-5.), např. v důsledku vydržení, promlčení, či uplynutí času. Takováto poznámka spornosti bývá někdy také označována jako „poznámka rozepře“ – soud bude nadále tento termín užívat.
28. Jak bylo naznačeno dříve, na občanskoprávní úpravu poznámky spornosti zápisu navazuje právní úprava katastrální. Katastrální zákon však na rozdíl od občanského zákoníku rozeznává tři typy poznámek spornosti.
29. Prvním typem je poznámka spornosti, resp. poznámka rozepře odpovídající dikci § 985 občanského zákoníku. Dle § 24 odst. 1 věta první katastrálního zákona platí, že **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.
30. Úpravu druhého typu poznámky spornosti, odpovídající § 986 občanského zákoníku, obsahuje § 24 odst. 1 věta druhá katastrálního zákona, dle něhož 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.
31. Již nad rámec úpravy obsažené v občanském zákoníku pak katastrální zákon zakotvuje ještě třetí typ poznámky spornosti. Ta dopadá na situace nastíněné v bodě 5) výše uvedeného výčtu, kdy dotčená osoba preventivně rozporuje zápis, který doposud nebyl proveden, a vkladové řízení o něm tak stále probíhá. Podmínkou provedení zápisu této poznámky je prokázání, že dotčená osoba u soudu brojí proti právnímu jednání, jež má dle návrhu opodstatňovat provedení zápisu. Ustanovení § 24 odst. 1 věta třetí konkrétně uvádí, že 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**. K této úpravě obsažené nad rámec občanského zákoníku uvádí důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu následující: „*Vedle poznámek spornosti v případě žalob podaných podle těchto ustanovení [§ 985 a § 986 občanského zákoníku] se bude i nadále zapisovat poznámka spornosti, kdy je napadena u soudu platnost právního jednání v době mezi podáním návrhu na vklad a případným provedením vkladu. Tuto žalobu budou moci podat osoby, které se o tom, že má být podle podaného návrhu proveden vklad, a podají tedy odpovídající žalobu preventivně již před tím,*

než podání žaloby předvídá ustanovení § 986 nového občanského zákoníku. Poznámka spornosti bude mít v tomto případě pro další případné zápisy v katastru stejný význam jako poznámka zapisovaná podle § 986 nový občanský zákoník.“

32. Pro správné přiřazení odpovídajícího zákonného ustanovení na posuzovanou věc je stěžejní skutečnost, kdy žalobkyně podala svou žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 a vůči kterému vkladu či vkladovému řízení se domáhala zapsání poznámky spornosti. Ze správního spisu je zřejmé, že vkladové řízení sp. zn. V-8506/2017-702 o návrhu na vklad změny osoby zástavního věřitele bylo zahájeno dne 10. 4. 2017. Žádost žalobkyně sp. zn. Z-5290/2017-702 byla žalovanému doručena dne 24. 4. 2017, tedy v průběhu dosud probíhajícího vkladového řízení, kdy zápis v katastru nemovitostí ještě nebyl proveden. Žalobkyně se přitom výslovně domáhala zápisu poznámky spornosti k právě tomuto probíhajícímu vkladovému řízení, které také konkrétně označila spisovou značkou. Žalobkyně se tedy žádostí sp. zn. Z-5290/2017-702 zjevně nedožadovala zapsání poznámky spornosti ve vztahu k již provedenému vkladu. Žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 se tak nemůže pohybovat v režimu § 986 občanského zákoníku, resp. § 24 odst. 1 věta druhá katastrálního zákona.
33. Zcela vyloučena je s ohledem na skutečnosti tvrzené v žádosti sp. zn. Z-5290/2017-702 také aplikace § 985 občanského zákoníku, resp. § 24 odst. 1 věta první katastrálního zákona. Žalobkyně sice namítá nesoulad stavu zapsaného v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem, přesně jak tvrdí žalovaný, avšak z důvodu neexistence právního jednání, na základě něhož byl původní zápis do katastru proveden. Tvrdí totiž, že nemohlo vzniknout zástavní právo, pakliže nevznikla ani samotná pohledávka, jež měla být zástavním právem zajištěna. Tím zcela jednoznačně nejsou naplněny charakteristické znaky poznámky rozepře stanovené v § 985 občanského zákoníku, resp. v § 24 odst. 1 věta první katastrálního zákona. O poznámku rozepře by se mohlo jednat v případě, kdy by zástavní právo platně vzniklo, bylo zcela po právu do katastru nemovitostí zapsáno a až následně důvod jeho existence zanikl (např. v důsledku následného odstoupení od smlouvy jednou ze stran). O takový případ se však v projednávané věci nejedná [viz rozlišení mezi situacemi pod bodem 2) na straně jedné a body 3) a 4) na straně druhé]. Kromě toho žalobkyně uvedená tvrzení uvádí pouze jako argumentaci pro závěr, že smlouva o postoupení pohledávky je neplatná. V samotné žádosti sp. zn. Z-5290/2017-702 nežádá zapsání poznámky spornosti vůči již provedeným zápisům, nýbrž právě vůči probíhajícímu vkladovému řízení sp. zn. V-8506/2017-702, jehož podkladem je smlouva o postoupení pohledávky.
34. Podle svého obsahu musí být žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 jednoznačně kvalifikována jako žádost o zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona. Právě toto ustanovení obsahuje úpravu pro případy, kdy účastník řízení požaduje zapsání poznámky spornosti ve vztahu k právě probíhajícímu vkladovému řízení. Takto měl posoudit žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 sám žalovaný, neboť nebyl vázán tím, že žalobkyně v žádosti odkazuje na § 986 občanského zákoníku. Úvahy žalovaného o tom, proč nebylo možné zapsat poznámku spornosti podle tohoto ustanovení (stejně jako podle § 985 občanského soudního řádu) tedy nejsou nijak relevantní. Podstatné je, zda měl na základě žádosti sp. zn. Z-5290/2017-702 zapsat poznámku spornosti dle § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona.

