



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Věry Šimůnkové a soudců Mgr. Ing. Petra Šuránka a Mgr. Tomáše Kocourka, Ph.D., ve věci **žalobce: L.C., s. r. o.**, se sídlem T. 13, P., zastoupen: JUDr. Ladislavem Polákem, advokátem se sídlem Na Florenci 1, 110 00 Praha 1, proti žalovanému: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ**, se sídlem Pod Sídlištěm 1800/9, 182 12 Praha 8, o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem,

t a k t o :

- I. Žaloba se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou ze dne 16. 4. 2014 se žalobce domáhá ochrany před nezákonným zásahem žalovaného, spočívajícím v tom, že žalovaný nevyhověl návrhu žalobce na zápis poznámky spornosti ve smyslu § 24 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), (dále jen „katastrální zákon“) k pozemkům parc. č. X se stavbou č. p. X a parc. č. X v k. ú. Stará Boleslav zapsaných na LV č. X (dále též souhrnně „dotčené nemovitosti“), které spolu s dalšími movitými věcmi tvoří provozní jednotku malé vodní elektrárny v B. n. L. (dále jen „MVE B.“).

II.

Obsah žaloby

Žalobce v žalobě nejprve vylíčil skutkové okolnosti předcházející podání jeho návrhu na zápis poznámky spornosti. Popsal, že na základě nájemní smlouvy ze dne 31. 12. 2001 měl užívací právo k nemovitým a movitým věcem tvořícím provozní jednotku MVE B. Tuto smlouvu žalobce uzavíral se společností Středočeské energetické závody, státní podnik (dále jen „Středočeské energetické závody“), které svědčilo právo hospodaření k dotčeným nemovitostem a která byla toho času v likvidaci. Likvidátor této společnosti, Ing. F. S., byl tehdy rovněž likvidátorem společnosti Brněnské papírny, státní podnik (dále jen „Brněnské papírny“). V průběhu roku 2013 likvidátor nejprve převedl právo hospodaření k MVE B. na Brněnské papírny a posléze začal činit úkony směřující k prodeji tohoto majetku jiné osobě. Proti postupu likvidátora se žalobce bránil žalobou ze dne 2. 12. 2013 podanou u Okresního soudu Praha – východ (dále jen „okresní soud“), projednávanou pod sp. zn. 7 C 562/2013. Součástí uvedené občanskoprávní žaloby byl i návrh na vydání předběžného opatření, kterému však okresní soud opakovaně nevyhověl, a v důsledku toho likvidátor uzavřel dne 7. 1. 2014 kupní smlouvu se společností E-P Czech, s. r. o. (dále jen „E-P“), jejímž předmětem byl soubor movitých i nemovitých věcí tvořících MVE B. E-P následně provedla násilné obsazení objektu MVE B. a znemožnila žalobci výkon jeho užívacích práv. Teprve poté okresní soud návrhu na nařízení předběžného opatření vyhověl, nicméně z důvodu neúplných informací o totožnosti kupce směřovaly účinky předběžného opatření proti nesprávnému subjektu. Žalobce proto opravil svůj návrh a dne 22. 1. 2014 rozšířil svou žalobu i proti společnosti E-P, načež okresní soud svým usnesením ze dne 14. 2. 2014, č. j. 7 C 562/2013 - 138, zakázal této společnosti jakýmkoliv způsobem zasahovat do užívacího práva žalobce k souboru movitých a nemovitých věcí tvořících MVE B. Průběh těchto událostí žalobce dokládal výpisem z obchodního rejstříku, nájemní smlouvou ze dne 31. 12. 2001, žalobou a podáními k okresnímu soudu činěnými ve věci 7 C 562/2013 a příslušnými usneseními okresního soudu. V návaznosti na to se žalobce obrátil na žalovaného s žádostí o zápis poznámky spornosti s odkazem na svou žalobu ze dne 2. 12. 2012, kterou postupně doplnil dalšími podáními. Žalovaný však žádosti nevyhověl s tím, že na základě předložených listin nelze navrhovanou poznámku zapsat. Dne 20. 2. 2014 však provedl vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího, ačkoliv již 18. 2. 2014 byly v novém řízení Z-1945/2014-2019 dotčené nemovitosti zaplombovány. Žalobce proto zaslal žalovanému stížnosti, v nichž žádal o vysvětlení důvodů nevyhovění žádosti o zápis poznámky. Na tuto stížnost žalovaný odpověděl sdělením ze dne 31. 3. 2014, v němž uvedl, že ani na základě usnesení okresního soudu č. j. 7 C 562/2013 - 138 nelze poznámku spornosti zapsat, neboť nejde o předběžné opatření omezující vlastníka v nakládání s nemovitostmi a nemovitosti v něm ani nejsou specifikovány způsobem umožňujícím provést

zápis do katastru. Průběh jednání s žalovaným žalobce doložil kopiemi svých jednotlivých podání a příslušných sdělení žalovaného.

Žalobce je přesvědčen, že důvody uvedené žalovaným v jeho sdělení ze dne 31. 3. 2014 nemohou obstát a považuje je za snahu žalovaného zastřít podstatu věci a nalézt alespoň nějaké důvody pro zdání zákonnosti postupu při povolení vkladu vlastnického práva. Následně žalobce vymezil právní rámec zápisu poznámky do katastru, shrnul zákonné podmínky pro zápis poznámky o podané žalobě ve smyslu § 23 odst. 1 katastrálního zákona a pro zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 téhož zákona a zrekapituloval obsah listin, které žalovanému doložil. Dle žalobce mohl žalovaný z obsahu žaloby ze dne 2. 12. 2013 zjistit, že existují pochybnosti o tom, zda Brněnské papírny mohly platně nabýt právo hospodaření k nemovitostem tvořícím součást provozní jednotky MVE B., což mělo vést žalovaného k úvaze, zda smluvní volnost společnosti Středočeské energetické závody nebyla omezena a zda tedy bylo právo hospodaření ve prospěch společnosti Brněnské papírny vloženo po právu. Podobně i z žaloby ze dne 22. 1. 2014 mohl žalovaný zjistit, že jsou zde pochybnosti o omezené smluvní volnosti společnosti Brněnské papírny. Tyto skutečnosti měly žalovaného vést k závěru, že nejsou splněny podmínky pro povolení vkladu vlastnického práva dle § 17 odst. 1 písm. d) a e) katastrálního zákona, čemuž měl předcházet zápis poznámky spornosti zápisu dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona nebo zápis poznámky spornosti o podané žalobě dle § 23 odst. 1 téhož zákona. Neobstojí ani výklad žalovaného ze dne 31. 3. 2014, že předmětné nemovitosti nejsou řádně specifikovány, neboť se tak stalo již v prvním návrhu na zápis poznámky ze dne 9. 1. 2014.

