



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Bystřické a soudců Mgr. Petra Pospíšila a Mgr. Ing. Veroniky Baroňové v právní věci žalobce **P. B.**, zastoupeného JUDr. Irenou Pražanovou, advokátkou se sídlem Praha 10, V Dolině 1516/1a, proti žalovanému **Katastrálnímu úřadu pro Zlínský kraj**, se sídlem Zlín, třída Tomáše Bati 1565, o žalobě ze dne 17. 11. 2014 na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu,

t a k t o :

- I. Žaloba **s e z a m í t á**.
- II. Žalobce **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Žalobce podal dne 21. 8. 2014 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Holešov (dále též „katastrální úřad“), návrh na vklad zástavního práva dle zástavní

smlouvy ze dne 11. 8. 2014 uzavřené mezi žalobcem na straně zástavního věřitele a K. S. na straně zástavce, týkající se nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 87 a č. 388 pro katastrální území Horní Lapač, obec Horní Lapač. Smluvní strany v předmětné zástavní smlouvě sjednaly ve smyslu § 1309 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákaz pro zástavce zřídit další zástavní právo po dobu trvání zástavního práva dle zástavní smlouvy. Smluvní strany souhlasily, že uvedený zákaz bude zapsán do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem, aby měl účinky vůči třetím osobám. Na základě předmětné zástavní smlouvy tedy žalobce žádal též o zápis upozornění na zákaz zřízení dalšího zástavního práva.

[2] Katastrální úřad vedl ohledně požadovaného zápisu zákazu zřízení dalšího zástavního práva samostatné řízení pod sp. zn. Z-1649/2014-740. Ve sdělení ze dne 17. 9. 2014 žalobci oznámil, že zákaz zřízení dalšího zástavního práva ve prospěch jiné osoby po dobu trvání zástavního práva je třeba uvést do návrhu na vklad a formulovat jako zákaz zcizení nebo zatížení. Zápis požadovaný žalobcem nelze provést, neboť takto formulovaný zákaz může být uveden pouze ve smlouvě po vzájemné dohodě. Z těchto důvodů katastrální úřad řízení zastavil. Řízení bylo ukončeno dne 23. 9. 2014.

II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

[3] Žalobce měl za to, že dle § 1309 odst. 2 občanského zákoníku si lze sjednat zákaz zřídit další zástavní právo. Aby takové ujednání vyvolalo účinky i vůči třetím osobám, je nutné, aby byl zákaz zapsán v příslušném veřejném seznamu, tj. aby ujednání bylo registrováno pro dosažení maximálních účinků publicity vůči třetím osobám. Zákaz zřízení zástavního práva se u nemovitých věcí zapisuje do katastru nemovitostí dle § 23 odst. 1 písm. x) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, poznámkou - *zákaz zřídit zástavní právo k nemovitosti*.

[4] Katastrální zákon výslovně rozlišuje mezi zápisem „*zákaz zcizení nebo zatížení*“ [§ 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona], který odpovídá právu dle § 1761 občanského zákoníku a zápisem „*zákaz zřídit zástavní právo k nemovitosti*“ [§ 23 odst. 1 písm. x) katastrálního zákona], který odpovídá právu dle § 1309 odst. 2 občanského zákoníku. Možnost zápisu zákazu zřízení dalšího zástavního práva předvídá i samotný elektronický formulář návrhu na zápis, když v kolonce „*Zápis poznámky nebo upozornění*“ je dána možnost „*Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis: upozornění na zákaz zřízení dalšího zástavního práva.*“, čehož bylo žalobcem využito a na základě předložené listiny žádal zápis zákazu zřízení dalšího zástavního práva. Předepsaný formulář ani jinou variantu či formulaci zápisu zákazu zřízení dalšího zástavního práva nenabízí.

[5] Žalovaný nadto žalobce v podstatě nutí formulovat předmětný sjednaný zákaz zřízení dalšího zástavního práva jako „*zákaz zcizení nebo zatížení*“. Takto formulovaný zákaz by však přesně neodpovídal ujednání smluvních stran dle zástavní smlouvy, jelikož smluvní strany zástavní smlouvy nesjednaly obecný „*zákaz zcizení nebo zatížení*“, nýbrž výslovně pouze „*zákaz zřízení dalšího zástavního práva*“ ve smyslu § 1309 odst. 2 občanského zákoníku.

