



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Radana Malíka a soudců JUDr. Barbary Pořízkové a JUDr. Petra Mikeše, Ph.D., v právní věci žalobkyně: **Tirozet s.r.o.**, se sídlem Bělehradská 858/23, Praha 2, zast. Mgr. Lucií Petránkovou, advokátkou se sídlem Fügnerovo náměstí 1808/3, Praha 2, proti žalovanému: **Katastrální úřad pro Karlovarský kraj**, se sídlem Sokolovská 167/875, Karlovy Vary, o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **B. Č.**, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 17. 1. 2017, č. j. 57 A 99/2016 - 59,

t a k t o :

Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 17. 1. 2017, č. j. 57 A 99/2016 - 59, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Včas podanou kasační stížností žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) napadla shora označený rozsudek Krajského soudu v Plzni (dále jen „krajský soud“), jímž byla zamítnuta její žaloba na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného. Nezákonný zásah spatřovala v zápisu poznámky spornosti v katastru nemovitostí, která se vztahovala k nemovitostem vedeným na jejím listu vlastnictví, a požadovala, aby krajský soud žalovanému přikázal s tímto zásahem ustát a obnovit stav, který tu byl před ním.

[2] Krajský soud v rámci dokazování zjistil, že osoba zúčastněná na řízení dne 16. 8. 2016 u žalovaného podala žádost o zapsání poznámky spornosti do katastru nemovitostí u nemovitostí vedených na listu vlastnictví stěžovatelky. Svoji žádost odůvodnila tím, že s původní majitelkou předmětných nemovitostí J. N. uzavřela společně se svým manželem „*dohodu o kupní smlouvě o prodeji výše uvedených nemovitostí*“ a složila na její účet částku 1 000 000 Kč. Ve své žádosti dále uvedla, že než byla kupní smlouva

uzavřena, začaly na nemovitosti napadat exekuční příkazy. Osoba zúčastněná na řízení uspokojila pohledávky třetích osob, k nimž se vztahovaly tyto exekuční příkazy, aby získala nemovitost, ve které již bydlela. Takto zaplatila celkem 2 680 000 Kč. Dále v žádosti o zapsání poznámky spornosti uvedla, že když byly všechny exekuce vyplaceny a byla připravována kupní smlouva, ve vztahu k daným nemovitostem byl vydán další exekuční příkaz. Pohledávku ve výši 634 531 Kč, k níž se vztahoval tento exekuční příkaz, uspokojila stěžovatelka, s níž se o tom dohodla osoba zúčastněná na řízení. Smlouvou o smlouvě budoucí se stěžovatelka zavázala osobě zúčastněné na řízení převést dané nemovitosti za částku 950 000 Kč, která měla být složena do 31. 7. 2016, a jelikož se tak nestalo, předložila stěžovatelka osobě zúčastněné na řízení další návrh smlouvy o smlouvě budoucí na částku 1 500 000 Kč. Na závěr žádosti o zápis poznámky spornosti osoba zúčastněná na řízení uvedla, že paní N., původní majitelka předmětných nemovitostí, jí dluží částku 2 680 000 Kč, kterou písemně uznala. Paní N. na sebe podala insolvenční návrh bezprostředně poté, co uzavřela kupní smlouvu se stěžovatelkou, což osoba zúčastněná na řízení vnímá jako vyvedení majetku z majetkové podstaty a cítí se jím být poškozena. Uvedla proto, že u civilního soudu podala žalobu na neplatnost kupní smlouvy mezi paní N. a stěžovatelkou, požádala přitom, aby žalovaný zapsal do katastru poznámku spornosti.

[3] Na základě popsané žádosti byla do katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti. Dne 4. 10. 2016 osoba zúčastněná na řízení žalovanému doložila, že proti stěžovateli a J. N., původní vlastníci nemovitostí, podala žalobu na určení neplatnosti kupní smlouvy mezi paní N. a stěžovatelkou na předmětné nemovitosti a žalobu na určení neúčinnosti této smlouvy ve smyslu § 235 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[4] Krajský soud věc posoudil na základě § 24 odst. 1, věty druhé, zákona č. 256/2013 Sb., katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), dle níž se zapisuje do katastru poznámka spornosti zápisu 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. Poukázal na § 986 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), který obsahuje obdobnou úpravu. Krajský soud vyhodnotil, že osoba zúčastněná na řízení v žádosti o zápis poznámky spornosti tvrdila, že zápis vlastnictví předmětných nemovitostí do katastru nemovitostí byl proveden na základě neplatné smlouvy, tedy bez právního důvodu, a že je jím dotčena na svém věcném právu na vlastnictví daných nemovitostí. Shledal proto, že byly naplněny podmínky stanovené v § 24 odst. 1, větě druhé, katastrálního zákona a § 986 občanského zákoníku k zápisu poznámky spornosti do katastru nemovitostí. Jelikož osoba zúčastněná na řízení v zákonné dvouměsíční lhůtě žalovanému doložila, že podala žalobu na určení neplatnosti a neúčinnosti kupní smlouvy k daným nemovitostem, byla naplněna i další podmínka v § 986 občanského zákoníku. Krajský soud dospěl k závěru, že zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí byl proveden v souladu se zákonem.