V návaznosti na výše uvedené žalobce shrnul, že v nyní projednávané správní žalobě vychází z judikatury Nejvyššího správního soudu dovozující možnost bránit se proti neprovedení zápisu do katastru nemovitostí žalobou na ochranu před nezákonným zásahem dle § 82 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“). Žalobce v daném stadiu řízení nemá jiné právní prostředky nápravy, neboť žalovaný nerespektoval skutečnost, že byly podány civilní žaloby představující důvod pro zápis navrhované poznámky, čímž nemalou měrou přispěl k tomu, že dosud ze strany E-P přetrvává protiprávní okupace MVE B., což žalobci způsobuje rozsáhlé škody. Neprovedení zápisu navrhovaných poznámek umožnilo povolit vklad práva ve prospěch kupujícího, což bylo se zřetelem k listinám, které měl žalovaný včas k dispozici, v rozporu s ustanoveními katastrálního zákona. V důsledku tohoto nezákonného postupu žalovaného došlo k zásahu do užívacích práv žalobce, který i nadále trvá. S ohledem na to žalobce navrhl, aby soud žalovanému přikázal, aby k dotčeným nemovitostem provedl zápis poznámky spornosti zápisu dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona, nebo poznámky spornosti o podané žalobě dle § 23 odst. 1 téhož zákona, aby vymazal všechny zápisy, vůči nimž poznámka působí, a aby vkladové řízení na základě kupní smlouvy ze dne 7. 1. 2014 přerušil do právní moci rozhodnutí soudu ve věci samé.

III.

Vyjádření žalovaného

Žalovaný ve vyjádření k žalobě rámcově shrnul právní úpravu zápisu poznámky do katastru nemovitostí, jehož nezbytnou podmínkou je též doložení relevantních poznámkových listin, jejichž nezbytnou obsahovou náležitostí je i označení dotčených nemovitostí způsobem stanoveným v ustanovení § 8 katastrálního zákona. Dále zrekapituloval obsah podání učiněných žalobcem a způsob jejich vyřízení. V souvislosti s vyřízením žalobcových podání zdůraznil, že oznámení o neprovedení zápisu do katastru nemovitostí ze dne 14. 2. 2014 bylo žalobci doručeno dne 17. 2. 2014, proto subjektivní lhůta dle § 84 odst. 2 s. ř. s. pro podání zásahové žaloby uplynula dne 17. 4. 2014, avšak datum uvedené na podacím razítku soudu je 18. 4. 2014, z čehož vyplývá, že žaloba byla podána opožděně. Dle žalovaného nelze počátek běhu žalobní lhůty odvozovat od oznámení žalovaného ze dne 31. 3. 2014, neboť z obsahu žaloby vyplývá, že žalobce spatřuje nezákonný zásah právě v odmítnutí provést zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona či poznámky o podané žalobě dle § 23 odst. 1 téhož zákona, k čemuž však není relevantní oznámení ze dne 31. 3. 2014, nýbrž oznámení ze dne 14. 2. 2014, neboť právě z něj se žalobce dozvěděl, že na základě jím přiložených listin nebude žádná poznámka vyznačena. Z uvedených důvodů žalovaný považuje žalobu za opožděnou.

Následně se žalovaný obsáhle vyjádřil k věcné stránce žaloby. Vycházel z úvahy, že na základě usnesení soudu o nařízení předběžného opatření by mohla být do katastru zapsána toliko poznámka ve smyslu § 23 odst. 1 katastrálního zákona, pokud by ve výroku usnesení o nařízení předběžného opatření byl obsažen zákaz nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru nemovitostí. Žalobcem předložená usnesení takovýmto usnesením nejsou, neboť v jejich výrocích jsou obsaženy zákazy zasahovat do užívacích práv, nikoliv zákazy omezující katastrálního vlastníka v oprávnění nakládat (disponovat) s nemovitostí způsobem, který by mohl mít důsledky pro eventuelní vkladové řízení (tj. zákaz zcizovat nebo zatěžovat), a navíc nejsou tyto zákazy spojeny s žádnou nemovitostí identifikovanou v souladu s § 8 katastrálního zákona. V této souvislosti rovněž podrobně vysvětlil, proč nebylo možné na základě žalobcových podání zapsat poznámku spornosti dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona ani poznámku o podané žalobě dle § 23 odst. 1 téhož zákona:

Poznámku spornosti ve smyslu § 24 odst. 1 katastrálního zákona lze vyznačit toliko na základě žaloby na určení existence vlastnického nebo jiného věcného práva ve smyslu § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“), kdy zápis poznámky spornosti musí navazovat na dosavadní stav zápisu v katastru nemovitostí, jak plyne z § 28 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Jak dále plyne z § 10 katastrálního zákona, poznámku spornosti lze vyznačit pouze v případě, že odůvodněný návrh na její zápis byl katastru doručen po provedení zápisu, vůči němuž tato poznámka směřuje. V posuzovaném případě však žádná žaloba na určení vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí žalobcem předložena nebyla. Je proto bezpředmětné zabývat se otázkou, zda je

žalobce osobou dotčenou ve svém věcném právu zápisem v katastru nemovitostí. Pozdější rozšíření žaloby týkající se toho, že E-P není vlastníkem souboru věcí, bylo žalovanému doručeno až 25. 4. 2014, tedy po podání zásahové žaloby. Nebyla předložena ani žaloba na určení neplatnosti smlouvy, o níž by v době jejího předložení probíhalo vkladové řízení. Žalovaný rovněž upozornil, že dotčené nemovitosti nebyly v návrzích žalobce dostatečně identifikovány, přičemž identifikaci ve smyslu § 8 katastrálního zákona nelze v žádném případě zhojit nedostatečnou identifikací nemovitosti v poznámkové listině, v daném případě v žalobním petitu, neboť z dikce § 22 odst. 1 katastrálního zákona jednoznačně vyplývá povinnost odlišovat návrh na zápis poznámky (podání) od vlastní poznámkové listiny (příloha podání). To samé platí obdobně pro identifikaci smlouvy, o níž probíhá vkladové řízení. I kdyby však byl v průběhu vkladového řízení doručen návrh na zápis poznámky spornosti doložený žalobou, jejíž petit by obsahoval jednoznačnou identifikaci smlouvy přezkoumávané ve vkladovém řízení, nepředstavovala by tato okolnost důvod pro přerušení vkladového řízení ani důvod pro zamítnutí návrhu na vklad.

Poznámku o podané žalobě ve smyslu § 23 odst. 1 katastrálního zákona lze vyznačit toliko podle žaloby, na jejímž základě by mohlo být vydáno soudní rozhodnutí, které by bylo vkladovou listinou, např. na základě podané žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Žalobu požadující v žalobním petitu určení neplatnosti smlouvy o změně práva státního podniku hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu (nikoliv určení neplatnosti věcně právní smlouvy, o níž probíhá vkladové řízení), podanou nájemcem této nemovitosti (nikoliv osobou dotčenou ve věcném právu k této nemovitosti), však za takovouto žalobu považovat nelze. I kdyby soud takovouto žalobu věcně projednal a dokonce jí vyhověl, nebylo by takovéto rozhodnutí vkladovou listinou, neboť vkladem se do katastru nemovitostí zapisují pravá věcná, nikoliv odvozená od vlastnického práva státu ve smyslu § 19 katastrálního zákona. Již vůbec se vkladem nezapisuje platnost či neplatnost právních skutečností, byť by byly deklarovány rozhodnutím civilního soudu. Žalobce tudíž žádnou listinu umožňující zapsat daný typ poznámky nepředložil.

K uvedenému žalovaný doplnil, že při zjišťování způsobilosti poznámkové listiny k provedení zápisu do katastru není rozhodující typ požadované poznámky, nýbrž zda je návrh odůvodněn poznámkovou listinou, přičemž v případě předložení listiny neodůvodňující zápis žádného typu poznámky je tato listina bez dalšího vrácena předkladateli. Odlišná je situace, pokud předložená listina k zápisu poznámky způsobilá je a pouze samotný návrh vykazuje vady. V takovém případě by byl navrhovatel vyzván k jejich odstranění. V posuzované věci však šlo o situaci první, kdy žalobce předkládá nezpůsobilé poznámkové listiny a mylně se domnívá, že zápisu lze dosáhnout doplněnými návrhy.