[6] Řízení bylo ukončeno nezákonně, jelikož žalovaný v rozporu se zákonem neprovedl zápis poznámky, což odůvodnil tím, že zákaz zřízení zástavního práva může být uveden

pouze ve smlouvě po vzájemné dohodě. Toto tvrzení žalovaného je v rozporu s občanským zákoníkem a katastrálním zákonem, neboť zákonem je výslovně umožněno smluvní ujednání zakazující zřídit zástavní právo zapsat do příslušného veřejného seznamu, a to s účinky působícími vůči třetím osobám. Žalobce tak byl přímo zkrácen na svých právech tím, že žalovaný neprovedl zápis poznámky, resp. upozornění, o zákazu zřízení dalšího zástavního práva týkající se předmětných nemovitých věcí.

[7] S ohledem na výše uvedené se žalobce domáhal, aby „soud přikázal žalovanému v návaznosti na zástavní smlouvu ze dne 11. 8. 2014 provést do katastru nemovitostí zápis o zákazu zástavce zřídit další zástavní právo k nemovitosti, a to pozemku parc. č. 474 zapsaného na listu vlastnictví č. 87 pro obec Horní Lapač a k. ú. Horní Lapač a dále pozemku parc. č. 5 zapsaného na listu vlastnictví č. 87 pro obec Horní Lapač a k. ú. Horní Lapač a spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 ke stavbě č. p. 86 nacházející se pozemku parc. č. 474 zapsané na listu vlastnictví č. 388 pro obec Horní Lapač a k. ú. Horní Lapač“.

III. Vyjádření žalovaného k žalobě

[8] Ve vyjádření k žalobě žalovaný zejména uvedl, že zákaz zřízení dalšího zástavního práva dle § 1309 odst. 2 občanského zákoníku je třeba chápat jako speciální případ zákazu nakládat s nemovitostí, tedy jako speciální případ zákazu zatížení nebo zcizení věci dle § 1761 občanského zákoníku. Vzniká-li zákaz zřízení dalšího zástavního práva na smluvním základě a je-li ujednán jako právo věčné, provádí se jeho zápis do katastru nemovitostí vkladem dle § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona. Poznámka dle § 23 odst. 1 písm. x) katastrálního zákona by se uplatnila v případě, kdyby takový zákaz vznikl na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci či přímo ze zákona.

[9] Vklad obecně označený jako „zákaz zcizení nebo zatížení“ lze samozřejmě sjednat v libovolném rozsahu dle potřeb smluvních stran. I elektronický formulář umožňuje specifikovat obsah a rozsah tohoto práva.

[10] Žalovaný měl za to, že postupoval v souladu se zákonem, a proto navrhl, aby soud žalobu zamítl jako nedůvodnou.

IV. Posouzení věci soudem

[11] Zdejší soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. bez nařízení jednání a shledal, že **žaloba není důvodná.**

[12] Nejprve se soud zabýval otázkou legitimace aktivní i pasivní podle § 82 a § 83 s. ř. s. Aktivní legitimace (§ 82 s. ř. s.) svědčí každému, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech zásahem správního orgánu. Určující skutečností pro vyslovení závěru o existenci aktivní legitimace na straně žalobce je tedy fakt tvrzení přímého zkrácení na právech zásahem správního orgánu, nikoli skutečnost, že k přímému zásahu do práv žalobce skutečně došlo (to již je otázkou pro posouzení žaloby ve věci samé). Tato podmínka řízení je tedy splněna. Pokud jde o legitimaci pasivní, § 83 s. ř. s. stanoví, že žalovaným je správní orgán, který podle žalobního tvrzení provedl zásah. V dané věci není identifikace žalovaného správního orgánu spornou, a tudíž i tato podmínka řízení je splněna.

[13] Pojem zásah ve významu § 82 s. ř. s. není definován žádným ustanovením soudního řádu správního ani jiného právního předpisu. Nicméně podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 1. 2012, č. j. 4 Aps 4/2011-68¹, se lze soudní ochrany proti provedení či neprovedení poznámky do katastru nemovitostí ve správním soudnictví domáhat právě v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu.

[14] Žalobce se na základě § 23 odst. 1 písm. x) katastrálního zákona domáhal zápisu poznámky do katastru nemovitostí o zákazu zřízení dalšího zástavního práva k předmětným nemovitostem, který si smluvně sjednal se zástavcem. Ve skutečnosti, že katastrální úřad odmítl tento zápis provést, spatřoval nezákonný zásah.

[15] Soud po přezkumu postupu správního orgánu neshledal námitky žalobce důvodnými a plně se ztotožňuje s právním názorem, který žalovaný uvedl ve vyjádření k žalobě, ale již i v odpovědi na podání právního zástupce žalobce ze dne 6. 1. 2015, č. j. KÚ-7876/2014-770-14000-5 (listina č. 5 přílohy č. 3 správního spisu) a na který lze plně odkázat.