35. Žádá-li účastník vkladového řízení o zápis poznámky spornosti již v průběhu vkladového řízení, a to výslovně ve vztahu k tomuto vkladovému řízení, nemůže správní orgán vyhodnotit žádost podle jejího obsahu jinak než jako žádost podle § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona bez ohledu na to, jak je žádost formálně označena (a na jaká ustanovení případně odkazuje). Žádný jiný typ poznámky spornosti totiž není možné zapsat k probíhajícímu vkladovému řízení. Soud přitom dané vkladové řízení považuje za probíhající i k okamžiku rozhodování soudu v této věci, přestože bylo toto vkladové řízení přerušeno. Přerušování řízení totiž nemůže mít na kvalifikaci žádosti o zápis poznámky spornosti vliv, neboť rozhodné je pouze to, že se žádost vztahuje k právu, které má být do katastru nemovitostí zapsáno, tj. jehož zápis je požadován a dosud nebyl proveden.
36. Ve chvíli, kdy je takováto žádost o zápis poznámky spornosti podle § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona doložena zákonem požadovanou žalobou, stává se perfektní [arg. „*na základě doloženého návrhu žalobce*“] a od tohoto okamžiku již nic nebrání provedení zápisu. V této souvislosti je nutno zopakovat, že tento typ poznámky spornosti byl zakotven nad rámec zákonné úpravy obsažené v občanském zákoníku a na žádost se tak nevztahuje například lhůta obsažená v § 986 odst. 2 občanského zákoníku. Pozdější doložení podání žaloby je sankcionováno „pouze“ tím, že do té doby nemůže být poznámka spornosti zapsána.
37. V této souvislosti je nutno odmítnout tvrzení žalovaného obsažené ve vyrozumění ze dne 18. 5. 2017, že žalobkyně svou žádost sp. zn. Z-5290/2017-702 nedoložila žalobou. Ačkoliv z vyrozumění není důvod tvrzeného „ukončení podání“ pro bezpředmětnost jednoznačně zřejmý, zdejší soud má vzhledem ke zvolené formulaci textu ve spojení se zvýrazněnou částí textu a ve spojení se skutečnostmi vyplývajících z protokolu ze dne 5. 6. 2017 za to, že důvodem závěru byla domněnka žalovaného o tom, že žalobkyně svou žádost nedoložila žalobou vůbec. Jak však vyplývá ze správního spisu, tato žaloba byla žalovanému doručena dne 10. 5. 2017. Pouze na základě pochybení žalovaného nebyla při vydání vyrozumění ze dne 18. 5. 2017 pravděpodobně brána v potaz (a to z důvodu jejího pravděpodobného založení do jiného spisu, jak vyplývá z protokolu ze dne 5. 6. 2017). Obsahem správního spisu bylo postaveno najisto, že žaloba do sféry žalovaného doručena byla, a to dne 10. 5. 2017.
38. Na základě výše uvedeného pak soudu nezbyvá než konstatovat, že žalovaný pochybil, když žádost žalobkyně nesprávně právně kvalifikoval, což se také odrazilo v jeho následném nezákonném postupu.
39. Pro úplnost soud poznamenává, že žalobkyně se sice domáhala také zapsání poznámky spornosti k již provedenému vkladu, ovšem samostatnou žádostí zaevidovanou žalovaným pod sp. zn. Z-5281/2017-702. Postup žalovaného na základě této žádosti ovšem není předmětem tohoto soudního řízení. Z toho důvodu je zcela irrelevantní také kvalifikace této žádosti žalovaným (včetně pojednání o účincích poznámky rozepře dle § 985 občanského zákoníku) či jeho sdělení o plánovaném vyzvání žalobkyně k jejímu upřesnění. Stejně tak nelze přisvědčit ani tvrzení žalovaného, že je žaloba předčasná z důvodu, že dosud nebylo ukončeno řízení o žádosti žalobkyně evidované pod sp. zn. Z-5281/2017-702. Obě žádosti jsou na sobě zcela nezávislé a konání či nekonání žalovaného ve vztahu k jedné žádosti nemůže zakládat důvod pro nezapsání poznámky spornosti na základě žádosti druhé, jejíž předmět je odlišný.

