



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Alexandra Krysla a soudkyň Mgr. Miroslavy Kašířkové a JUDr. Aleny Hocké v právní věci **žalobce Tirozet s.r.o.**, se sídlem Bělehradská 858/23, Praha 2, *zastoupeného Mgr. Lucií Petránkovou, advokátkou se sídlem Bolzanova 1615/1, Praha 1*, proti žalovanému **Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj**, se sídlem Sokolovská 167/875, Karlovy Vary, za účasti **osoby zúčastněné na řízení B. Č.**, *zastoupené JUDr. Karlem Jelínkem, advokátem, se sídlem Bělehradská 3A, Karlovy Vary*, v řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného

t a k t o :

- I. Žaloba se z a m í t á .
- II. Žádný z účastníků n e m á právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalobce je povinen zaplatit osobě zúčastněné na řízení náklady řízení ve výši 7.823 Kč, do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám zástupce osoby zúčastněné na řízení JUDr. Karla Jelínka, advokáta.

O d ů v o d n ě n í

I. Vymezení věci

Žalobce se žalobou domáhal ochrany před nezákonným zásahem žalovaného spočívajícím v zápisu poznámky spornosti k nemovitostem zapsaným na listu vlastnictví č. 234 vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Karlovy Vary.

Žalobce je dle listu vlastnictví č. 234 vlastníkem pozemku st.p.č. 44 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 79 m², jehož součástí je stavba č.p. 34 (rodinný dům), dále pozemku p.č. 183/1(zahrada) o výměře 802 m² a p.č. 183/3 (zahrada) o výměře 341 m², v katastrálním území Bystřice u Hroznětína, obec Hroznětín (*dále jen „předmětné nemovitosti“*). Dne 16.8.2016 byl Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálnímu pracovišti Karlovy Vary (*dále též jen „katastrální pracoviště“*) podán osobou zúčastněnou na řízení k předmětným nemovitostem „Návrh na zápis poznámky spornosti k nemovitostem“ (Z-7754/2016-403). Ke dni 21.9.2016 zapsalo katastrální pracoviště k předmětným nemovitostem poznámku spornosti zápisu (Z-93 76/2016-403).

II. Důvody žaloby

A.

Po provedení zápisu poznámky spornosti k předmětné nemovitosti žalobce namítal (připisem ze dne 20.9.2016), že byla zapsána v rozporu s § 24 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) – (*dále jen „KZ“ nebo „katastrální zákon“*) a že plná moc advokáta nesplňuje náležitosti vyžadované správním řádem. Žalovaný žalobci sdělil (odpovědi ze dne 5.10.2016), že postupoval v souladu s větou druhou § 24 odst. 1 KZ a § 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (*dále jen „OZ“ nebo „občanský zákoník“*), že je neurčitost plné moci právního zástupce navrhovatelky nedostatkem, avšak na základě ostatních okolností není důvodné pochybovat, že kterým nemovitostem se vztahuje.

V žalobě žalobce namítal, že byl postupem žalovaného (zápisem poznámky spornosti k předmětným nemovitostem ve vlastnictví žalobce) přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem. Zásah směřuje proti žalobci, který v podstatě nemůže s nemovitostmi nakládat (poznámka spornosti sice není rozhodnutím soudu o tom, kdo je jejich vlastníkem, avšak činí nemovitosti fakticky neprodejnými). Na nemovitosti měl kupce, ale po zápisu poznámky z prodeje sešlo. Zásahem žalovaného je tak žalobci zásadním způsobem ztěžován výkon vlastnického práva. Jedná se o neoprávněný zásah do vlastnického práva žalobce.

Žalobce odkázal na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16.11.2010, čj. 7 Aps 3/2008- 98 (*všechna rozhodnutí Nejvyššího správního soudu zde citovaná jsou dostupná na www.nssoud.cz*), podle něhož se soudní ochrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu. Dále na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26.1.2012, sp. zn. 4 Aps 4/2011-68, který závěry usnesení rozšířeného senátu vztáhl též na zapsání či nezapsání poznámky. Ačkoli byla uvedená rozhodnutí vydána za účinnosti předchozí právní úprav, jsou jejich závěry stále aplikovatelné.

B.

Žalovaný v odpovědi z 5.10.2016 uvedl, že k zápisu poznámky spornosti došlo na základě věty druhé § 24 odst. 1 KZ. Žádost o zápis poznámky spornosti bez doložení

žalobního návrhu musí obsahovat tvrzení, jakým zápisem je žadatel dotčen, a tvrzení, že tento zápis byl proveden bez právního důvodu a v čem je spatřována jeho právní bezdůvodnost. Neobsahuje-li žádost tyto údaje, postupuje se obdobně podle § 37 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (*dále jen „správní řád“*). Nedoplní-li žadatel údaje ve stanovené lhůtě nebo nebudou-li doplněné údaje osvědčovat splnění podmínek pro zápis poznámky podle § 24 odst. 1 věty první KZ, žádost se vrátí jako nezpůsobilá k zápisu poznámky spornosti.