[5] Krajský soud nepřisvědčil ani námitce zpochybňující plnou moc, kterou osoba zúčastněná udělila JUDr. K. J. pro podání žádosti o zapsání poznámky spornosti. Posuzovaná plná moc dokládala zmocnění k „zápisu poznámky spornosti k nemovitostem“, byla opatřena podpisem zmocnitelky – osoby zúčastněné na řízení a podpisem zmocněnce – JUDr. K. J. pod slovy „Přijímám zmocnění a dále zmocňuji (substituji)“, kde jsou uvedena

pokračování

čtyři jména advokátních koncipientů a advokátních tajemnic. Krajský soud uvedl, že plná moc byla předložena současně s podáním žádosti o zápis poznámky spornosti. Šlo o plnou moc udělenou pro jedno správní řízení dle § 33 odst. 2 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Nešlo o zmocnění pro neurčitý počet řízení s určitým předmětem, která budou zahájena v budoucnu ve smyslu § 33 odst. 2 správního řádu, proto nemusel být podpis na plné moci úředně ověřen.

[6] Krajský soud neshledal žádnou ze žalobních námitek důvodnou, žalobu proto zamítl dle § 87 odst. 3 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“).

[7] Krajský soud přiznal osobě zúčastněné na řízení náhradu nákladů řízení proti stěžovatelce ve výši 7 823 Kč z důvodů zvláštního zřetele hodných dle § 60 odst. 5, věty druhé, s. ř. s., které spatřoval ve finanční situaci osoby zúčastněné na řízení, skutečnosti, že vynaložila nemalé prostředky, aby mohla do svého vlastnictví získat předmětné nemovitosti, a v tom, že zápis poznámky spornosti byl jediný způsob, jak se mohla bránit.

II. Obsah kasační stížnosti

[8] V kasační stížnosti se uvádí, že dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona se může domáhat odstranění nesouladu zapsaného a skutečného právního stavu v katastru žádost o zápis poznámky spornosti osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu nebo pokud tvrdí, že její práva jsou dotčena zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného. Stěžovatelka namítla, že se krajský soud nezabýval tím, že se osoba zúčastněná nedomáhala zápisu věcného práva. Pokud krajský soud shledal, že šlo o věcné právo, pak neuvedl, o jaké věcné právo šlo.

[9] Stěžovatelka má za to, že krajský soud nerozlišuje věcná a obligační práva. U zápisu poznámky spornosti do katastru nemovitostí na žádost je podstatné, jak žadatel vymezení své právo, které je zápisem v katastru dotčeno. Skutečnost, že osoba zúčastněná na řízení tvrdí, že má pohledávku za původní vlastnictví nemovitostí, nesplňuje náležitosti pro zápis poznámky spornosti. Krajský soud v napadeném rozsudku uvedl, že osoba zúčastněná na řízení byla současným stavem zápisu v katastru nemovitostí, kde je k předmětným nemovitostem jako vlastnice zapsána stěžovatelka, dotčena na svém věcném právu, a to vlastnickém právu k těmto nemovitostem. Stěžovatelka namítla, že nic takového ze žádosti o zápis poznámky spornosti nevyplývá. Ze žádosti lze dovodit, že osoba zúčastněná na řízení žádnou smlouvu s původní vlastníci neuzavřela. S prodejem daných nemovitostí původní vlastníci stěžovatelce souhlasila, se stěžovatelkou uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí na jejich koupi, jejímž podmínkám však nedostála.

[10] Dle metodiky žalovaného se poznámka spornosti podle § 24 odst. 1, věty druhé, katastrálního zákona zapisuje na základě žádosti osoby, jejíž *věcné* právo je dotčeno zápisem provedeným bez právního důvodu.

[11] Stěžovatelka poukázala rovněž na komentář k § 986 odst. 1 občanského zákoníku, který obsahuje shodnou úpravu jako § 24 odst. 1, věta druhá, katastrálního zákona. Komentářová literatura (Spáčil, J., a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 55–56) poznamenává, že v § 986 odst. 1

občanského zákoníku se o žadateli o zápis poznámky spornosti pojednává jako o tom „*kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu*“, ze smyslu daného ustanovení, jímž je ochrana skutečného vlastníka, však lze dovodit, že žadatel musí být dotčen v právu zapsaném ve veřejném seznamu, nikoli v jakémkoli svém právu. Osoba zúčastněná na řízení však dle stěžovatelky nenavrhovala zápis věcného práva, svou žádost o zápis poznámky spornosti odůvodnila toliko pohledávkou za bývalou vlastnící nemovitostí. Její pohledávka (obligace) však není věcným právem.

[12] Ve vztahu k plné moci udělené osobou zúčastněnou na řízení pro JUDr. K. J. stěžovatelka uvedla, že nečitelný podpis osoby přijímající zmocnění byl umístěn přes jména dvou advokátních koncipientek, z čehož dovozovala neurčitost plné moci. Plná moc byla navíc vystavena k „*zápisu poznámky spornosti k nemovitostem*“, neobsahala ani označení řízení, k němuž se vztahuje, ani vymezení nemovitostí. Taková plná moc mohla být použita pro neomezený počet žádostí o zápis poznámky spornosti, šlo tak o plnou moc dle § 33 odst. 2 písm. c) správního řádu, na níž musí být podpis úředně ověřen, což nebylo naplněno.

[13] Proti výroku o náhradě nákladů řízení stěžovatelka namítla, že krajský soud uložil povinnost k jejich náhradě na základě důvodů hodných zvláštního zřetele. Neprovedl však žádné dokazování k tvrzením, na nichž založil rozhodnutí o náhradě nákladů řízení, a ani stěžovatelce nedal prostor k vyjádření se.

[14] Stěžovatelka navrhla, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

[15] Stěžovatelka v podání ze dne 30. 5. 2017 ke své argumentaci doplnila, že osoba zúčastněná na řízení se ve své žádosti domáhala zápisu poznámky spornosti mj. k pozemku „*parc. č. X*“, jehož součástí je stavba č. p. X, ale pozemek, u něhož byla poznámka spornosti zapsána, je „*parc. č. St. X*“. Dovojuje tak, že žalovaný zapsal poznámku spornosti u pozemku a stavby, u nichž to nebylo navrhováno.