K náležitostem žaloby o určení ve smyslu § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona

40. Pro posouzení, zda žalovaný byl či nebyl povinen na základě žádosti sp. zn. Z-5290/2017-702 a posléze doložené určovací žaloby ze dne 17. 4. 2017 požadovanou poznámku spornosti zapsat, pak zbývá zhodnotit, zda doložená žaloba představuje ve smyslu § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona „žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.“
41. Určovací žalobou ze dne 17. 4. 2017 se žalobkyně u Městského soudu v Brně domáhala určení, že zástavní právo zapsané k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí v rámci řízení sp. zn. V-4471/2013-702 neexistuje. Žalovaný má za to, že taková žaloba nemíří proti právnímu jednání, na jehož základě má být v rámci řízení sp. zn. V-8506/2017-702 proveden zápis změny v osobě zástavního věřitele, tedy proti samotnému postoupení pohledávky jakožto právnímu jednání obsaženému v souhlasném prohlášení ze dne 20. 12. 2016.
42. Pro řádné posouzení vhodnosti žalobkyní zvolené žaloby je nutné vycházet z pravidla obsaženého v § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“). Dle něj se **určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.** Jinými slovy řečeno, aby se žalobce mohl domáhat určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, vyžaduje zákon existenci naléhavého právního zájmu žalobce na tomto určení. Nedostatek této podmínky by vedl k zamítnutí žaloby (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2011, sp. zn. 30 Cdo 1121/2011; všechna zde citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou dostupná na www.nsoud.cz).
43. Aby tedy mohla být určovací žaloba úspěšná, je mimo jiné vyžadováno, aby žalobce tvrdil a prokázal naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není. Jak uvedl Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 20. 3. 2002, sp. zn. 20 Cdo 54/2001, „[s]oudní praxe (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu z 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdo 1338/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura 3/1997 pod č. 21) je jednotná v tom, že naléhavý právní zájem je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo právo žalobce nebo právní vztah, na kterém je účasten, ohroženo, popřípadě tam, kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým“.
44. Při interpretaci § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona nelze odhlédnout od zákonných možností obrany žalobkyně dle občanského soudního řádu. Katastrální zákon nemůže být vykládán zcela izolovaně bez ohledu na související právní předpisy. Takový postup by totiž v konečném důsledku vedl k tomu, že by bylo dané ustanovení zbaveno veškerých zamýšlených účinků. Požaduje-li toto ustanovení podání určovací žaloby o určitém obsahu, musí být takový požadavek posuzován s přihlédnutím k zákonným možnostem pro podání určovací žaloby. Nelze požadovat, aby se žalobkyně ochrany u civilních soudů domáhala žalobou, jež by v žádném případě nemohla mít šanci na úspěch, v důsledku čehož by ani nemohly nastat účinky poznámky spornosti stanovené v § 24 odst. 3 katastrálního zákona.
45. Po žalobkyni proto bylo možné žádat doložení jediné takové určovací žaloby, u které není vyloučeno prokázání naléhavého právního zájmu na určení, zda tu právní poměr nebo