Podmínkou pro zápis poznámky spornosti bez doloženého žalobního návrhu je, že:

1. o zápis poznámky žádá osoba dotčená určitým zápisem v katastru, tedy osoba, která:
 - a) v důsledku takového zápisu přestala být zapsána jako vlastník či jiný oprávněný, nebo její právo bylo provedeným zápisem omezeno,
 - b) potenciální právní nástupce (zejm. možný dědic) osoby podle písm. a), a současně
2. zápis, který je napadán, je alespoň potenciálně bez právního důvodu, přičemž zápisem bez právního důvodu je zejména zápis provedený na základě
 - a) neplatného, zdánlivého nebo zrušeného právního jednání,
 - b) právního důvodu, který odpadl k datu předcházejícímu právním účinkům zápisu, či
 - c) podvržené listiny.

Navrhovatelka však nežádala zapsat věcné právo, ani nesplnila podmínky pro zápis poznámky spornosti, jelikož její návrh neobsahuje výše uvedené náležitosti. Návrh je odůvodněn toliko pohledávkou, kterou má za J.N. (*dále jen „předchozí vlastník předmětných nemovitostí“*), která na sebe podala insolvenční návrh. Pohledávka navrhovatelky (obligace) za předchozím vlastníkem předmětných nemovitostí ale není věcným právem navrhovatelky, které by bylo stavem v katastru nemovitostí dotčeno. Stejně tak pohledávka navrhovatelky nemůže být podkladem pro zápis poznámky spornosti, jelikož navrhovatelka není a nikdy v minulosti nebyla vlastníkem předmětných nemovitostí (což vyplývá i ze samotného návrhu na zápis poznámky). Nerozhodný je i fakt, že se navrhovatelka považuje za zásadní věřitelku. Navrhovatelka ani nespornuje, že by kupní cena byla skutečně původním vlastníkem předmětných nemovitostí uhrazena. Poznámka spornosti proto neměla být žalovaným zapsána, jelikož její zapsání není odůvodněno návrhem navrhovatelky a nebyly splněny podmínky § 24 odst. 1 věty druhé KZ. Z návrhu na zápis poznámky spornosti není zřejmé, jakým zápisem je navrhovatelka dotčena a v čem je spatřováno, že byl proveden bez právního důvodu. Sama navrhovatelka jako právní důvod zápisu uvádí kupní smlouvu. Podaný návrh tak nesplňuje zákonem stanovené náležitosti a neměl být proto zapsán. Na uvedeném nemůže ničeho zhojit ani fakt, že navrhovatelka doložila včas (do 2 měsíců), že byla podána žaloba k Okresnímu soudu v Karlových Varech na určení neplatnosti smlouvy a neúčinnosti právního jednání (kupní smlouvy mezi původním vlastníkem předmětných nemovitostí a žalobcem jako jejich novým vlastníkem).

C.

Žalobce nesouhlasil ani se způsobem, jakým se žalovaný vypořádal s nedostatečnou plnou mocí právního zástupce navrhovatelky. K zápisu poznámky spornosti došlo na základě plné moci, neurčitého pověření ve věci „zápisu poznámky spornosti k nemovitostem“. Navíc právní zástupce zmocnění nepřijal, neboť plná moc není zmocněným zástupcem podepsaná. Podpis je uveden pouze u advokátní koncipientky, kdy není ještě známo u které, neboť podpis

je uveden u dvou. Advokátní koncipientku však navrhovatelka nezplnomocnila a tato ji nemůže zastupovat. Navíc v plné moci nebyly nemovitosti řádně specifikovány. Jedná se o plnou moc udělenou k neurčitému počtu řízení, neboť je zde neomezený počet nemovitostí/možností, u kterých by poznámka spornosti mohla být navrhována k zápisu. V takovém případě podle § 33 odst. 2 písm. c) správního řádu platí, že pokud je plná moc udělena pro neurčitý počet řízení, musí být vždy úředně ověřena. Plná moc tak nesplňuje náležitosti kladené na ni správním řádem. Bez ohledu na to, jak si žalovaný plnou moc vyložil z kontextu, je zřejmé, že nesplňuje požadavky zákona. Žalovaný měl postupovat tak, že měl podklady vrátit a vyzvat advokáta k doložení řádné plné moci a k řádnému návrhu.

Žalovaný tak dle žalobce pochybil, když na základě výše uvedených písemností zapsal do katastru nemovitostí poznámku spornosti. Žalovaný zapsal poznámku spornosti contra legem a na základě návrhu neoprávněné osoby.

III. Vyjádření žalovaného k žalobě

Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby. Dle žalovaného návrh na zápis poznámky spornosti obsahoval odůvodnění, v čem je spatřován zápis bez právního důvodu a současně z návrhu plynulo, že je navrhovatelka ve svém právu dotčena provedeným zápisem kupní smlouvy mezi žalobcem a bývalým vlastníkem předmětných nemovitostí. Spolu s návrhem byla předložena i plná moc ze dne 16.8.2016, kterou navrhovatelka zmocnila JUDr. K.J., advokáta, ve věci zápisu poznámky spornosti k nemovitostem, a ten zmocnění přijal, což na plné moci stvrdil svým podpisem.