K žalobcem navrhovanému přerušení vkladového řízení žalovaný poznamenal, že i kdyby vkladové řízení nebylo pravomocně ukončeno, není možné, aby soud ve správním soudnictví ukládal katastrálnímu úřadu povinnost přerušit vkladové řízení. Navíc dle § 24 odst. 2 katastrálního zákona se vkladové řízení nepřerušuje v případě řízení o předběžné

otázce, o němž se zapisuje poznámka spornosti. Naopak toto řízení je nutno dokončit v souladu s principem priority dle § 9 odst. 2 katastrálního zákona. Výmaz zápisů, vůči nimž zapsaná poznámka spornosti působí, je pak úkonem spojeným až s doručením pravomocného rozhodnutí soudu o žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti, nikoliv úkonem spojeným se zapsanou poznámkou spornosti. V posuzovaném případě však žalobce podání žaloby k vyznačení poznámky spornosti nedoložil. K tomu žalovaný dále konstatoval, že rozhodnutím soudu o zásahové žalobě nelze nahrazovat činnost orgánu moci výkonné, přičemž uložení povinnosti provést do katastru nemovitostí zápis o žalobcem požadovaném obsahu by soud de facto nahrazoval kompetence katastrálního úřadu a takového rozhodnutí by nebylo vykonatelné. Ve vkladovém řízení jde o řešení jiné právní věci občanskoprávní povahy ve smyslu § 7 odst. 1 o. s. ř., k čemuž je soudní ochrana zajištěna prostřednictvím civilního soudního řízení v režimu páté části o. s. ř. V případě provedení vkladu je soudní ochrana zajištěna dle § 985 až § 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) prostřednictvím určovací žaloby dle § 80 [dříve písm. c)] o. s. ř.

Žalovaný navrhl, aby soud s ohledem na žalobní petit a s tím související neodstranitelný nedostatek podmínek řízení a rovněž s ohledem na zmeškání subjektivní lhůty žalobu odmítl. Eventuálně pak žádal, aby v případě věcného projednání soud žalobu zamítl pro její nedůvodnost.

III.

Replika žalobce a změna žalobního petitu

Na vyjádření žalovaného reagoval žalobce podáním repliky. V ní uvedl, že základní povinností katastrálního orgánu je dbát souladu mezi stavem zapsaným a stavem skutečným, kdy k dosažení tohoto cíle slouží mimo jiné poznámka spornosti dle § 24 katastrálního zákona. Zdůraznil, že žalovanému muselo být známo, že ještě před rozhodnutím o povolení vkladu na základě kupní smlouvy ze dne 7. 1. 2014 byla podána žaloba na určení neplatnosti smlouvy o převodu práva hospodaření k věcem tvořícím majetkovou podstatu MVE B., že dispoziční právo podniku Brněnské papírny je omezeno a že provedení zápisu v jeho prospěch je nezákonné. Žalovaný však přesto vklad na základě kupní smlouvy ze dne 7. 1. 2014 povolil, zřejmě proto, že řádně nezkoumal předpoklady uvedené v ustanovení § 17 odst. 1 písm. d), e) a f) katastrálního zákona. Obsah vyjádření žalovaného k nyní projednávané žalobě proto žalobce považuje za snahu zastřít nezákonný postup ve vkladovém řízení s opakováním zástupných důvodů pro neprovedení navrhované poznámky.

K žalovaným namítané opožděnosti nyní posuzované žaloby žalobce argumentoval, že žaloba byla podána včas, neboť lhůta podle § 84 odst. 1 s. ř. s. počala běžet až po doručení přípisu žalovaného ze dne 31. 3. 2014.

V další části repliky žalobce znovu zopakoval své náhledy, pro které považuje důvody pro zápis poznámky za naplněné. Nesouhlasil přitom s názorem žalovaného, že zápisy vlastnických nebo jiných věcných práv k nemovitostem spadají výlučně do působnosti

katastrálních úřadů, do které soudům ani jiným orgánům nepřísluší zasahovat, neboť tento právní názor byl již překonán. Žalobce rovněž upozornil na změnu situace, neboť v mezidobí, kdy u zdejšího soudu podal nyní projednávanou správní žalobu, došlo k zásadní změně v paralelně vedeném řízení o občanskoprávní žalobě u okresního soudu pod sp. zn. 7 C 562/2013, neboť usnesením Krajského soudu v Praze (coby soudu civilního) ze dne 14. 4. 2014, č. j. 29 Co 205/2014-218, bylo vydáno předběžné opatření, jímž bylo podniku Brněnské papírny zakázáno uzavřít s vítězem výběrového řízení kupní smlouvu, jejímž předmětem je převod vlastnictví k souboru movitých a nemovitých věcí, jejichž součástí je i provozní jednotka MVE B. Toto soudní rozhodnutí je povinen respektovat i katastrální orgán. Na základě smlouvy, jejíž uzavření bylo soudem zakázáno, tak nelze žádný vklad vlastnického práva ve prospěch „nabyvatele“ povolit. Dle žalobce není podstatné, že zmiňované předběžné opatření civilního soudu bylo vydáno teprve po uzavření kupní smlouvy ze dne 7. 1. 2014 a po povolení vkladu vlastnického práva, neboť ke stejným závěrům jako civilní soud měl dospět i žalovaný při řádném zkoumání předpokladů dle § 17 odst. 1 písm. d), e) a f) katastrálního zákona, zvláště když byl na neplatnost kupní smlouvy upozorněn. Katastrální úřad totiž při zápisu poznámky do katastru postupuje z úřední povinnosti, o ničem nerozhoduje, toliko zaznamenává – aniž by se tomu mohl jakkoliv vzepřít – právní skutečnosti nastalé nezávisle na vůli osob, jimž náleží věcná práva k nemovitostem evidovaným v katastru.

V závěru repliky žalobce zdůraznil, že při formulaci žalobního petitu vycházel mimo jiné z ustanovení § 985 a § 986 občanského zákonu. Podle § 82 a násl. s. ř. s. je však soud oprávněn správnímu orgánu pouze zakázat, aby pokračoval v porušování žalobcova práva, přičemž takovým výrokem lze zřejmě dosáhnout i naplnění zákonného oprávnění žalobce domáhat se odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem. Z procesní opatrnosti proto žalobce navrhl alternativní petit žaloby tak, že žalovanému se zakazuje nadále zasahovat do práv žalobce tím, že neprovedl zápis poznámky spornosti zápisu dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona, případně poznámky o podané žalobě dle § 23 odst. 1 katastrálního zákona k dotčeným nemovitostem.

Podáním ze dne 14. 4. 2016 žalobce po poučení soudem změnil petit své žaloby. Činil tak především s vědomím o aktuálním vývoji judikatury, která vymezila úkony katastrálních úřadů o provedení či neprovedení zápisů jako ukončené zásahy. Zdůraznil však, že neodhlíží ani od skutečnosti, že účinky nezákonného zásahu žalovaného nadále trvají. Proto navrhl následující alternativní petit: Primárně žádal vydání výroku, jímž by soud určil, že neprovedení zápisu poznámky spornosti zápisu dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona, případně poznámky o podané žalobě dle § 23 odst. 1 katastrálního zákona k dotčeným nemovitostem bylo nezákonným zásahem. Pro případ, že by soud dospěl k závěru, že důsledky nezákonného zásahu žalovaného nadále trvají, navrhl žalobce vydání alternativního výroku, jímž by soud žalovanému zakázal nadále zasahovat do práv žalobce tím, že neprovedl zápis poznámky

spornosti dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona k dotčeným nemovitostem, a přikázal mu obnovit stav před zásahem.

V doplňujícím podání ze dne 4. 5. 2016 žalobce nastínil vývoj situace od podání žaloby, kdy žalovaný povolil další vklady vlastnického práva k dotčeným nemovitostem. Zmínil se též o průběhu valné hromady společnosti E-P konané dne 25. 1. 2016, v rámci které se projednávaly též majetkoprávní záležitosti související s dotčenými nemovitostmi a MVE B. V návaznosti na to zřejmě došlo k dalšímu převodu dotčených nemovitostí, neboť jako vlastník je v katastru v současnosti zapsána společnost C. H., s. r. o., která vznikla změnou obchodní firmy společnosti E-P, jak lze zjistit z notářského zápisu založeného ve sbírce listin. Žalobce vyslovil domněnku, že popsané převody, jimiž se původní společnost E-P zřejmě snaží čelit důsledkům možného neúspěchu ve sporech, úzce souvisí s protiprávním zásahem žalovaného spočívajícím v neprovedení zápisu poznámky. Pokud by totiž navrhovaná poznámka byla řádně zapsána, nemohlo by být zapsáno vlastnické právo E-P a zabránilo by se dalším převodům. Tím, že žalovaný nadále nepřihlíží k žalobě na určení neplatnosti kupní smlouvy, de facto pokračuje v protiprávním zásahu. Žalobce proto žádal soud, aby k uvedeným skutečnostem přihlédl na podporu závěru, že důsledky nezákonného zásahu nadále trvají.

IV.

Skutková zjištění

Dne 8. 1. 2014 byl žalovanému doručen společný návrh na vklad vlastnického práva k dotčeným nemovitostem podaný společnostmi Brněnské papírny a E-P, podle něhož měla být E-P zapsána do katastru jako nový vlastník dotčené nemovitosti namísto dosud zapsané společnosti Brněnské papírny. Připojenou vkladovou listinou byla kupní smlouva na nemovitost uzavřená mezi navrhovateli.

Dne 9. 1. 2014 bylo žalovanému doručeno podání žalobce nadepsané jako „návrh na vyznačení poznámky“, v němž žalobce oznámil, že podal u okresního soudu návrh na vydání předběžného opatření proti společnosti E-P, jímž se domáhá vyslovení zákazu zasahovat do užívacích práv žalobce k provozní jednotce MVE B. nacházející se na dotčených nemovitostech, a současně uvedl, že zmiňovaný návrh na vydání předběžného opatření učinil v rámci řízení o civilní žalobě ze dne 2. 12. 2013. Zároveň připojil kopii návrhu na vydání předběžného opatření, z něhož je zřejmé, že byl učiněn v řízení o žalobě proti společností Středočeské energetické závody a Brněnské papírny a proti České republice. S ohledem na uvedené žalobce požadoval vyznačení (blíže neurčené) poznámky ve smyslu své civilní žaloby ze dne 2. 12. 2013 a návrhu na vydání předběžného opatření. Žalovaný však žalobci přípisem ze dne 27. 1. 2014 oznámil, že žalobcem předložené listiny jsou pro zápis do katastru nemovitostí bezpředmětné, neboť návrh na vydání předběžného opatření se do katastru nezapisuje.

Dne 17. 1. 2014 bylo žalovanému doručeno další podání, ve kterém žalobce navázal na obsah svého předchozího podání ze dne 9. 1. 2014 a sdělil, že v mezidobí okresní soud přistoupil k vydání předběžného opatření, jímž společnosti E-P zakázal zasahovat do užívacích práv žalobce k provozní jednotce MVE B. nacházející se na dotčených nemovitostech. V průběhu ledna 2014 pak žalobce podal postupně několik dalších podání, jimiž svůj návrh doplnil a opravil v něm některé formální nepřesnosti (např. správné označení obchodní firmy společnosti E-P). V rámci tohoto doplnění žalobce předložil též usnesení okresního soudu ze dne 15. 1. 2014, č. j. 7 C 562/2013 - 56, jímž bylo vydáno zmiňované předběžné opatření vůči společnosti E-P, a dále též kopii civilní žaloby ze dne 2. 12. 2013 směřující proti Středočeským energetickým závodům, Brněnským papírnám a České republice, kterou bylo předmětné řízení okresního soudu zahájeno, a následně i rozšíření této žaloby ze dne 22. 1. 2014 i proti E-P. Jak plyne z obsahu zmiňované civilní žaloby po jejím rozšíření, domáhal se žalobce určení neplatnosti kupní smlouvy mezi Brněnskými papírnami a E-P, jejímž předmětem je soubor věcí tvořících provozní jednotku MVE B., a dále se domáhal určení, že E-P není vlastníkem souboru movitých věcí tvořících součást MVE B.

Shora uvedený návrh vyřídil žalovaný přípisem ze dne 14. 2. 2014 nazvaným „oznámení o neprovedení zápisu do katastru nemovitostí“, v němž uvedl, že v obdržených návrzích není specifikováno, o jakou poznámku se má jednat, a navíc na základě obdržených listin nelze žádnou poznámku zapsat. Usnesení okresního soudu o nařízení předběžného opatření žalovaný neshledal jako titul pro zápis poznámky, neboť nejde o předběžné opatření omezující v nakládání s nemovitostmi, a ani v něm nejsou nemovitosti určeny způsobem umožňujícím provést zápis do katastru ve smyslu § 8 katastrálního zákona. K vlastní civilní žalobě podané u okresního soudu žalovaný uvedl, že ani na základě této listiny nelze provést zápis poznámky spornosti, protože na základě smluv, u nichž se žalobce domáhá určení neplatnosti, neprobíhá u katastrálního úřadu žádné řízení. Doplnil, že dle § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona lze zapsat poznámku spornosti na základě doloženého návrhu žalobce jen v případech, pokud žalobce podal žalobu o určení neplatnosti právního jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, nicméně v případě žalobcem napadených smluv žádný návrh na vklad vlastnického práva podán nebyl. Jak plyne z připojené dodejky, předmětné oznámení bylo žalobci doručeno dne 17. 2. 2014 do datové schránky.

Ještě téhož dne, tj. 17. 2. 2014, žalobce na obdržené oznámení zareagoval dalším podáním, v němž žalovanému vysvětlil, proč s jeho postupem nesouhlasí, a rovněž podrobně vysvětlil, proč se domnívá, že není dána žádná překážka, pro kterou by jeho návrhu nemohlo být vyhověno. K podání znovu připojil usnesení okresního soudu o nařízení předběžného opatření. Na toto podání žalovaný odpověděl přípisem ze dne 31. 3. 2014, v němž opět konstatoval, že na základě žalobcem předloženého usnesení o nařízení předběžného opatření nelze poznámku zapsat, neboť nejde o předběžné opatření omezující v nakládání s nemovitostmi, a ani v něm tyto nemovitosti nejsou náležitě specifikovány.

Následně byla ke zdejšímu soudu podána žaloba na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného.

V.