III. Vyjádření ke kasační stížnosti

[16] Osoba zúčastněná na řízení považuje napadený rozsudek krajského soudu za správný. Podání žádosti o zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí bylo zcela oprávněné. Ve věci v současnosti probíhá soudní řízení o žalobě na vyklizení nemovitostí a řízení o žalobě na určení vlastnického práva k nemovitostem. Stěžovatelka má v úmyslu dané nemovitosti zcizit tak, aby se osoba zúčastněná na řízení již nemohla domoci svých vlastnických práv. Osoba zúčastněná na řízení navrhla kasační stížnost zamítnout. Žalovaný se ke kasační stížnosti nevyjádřil.

IV. Právní hodnocení Nejvyššího správního soudu

[17] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost je podána osobou k tomu oprávněnou, je podána včas, jde o rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost přípustná. Stěžovatelka je v řízení o kasační stížnosti zastoupena advokátkou. Důvody kasační stížnosti odpovídají důvodům podle § 103 odst. 1 písm. a) a d) s. ř. s. Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů, zároveň

pokračování

zkoumal, zda netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.). Přitom dospěl k závěru, že kasační stížnost je důvodná.

[18] V nynější věci je spor veden o zákonnost zápisu poznámky spornosti do katastru nemovitostí u nemovitostí. Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 21. 1. 2016, č. j. 7 As 290/2015 - 19, shledal, že „provedení či neprovedení zápisu poznámky spornosti podle katastrálního zákona z roku 2013 představuje pouze faktický úkon, a to pozitivní (provedení poznámky), nebo negativní (neprovedení poznámky) anebo absolutní nečinnost katastrálního úřadu (nekonání vůbec). Proto Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že proti provedení či neprovedení zápisu poznámky spornosti podle ust. § 24 odst. 1 katastrálního zákona z roku 2013 se lze bránit zásahovou žalobou.“ Právě prostřednictvím zásahové žaloby se přitom zápisu poznámky spornosti stěžovatelka před krajským soudem bránila.

[19] Dle § 24 odst. 1 katastrálního zákona: „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.“

[20] Žalovaný na základě žádosti, kterou podala osoba zúčastněná na řízení, zapsal do katastru nemovitostí poznámku spornosti. Obsah podané žádosti o zápis poznámky spornosti byl rekapitulován v bodě [2] shora.

[21] Ve sdělení ze dne 5. 10. 2016, č. j. Z-8957/2016-403, kterým žalovaný zamítavě reagoval na návrh stěžovatelky o výmaz poznámky spornosti, se uvádí, že poznámka spornosti byla v nynější věci zapsána na základě § 24 odst. 1, věty druhé, katastrálního zákona, dle něhož: „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.“

[22] Krajský soud důvodnost zásahové žaloby posuzoval právě s ohledem na § 24 odst. 1, větu druhou, katastrálního zákona, která obsahuje obdobnou právní úpravu jako § 986 odst. 1 občanského zákoníku, dle něhož platí: „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.“

IV. a) Posouzení žádosti o zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí

[23] Stěžovatelka v žalobě ke krajskému soudu namítala, že dle metodiky katastrálního úřadu (zřejmě mírněn návod pro správu katastru nemovitostí vydaný pod č. j. ČÚZK-

03030/2016-22) a katastrálního zákona se poznámka spornosti podle § 24 odst. 1, věty druhé, katastrálního zákona zapisí na základě žádosti osoby, jejíž věcné právo je dotčeno zápisem provedeným bez právního důvodu. V žalobě pak dovozovala, že osoba zúčastněná na řízení ve své žádosti o zápis poznámky spornosti nepoukazovala na žádné její věcné právo zapisované do katastru nemovitostí, které by bylo současným stavem zápisu v katastru dotčeno. Stěžovatelka naopak namítala, že žádost o zápis poznámky spornosti byl odůvodněn pouze ochranou obligačního práva osoby zúčastněné na řízení, a to její pohledávky za původní vlastníci dotčených nemovitostí.

[24] Krajský soud se v napadeném rozsudku nezabýval hodnocením, zda žádost o zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1, věty druhé, katastrálního zákona může podat jen osoba, která tvrdí, že je zápisem v katastru nemovitostí dotčena na svém věcném právu zapisovaném do katastru, nebo zda takovou žádost může úspěšně podat i osoba, která tvrdí dotčení i na jiném než věcném právu zapisovaném do katastru. Důvodem bylo, že krajský soud dospěl k závěru, že osoba zúčastněná na řízení v žádosti o zápis poznámky spornosti tvrdila dotčení na svém věcném právu, a to vlastnickém právu k předmětným nemovitostem. U dotčení na vlastnickém právu k nemovitostem zapsaným do katastru nemovitostí stěžovatelka obecně nezpochybňovala možnost podat žádost o zápis poznámky spornosti.

[25] Nejvyšší správní soud nesouhlasí s kasační námitkou, že se krajský soud nezabýval tím, že se osoba zúčastněná nedomáhala zápisu věcného práva. Rovněž nesouhlasí s námitkou, že pokud krajský soud shledal, že šlo o věcné právo, pak neuvedl, o jaké věcné právo šlo.

[26] V napadeném rozsudku na straně 10 krajský soud jednoznačně uvedl, že osoba zúčastněná na řízení dle jeho hodnocení tvrdila dotčení na věcném právu, konkrétně vlastnickém právu k předmětným nemovitostem. Nelze proto přisvědčit námitce, že by krajský soud neuvedl, o jaké věcné právo šlo, nebo že by vůbec nehodnotil, zda žádost o zápis poznámky spornosti se opírala o tvrzení o dotčení věcného práva zapisovaného do katastru.

[27] Nejvyšší správní soud sice připouští, že odůvodnění, proč se krajský soud domnívá, že v žádosti osoba zúčastněná na řízení tvrdila dotčení svého vlastnického práva k předmětným nemovitostem, je na samé hraně přezkoumatelnosti, nicméně výsledek hodnocení uvedených otázek je z napadeného rozsudku patrný. Svůj závěr o tom, že v žádosti o zápis poznámky spornosti bylo obsaženo tvrzení o dotčení na vlastnickém právu k nemovitostem, krajský soud odůvodnil tím, že z obsahu žádosti vyplynulo, že osoba zúčastněná na řízení již původní vlastníci nemovitostí zaplatila kupní cenu, a to na základě smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené mezi nimi, ale následně byla pod tíhou okolností nucena uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí na koupi těchto nemovitostí se stěžovatelkou. Krajský soud ze žádosti o zápis poznámky spornosti dovodil, že osoba zúčastněná na řízení se domnívá, že měla nabýt vlastnické právo k předmětným nemovitostem po zaplacení kupní ceny na základě uzavřené dohody a po úhradě pohledávek bývalé vlastnice daných nemovitostí. Nejvyšší správní soud tak konstatuje, že závěr o tvrzení o dotčení vlastnického práva krajský soud dovozoval z poukazu na smluvní vztahy popsané v žádosti a zaplacení kupní ceny osobou zúčastněnou na řízení. V nejzákladnějších obrysech tak napadený rozsudek obsahuje hodnocení ohledně toho, u jakého práva bylo dotčení v žádosti tvrzeno.

pokračování

[28] Nejvyšší správní soud tak může na základě kasačních námitek prověřit, zda je věcně správné hodnocení krajského soudu, že žádost o zápis poznámky spornosti se opírala o tvrzení o dotčení vlastnického práva osoby zúčastněné na řízení. S hodnocením krajského soudu se přitom neztotožnil.

[29] Nutno zdůraznit, že při nynějším hodnocení žádosti o zápis poznámky spornosti jde výhradně o zkoumání, jaká tvrzení o dotčení práv ze žádosti o zápis poznámky spornosti vyplývají, a to s ohledem na znění § 24 odst. 1, věty druhé, katastrálního zákona („*kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu...*“). V žádném případě nejde o hodnocení či snad dokazování, jak se děj skutečně odehrál. Jde výhradně o hodnocení, jaké dotčení na právech je popisováno v žádosti, aniž by Nejvyšší správní soud mohl posuzovat, zda tvrzení v žádosti jsou či nejsou pravdivá a zda k tvrzenému zásahu do práv došlo či nedošlo. To totiž není předmětem hodnocení u zápisu poznámky spornosti.

[30] Za určující ve vztahu k tvrzení o dotčení práv považuje Nejvyšší správní soud text umístěný v žádosti o zápis poznámky spornosti uprostřed její strany 2. Zde je totiž obsaženo jisté shrnutí postoje osoby zúčastněné na řízení, která se označuje za věřitelku původní vlastnice daných nemovitostí (pohledávka dle jejích tvrzení činí 2 680 000 Kč) a která se cítí být dotčena převedením nemovitostí z původní vlastnice na stěžovatelku. Kupní smlouvu na nemovitosti mezi původní vlastníci a stěžovatelkou považuje za neplatnou. Jelikož na sebe původní vlastnice nemovitostí po uzavření kupní smlouvy se stěžovatelkou podala insolvenční návrh, osoba zúčastněná na řízení hledí na převod nemovitostí na stěžovatelku jako na vyvedení majetku z majetkové podstaty původní vlastnice nemovitostí. Nejvyšší správní soud konstatuje, že právě rekapitulovaná část žádosti o zápis poznámky spornosti obsahuje tvrzení o dotčení práv na uspokojení pohledávky ve výši 2 680 000 Kč osoby zúčastněné na řízení, kterou má za původní vlastníci nemovitostí. V žádném případě však uspokojení takové pohledávky nepředstavuje tvrzení o dotčení osoby zúčastněné na řízení v jejích právech k vlastnictví daných nemovitostí.

[31] K závěru, k němuž dospěl krajský soud, že žádost o zápis poznámky spornosti obsahuje tvrzení o dotčení osoby zúčastněné na řízení v jejím vlastnickém právu k těmto nemovitostem, nelze dospět ani na základě zbylé části žádosti o zápis poznámky spornosti.

[32] Nejvyšší správní soud konstatuje, že jakkoli žádost o zápis poznámky spornosti v nynější věci, jejíž obsah byl shrnut v bodě [2] shora, byla sepsána advokátem, není zcela snadné se v ní vyznat. Na jednu stranu se zde totiž uvádí, že s původní majitelkou předmětných nemovitostí uzavřela osoba zúčastněná na řízení společně se svým manželem „*dohodu o kupní smlouvě o prodeji výše uvedených nemovitostí*“ a složila na její účet částku 1 000 000 Kč. Toto tvrzení navozuje dojem, že došlo k uzavření kupní smlouvy, kde měla osoba zúčastněná na řízení společně s manželem vystupovat jako kupující. Na druhou stranu ze zbylých tvrzení v žádosti vyplývá, že k uzavření kupní smlouvy mezi původní majitelkou a osobou zúčastněnou na řízení a jejím manželem vůbec nedošlo, protože před jejím uzavřením byly k daným nemovitostem vydány exekuční příkazy, jejichž řešení nakonec vyústilo v převod nemovitostí z původní vlastnice na stěžovatelku s tím, že na

jejich následnou koupi od stěžovatelky uzavřela osoba zúčastněná na řízení se stěžovatelkou smlouvu o smlouvě budoucí.