Katastrální pracoviště provedlo zápis poznámky spornosti na LV č. 234 podle § 24 odst. 1 (věty druhé) KZ, resp. § 986 OZ, neboť předložené listiny splňovaly požadované náležitosti. Skutečnost, kdy se osoba zúčastněná na řízení domnívá, že měla nabýt vlastnické právo k předmětným nemovitostem po zaplacení kupní ceny a na základě uzavřené dohody o kupní smlouvě o prodeji a po úhradě pohledávek bývalého vlastníka předmětných nemovitostí, je zápis poznámky spornosti jedinou možnou obranou proti případnému návrhu na vklad vlastnického práva mezi aktuálně zapsaným vlastníkem předmětných nemovitostí (žalobcem) a případným dalším nabyvatelem. Proti povolenému návrhu na vklad není přípustný žádný opravný prostředek, proto katastrální pracoviště tuto situaci vyhodnotilo tak, že zapsalo poznámku spornosti v souladu s platnou legislativou.

Katastrální pracoviště obdrželo dne 21.9.2016 žádost žalobce (prostřednictvím zmocněné zástupkyně Mgr. L.P., advokátky) o přezkoumání a výmaz předmětné poznámky spornosti (Z-8957/2016-403). Katastrální pracoviště postup prověřilo a odpovědělo přípisem ze dne 5.10.2016, ve kterém sdělilo své stanovisko a zdůvodnilo, že zápis poznámky spornosti provedlo v souladu s katastrálním zákonem i občanským zákoníkem.

K napadené plné moci předložené navrhovatelkou uvedlo, že nemělo důvod pochybovat, k jakým nemovitostem se tato vztahuje a považovalo ji za určitou, neboť žalobce jiné nemovitosti, než předmětné nemovitosti na LV č. 234 v katastrálním území Bystřice u Hroznětína v okrese Karlovy Vary nevlastní. Z tohoto důvodu nebyla vyžadována úředně ověřená plná moc. K žalobní námitce týkající se umístění podpisu JUDr. K.J. na plné moci

žalovaný uvedl, že pravidelně komunikuje s advokátem JUDr. K.J., jelikož sídlo jeho advokátní kanceláře je v Karlových Varech a v zastoupení svých klientů pravidelně předkládá listiny k zápisu do katastru nemovitostí. Katastrálnímu pracovišti je jeho podpis dobře znám a nemělo tedy pochybnost v tom, že ji přijal právě on. Ostatně tak je i plná moc specifikována ve svém úvodu. Katastrální pracoviště postupovalo v souladu s § 6 odst. 2 správního řádu.

Dne 4.10.2016 byla katastrálnímu pracovišti doručena žaloba podaná k Okresnímu soudu v Karlových Varech s podacím razítkem soudu ze dne 4.10.2016 (Z-9376/2016-403). Žaloba na určení neplatnosti kupní smlouvy a neúčinnosti právního jednání ve smyslu § 235 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) – (*dále jen „insolvenční zákon“*) byla doručena jako doplnění podání ze dne 16.8.2016. Vzhledem k tomu, že byla splněna podmínka o uplatnění svého práva u soudu, která byla doložena podanou žalobou do 2 měsíců ode dne doručení žádosti, připojilo katastrální pracoviště k již zapsané poznámce spornosti jako druhou listinu oznámení o podaném žalobním návrhu ze dne 4.10.2016.

IV. Replika žalobce

Dle žalobce z návrhu na zápis poznámky spornosti nevyplývá, že se navrhovatelka domnívá, že měla nabýt vlastnické právo k nemovitostem po zaplacení kupní ceny a na základě uzavřené dohody o kupní smlouvě o prodeji. Žalovaný se tak zpětně snaží dovodit věcné právo, na základě kterého měl zapsat poznámku. V návrhu je jasně uvedeno, že navrhovatelka s bývalým vlastníkem předmětných nemovitostí žádnou smlouvu neuzavřela a vyvedením předmětných nemovitostí z konkurzní podstaty má být poškozena. V takovém případě by měl být návrh podán insolvenčním správcem. Sama navrhovatelka jasně uvádí, že měla uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí s žalobcem a že s převodem nemovitosti vyslovila souhlas. Není tak zřejmé, jak dospěl žalovaný k závěru, že měla nabýt vlastnické právo k nemovitostem po zaplacení kupní ceny a na základě uzavřené dohody o kupní smlouvě, když nic takového není v listině ze dne 16.8.2016 uvedeno. K argumentaci žalované vůči plné moci předložené navrhovatelkou žalobce uvedl, že předpokládal, že má žalovaný správní orgán postupovat ke všem účastníkům stejně, a to v souladu se zákonem a nerozlišovat na „ty co známe“ a „ty co neznáme“.

V. Vyjádření účastníků při jednání soudu

O věci samé rozhodl soud po provedeném jednání, při němž setrvali žalobce a žalovaný na svých stanoviscích.