Přezkoumatelnost žaloby a právní posouzení

Krajský soud v Praze před vlastním projednáním věci musel též prověřit, zda je žaloba včasná. V tomto bodě je mezi účastníky sporné, od jakého okamžiku počala běžet subjektivní dvouměsíční lhůta ve smyslu § 84 odst. 1 s. ř. s. Žalobce má za to, že mu lhůta pro podání zásahové žaloby začala běžet až poté, co mu byl doručen přípis žalovaného ze dne 31. 3. 2014, jímž bylo reagováno na jeho podání ze dne 17. 2. 2014, a proto ji považuje za včasnou. Žalovaný je naopak přesvědčen, že za počátek žalobní lhůty je třeba považovat datum 17. 2. 2014, kdy bylo žalobci doručeno oznámení ze dne 14. 2. 2014 o neprovedení zápisu do katastru nemovitostí, přičemž na písemném vyhotovení žaloby je razítkem zdejšího soudu vyznačeno datum 18. 4. 2014, a proto je třeba ji považovat za opožděnou.

Soud dává za pravdu žalovanému v tom, že rozhodným okamžikem pro počátek žalobní lhůty je skutečně datum 17. 2. 2014, kdy žalobci bylo doručeno oznámení žalovaného ze dne 14. 2. 2014, jehož prostřednictvím se žalobce dozvěděl, že jeho návrhu na zápis jím požadovaných poznámek nebude vyhověno. Následující podání, kterým žalobce ještě téhož dne na obdržené oznámení reagoval, naopak nový běh žalobní lhůty nezakládá. Žalobce totiž ve svém podání ze dne 17. 2. 2014 vyjadřuje nesouhlas s obdrženým oznámením ze dne 14. 2. 2014 a důvody svého nesouhlasu. Z hlediska obsahu by toto podání mělo být považováno spíše za stížnost ve smyslu § 175 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), nežli za nový návrh na zápis. V této souvislosti soud připomíná, že podání stížnosti podle § 175 správního řádu není podmínkou přípustnosti žaloby ve věci ochrany před nezákonným zásahem, a proto počátek běhu lhůty podle § 84 odst. 1 s. ř. s. nelze vázat na okamžik vyřízení stížnosti (*srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2010, č. j. 4 Aps 2/2010-44*). I kdyby však na podání žalobce ze dne 17. 2. 2014 nebylo nahlíženo jako na stížnost, nelze přehlédnout, že jím je i navzdory odlišně formulovanému zdůvodnění v konečném důsledku žádáno téhož, čehož se žalobce domáhal již ve svém předchozím návrhu [*tj. provedení zápisu poznámky spornosti zápisu dle § 24 katastrálního zákona, event. poznámky o žalobě dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona k týmž dotčeným nemovitostem*] a čemuž nebylo oznámením žalovaného ze dne 14. 2. 2014 vyhověno. V takovém případě je třeba připomenout, že opakovaný, obsahově shodný návrh na provedení záznamu do katastru nemovitostí podaný touž osobou, nebo jejím právním nástupcem, nemůže vyvolat nový běh lhůt podle § 84 odst. 1 s. ř. s. pro podání žaloby (*srov. body 58 až 61 usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 10. 2015, č. j. 7 As 107/2014-53*). S ohledem na shora uvedené proto nelze počátek běhu dvouměsíční subjektivní lhůty dle § 84 odst. 1 s. ř. s. odvíjet od přípisu žalovaného ze dne 31. 3. 2014, jímž bylo reagováno na podání žalobce ze dne 17. 2. 2014, ale je třeba jej navázat již na okamžik, kdy bylo žalobci doručeno oznámení žalovaného ze dne 14. 2. 2014, kterým bylo reagováno

na sérii navazujících žalobcových podání, z nichž první bylo učiněno dne 17. 1. 2014. Jelikož oznámení žalovaného ze dne 14. 2. 2014 bylo žalobci doručeno dne 17. 2. 2014, připadá poslední den subjektivní lhůty pro podání žaloby na datum 17. 4. 2014. Tuto lhůtu však žalobce přesto dodržel. Lhůta pro podání žaloby je totiž lhůtou procesní řídicí se režimem § 40 odst. 3 s. ř. s., z něhož plyne, že pro zachování lhůty je klíčovým okamžikem předání žaloby doručujícímu orgánu, nikoliv okamžik jejího doručení soudu. Z tohoto důvodu není rozhodující žalovaným zmiňované datum 18. 4. 2014 vyznačené razítkem podatelny zdejšího soudu na písemném vyhotovení žaloby, nýbrž datum 17. 4. 2014 vyznačené razítkem podací pošty na obálce, ve které byla žaloba odeslána na zdejší soud. Z uvedeného je zřejmé, že žaloba byla právě poslední den lhůty předána doručujícímu orgánu, a proto byla podána včas. Soud proto nemohl přisvědčit námitce žalovaného, že žalobu je třeba odmítnout pro opožděnost.

Vzhledem k tomu, že žaloba byla podána včas a soud neshledal žádné důvody svědčící její nepřipustnosti, bylo možno přistoupit k posouzení její důvodnosti. Zdejší soud ve věci rozhodl bez jednání, neboť žalobce s takovým postupem soudu vyslovil souhlas a žalovaný se v poskytnuté lhůtě nevyjádřil, proto lze jeho souhlas s ohledem na § 51 odst. 1 s. ř. s. považovat za konkludentně udělený.

Krajský soud v Praze podrobil předmětnou zásahovou žalobu přezkumu podle definičních znaků, jak je vymezil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 17. 3. 2005, č. j. 2 Aps 1/2005 – 65, podle kterého „...je ochrana podle § 82 a násl. s. ř. s. důvodná tehdy, jsou-li - a to kumulativně, tedy zároveň - splněny následující podmínky: Žalobce musí být přímo (1. podmínka) zkrácen na svých právech (2. podmínka) nezákonným (3. podmínka) zásahem, pokynem nebo donucením ("zásahem" v širším smyslu) správního orgánu, který není rozhodnutím (4. podmínka) a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo (5. podmínka), přičemž "zásah" v širším smyslu nebo jeho důsledky musí trvat nebo musí hrozit opakování "zásahu" (6. podmínka). Není-li byt' jen jediná z uvedených podmínek splněna, nelze ochranu podle § 82 a násl. s. ř. s. poskytnout.“ Poslední z uvedených podmínek byla v důsledku novely soudního řádu správního provedené zákonem č. 303/2011 Sb. překonána v tom smyslu, že domáhat se lze i určení toho, že zásah byl nezákonný, jak v projednávané věci činí žalobce v rámci primárního výroku svého alternativního žalobního petitu. Při rozhodování o tom, zda zásah byl nezákonný, vychází soud ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době zásahu (§ 87 odst. 1 věty za středníkem s. ř. s.). Judikatura rovněž dovodila, že žaloba na ochranu před nezákonným zásahem je prostředkem soudní obrany proti provedení či neprovedení zápisu do katastru nemovitostí (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 7 Aps 3/2008 – 98, č. 2206/2011 Sb. NSS.). Nyní posuzovaná žaloba byla původně koncipována jako žaloba proti trvajícimu zásahu, neboť žalobce vycházel z toho, že důsledky zásahu žalovaného nadále trvají. K tomu je nutno poznamenat, že subjektivní pociťování negativních důsledků způsobených zásahem správního orgánu nemusí být vždy rozhodujícím