právo je či není. Jedině v takovém případě zde bude dána potencialita úspěchu žaloby a tedy potencialita vydání takového rozhodnutí civilního soudu, na jehož základě bude katastrální úřad dle § 24 odst. 3 katastrálního zákona s to vymazat ty zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí.

46. K otázce, zda žalobkyně mohla v rámci soukromoprávní ochrany svých práv zvolit žalobu na určení neplatnosti některé ze smluv uzavřených v rámci shora popsaných právních vztahů, nebo musela využít právě žalobu na určení neexistence samotného zástavního práva, zdejší soud poukazuje na závěry Nejvyššího soudu přijaté v rozsudku ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. 21 Cdo 58/2003, ve kterém se Nejvyšší soud zabýval tím, zda je dán naléhavý právní zájem na určení, že je neplatná zástavní smlouva v situaci, kdy pohledávka, kterou měla zástavní smlouva zajistit, v den uzavření zástavní smlouvy neexistovala. Nejvyšší soud v uvedeném rozsudku konstatoval, že „[j]estliže například právní otázka platnosti či neplatnosti smlouvy má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu (například vlastnictví), není zpravidla dán naléhavý právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo o určení existence práva nebo právního vztahu (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 1996, sp. zn. II Odon 50/96, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy č. 5/1996 na str. 113).“ Z jeho závěrů jasně vyplývá, že právní otázka, zda zástavní smlouva je či není platným právním jednáním, představuje vyřešení toliko předběžné otázky ve vztahu k posouzení, zda na nemovitostech vázne zástavní právo. Případné určení neplatnosti takové smlouvy však nemůže vést k odstranění nejistoty v právním postavení žalobkyně nebo k zamezení ohrožení jejího práva. Neznamená totiž nutně, že by zástavní právo vůbec nevzniklo. Stejně tak platí, že na základě zástavní smlouvy jakožto platného právního jednání nemusí vždy zástavní právo vzniknout – např. v případě, kdy vůbec nevznikla pohledávka, kterou má zástavní právo zajišťovat (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 21 Cdo 390/2008). Nejvyšší soud proto uzavřel, že: „[U]rčení platnosti nebo neplatnosti zástavní smlouvy má jen – jak uvedeno již výše – povahu předběžné otázky pro určení, zda tu zástavní právo je či není. Vzhledem k tomu, že určením platnosti nebo neplatnosti zástavní smlouvy se nemůže vyřešit celý obsah a dosah sporného právního vztahu mezi jeho účastníky, nemůže být na takovém určení naléhavý právní zájem ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. [§ 80 o. s. ř. ve znění účinném v době rozhodování zdejšího soudu]. Stav ohrožení práva žalobce nebo nejistotu v jeho právním postavení lze proto odstranit jen určením, zda tu je či není zástavní právo.“
47. Závěrům uvedeným v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 58/2003 odpovídá i dřívější rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2147/99, dle kterého není dán ve smyslu § 80 o. s. ř. naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká. Nejvyšší soud v tomto rozsudku uvedl: „[J]estliže právní otázka (platnost smlouvy), o níž má být rozhodnuto, má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu (vlastnictví), není dán právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu (ustanovení § 80 písm. c/ o.s.ř. - viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 1996, sp. zn. II Odon 50/96, publikovaný v časopise Soudní rozhledy č. 5/1996). Nelze totiž přehlédnout, že v době od uzavření smlouvy do podání žaloby mohlo dojít k nabytí vlastnictví žalovaným na základě jiné skutečnosti (např. vydržením), a rozhodnutí o neplatnosti smlouvy by nemělo praktické důsledky.“