VI. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

Jednání soudu se zúčastnil zástupce osoby zúčastněné na řízení. Sdělil, že u Okresního soudu v Karlových Varech je pod sp.zn. 18C 263/2016 vedeno řízení o žalobě podané osobou zúčastněnou na řízení (navrhovatelkou zápisu poznámky spornosti) proti žalobci a J.N. (předchozímu vlastníku předmětných nemovitostí). Žalována je neplatnost kupní smlouvy. Žalobce, který je typickou lichvářskou firmou zabývající se ničením lidských osudů, postupovala proti osobě zúčastněné na řízení (*dále též jen „OZNR“*) naprosto

bezprecedentním postupem. OZNŘ utrpěla závažný úraz a následně dostala od pojišťovny jeden milion korun. Tuto částku plnila pojišťovna přímo na účet paní N., tehdy vlastníci předmětné nemovitosti, jako zálohu na kupní cenu. Ve chvíli, kdy byli účastníci dohodnuti na kupní ceně, začaly na předmětné nemovitosti napadat různé exekuce jedna za druhou. OZNŘ se snažila tyto exekuce vyplácet, aby nepřišla o milion korun, aby zde mohla zůstat se svými pěti dětmi a manželem, aby nepřišla o investice, které již do předmětných nemovitostí vložila. Když byla úplně finančně vyčerpána, přišla poslední exekuce k návrhu nějaké hypoteční banky týkající se pohledávky 600.000 Kč. Bylo třeba si někde tuto částku půjčit a vyřešit i tento dluh, aby předmětné nemovitosti nešly do dražby. V této situaci jednatel žalobce P.Š.(člověk, který čelí 29-ti exekucím a trestním oznámením) se dohodl, že zajede k exekutorům vyplatit 600 tisícovou exekuci, a za to si účtoval 100.000 Kč za svoji činnost mandátáře, 25.000 Kč za advokáta a další poplatky, celkem naučtoval 800.000 Kč (za to, že na 4 měsíce půjčí 600.000 Kč). Když se měly podepsat dohody o smlouvě budoucí, tak nepředložil smlouvu na 800.000 Kč, jak byli dohodnuti, ale na 950.000 Kč. Zneužívaje naprosté tísně, říkal: „Tady to podepište, jinak ten dům jde zítra do dražby“. Proto paní N. i OZNŘ podepsaly dohodu o smlouvě budoucí na 950.000 Kč. OZNŘ byla bohužel v průběhu těch čtyř měsíců operována a hospitalizována 40 dnů v nemocnici. Prosila jednatele žalobce o prodloužení lhůty ke splnění dluhu a ten jí následně předložil smlouvu na 1.450.000 Kč.

Účastníci nebyli domluveni, že žalobce bude nabyvatel předmětných nemovitostí. Žalobce nabyl předmětné nemovitosti jako jakousi formu zajištění závazku, půjčky 600.000 Kč, s tím, že následně nemovitosti převede na OZNŘ. Je však zřejmé, že žalobce neměl v úmyslu předmětné nemovitosti na OZNŘ převést, a rovnou si našel kupce za 1.600.000 Kč. Jednatel žalobce tak za 5 měsíců z půjčky 600.000 Kč vydělal milion korun.

Osoba zúčastněná na řízení se zápisem poznámky spornosti brání realizaci této kupní smlouvy, neboť přišla o všechny své peníze a ještě si od ní jednatel žalobce nechal podepsat směnku na 270.000 Kč, které mu údajně dluží jako fyzické osobě. Podle zástupce OZNŘ jde o nejhanebnější případ lichvy, s jakým se kdy setkal. V rámci jednání o vyklizení vnesla OZNŘ všechny uvedené námitky vůči kupní smlouvě na předmětné nemovitosti a i soud prvního stupně v Karlových Varech připustil, že je tady otázka neplatnosti kupní smlouvy hned z několika důvodů a že je tedy namístě se touto otázkou zabývat. Otázka neplatnosti kupní smlouvy se proto probírá u soudu a OZNŘ má eminentní zájem, aby se probrala, protože pokud by vlastnictví k předmětným nemovitostem skutečně přešlo na žalobce, který by ho realizoval dál, tak OZNŘ nemá proti žalobci, který čelí 29 exekucím, šanci získat zpět své peníze, i kdyby se jednou uznalo, že je smlouva neplatná. Proto je třeba zablokovat převod předmětných nemovitostí, aby se nestalo, že někdo další zaplatí peníze za nemovitosti získané nepoctivým, lichvářským a naprosto nezákonným způsobem, kdy bylo zneužito tísně a za naprosto nevýhodných podmínek byla uzavírána smlouva, jejímž cílem byl převod předmětných nemovitostí na OZNŘ, který následně nebyl splněn, a to za zcela nemorálních a nepřijatelných okolností.