kritériem toho, zda jde o zásah trvajících (tj. takový, u něhož by bylo možné správnímu orgánu zakázat, aby pokračoval v porušování žalobcova práva a obnovil stav před zásahem), nebo o zásah ukončený (tj. takový, u něhož se lze domáhat toliko určení, že zásah byl nezákonný). Přesně tak je tomu i v případě úkonů katastrálních úřadů, jejichž povahu z hlediska zásahových žalob opět vymezila judikatura. Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu k této problematice ve svém usnesení ze dne 13. 10. 2015, č. j. 7 As 107/2014 - 53, č. 3334/2016 Sb. NSS., vyslovil následující: „Provedení nebo neprovedení zápisu údajů o právních vztazích a jiných údajů do katastru nemovitostí záznamem podle § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve spojení s § 5 a § 6 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, není trvajícím zásahem.“ Navazující judikatura dále dovodila, že citované závěry usnesení rozšířeného senátu je třeba aplikovat i v případě zásahu spočívajícího v neprovedení zápisu poznámky podle nyní účinného katastrálního zákona, neboť i nevyhovění návrhu na zápis poznámky je negativní faktický úkon katastrálního úřadu, tj. zásah ve smyslu ustanovení § 82 s. ř. s. (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 1. 2016, č. j. 7 As 290/2015 – 19).

Ze závěrů shora odkazované judikatury (veřejně dostupné na www.nssoud.cz) vychází i zdejší soud v nyní posuzované věci. Proto domáhal-li se žalobce po žalovaném provedení zápisu poznámky spornosti dle § 24 katastrálního zákona, event. poznámky o žalobě dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona, pak úkon, jímž žalovaný této žádosti nevyhověl, nelze s ohledem na shora odkazovaný judikatorní výklad považovat za zásah, jehož důsledky trvají a u něhož hrozí opakování, a to i přesto, že žalobce může nepříznivé důsledky tohoto zásahu subjektivně i nadále pociťovat. Žalobce proto nepochybil, přistoupil-li v průběhu soudního řízení ke změně původního žalobního petitu tak, že se primárně domáhá určení, že předmětný úkon žalovaného byl nezákonným zásahem, a pouze alternativně žádá, aby soud žalovanému zakázal pokračovat v porušování práv žalobce a přikázal obnovit stav před zásahem. Pokud by žalobce tuto změnu petitu neučinil, musel by soud jeho žalobu bez dalšího zamítnout s tím, že v případě ukončeného zásahu se nelze domáhat, aby soud zakázal správnímu orgánu pokračovat v porušování žalobcova práva a přikázal mu obnovit stav před zásahem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 Afs 60/2014 – 48), aniž by se musel podrobněji zabývat oprávněností žalobcovy žádosti vůči žalovanému. V tomto směru tedy změna žalobního petitu představovala krok správným směrem.

Navzdory výše uvedenému však zdejší soud neshledal žalobu důvodnou.

Krajský soud v Praze nejprve zkoumal, nakolik byly v dané věci splněny podmínky pro zápis žalobcem požadované poznámky spornosti:

Podle § 24 odst. 1 katastrálního zákona platí: „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.“

Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu pak k citovanému ustanovení uvádí následující: „Ustanovení o poznámce spornosti je předurčeno zněním § 985 a 986 nového občanského zákoníku. Vedle poznámek spornosti v případě žalob podaných podle těchto ustanovení 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.“

Z výše uvedeného vyplývá, že ustanovení § 24 odst. 1 katastrálního zákona ve svých jednotlivých větách zahrnuje tři typy poznámek spornosti:

- v katastru je zapsán určitý stav, avšak určitá osoba má za to, že tento stav neodpovídá skutečnosti a cítí se tím dotčena na svém vlastnickém nebo jiném věcném právu, a současně doloží, že podala žalobu na určení takového věcného práva (věta první)
- v katastru je zapsáno určité právo ve prospěch určité osoby, ale jiná osoba má za to, že tento zápis byl proveden bez právního důvodu a zasáhl do jejích práv (věta druhá);
- určitá osoba napadne u soudu neplatnost právního jednání, na jehož základě má být určité právo do katastru teprve zapsáno (věta třetí).

První dva typy, tj. zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 věty první a druhé katastrálního zákona, se aplikují na situace, kdy je určitý zápis v katastru již proveden (jde o návaznost na § 985 a § 986 občanského zákoníku). Naproti tomu poznámka spornosti dle § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona se aplikuje ve fázi před provedením zápisu, tj. v mezidobí od podání žádosti o provedení určitého typu zápisu (např. návrhu na vklad) do provedení tohoto zápisu (např. provedení vkladu).

V nyní posuzované věci byl návrh žalobce podán v době, kdy u žalovaného katastrálního úřadu probíhalo řízení o návrhu společností Brněnské papírny a E-P na vklad vlastnického práva ve prospěch E-P (viz obsah správního spisu). V úvahu tedy připadala toliko možnost zápisu poznámky spornosti na základě § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona, neboť návrh žalobce byl podán v době, kdy vkladové řízení již bylo zahájeno, ale

samotný vklad ještě nebyl proveden (z téhož důvodu naopak zcela odpadá možnost zápisu poznámky spornosti dle věty první či druhé zmiňovaného ustanovení, které by připadaly v úvahu pouze tehdy, pokud by vklad již proveden byl). Aby tedy mohl být návrh žalobce úspěšný, musel by žalobce ve smyslu § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona doložit, že podal žalobu na určení neplatnosti právního jednání, na jehož základě má být proveden navrhovaný vklad. Musel by tedy doložit podání žaloby na určení neplatnosti kupní smlouvy, kterou společností Brněnské papírny a E-P připojily ke svému návrhu jakožto vkladovou listinu.

A právě v tom spočívá klíčový problém: Žalobce sice žalovanému katastrálnímu úřadu doložil, že žalobou podanou u okresního soudu zahájil občanské soudní řízení, kdy mezi žalovanými subjekty jsou též Brněnské papírny a E-P, nicméně z petitu této civilní žaloby nevyplývá, že by bylo žádáno určení neplatnosti smlouvy, kterou obě zmiňované společnosti předložily katastrálnímu úřadu jako vkladovou listinu. V posledním doplnění předmětné civilní žaloby ze dne 22. 1. 2014 byl totiž žalobní petit vymezen následovně: „*I. Kupní smlouva uzavřená mezi žalovaným č. 1 jako prodávajícím a žalovaným č. 4 jako kupujícím v době od 16. prosince 2013 do 8. ledna 2014, jejímž předmětem je soubor věcí tvořících provozní jednotku malá vodní elektrárna B. n L., je neplatná. (...) II. Určuje se, že žalovaný č. 4 není vlastníkem souboru movitých věcí, které tvoří součást provozní jednotky malá vodní elektrárna B. n. L. (...) III. Žalovaný č. 4 je povinen vyklidit a vyklizené žalobci předat nemovité věci zapsané na LV č. X pro k. ú. Stará Boleslav, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ, a to pozemky parc. č. X – zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. X – ostatní plocha spolu se stavbou č. p. X na parcele parc. č. X stavba technického vybavení (malá vodní elektrárna B. n L.) a dále vydat žalobci soubor movitých věcí, které tvoří součást provozní jednotky malá vodní elektrárna B. n L., jejichž užívání vyplývá z nájemní smlouvy ze dne 31. prosince 2001, uzavřené mezi žalovaným č. 1 jako pronajímatelem a žalovaným č. 2 jako nájemcem, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.*“ Takto vymezený petit však požadavky na určovací žalobu ve smyslu § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona rozhodně nesplňuje. Bod II. shora citovaného petitu se domáhá popření vlastnického práva k věcem movitým, bod III. směřuje na vyklizení dotčených nemovitostí, čili ani v jednom případě nejde o zneplatnění právních jednání, na jejichž základě se provádí vklad (popř. jiný druh zápisu) do katastru. Pouze bod I. citovaného petitu by mohl za jistých okolností dostat požadavkům § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona, neboť cílí na určení neplatnosti smlouvy, která by potenciálně mohla sloužit jako vkladová listina. Bohužel se zde výslovně hovoří o smlouvě uzavřené mezi „žalovaným č. 1 a žalovaným č. 4“, přičemž jako „žalovaný č. 1“ je v záhlaví předmětné civilní žaloby označen podnik Středočeské energetické závody a jako „žalovaný č. 4“ je označena společnost E-P, z čehož plyne, že žalobce se domáhal určení neplatnosti smlouvy uzavřené mezi Středočeskými energetickými závody a E-P. Smlouva mezi těmito dvěma subjekty však nebyla žalovanému vůbec předkládána jako vkladová listina, neboť k návrhu na vklad doručenému dne 8. 1. 2014 byla jako vkladová listina připojena smlouva uzavřená mezi