[33] Konkrétně se v žádosti o zápis poznámky spornosti uvádí, že než byla kupní smlouva mezi původní vlastníci a osobou zúčastněnou na řízení a jejím manželem uzavřena, začaly na nemovitosti napadat exekuční příkazy. Nejvyšší správní soud tak konstatuje, že ze žádosti lze dovodit tvrzení, že v době vydání exekučních příkazů kupní smlouva uzavřena nebyla. Dále se v žádosti uvádí, že když byly všechny exekuce vyplaceny a byla připravována kupní smlouva, ve vztahu k daným nemovitostem byl vydán další exekuční příkaz, přičemž pohledávku ve výši 634 531 Kč, k níž se vztahoval tento exekuční příkaz, uspokojila stěžovatelka. Nejvyšší správní soud tak vychází z toho, že dle tvrzení v žádosti ani v době vydání posledního exekučního příkazu k pohledávce ve výši 634 531 Kč stále nebyla uzavřena kupní smlouva mezi původní vlastníci a osobou zúčastněnou na řízení a jejím manželem. V žádosti se totiž hovoří jen o přípravě této kupní smlouvy. Na tvrzení o uspokojení pohledávky ve výši 634 531 Kč ze strany stěžovatelky navazuje tvrzení o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, kterou se stěžovatelka zavázala uzavřít kupní smlouvu s osobou zúčastněnou na řízení v pozici kupující. To je dle hodnocení Nejvyššího správního soudu možno vnímat v souvislosti s tím, že v katastru nemovitostí je zapsána u daných nemovitostí jako vlastníci stěžovatelka, která je nabyta od původní vlastnice. Nejvyšší správní soud konstatuje, že z kontextu tvrzení v žádosti o zápis poznámky spornosti bylo možno dovodit, že v návaznosti na vyplacení poslední exekuce stěžovatelkou byly původní vlastníci nemovitosti převedeny na stěžovatelku s tím, že stěžovatelka se zavázala smlouvou o smlouvě budoucí tyto nemovitosti prodat osobě zúčastněné na řízení za 950 000 Kč. Ze žádosti se lze dále dočíst, že osoba zúčastněná na řízení částku 950 000 Kč do smlouveného termínu nesložila, na což stěžovatelka reagovala předložením nové smlouvy o smlouvě budoucí na koupi nemovitostí, tentokrát ale s cenou 1 500 000 Kč.

[34] Nejvyšší správní soud se neztotožňuje se závěrem krajského soudu, že by v posuzované žádosti o zápis poznámky spornosti bylo tvrzení o dotčení osoby zúčastněné na řízení v jejím vlastnickém právu k daným nemovitostem. Za stěžejní totiž považuje tvrzení osoby zúčastněné na řízení o dotčení práv vyvedením majetku z majetkové podstaty (bod [30] shora). Ze zbytku žádosti přitom nelze dovodit jasně vyjádřené tvrzení, že by se osoba zúčastněná na řízení považovala za vlastníci daných nemovitostí.

[35] Ve svém důsledku osoba zúčastněná na řízení v žádosti o zápis poznámky spornosti pojednala o smlouvě o smlouvě budoucí se stěžovatelkou, na jejímž základě však nedovozovala povinnost stěžovatelky nemovitosti převést. Odtud proto nelze dovozovat, že by v žádosti tvrdila dotčení na svém vlastnickém právu k daným nemovitostem, o němž pojednával krajský soud ve svém rozsudku. Co se týče tvrzení o „*dohodě o kupní smlouvě o prodeji výše uvedených nemovitostí*“ mezi osobou zúčastněnou na řízení a původní vlastníci nemovitostí, lze uvést, že z následných tvrzení ze žádosti vyplývá, že k uzavření kupní smlouvy mezi osobou zúčastněnou na řízení a původní vlastníci nedošlo (body [32] a [33] shora). Tvrzení o „*dohodě o kupní smlouvě o prodeji výše uvedených nemovitostí*“ v žádosti tak zjevně značí nepřesné označení, které však nemá označovat kupní smlouvu. Dále pak výslovně osoba zúčastněná na řízení ve vztahu k „*dohodě o kupní smlouvě o prodeji výše uvedených nemovitostí*“ nedovozovala, že by se stala vlastníci daných nemovitostí. Naopak dotčení svých práv explicitně spojovala se zhoršením možnosti uspokojení svých

pokračování

peněžních pohledávek vůči původní vlastníci nemovitostí s ohledem na tvrzení o vyvedení předmětných nemovitostí z majetkové podstaty.

[36] Již jen pro dokreslení k tvrzení o „*dohodě o kupní smlouvě o prodeji výše uvedených nemovitostí*“ lze zmínit civilní žalobu, kterou následně osoba zúčastněná na řízení k žádosti o zápis poznámky spornosti doložila a v níž se domáhá, aby Okresní soud v Karlových Varech určil, že je neplatná a neúčinná kupní smlouva mezi stěžovatelkou a původní vlastníci pozemku, na jejímž základě byla stěžovatelka jako vlastnice daných nemovitostí zapsána do katastru nemovitostí. V této žalobě totiž osoba zúčastněná na řízení nepojednává o „*dohodě o kupní smlouvě o prodeji výše uvedených nemovitostí*“, ale o smlouvě o smlouvě budoucí na koupi nemovitostí mezi ní a původní vlastníci pozemků. Zmíněná žaloba jen potvrzuje výše uvedený závěr, že tvrzení o „*dohodě o kupní smlouvě o prodeji výše uvedených nemovitostí*“ v žádosti o zápis poznámky spornosti značí nepřesné označení, které není kupní smlouvou. K závěru, že jde o nepřesné označení, bylo možno dospět již na základě hodnocení samotné žádosti (viz body [32] až [36] shora), žaloba jen utvrzuje správnost těchto úvah.