Soudní řízení u Okresního soudu v Karlových Varech trvá. OZNŘ žádala z důvodu své finanční tísně osvobození od soudního poplatku. Její žádosti bylo vyhověno ze tří čtvrtin odvolacím soudem. Zbývající částka soudního poplatku byla zaplacená 11.1.2017. Předmětem

sporu je neplatnost převodu předmětných nemovitostí. Je tedy důvod, aby byla v katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti, která je zcela zásadní ochranou případného dalšího nabyvatele, jenž by mohl přijít o peníze i o nemovitost. Vzhledem k tomu, že paní N. uzavřela smlouvu a tři týdny na to na sebe vyhlásila insolvenční návrhem na oddlužení, a už teď je jasné, že oddlužení povoleno nebude, je v zájmu OZNŘ, aby byly předmětné nemovitosti zapsány do konkursní podstaty a OZNŘ, která své poslední peníze dala paní N. za předmětné nemovitosti, aby v rámci insolvenčního řízení mohla být alespoň z něčeho uspokojena. Paní N. má rakovinu, umírá a za předpokladu, že se nevrátí nemovitost do konkursní podstaty, bude OZNŘ, její manžel (který se na základě této situace pokusil o sebevraždu) a jejich pět dětí bez peněz (se směnkou pro jednatele žalobce). Dle zástupce OZNŘ se jedná o nejhanebnější situaci, s jakou se ve své právní praxi setkal.

VII. Posouzení věci krajským soudem

Z čeho soud vycházel

Řízení ve správním soudnictví je upraveno zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen s.ř.s.*).

Žaloba byla podána podle § 82 s.ř.s., podle něhož *každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením (dále jen „zásah“) správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, může se žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný.*

Žalobce navrhoval, aby soud vyslovil, že byl zápis poznámky spornosti, jímž bylo omezeno vlastnické právo žalobce, nezákonný. A současně navrhoval, aby soud zakázal žalovanému pokračovat v porušování žalobcova práva a přikázal mu obnovit stav před zásahem, tj. před zápisem poznámky spornosti, a to ve lhůtě 3 dnů od právní moci rozsudku.

Podle § 87 odst. 1 s.ř.s. *soud rozhoduje na základě skutkového stavu zjištěného ke dni svého rozhodnutí; rozhoduje-li soud pouze o určení toho, zda zásah byl nezákonný, vychází ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době zásahu.* V daném případě soud nerozhodoval pouze o určení toho, že byl zásah nezákonný, proto vycházel ze skutkového stavu zjištěného ke dni svého rozhodnutí.

Podle § 87 odst. 2 věty první s.ř.s. *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.* Podle § 87 odst. 3 s.ř.s. *soud zamítne žalobu, není-li důvodná.*

Žaloba není důvodná.

Skutkový základ věci

Osoba zúčastněná na řízení podala dne 16.8.2016 ke katastrálnímu pracovišti návrh na zápis poznámky spornosti. V návrhu jsou uvedeny nemovitosti zapsané na LV č. 234 vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, katastrálním pracovištěm Karlovy Vary, jak jsou vyjmenovány v úvodu odůvodnění tohoto rozsudku.

Návrh je odůvodněn tím, že OZNŘ a její manžel uzavřeli dohodu o kupní smlouvě o prodeji předmětných nemovitostí s jejich tehdejším vlastníkem J.N. a OZNŘ složila na účet J.N. částku 1.000.000 Kč. Tato částka byla převedena přímo z pojišťovny z úrazové pojistky OZNŘ a měla představovat kupní cenu nemovitosti, kterou J.N. slíbila OZNŘ a jejímu manželovi prodat. Než byla kupní smlouva uzavřena, začaly na nemovitost napadat exekuční příkazy a OZNŘ a její manžel, aby nemovitost, ve které již bydlili, získali, zaplatili postupně 2.680.000 Kč s tím, že jim nemovitost bude převedena. Když byly všechny exekuce vyplaceny a byla připravována kupní smlouva, na nemovitost padl další dluh Českomoravské stavební spořitelny, který vyplatila společnost žalobce. S žalobcem bylo následně dohodnuto, že vyplatí dluh 634.531 Kč, k čemuž si připočetl svou fakturu a svou režii zastupování v jednání na ČMSS a další režijní poplatky dle přiloženého rozpisu. Smlouvou o smlouvě budoucí se žalobce zavázal OZNŘ, která v podstatě těžiště skutečné kupní ceny již zaplatila ze svých peněz, převést za částku 950.000 Kč, kterou měla složit do 31.7.2016, a jelikož tak neučinila, požadoval žalobce brutálním vydíráním vyklizení nemovitosti OZNŘ a její rodinou včetně pěti dětí okamžitě na ulici ven. Do tohoto nátlaku předložil žalobce další návrh smlouvy o smlouvě budoucí na částku 1.500.000 Kč, což by znamenalo, že žalobce, zneužívajíc tísně OZNŘ, za dva měsíce vydělá 900.000 Kč, které již OZNŘ J.N. zaplatila. Vzhledem k tomu, že J.N. prokazatelně dluží OZNŘ částku 2.680.000 Kč, kterou písemně uznala a která je doložitelná jednotlivými platbami na účet jejích věřitelů a na její účet, je zřejmé, že OZNŘ je zásadní věřitelkou J.N., která bezprostředně po uzavření kupní smlouvy s žalobcem podala na sebe insolvenční návrh. OZNŘ je jako zásadní věřitelka tímto vyvedením majetku z konkurzní podstaty poškozena, uplatňuje současně u soudu žalobou neplatnost kupní smlouvy mezi J.N. a žalobcem, proto navrhovala, aby katastrální pracoviště zapsalo poznámku spornosti k předmětným nemovitostem.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Karlovy Vary, je na listu vlastnictví č. 234, kde jsou zapsány předmětné nemovitosti, uvedena jako vlastník společnost „Tirozet s.r.o., Bělehradská 858/23, Vinohrady, 12000 Praha 2“ a jako nabývací titul je zapsána „Smlouva kupní ze dne 29.03.2016. Právní účinky zápisu ke dnei 31.03.2016. Zápis proveden dne 22.04.2016.“ Poznámka spornosti zde zapsaná obsahuje generálie osoby zúčastněné na řízení (jak jsou uvedeny v úvodu rozsudku) a označení předmětných nemovitostí, u kterých je vyznačena sp.zn. Z-9376/2016-403. Jako listina v pořadí první je uvedeno: „Žádost o zápis poznámky spornosti zápisu ze dne 16.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2016. Zápis proveden dne 23.08.2016. Z-7754/2016-403“ Jako listina v pořadí druhá je uvedeno: „Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 04.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2016. Zápis proveden dne 06.10.2016. Z-9376/2016-403“