Brněnskými papírnami a E-P, která však civilní žalobou (a to ani po jejím posledním doloženém rozšíření ze dne 22. 1. 2014) napadána nebyla.

Žalobce sice ve svém podání ze dne 29. 1. 2014 adresovaném žalovanému katastrálnímu úřadu sdělil, že ve své civilní žalobě učinil písařskou chybu a že v bodě I. žalobního petitu ve skutečnosti myslel kupní smlouvu uzavřenou mezi Brněnskými papírnami a E-P. Zároveň však katastrálnímu úřadu nijak nedoložil, že o této chybě náležitým způsobem vyrozuměl též okresní soud projednávající civilní žalobu. Žalobce naopak ke svému podání ze dne 29. 1. 2014 připojil rozšíření civilní žaloby ze dne 22. 1. 2014 pouze v původním znění – tj. bez opravy jím tvrzené písařské chyby – kde jsou v bodě I. žalobního návrhu domáhajícím se určení neplatnosti kupní smlouvy označeni jako prodávající podnik Středočeské energetické závody („žalovaný č. 1“) a jako kupující E-P („žalovaný č. 4“). Naproti tomu žaloba, v jejímž petitu by (i se zohledněním případné opravy chyb v psaní) byly jako strany napadené smlouvy označeny Brněnské papírny a E-P, katastrálnímu úřadu předložena nebyla. Žalovaný katastrální úřad tedy neměl k dispozici nic, z čeho by prokazatelně vyplývalo, že žalobce skutečně napadl u soudu neplatnost smlouvy, která byla použita jako vkladová listina pro probíhající vkladové řízení zahájené společným návrhem společností Brněnské papírny a E-P ze dne 8. 1. 2014. K tomu zdejší soud připomíná, že úprava katastrálního zákona je z hlediska formálních požadavků na doložení podkladů celkem striktní, což plyne zejména z ustanovení § 8 a § 26 katastrálního zákona a § 28 katastrální vyhlášky, z jejichž díkce musí katastrální úřady přiměřeně vycházet i při přezkumu podkladů připojených k návrhům na zápis poznámky spornosti. Proto stanoví-li § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona, že žadatel o zápis poznámky spornosti musí doložit podání určovací žaloby na vyslovení neplatnosti, nicotnosti či zániku právního jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, pak není možné vyhovět takovému návrhu, v němž navrhovatel jednostranně prohlašuje, že jím podaná žaloba je po všech opravách žalobou ve smyslu předmětného ustanovení, avšak obsah jím předkládaných listin tomu neodpovídá. Jinými slovy: Doložil-li žalobce ke svému návrhu písemné vyhotovení žaloby, z jejíhož obsahu je zřejmé, že je žalováno na určení neplatnosti kupní smlouvy mezi Středočeskými energetickými závody a E-P, pak z hlediska jejího přezkumu jakožto podkladu pro zápis dle kritérií § 8 a § 26 katastrálního zákona a § 28 katastrální vyhlášky není možno zohledňovat jednostranné prohlášení žalobce, že ve skutečnosti je žalováno na určení neplatnosti kupní smlouvy mezi Brněnskými papírnami a E-P (na jejímž základě se uvedené společnosti t. č. domáhaly provedení vkladu). Krajský soud v Praze proto musel přisvědčit názoru žalovaného vyjádřenému v oznámení ze dne 14. 2. 2014, že podle žalobcem doložené civilní žaloby podané k okresnímu soudu nelze návrhu na zápis poznámky spornosti vyhovět, protože na základě smluv, na jejichž neplatnost bylo žalováno, neprobíhalo tou dobou u katastrálního úřadu žádné řízení.

Pokud jde o žalobcem připomínané usnesení okresního soudu o předběžném opatření, pak toto předběžné opatření zakazuje společnosti E-P zasahovat do užívacího práva

žalobce, „...*k souboru movitých a nemovitých věcí, které tvoří provozní jednotku MVE B. n L., jejíž užívání vyplývá z nájemní smlouvy uzavřené dne 31. 12. 2001 mezi žalovaným ad 1)* [tj. Středočeskými energetickými závody – pozn. zdejšího soudu] *jako pronajímatelem a žalobcem jako nájemcem....*“ Smyslem tohoto předběžného opatření tedy bylo umožnit žalobci nerušený výkon jeho užívacího práva k MVE B. založeného nájemní smlouvou. K tomu je nutno poznamenat, že změna vlastníka pronajaté nemovitosti sama o sobě nebrání tomu, aby ji její dosavadní nájemce nadále nerušeně užíval (srov. § 2221 občanského zákoníku; popř. § 680 odst. 2 a 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013). Soudem uložený zákaz zasahovat do užívacích práv nájemce nemovitého objektu tedy není překážkou k tomu, aby tyto nemovitosti byly zcizovány, a logicky tedy ani překážkou toho, aby tento převod byl předmětem vkladu do katastru. Krajský soud v Praze proto i zde musí přisvědčit závěru žalovaného, že žalobcem předkládané usnesení okresního soudu o nařízení předběžného opatření neobsahuje zákaz omezující vlastníka v oprávnění nakládat (disponovat) s nemovitostí způsobem, který by mohl mít důsledky pro eventuální vkladové řízení (tj. zákaz zcizovat nebo zatěžovat), a tudíž nemohlo být překážkou vkladového řízení probíhajícího u žalovaného katastrálního úřadu od 8. 1. 2014 do 20. 2. 2014.

Krajský soud v Praze tedy uzavírá, že listiny připojené k návrhu žalobce nebyly způsobilým podkladem pro zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona, a proto žalovaný nemohl jeho návrhu na zápis poznámky spornosti vyhovět.