[37] Nejvyšší správní soud shrnuje, že závěr krajského soudu, že v žádosti o zápis poznámky spornosti osoba zúčastněná na řízení tvrdila dotčení na svém vlastnickém právu k daným nemovitostem, není správný. V žádosti je totiž jen tvrzení o dotčení na právu k uspokojení pohledávky osoby zúčastněné na řízení ve výši 2 680 000 Kč za původní vlastníci nemovitostí tím, že došlo k vyvedení těchto nemovitostí z majetkové podstaty, byť osoba zúčastněná na řízení již v žádosti tvrdila, že za účelem ochrany svého postavení při uspokojení této pohledávky uplatňuje u civilního soudu žalobu na určení neplatnosti a neúčinnosti kupní smlouvy, na jejímž základě byly dané nemovitosti převedeny z původní vlastnice na stěžovatelku.

[38] V dalším řízení bude krajský soud hodnotit takto vymezené tvrzení o dotčení práv z pohledu, zda je dostatečným podkladem pro zápis poznámky spornosti. Posoudí tak, zda zápis poznámky spornosti lze provést na základě žádosti s tvrzením o dotčení práv na uspokojení pohledávky, pro jejíž ochranu osoba zúčastněná na řízení současně v žádosti tvrdila, že uplatňuje civilní žalobu na určení neplatnosti a neúčinnosti kupní smlouvy mezi původní vlastníci těchto nemovitostí a stěžovatelkou, na jejímž základě byla stěžovatelka zapsána do katastru nemovitostí jako vlastnice (podání civilní žaloby ve lhůtě dvou měsíců od žádosti o zápis poznámky osoba zúčastněná na řízení doložila). Při naznačeném posuzování krajský soud současně uvede své hodnocení ve vztahu k žalobní námitce, dle níž žádost o zápis poznámky spornosti může podat jen ten, kdo tvrdí dotčení svého věcného práva, a nikoli jen obligačního práva (bod IV. žaloby). Hodnocením otázky, zda může žádost o zápis poznámky spornosti dle § 24 odst. 1, věty druhé, katastrálního zákona podat též ten, kdo netvrdí své dotčení na věcných právech zapisovaných do katastru nemovitostí, ale kdo tvrdí dotčení na jiných právech, pro jejichž ochranu před civilním soudem zpochybňuje platnost a účinnost smlouvy, na jejímž základě proběhl zápis vlastnického práva do katastru, se Nejvyšší správní soud nemohl zabývat, jelikož krajský soud tuto otázku dosud vůbec nehodnotil. Pokud by se k ní za této situace vyjadřoval Nejvyšší správní soud, nešlo by o přezkum rozsudku krajského soudu, ale o primární posouzení věci ze strany Nejvyššího správního soudu neslučitelné s povahou řízení o kasační stížnosti.

IV. b) Plná moc předložená správnímu orgánu

[39] Nejvyšší správní soud shledal nedůvodnou kasační námitku vztahující se k plné moci udělené osobou zúčastněnou na řízení JUDr. K. J. k podání žádosti o zápis poznámky spornosti.

[40] Plná moc je jednostranný právní úkon, který ke své platnosti nevyžaduje podpis zmocněnce jako důkaz svého přijetí (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 1. 2005, č. j. 2 As 29/2004 – 120, či body [13] až [16] rozsudku ze dne 18. 8. 2016, č. j. 4 As 111/2016 – 35). Plná moc je jednostranné prohlášení zmocnitele především o rozsahu zmocnění a osobě zmocněnce (srov. § 441 odst. 2, větu první, občanského zákoníku) a je určena třetím osobám. Její hlavní funkcí je prokázání (potvrzení) vzniku dohody o zastoupení mezi zmocnitelem a zmocněncem. Samotný vznik zastoupení se sice děje na základě smlouvy mezi zmocnitelem a zmocněncem (často označované jako dohoda o plné moci), plná moc je však již jen průkazem o existenci dohody o plné moci, který vystavuje zmocnitel a na němž podpis zmocněnce uveden být nemusí.

[41] Nejvyšší správní soud nesouhlasí s námitkou, že podpis zmocněnce na posuzované plné moci v nynější věci způsobil její neurčitost. Na plné moci vůbec nemusel být umístěn podpis zmocněnce, což stěžovatelka ostatně ani nezpochybňuje. Těžko pak lze dovozovat, že podpis zmocněnce, který na plné moci nemusel být ani uveden, způsobuje její neurčitost. Jak již bylo výše uvedeno, plná moc je jednostranné prohlášení zmocnitele o rozsahu zmocnění a osobě zmocněnce. Z předložené plné moci je zcela jasně patrné, že osoba zúčastněná na řízení zmocnila JUDr. K. J., a též k čemu jej zmocnila („*k zápisu poznámky spornosti k nemovitosti*“; k tomu viz dále). Právě JUDr. K. J. jménem osoby zúčastněné na řízení podával žádost o zápis poznámky spornosti. Nejvyšší správní soud proto výhrady proti plné moci neakceptuje.