Právní hodnocení

Ad B.

Podle § 24 odst. 1 KZ *není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu. Obdobně se zapíše do katastru poznámka spornosti zápisu i v 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.

Podle § 24 odst. 3 KZ *vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí. Po výmazu všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu dotčeným osobám.*

Případ, kdy určitá osoba tvrdí, že je ve svých právech dotčena zápisem ve veřejném seznamu, který byl proveden jednak ve prospěch jiného, jednak bez právního důvodu, upravuje ustanovení § 986 OZ, podle něhož *kdo 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.* Pro aplikaci § 986 musí být splněny tři předpoklady, a to 1) zápis provedený ve prospěch jiné osoby, 2) tvrzení o tom, že zápis byl proveden bez právního důvodu, a 3) tvrzení o tom, že je tím tvrdící osoba dotčena ve svém právu. Pokud jsou uvedené tři předpoklady naplněny, lze se u soudu domáhat výmazu onoho zápisu a současně lze požadovat, aby ten, kdo veřejný seznam vede, v něm tuto skutečnost poznamenal. Následně pak je podstatné, že 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.

V daném případě je z obsahu návrhu na zápis poznámky spornosti zřejmé, že osoba zúčastněná na řízení namítá neplatnost kupní smlouvy ze dne 29.3.2016 uzavřené mezi J.N. (předchozím vlastníkem předmětných nemovitostí) a žalobcem, na jejímž základě přešlo vlastnictví k předmětným nemovitostem na žalobce. Neplatnost kupní smlouvy dovozuje osoba zúčastněná na řízení z toho, že kupní cenu předmětných nemovitostí již způsobem v návrhu popsáním zaplatila J.N., a to na základě smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené mezi nimi. Následně byla osoba zúčastněná na řízení okolnostmi donucena uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí (o uzavření kupní smlouvy na předmětné nemovitosti) s žalobcem. Osoba zúčastněná na řízení tak v návrhu tvrdila, že byl zápis vlastnictví předmětných nemovitostí ve prospěch žalobce proveden na základě neplatné kupní smlouvy, tedy bez právního důvodu, a že je tím dotčena ve svém právu, a to věcném právu na vlastnictví předmětných nemovitostí. Ve smyslu § 24 odst. 1 věta druhá KZ a § 986 OZ tak osoba zúčastněná na řízení v návrhu tvrdila, 1) že byl zápis vlastnictví k předmětným nemovitostem proveden ve prospěch jiné osoby (žalobce), 2) tvrdila, že byl zápis proveden na základě neplatné kupní smlouvy, tedy

bez právního důvodu, 3) tvrdila, že je tím dotčena ve svém právu na vlastnictví předmětných nemovitostí, proto žádala, aby to bylo v katastru nemovitostí poznamenáno. Povinností katastrálního pracoviště bylo posoudit, zda jsou pro zápis poznámky spornosti splněny zákonné podmínky, tedy podmínky stanovené v § 24 odst. 1 KZ a § 986 OZ. Dle názoru soudu byly na základě uvedených tvrzení osoby zúčastněné na řízení splněny podmínky pro zápis poznámky spornosti stanovené v § 24 odst. 1 KZ a podmínky tvrzení tří výše uvedených skutečností dle § 986 OZ. Katastrální pracoviště proto nepochybil, když na základě uvedeného návrhu poznámku spornosti na list vlastnictví č. 234 zapsalo. Na základě uvedeného nebyl důvod, aby bylo v řízení postupováno podle § 37 odst. 3 správního řádu, jak tvrdí v žalobě žalobce. Podle tohoto ustanovení *nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu*. Návrh na zápis poznámky spornosti byl způsobilý k provedení příslušného zápisu a nebylo proto třeba na základě uvedeného ustanovení správního řádu vyzývat OZNŘ k jeho doplnění.