Jakkoli byl návrh žalobce na vyznačení poznámky spornosti zjevně neúspěšný z hlediska nedostatečně doložených podkladů, považuje soud s ohledem na dosavadní vývoj kauzy za nanejvýš vhodné objasnit, nakolik by žalobce mohl uspět v případě, pokud by katastrálnímu úřadu doložil bezvadnou (písařských chyb v petitu prostou) civilní žalobu na určení neplatnosti kupní smlouvy mezi Brněnskými papírnami a E-P, která byla v tehdy probíhajícím vkladovém řízení připojena jako vkladová listina. Žalobce se totiž svého práva k dotčeným nemovitostem dovolává z titulu nájmu k těmto nemovitostem, resp. jejich částem, na nichž jsou situovány provozní objekty MVE B. Právo nájmu ovšem není právem, které by se do katastru zapisovalo obligatorně, ale toliko fakultativně [srov. § 11 odst. 1 písm. r) *katastrálního zákona*], přičemž údaj o nájemním právu žalobce v katastru nikdy zapsán nebyl. Proto je třeba si položit otázku, nakolik se sama změna údajů v katastrální evidenci mohla žalobcových práv skutečně dotknout. Zde je zapotřebí důsledně rozlišovat mezi změnou údajů zapsaných v katastru na straně jedné a mezi reálným dotčením práv k nemovitosti bez právního důvodu na straně druhé, přičemž smyslem poznámky spornosti dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona je obrana proti důsledkům vyvolaným změnami údajů zapsaných v katastru. Sama změna údajů o osobě zapsané v katastru jako vlastník nemovitosti však může mít sotva nějaký vliv na rozsah práv a povinností plynoucích z nájemního vztahu. Jak totiž bylo zmiňováno, změní-li se vlastník pronajaté věci, pak na něj práva a povinnosti z dosavadního nájmu přechází ze zákona (viz § 2221 občanského zákoníku; popř. § 680

odst. 2 a 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013). Skutečnost, že nový vlastník nemovitosti odmítá existenci nájemního vztahu respektovat, není nijak odvislá od toho, zda je jako vlastník evidován v katastru či nikoliv. Z toho vyplývá, že nájemce nemovitosti může být změnou údajů v katastrální evidenci dotčen pouze tehdy, týká-li se prováděná změna údajů o zápisu nájemního práva k nemovitosti podle § 11 odst. 1 písm. r) katastrálního zákona. Pouze za této situace by byl nájemce nemovitosti oprávněn žádat provedení zápisu poznámky spornosti. V opačném případě k návrhu na zápis poznámky spornosti dle § 24 třetí katastrálního zákona není nájemce nemovitosti v zásadě věcně legitimován, neboť není jakkoli dotčen ve svém vlastnickém právu. Ve vztahu k nyní posuzované věci lze proto uvést, že jakkoli mohl převod dotčených nemovitostí na společnost E-P (popř. na jiné subjekty) mít pro žalobce faktické negativní následky, je třeba si uvědomit, že tento stav nemá spojitost se změnou zapisovaných údajů (s provedením vkladu). Žalobce tudíž vůbec nebyl osobou oprávněnou domáhat se vyznačení poznámky spornosti. Žalobce by mohl tento návrh učinit pouze v případě, že by u dotčených nemovitostí bylo již z dřívějšího zavkládováno jeho nájemní právo, což ovšem nebylo (a s ohledem na právní úpravu účinnou před 1. 1. 2014 být ani nemohlo), a kdyby současně napadený převod měl přímé právní dopady na obsah takového práva.

Krajský soud v Praze dále zkoumal, zda byly v projednávané věci splněny podmínky alespoň pro vyhovění eventuálnímu návrhu žalobce, tj. návrhu na zápis poznámky o podané žalobě ve smyslu § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona:

Podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona platí: „*K nemovitosti se zapisuje poznámka o (...) podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu.*“

Ze shora citovaného ustanovení jednoznačně vyplývá, že tento druh poznámky by mohl být zapsán pouze v případě, že cílem podané žaloby je vydání soudního rozhodnutí, které bude titulem pro zápis ve formě vkladu. Musí se tedy jednat o případ, kdy vyhovění podané žalobě bude mít za následek vznik některého práva uvedeného v § 11 odst. 1 katastrálního zákona. V nyní projednávané věci však žalobce doložil žalovanému podání civilní žaloby k okresnímu soudu (*její podrobná specifikace viz výše*), která se vydání žádného titulu pro provedení vkladu nedomáhá. Zápis vkladem by totiž mohl být proveden leda na základě rozsudku, jehož výrokem je určena existence vlastnického či jiného věcného práva, popř. existence některého z práv vymezeného ustanovením § 11 odst. 1 katastrálního zákona. V případě vyhovění bodu I. předmětné civilní žaloby by však bylo výrokem soudu deklarováno, že kupní smlouva o převodu nemovitosti je neplatná. Byť to na první pohled nemusí být patrné, výrok soudu prohlašující smlouvu (titul) pro převod vlastnického práva za neplatnou nemá automaticky tytéž právní důsledky jako výrok určující existenci vlastnického či jiného věcného práva. Neplatnost titulu pro převod vlastnického práva totiž nemusí nutně

vést k zániku vlastnického práva na straně nabyvatele, neboť nelze vyloučit, že v mezidobí došlo k vydržení (nebo též k jiným skutečnostem – např. nabytí nemovitosti v dobré víře, nabytí vydražitelem apod.). To platí podobně i pro bod III. zmiňované civilní žaloby, jímž je žalováno na vyklizení nemovitosti. Určení existence vlastnického práva se žalobce domáhal pouze v bodě II. petitu zmiňované civilní žaloby, ovšem toliko k věcem movitým, nikoliv věcem nemovitým zapisovaným do katastru. Je tedy zřejmé, že žalobcem doložené podklady nebyly způsobilé ani pro zápis poznámky o žalobě ve smyslu § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona.

VI.

Závěr a náklady řízení

Krajský soud v Praze tedy uzavírá, že úkon žalovaného, jímž odmítl vyhovět návrhu žalobce na zápis poznámky spornosti či eventuálnímu návrhu na zápis poznámky o podané žalobě, nebyl nezákonným zásahem. Žalobce totiž ani v jednom případě ke svému návrhu nedoložil relevantní podklady, navíc v případě požadované poznámky spornosti žalobce jakožto nájemce nezapsaný v katastru ani nebyl aktivně legitimován k podání návrhu. Soud tedy dospěl k závěru, že žaloba není důvodná ve vztahu k ani jedné části alternativního petitu, a proto ji zamítl (§ 87 odst. 3 s. ř. s.).

Zcela nad rámec zdejší soud poznamenává, že řešení žalobcova problému s užíváním MVE B. v důsledku nerespektování jeho práv z nájemního vztahu je třeba hledat především v rovině soukromého práva. Samozřejmě nelze apriorně vyloučit, že by dřívější nezapsání společností Brněnské papírny, E-P a naposled C. H., s. r. o. jako vlastníků dotčených nemovitostí v katastru nemohlo žalobcovo postavení v probíhajících soukromoprávních řízeních do jisté míry posílit, nicméně je nepochybné, že výsledek řízení u katastrálního úřadu má na případný úspěch nároků žalobce vůči subjektům bránícím výkonu užívacího práva k MVE B. jen minimální vliv. Rozsah práv, která žalobce může v souvislosti s užíváním MVE B. úspěšně nárokovat, závisí především na ujednáních nájemní smlouvy z roku 2001 a kogentních ustanoveních občanského zákoníku, a nikoliv na tom, kdo byl během trvání nájemního vztahu zapsán v katastru jako vlastník nemovitostí, na kterých se MVE B. nachází. Tím je pouze určen subjekt odpovědný za tvrzené porušování práv žalobce v tom kterém časovém období.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Úspěšnému žalovanému žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly. Soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení : Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Praze dne 26. května 2016

JUDr. Věra Šimůnková, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Bc. Pavlína Švejdová