[42] Stěžovatelka své námitky proti plné moci spojovala s tím, že pod textem „*Přijímám zmocnění a dále zmocňuji (substitute)*“ byl přes jména dvou advokátních koncipientek umístěn nečitelný podpis. Dovochovala, že není zřejmé, kdo zmocnění přijal. Nejvyšší správní soud konstatuje, že určující je výše uvedené hodnocení ve vztahu k plné moci. Přesto lze nad rámec nutného odůvodnění uvést, že skutečnost, že žádost o zápis poznámky spornosti, kterou předložil společně s plnou mocí, podal jménem osoby zúčastněné na řízení JUDr. K. J., jednoznačně dokládá, že zmocnění přijal. Pochyby v daném směru tak nemohly vzniknout. To vše navíc za situace, kdy žalovanému byl z předchozí úřední činnosti podpis tohoto advokáta znám, jak sdělil ve vyjádření k žalobě. Při jednání před krajským soudem JUDr. K. J. potvrdil, že podpis na plné moci pod textem „*Přijímám zmocnění a dále zmocňuji (substitute)*“ je jeho.

[43] Nejvyšší správní soud nesouhlasí s argumentací stěžovatelky, že předložená plná moc byla tzv. prezidiální plnou mocí, tj. plnou mocí pro neurčitý počet řízení s určitým předmětem, která budou zahájena v určité době nebo bez omezení v budoucnu. Taková plná moc musí být dle § 33 odst. 2 písm. c) správního řádu opatřena úředně ověřeným podpisem. Text předložené moci zjevně nesměruje k neurčitému počtu řízení (zde postupů, k tomu viz bod [44] níže). Ve vymezení zmocnění je užito jednotné číslo („*k zápisu poznámky spornosti k nemovitosti*“), podpis na plné moci není ověřen a ani žádné jiné okolnosti nenasvědčují tomu, že by plná moc byla zamýšlena jako prezidiální plná moc.

pokračování

[44] Předložená plná moc byla plnou mocí dle § 33 odst. 2 písm. b) správního řádu ve spojení s § 154 a § 158 odst. 1 správního řádu, tj. plnou mocí pro celý postup správního orgánu, který není řízením. Procesní rámec, v němž se pohybuje provedení či neprovedení zápisu poznámky spornosti, je nutno označit za postup správního orgánu, jelikož jeho provedení či neprovedení má povahu tzv. jiného úkonu ve smyslu § 158 odst. 1 správního řádu. Odůvodňuje-li žádost zápis poznámky, správní orgán zápis faktickým úkonem provede, jinak zápis neprovede opět faktickým úkonem, který je kombinací nečinnosti (neprovedení zápisu) a činnosti (vrácení listiny), viz § 26 ve spojení s § 21 odst. 2 katastrálního zákona. Ostatně ze shodných důvodů bylo za jiný úkon ve smyslu § 158 odst. 1 správního řádu označeno provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí dle § 7 a § 8 již zrušeného zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, viz bod [22] usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 7 Aps 3/2008 - 98, publikovaného pod č. 2206/2011 Sb. NSS.

[45] V plné moci dle § 33 odst. 2 písm. b) správního řádu je třeba specifikovat, jakého řízení (zde jiného postupu správního orgánu) se zmocnění týká. Při posuzování toho, jak je v plné moci specifikováno řízení (zde jiný postup), k němuž se zmocnění vztahuje, není namístě přílišný formalismus (srov. např. bod [21] rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2016, č. j. 6 Azs 239/2016 - 23). Rozhodné je, zda správnímu orgánu vznikají pochybnosti o tom, zda se předložená plná moc vztahuje na řízení (zde postup), v němž zmocněnec hodlá jednat jménem zmocnitele. Lze přitom přihlížet nejen ke znění plné moci, ale i dalším okolnostem, které jsou správnímu orgánu známy.

[46] V nynější věci byla předložena plná moc dokládající zmocnění „*k zápisu poznámky spornosti k nemovitosti*“ společně se žádostí o zápis poznámky spornosti. Správní orgán se za tohoto stavu mohl domnívat, že plná moc pokrývá právě podanou žádost, jelikož o tom za dané situace nebylo důvodu pochybovat. Pochybnosti by vznikly např. tehdy, pokud by JUDr. K. J. podal jménem osoby zúčastněné na řízení více žádostí o zápis poznámky spornosti, k nimž by předložil vždy plnou moc výše uvedeného znění. O tom, že by nastal takový případ, se správní orgán nezmiňuje a netvrdí to ani stěžovatelka, naopak správní orgán zdůrazňoval, že pochybnosti nemá. Podá-li zmocněnec jménem zmocnitele toliko jednu žádost o zápis poznámky spornosti, k níž předloží plnou moc formulovanou jako v nynější věci, a nejsou-li zde nějaké důvody k pochybnosti o tom, k jakému řízení (postupu) se plná moc vztahuje, lze plnou moc akceptovat.

IV. c) Námitky proti rozhodnutí krajského soudu o náhradě nákladů řízení

[47] Krajský soud přiznal v napadeném rozsudku osobě zúčastněné na řízení právo na náhradu nákladů řízení proti stěžovatce, která v řízení před krajským soudem vystupovala jako žalobkyně. Rozhodnutí o náhradě nákladů řízení dle § 60 odst. 5, věty druhé, s. ř. s. odůvodnil existencí důvodů zvláštního zřetele hodných, které spatřoval ve finanční situaci osoby zúčastněné na řízení, skutečnosti, že vynaložila nemalé prostředky, aby mohla do svého vlastnictví získat předmětné nemovitosti, a v tom, že zápis poznámky spornosti byl jediný způsob, jak se mohla bránit.

[48] Stěžovatelka namítla, že krajský soud neprovedl žádné dokazování k tvrzením, na nichž založil své rozhodnutí o náhradě nákladů řízení, a ani jí nedal prostor vyjádřit se k tvrzením osoby zúčastněné na řízení, která považuje za nepravdivá.