Splněna byla následně také zbývající podmínka stanovená v § 986 OZ, když osoba zúčastněná na řízení podáním doručeným katastrálnímu pracovišti dne 4.10.2016, tedy v zákonem stanovené lhůtě, doložila, že podala k Okresnímu soudu v Karlových Varech žalobu na určení neplatnosti kupní smlouvy uzavřené mezi J. N. (předchozím vlastníkem předmětných nemovitostí) a žalobcem o prodeji předmětných nemovitostí. V žalobě je namítána neplatnost kupní smlouvy podle § 1796 OZ. Namítána je rovněž neúčinnost právního jednání v souvislosti s uzavřením uvedené kupní smlouvy, a to podle § 235 odst. 1 insolvenčního zákona.

Soud proto dospěl k závěru, že zápis poznámky spornosti byl v daném případě učiněn v souladu se zákonem a shodně s žalovaným konstatuje, že předložené listiny splňovaly požadované náležitosti. Skutečnost, kdy se osoba zúčastněná na řízení domnívá, že měla nabýt vlastnické právo k předmětným nemovitostem po zaplacení kupní ceny na základě uzavřené dohody o kupní smlouvě o prodeji předmětných nemovitostí a po úhradě pohledávek bývalého vlastníka předmětných nemovitostí, je zápis poznámky spornosti jedinou možnou obranou proti případnému návrhu na vklad vlastnického práva mezi aktuálně zapsaným vlastníkem předmětných nemovitostí (žalobcem) a případným dalším nabyvatelem. Proti povolenému návrhu na vklad není přípustný žádný opravný prostředek, proto katastrální pracoviště tuto situaci správně vyhodnotilo tak, že zapsalo poznámku spornosti.

Zcela v souladu s tímto závěrem byla odpověď katastrálního pracoviště na žádost žalobce doručenou dne 21.9.2016 o přezkoumání a výmaz předmětné poznámky spornosti (Z-8957/2016-403) připsím ze dne 5.10.2016, ve kterém žalobci sdělilo (obdobně, jak je výše uvedeno), že zápis poznámky spornosti provedlo v souladu s katastrálním zákonem a občanským zákoníkem, proto žádosti nevyhovělo.

Ad C.

Nedůvodnou shledal soud rovněž námitku směřující vůči plné moci předložené katastrálnímu pracovišti osobou zúčastněnou na řízení současně s návrhem na zápis poznámky spornosti.

Podle § 33 odst. 1 správního řádu *účastník si může zvolit zmocněnce. Zmocnění k zastoupení se prokazuje písemnou plnou mocí. Plnou moc lze udělit i ústně do protokolu. V téže věci může mít účastník současně pouze jednoho zmocněnce.* Podle odst. 2 *zmocnění může být uděleno a) k určitému úkonu, skupině úkonů nebo pro určitou část řízení, b) pro celé řízení, c) pro neurčitý počet řízení s určitým předmětem, která budou zahájena v určené době nebo bez omezení v budoucnu; podpis na plné moci musí být v tomto případě vždy úředně ověřen a plná moc musí být do zahájení řízení uložena u věcně příslušného správního orgánu, popřípadě udělena do protokolu, nebo d) v jiném rozsahu na základě zvláštního zákona.* Podle odst. 3 *zmocněnec může udělit plnou moc jiné osobě, aby místo něho za účastníka jednala, jen je-li v plné moci výslovně dovoleno, že tak může učinit, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.*

V soudu předloženém správním spise je založena písemná plná moc žalobcem zpochybňovaná. Jedná se originál písemné plné moci, kde jsou uvedeny generálie osoby zúčastněné na řízení a zmocnění advokáta JUDr. K.J. (uvedeno sídlo) k „zápisu poznámky spornosti k nemovitostem“, následuje rozsah oprávnění pro zmocněnce. Uvedeno je datum udělení plné moci, dne 16.8.2016 a podpis zmocnitele, čitelný podpis osoby zúčastněné na řízení. Pod tím je věta „*Přijímám zmocnění a dále zmocňuji (substituice):* uvedena jsou čtyři jména advokátních koncipientů“. Podpis zmocněnce (JUDr. K.J.) je uveden jako nečitelný těsně pod první částí věty „*Přijímám zmocnění ...*“ Podpis je učiněn přes první dvě jména uvedených advokátních koncipientů.