48. Výjimku z požadavku existence naléhavého právního zájmu ve smyslu § 80 o. s. ř. tvoří případy, kdy zákon stanoví k ochraně práv účastníků právních vztahů jakýsi zvláštní žalobní typ, který je již sám o sobě odůvodňuje projednání žaloby, aniž by žalobce musel tvrdit a prokazovat naléhavý právní zájem na požadovaném určení, jak tomu je v rámci „obecné“ určovací žaloby. Typickým příkladem takové žaloby je žaloba na neplatnost rozvázání pracovního poměru dle § 72 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů. Dále do této kategorie spadá také žaloba o určení neplatnosti veřejné dobrovolné dražby, která má oporu v § 24 odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, jak potvrdil rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2006, sp. zn. 21 Cdo 20/2005. Dle názoru některých autorů odpadl požadavek na určení naléhavého právního zájmu také v případech spadajících do působnosti ustanovení § 985 a § 986 občanského zákoníku: *„Lze tedy shrnout, že prostředkem k nápravě situace, kdy byl do veřejného seznamu proveden zápis bez právního důvodu, je žaloba na určení existence či neexistence práva, které bylo takovým zápisem dotčeno, která však není žalobou o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ [§ 80 o. s. ř. ve znění účinném v době rozhodování zdejšího soudu], nýbrž žalobou mající oporu přímo v § 986 (srov. výklad k § 985 bod 5). Žalobce tedy namísto skutečností, z nichž dovozuje existenci naléhavého právního zájmu, musí uvést skutečnosti, ze kterých vyplývá, že byly naplněny předpoklady k podání žaloby podle § 986, tedy tvrdit, že je zde zápis ve veřejném seznamu provedený bez právního důvodu a dále, že žalobce je tímto zápisem dotčen ve svém knihovním právu.“* (viz VRZALOVÁ, Lenka. § 986 [Poznámka spornosti zápisu]. In: SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 54. ISBN 978-80-7400-499-5). Lze se setkat také s názory hovořícími o povinnosti žalobce respektovat zcela nový právní institut zvláštní žaloby znějící výslovně na výmaz sporného zápisu vlastnického práva provedeného ve veřejném seznamu bez právního důvodu, a to právě na základě § 986 občanského zákoníku. Dle nich je podání určovací žaloby v těchto případech zcela vyloučeno (viz CHALUPA, Luboš. Žaloba o výmaz sporného zápisu ve veřejném seznamu. *Aplikace práva*. roč. 1/2015, str. 6. ISSN 2336-5560; dále CHALUPA, Luboš. Naléhavý právní zájem na určení po 1. 1. 2014. *Aplikace práva*. roč. 3/2015, str. 9. ISSN 2336-5560; a také CHALUPA, Luboš. Sporná poznámka spornosti. *Aplikace práva*. roč. 1/2015, str. 4. ISSN 2336-5560).
49. Aniž by soud hodnotil, zda považuje některé z citovaných závěrů ve vztahu k § 985 a 986 občanského zákoníku za správné a které, v nyní projednávané věci jde o zápis poznámky spornosti na základě § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona, která je úpravou jdoucí zcela nad rámec citovaných ustanovení občanského zákoníku. Zdejší soud se tedy zabýval toliko otázkou, zda ustanovení § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona stanovuje oprávnění k podání speciální určovací žaloby, u níž by již žalobce nemusel prokazovat naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 s. ř. s. Na základě posouzení znění § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona, po jeho porovnání s předchozí právní úpravou - § 9a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem“) - a s přihlédnutím k důvodové zprávě ke katastrálnímu zákonu dospěl soud k závěru, že § 24 odst. 1 věta třetí nezakotvuje žádný speciální žalobní typ a hovoří o obecné určovací žalobě.
50. Ustanovení § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona hovoří toliko o doložení žaloby „o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné,

zdanlivé nebo zrušené“. Tomuto ustanovení, účinnému od 1. 1. 2014, odpovídalo v předcházející právní úpravě znění § 9a odst. 1 písm. b) zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, které obdobně hovořilo o doložení žaloby „o určení, zda právní úkon, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatný či zrušený“. Záměr zachování znění právní úpravy v této oblasti vyplývá i z důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu, hovořící o tom, že „[v]edle poznámek spornosti v případě žalob podaných podle těchto ustanovení se bude i nadále [zvýraznění doplněno krajským soudem], zapisovat poznámka spornosti kdy je napadena u soudu platnost právního jednání v době mezi podáním návrhu na vklad a případným provedením vkladu“. Dle názoru zdejšího soudu tak žaloba, kterou je žalobce pro vyhovění jeho žádosti o zápis poznámky spornosti povinen doložit, není žalobou, jež by měla oporu přímo v § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona, nýbrž se jedná o „obecnou“ žalobu o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, ve smyslu § 80 o. s. ř. Ustanovení § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona hovoří pouze o některých důsledcích podání takové žaloby, nejedná se o zakotvení oprávnění k jejímu podání. Také v žalobě vyžadované pro zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona je proto žalobce povinen tvrdit a prokazovat skutečnosti, z nichž dovozuje existenci svého naléhavého právního zájmu na požadovaném určení.

51. Žalobkyně tak byla pro úspěšnou ochranu svých práv nucena podat takovou žalobu, u níž byla schopna tvrdit a prokázat naléhavý právní zájem. S ohledem na výše zmiňovanou judikaturu Nejvyššího soudu (zejména pak rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 58/2003) takovou žalobou nemohla být jiná žaloba, než žaloba na určení, zda tu zástavní právo je či není. Žaloba na určení neplatnosti zástavní smlouvy ze dne 27. 9. 2011 by zjevně musela být zamítnuta pro nedostatek naléhavého právního zájmu – zástavní právo by i přes vyslovení této neplatnosti mohlo existovat, např. v důsledku vydržení, či jiných právních skutečností (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2147/99). Ze stejného důvodu by musela být zamítnuta také případná žaloba na určení neplatnosti smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 27. 9. 2011. Ani rozhodnutí o neplatnosti této smlouvy by nemohlo vést ke kýženým praktickým důsledkům. Nejenže by se touto žalobou vůbec nevyřešil celý komplex sporných právních vztahů (zejména existence zástavního práva), případné konstatování neplatnosti uvedené smlouvy by opět nemohlo zároveň vyloučit možnost, že ke změně v osobě zástavního věřitele došlo jinak.
52. Soudě z vyjádření žalovaného sice lze předpokládat, že by doložením žaloby na určení neplatnosti smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 27. 9. 2011 žalovaný zápis požadované poznámky spornosti provedl, žalobě by však zejména s ohledem na výše zmiňovanou judikaturu nemohlo být soudem vyhověno a žalovaný by tak poznámku spornosti musel následně vymazat, aniž by nastaly účinky předvídané § 24 odst. 3 katastrálního zákona. Nelze tedy lpět na doslovném znění § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona a trvat na striktním požadavku, aby petit žaloby zněl na určení neplatnosti smlouvy o postoupení pohledávky. Jak již ostatně Ústavní soud mnohokrát vyslovil, jazykový výklad představuje pouze prvotní přiblížení k aplikované právní normě (např. nálezy Ústavního soudu ze dne 17. 12. 1997, sp. zn. Pl. ÚS 33/97). Při interpretaci citovaného ustanovení je proto nutno vzít také v úvahu kontext právní úpravy (zejména možnosti podání určovací žaloby dle občanského soudního řádu) a účel právní úpravy (zejména možnost nastoupení účinků předvídaných v § 24 odst. 3 katastrálního zákona).

53. Na základě systematického a teleologického výkladu § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona je proto nutno dospět k závěru, že žalobou „o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené“ je zde myšlena taková určovací žaloba dle § 80 o. s. ř., u níž je žalobce schopen prokázat existenci naléhavého právního zájmu a při její úspěšnosti bude nutně soudem vyřešena také otázka platnosti, zdánlivosti či trvání právního jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí.
54. Jak bylo uvedeno výše, žaloba na určení neexistence zástavního práva, byla jediná možná varianta určovací žaloby, kterou se žalobkyně mohla domáhat ochrany svých práv před civilním soudem, aniž by na první pohled hrozilo zamítnutí žaloby pro absenci naléhavého právního zájmu (což by rozhodně neplatilo pro případnou žalobu na určení neplatnosti smlouvy o postoupení pohledávky). Zároveň má zdejší soud za to, že posouzení žalobkyní podané určovací žaloby (v níž vychází z premisy, že smlouva o půjčce, k níž bylo zřízeno zástavní právo, nikdy platně nevznikla) v sobě bude nutně implicitně zahrnovat také posouzení existence pohledávky, včetně akcesorických vztahů, a platnosti smlouvy o půjčce, zástavní smlouvy a v konečném důsledku také smlouvy o postoupení pohledávky. Neexistence právního vztahu v sobě nutně zahrnuje i neplatnost právních jednání, jejichž předmětem je tento neexistující právní vztah. Určí-li soud, že zástavní právo neexistuje, s konečnou platností tím vyřeší také otázku možné změny v subjektech takového zástavního práva. Zároveň pouze na základě žalobkyní podané žaloby, za předpokladu, že jí bude soudem vyhověno, bude přicházet v úvahu nastoupení účinků předvídaných § 24 odst. 3 katastrálního zákona.

VI. Shrnutí a náklady řízení

55. Ve světle výše uvedených skutečností lze shrnout, že žalovaný pochybil, když žádost žalobkyně sp. zn. Z-5290/2017-702 vyhodnotil jako bezpředmětnou a jí požadovaný zápis poznámky spornosti ke vkladovému řízení sp. zn. V-8506/2017-702 neprovedl. Žalobkyně naplnila veškeré zákonné požadavky stanovené § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona, nutné pro provedení zápisu. Podala žádost o zápis poznámky spornosti, kterou podáním ze dne 9. 5. 2017 doložila žalobou o určení neexistence zástavního práva. Dnem doručení určovací žaloby ze dne 17. 4. 2017 se stala žádost žalobkyně perfektní. Pro zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona je dostačující doložení takové určovací žaloby, při její úspěšnosti bude nutně soudem vyřešena také otázka platnosti, zdánlivosti či trvání právního jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí. Tvrdí-li žalobkyně ve své žalobě, že neexistuje právo, k němuž má být v katastru nemovitostí provedena změna, implicitně tím napadá také podklad pro provedení takové změny. Určovací žalobu ze dne 17. 4. 2017 proto soud považuje za žalobu způsobilou pro zapsání poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona ve vztahu k probíhajícímu vkladovému řízení sp. zn. V-8506/2017-702.
56. Žalovaný byl tedy povinen vyhodnotit žádost žalobkyně jako žádost o zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 věta třetí katastrálního zákona a po doložení určovací žaloby ze dne 17. 4. 2017 měl poznámku spornosti zapsat. Postup žalovaného sdělený žalobkyni ve vyrozumění ze dne 18. 5. 2017 i v oznámení ze dne 26. 4. 2017 nebyl opodstatněný ani zákonný. Vyhovění žádosti žalobkyně nebylo vázáno na provedení vkladu, jež sporovala. Úprava obsažená v § 24 odst. 1 věta třetí totiž míří právě na situace, kdy vkladové řízení

aktuálně probíhá a již v tuto chvíli je zpochybňován právní vztah, resp. právní jednání, jež by mělo provedení vkladu odůvodňovat.

57. Soud proto uzavírá, že neprovedení žalobkyní požadovaného zápisu poznámky spornosti naplňuje znaky nezákonného zásahu, který žalovaný ani ke dni rozhodování soudu nenapravil. Jedná se o zásah trvající, a soud proto podle § 87 odst. 2 s. ř. s. jednak určil, že provedený zásah byl nezákonný, jednak žalovanému přikázal, aby požadovanou poznámku spornosti do katastru nemovitostí zapsal. K tomu mu soud uložil lhůtu tří dnů, kterou považuje za přiměřenou s ohledem na to, že žalovaný měl po celou dobu soudního řízení dostatečný prostor pro nápravu svého postupu, přičemž zápis poznámky spornosti je v tuto chvíli již jen administrativním úkonem, neboť všechny podmínky pro jeho provedení byly splněny.
58. O nákladech řízení rozhodl soud v souladu s § 60 odst. 3 s. ř. s., podle kterého 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. Žalobkyně byla ve věci úspěšná, soud jí proto přiznal právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému. Náklady řízení žalobkyně sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 000 Kč.
59. Osoba zúčastněná na řízení nemá v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s. *a contrario* právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jí náklady vznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

Brno 31. ledna 2018

JUDr. Jaroslava Skoumalová
předsedkyně senátu