[49] Nejvyšší správní soud přisvědčil námitce, že krajský soud založil své rozhodnutí o náhradě nákladů řízení na tvrzeních, která nebyla v řízení doložena (tvrzení o vynaložení nákladů osobou zúčastněnou na řízení za účelem nabytí daných nemovitostí do jejího vlastnictví), nebo na skutečnostech, které v řízení nezjišťoval (majetkové poměry osoby zúčastněné na řízení).

[50] Jak uvedl Ústavní soud v nálezu ze dne 3. 3. 2009, sp. zn. IV. ÚS 215/09 (publikovaném pod jako N 44/52 SbNU 443, dostupném z <http://nalus.usoud.cz>), hodnocení, zda jsou dány důvody zvláštního zřetele hodné k přiznání náhrady nákladů řízení, musí vycházet z posouzení všech okolností konkrétní věci (typicky jde o výši nákladů řízení ve vazbě na majetkové a sociální poměry účastníků řízení) a soud musí také své rozhodnutí řádně a přesvědčivě odůvodnit. Ve zmíněném nálezu Ústavní soud Krajskému soudu v Brně – pobočce v Jihlavě mj. vytknul, že o náhradě nákladů řízení rozhodl s ohledem na důvody zvláštního zřetele hodné, aniž by zjišťoval majetkové poměry účastníků.

[51] Obdobného pochybení se dopustil i krajský soud v napadeném rozsudku. Nejvyšší správní soud konstatuje, že v nyní posuzované věci není z napadeného rozsudku zřejmé, z čeho krajský soud čerpal informace o finanční situaci osoby zúčastněné na řízení, kterou zmiňuje jako jeden z více důvodů pro své rozhodnutí o náhradě nákladů řízení. Z napadeného rozsudku se nepodává ani bližší popis této majetkové situace osoby zúčastněné na řízení. Aby krajský soud mohl při rozhodnutí o náhradě nákladů řízení poukázat na finanční situaci osoby zúčastněné na řízení, musel by ji nejprve v řízení zjišťovat (pokud již nebyla zjištěna správním orgánem, což se nyní nestalo, jelikož to pro správní orgán nemělo význam) a především uvést, k jakým zjištěním o ní dospěl. To se však nestalo.

[52] Za důvodné Nejvyšší správní soud považuje též výhrady stěžovatelky proti tomu, že krajský soud své rozhodnutí o náhradě nákladů řízení založil na tvrzení o vynaložení nákladů osobou zúčastněnou na řízení za účelem získání daných nemovitostí. Pro rozhodnutí ve věci samé bylo podstatné hodnocení samotných tvrzení v žádosti o zápis poznámky spornosti s ohledem na znění § 24 odst. 1, věty druhé, katastrálního zákona („*kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu...*“). Pokud však chtěl na těchto tvrzeních krajský soud vystavět rozhodnutí o náhradě nákladů řízení, bylo nezbytné si v řízení obstarat doklady o pravdivosti těchto tvrzení a umožnit protistraně se k těmto dokladům vyjádřit. To se však nestalo.

[53] Nejvyšší správní soud shrnuje, že pokud krajský soud shledá, že o náhradě nákladů řízení je na místě rozhodnout s ohledem na důvody hodné zvláštního zřetele, je nutno vyjít vedle dalšího z majetkové situace osoby zúčastněné na řízení či nákladů, které vynaložila. Tyto informace však musí do řízení vnést procesně bezvadnou cestou, což se v nynější věci nestalo. K tomu, zda je v řízení o žalobě namístě rozhodnout o náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení dle § 60 odst. 5, věty první, s. ř. s. nebo § 60 odst. 5, věty druhé, s. ř. s., se Nejvyšší správní soud nevyjadřoval, a proto je v daném ohledu další postup pro krajský soud otevřený.

pokračování

IV. d) Námitka, že poznámka spornosti byla zapsána u nemovitostí, u nichž to nebylo navrženo

[54] Nepřípustná je námitka, dle níž žalovaný zapsal poznámku spornosti i u nemovitostí, u nichž to osoba zúčastněná na řízení nenavrhla. Stěžovatelka tuto námitku neuplatnila v řízení před krajským soudem, proto ji dle § 104 odst. 4 s. ř. s. nelze přípustně uplatnit až v řízení o kasační stížnosti.

[55] Nejvyšší správní soud se tak nezabýval tím, jak smysluplné je tvrzení stěžovatelky, která v podstatě tvrdila pouze, že ve vymezení jednoho z pozemků v žádosti o zápis poznámky spornosti chybí zkratka „St.“, tj. že poznámka spornosti byla zapsána k pozemku „*parc. č. St. X*“, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. X, kdežto žádost o zápis poznámky spornosti se vztahovala k „*pozemku parc. č. X (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 79 m², jejíž součástí je stavba č. p. X (rodinný dům)*“ v katastrálním území X zapsanému na listu vlastnictví X.

V. Závěr a náklady řízení

[56] Nejvyšší správní soud shledal důvodné námitky, jimž se věnoval v částech IV. a) a IV. c) tohoto rozsudku, proto je kasační stížnost důvodná. Nejvyšší správní soud proto dle § 110 odst. 1, věty první, s. ř. s. napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

[57] Krajský soud je v dalším řízení dle § 110 odst. 4 s. ř. s. vázán závazným právním názorem vysloveným v tomto rozsudku. Podstata tohoto závazného právního názoru byla shrnuta v bodech [37], [38] a [51] až [53] shora.

[58] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti rozhodne krajský soud v novém rozhodnutí (§ 110 odst. 3 s. ř. s.)

Poučení: Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 1. června 2017

JUDr. Radan Malík
předseda senátu