Z obsahu plné moci je zřejmé, že ji udělila osoba zúčastněná na řízení advokátu JUDr. K.J., který toto zmocnění přijal. Jedná se o plnou moc předloženou současně s návrhem na zápis poznámky spornosti k předmětným nemovitostem (v návrhu označeným), proto nelze mít pochybnosti o tom, že udělení plné moci k „zápisu poznámky spornosti k nemovitostem“ souvisí se zastupováním osoby zúčastněné na řízení v řízení o zápisu zcela konkrétní v návrhu specifikované poznámky spornosti k nemovitostem tam nezaměnitelně označeným. Jedná se tak o plnou moc, kterou bylo uděleno zmocnění podle § 33 odst. 2 písm. b) správního řádu, tzn. pro celé jedno konkrétní řízení o zápisu poznámky spornosti k nemovitostem související s podaným návrhem. Nejedná se o „zmocnění pro neurčitý počet řízení s určitým předmětem, která budou zahájena v určené době nebo bez omezení v budoucnu“ ve smyslu § 33 odst. 2 písm. c) správního řádu. Proto nebylo podmínkou účinnosti této plné moci, aby byl podpis na ní úředně ověřen. Žalovaný proto plnou moc správně posoudil jako určitou a doplnil, že žalobce jiné nemovitosti, než předmětné nemovitosti na LV č. 234 v katastrálním území Bystřice u Hroznětína v okrese Karlovy Vary nevlastní.

Závěr

Soud dospěl k závěru, že zápis poznámky spornosti byl učiněn v souladu se zákonem. Nelze jej proto označit, jak navrhuje žalobce, nezákonným zásahem. Nebyl proto důvod, aby v souladu s § 82 odst. 2 s.ř.s. soud vyslovil, že byl zápis poznámky spornosti nezákonný a zakázal žalovanému pokračovat v porušování žalobcova práva a přikázal mu obnovit stav před zásahem.

Soud shledal žalobu nedůvodnou, proto ji podle § 87 odst. 3 s.ř.s. zamítl.

VIII. Náklady řízení

Náhradu nákladů řízení soud žádnému z účastníků podle § 60 odst. 1 s.ř.s. nepřiznal, protože žalobce ve věci úspěch neměl a žalovanému v souvislosti s řízením náklady řízení nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

Podle § 60 odst. 5 s.ř.s. *osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může jí soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení.* U osoby zúčastněné na řízení soud shledal důvody zvláštního zřetele hodné. Za ty považuje finanční situaci na straně osoby zúčastněné na řízení po té, kdy vynaložila nemalé finanční prostředky, aby získala do svého vlastnictví předmětné nemovitosti, a dále skutečnost, že zápis poznámky spornosti k předmětným nemovitostem je jediným možným způsobem, jak zamezit dalšímu převodu vlastnictví k předmětným nemovitostem do doby, než bude rozhodnuto o návrhu osoby zúčastněné na řízení podaném k Okresnímu soudu v Karlových Varech. Osoba zúčastněná na řízení se postavila na stranu žalovaného. Byla to ona, kdo podal návrh na zápis poznámky spornosti a soud neshledal zápis poznámky spornosti žalovaným nezákonným zásahem. Soud proto přiznal osobě zúčastněné na řízení právo na náhradu nákladů řízení souvisejících s jejím zastoupením advokátem. Zástupce osoby zúčastněné na řízení vyčíslil náklady částkou 7.823 Kč (dva úkony právní služby, dva režijní paušály, cestovné, promeškaný čas, DPH). Náhrada nákladů v této výši byla osobě zúčastněné na řízení přiznána.

Odměna advokáta je upravena ve vyhlášce č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen advokátní tarif). Sazba za jeden úkon právní služby ve věcech žalob projednávaných podle soudního řádu správního činí podle § 9 odst. 4 písm. d) a § 7 advokátního tarifu 3.100 Kč (zástupce OZNŘ požadoval 2.100 Kč) a podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu má advokát za jeden úkon právní služby nárok na paušální částku 300 Kč. Odměna advokáta sestává ze 2 úkonů právní služby, a to za jeden úkon podle § 11 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu (převzetí a příprava věci) a jeden úkon podle § 11 odst. 1 písm. g) advokátního tarifu (účast na jednání soudu dne 17.1.2017), tj. včetně paušálních částek 4.800 Kč. Za cestovné z Karlových Varů do Plzně a zpět dne 17.1.2017 požadoval zástupce OZNŘ 1.266 Kč. Tato částka odpovídá cestovnému osobním automobilem Volkswagen za 180 km z Karlových Varů do Plzně a zpět, při průměrné spotřebě nafty 7,6 l/100 km vypočtenému podle vyhlášky č. 385/2015 Sb., o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad. Náhrada za promeškaný čas podle § 14 odst. 1 písm. a) a odst. 3 advokátního tarifu činí za cestu z Karlových Varů do Plzně a zpět 400 Kč (4 půlhodiny po 100 Kč). Zástupce OZNŘ je plátcem daně z přidané hodnoty, proto se podle § 57 odst. 2 s.ř.s. odměna za zastupování zvyšuje o DPH vypočtenou podle zákona č. 235/2004 Sb. za použití sazby platné v době rozhodnutí soudu, tj. 21 %. DPH z částky 6.466 Kč činí 1.357 Kč. Náklady řízení osoby zúčastněné na řízení tak činí požadovaných 7.823 Kč.

Poučení: Proti tomuto rozsudku lze podat do dvou týdnů po jeho doručení kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu. Lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

V Plzni dne 17. ledna 2017

Mgr. Alexandr Krysl, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Lenka Kovandová