[16] Dle § 6 katastrálního zákona se zápisy týkající se práv do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou.

[17] Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Okruh věcných práv je dán občanským zákoníkem, který stanoví, která práva se do veřejného seznamu zapisují. Práva ujednaná jako věcná jsou práva, která jsou právy obligačními, ale lze je sjednat i jako věcná. Nájem a pacht nejsou věcnými právy, ale se souhlasem vlastníka mohou být do veřejného seznamu zapsány.

[18] Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.

[19] Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Poznámky jsou rozlišeny podle toho, zda se jedná o poznámku k nemovitosti, k osobě nebo o poznámku spornosti zápisu. Poznámka má informativní charakter. Jejím smyslem je upozornit toho, kdo chce nabýt věcné právo k nemovitosti, na možné právní vady nemovitosti.

[20] Pokud je tedy zapisováno na základě smlouvy věcné právo nebo právo ujednané jako věcné, pak vzniká, mění se nebo zaniká vkladem do katastru (s výjimkou podle § 19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb.).

[21] Dle § 11 odst. 1 katastrálního zákona se vkladem do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence taxativně vyjmenovaných práv, mezi nimi dle písmena n) zákaz zcizení nebo zatížení.

[22] Zákaz zcizení a zatížení se do katastru zapisuje vkladem, pokud byl sjednán jako právo věcné. Ustanovení § 2128 odst. 1 občanského zákoníku navozuje dojem, že toto věcné právo

¹ Toto rozhodnutí se sice týká staré právní úpravy podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, nicméně jeho závěry jsou plně použitelné i pro nyní projednávanou věc.

lze sjednat pouze jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě. S ohledem na absenci podrobnější úpravy v pododdíle upravujícím vedlejší ujednání při kupní smlouvě však lze usuzovat, že toto právo lze sjednat i jako vedlejší ujednání jiné než kupní smlouvy, např. darovací, směnné nebo právě zástavní, a že ho lze sjednat rovněž samostatně. S ohledem na to, že občanský zákoník klade velký důraz na autonomii vůle, lze jistě toto právo různě modifikovat. Například bude určitě možné sjednat pouze zákaz zcizení nebo pouze zákaz zatížení, nebo i jen zákaz zřídit k nemovitosti pouze určité věcné právo, např. zástavní, jak to ostatně výslovně předpokládá § 1309 odst. 2 občanského zákoníku a jak to měl v úmyslu žalobce. Zmíněné modifikace je samozřejmě nutné promítnout do návrhu na vklad a následně i v obsahu zápisu do katastru nemovitostí coby součást popisu daného práva. Zároveň je však mít na zřeteli omezení pro možnost sjednat zákaz zcizení nebo zatížení věci vyplývající z § 1761 občanského zákoníku (srov. *Baudyš P.*: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 52).

[23] Lze tedy dát za pravdu žalovanému, že zákaz zřízení dalšího zástavního práva dle § 1309 odst. 2 občanského zákoníku je třeba chápat jako konkrétní případ zákazu zatížení nebo zcizení věci a jako takový se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem podle § 11 odst. 1 písm. n) ve spojení s § 6 katastrálního zákona. Jednoznačně se jedná o právo sjednané jako věcné.

[24] Poznámka zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti podle § 23 odst. 1 písm. x) katastrálního zákona se zapíše pouze na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, případně vznikne-li ze zákona, např. § 15 odst. 3 zákona č. 503/2012 Sb. (srov. *Barešová E., Bláhová I., Doubek P., Janeček B., Nedvídek L., Šandová H.*: Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, k § 23).

[25] Správní orgán tedy postupoval správně a v souladu se zákonem, když požadovanou poznámku nezapsal a žalobce upozornil, že pokud má mít zákaz zřízení dalšího zástavního práva účinky věcného práva, je třeba podat návrh na vklad.

V. Závěr a náklady řízení

[26] Soud tedy shledal námitky žalobce nedůvodnými. V řízení nevyšly najevo ani žádné vady, k nimž musí soud přihlížet z úřední povinnosti. V daném případě nebyla splněna podmínka vyplývající z § 82 s. ř. s., a sice že by žalovaný uskutečnil úkon, který by byl nezákonným zásahem, kterým by žalobce byl přímo zkrácen na svých právech. Z těchto důvodů zdejší soud podle § 87 odst. 3 s. ř. s. žalobu jako nedůvodnou zamítl.

[27] O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce ve věci úspěch neměl (žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta) a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníku řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

V Brně dne 22. února 2016

JUDr. Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu