



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudkyň Mgr. Martiny Kotouček Mikoláškové a Mgr. Ing. Lenky Bursíkové ve věci

žalobkyně: **Goldfein CZ s.r.o.**, IČO 25274953
sídlem Na Ležánkách 1932, 530 03 Pardubice
zastoupená advokátem JUDr. Pavlem Koskem
sídlem Pernštýnská 40, 530 02 Pardubice

proti
žalovanému: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj**
sídlem Pod Sídlištěm 1800/9, 182 13 Praha 8

za účasti
osoby zúčastněné na řízení: **T. K.**
bytem X
zastoupený advokátkou Mgr. Janou Pecinovou
sídlem Šultysova 755/34, 169 00 Praha 6

o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného

takto:

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

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků řízení

1. Žalobkyně se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu třetího zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá ochrany před nezákonným zásahem, který spatřuje v odmítnutí zapsání poznámky spornosti do katastru nemovitostí k žádosti žalobkyně ze dne 7. 9. 2021, evidované u žalovaného pod sp. zn. Z-3969/2021-203, k řízení vedenému u žalovaného pod sp. zn. V-7636/2021-203, a dále v odmítnutí zapsání poznámky spornosti do katastru nemovitostí k žádosti žalobkyně ze dne 27. 9. 2021, evidované u žalovaného pod sp. zn. Z-4329/2021-203, k pozemku

Shodu s prvopisem potvrzuje: B. M.

označenému jako pozemková parcela č. Xa – zahrada, a k pozemku označenému jako pozemková parcela č. Xb – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. Xc – rodinný dům, vše v obci a katastrálním území S. (dále jen „dotčené nemovitosti“). Zároveň se žalobkyně domáhá, aby bylo určeno, že tyto zásahy byly nezákonné, a aby bylo žalovanému uloženo výše specifikované poznámky spornosti do katastru nemovitostí zapsat.

2. Žalobkyně v rámci své obchodní činnosti obchodovala se společností EUROSNAK s.r.o., IČO 05424470, (dále jen „společnost Eurosnack“), jejímž jediným jednatelem a společníkem je Bc. J. P., nar. X (dále jen „jednatel dlužníka“). Žalobkyně eviduje vůči společnosti Eurosnack pohledávku ve výši 4 735 635,26 Kč, a zároveň je jí známo, že vůči této společnosti eviduje pohledávku i jiný subjekt, konkrétně společnost INTERSNACK a.s., IČO 14504031. Podle žalobkyně mohl v minulosti řídit jednatel dlužníka společnost Eurosnack v rozporu s péčí řádného hospodáře, proto žalobkyně podala trestní oznámení podle § 158 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů. Zároveň se žalobkyně žalobou podanou dne 7. 9. 2021 u Okresního soudu v Kladně domáhá určení, že jednatel dlužníka je vlastníkem dotčených nemovitostí. Žalobkyně nahlížením do katastru nemovitostí zjistila, že se jednatel dlužníka v době podání žaloby k Okresnímu soudu v Kladně snažil převést vlastnické právo k dotčeným nemovitostem v řízení vedeném u žalovaného pod sp. zn. V-7636/2021-203. Vkladem ze dne 17. 9. 2021 byla zapsána jako vlastníkem dotčených nemovitostí osoba zúčastněná na řízení. Žalobkyně si zároveň ověřila, že jednatel dlužníka nemá v katastru nemovitostí evidovaný žádný další nemovitý majetek, který by bylo možné využít v případě uspokojení jeho věřitelů, a taktéž společnost Eurosnack nemá evidovány ve svém vlastnictví žádné nemovitosti. Jelikož má žalobkyně obavu, že by převodem dotčených nemovitostí jednatelem dlužníka na další osobu mohlo dojít ke snížení možnosti uspokojení jeho věřitelů, podala u žalovaného dne 7. 9. 2021 návrh na zápis poznámky spornosti do vkladového řízení, vedený u žalovaného pod sp. zn. Z-3969/2021-203. Toto řízení bylo následně ukončeno bez provedení zápisu s odůvodněním, že žalovaným je jednatel dlužníka, který ovšem přestal být v důsledku provedení vkladu ke dni 18. 8. 2021 pod sp. zn. V-7636/2021-203 vlastníkem dotčených nemovitostí. Žalobkyně byla o neprovedení zápisu vyrozuměna sdělením ze dne 23. 9. 2021, které jí bylo doručeno dne 29. 9. 2021. Žalobkyně podala u žalovaného dne 28. 9. 2021 nový návrh na zapsání poznámky spornosti, které bylo vedeno pod sp. zn. Z-4329/2021-203, avšak ani v tomto řízení nedošlo k zápisu poznámky spornosti s odůvodněním, že žalovaným je jednatel dlužníka, který od 18. 8. 2021 není vlastníkem dotčených nemovitostí. Toto sdělení bylo žalobkyni doručeno dne 22. 11. 2021.
3. Žalobkyně má za to, že nezapsáním poznámek spornosti došlo k nezákonnému zásahu do jejích práv jakožto věřitelky. Dále má za to, že má naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k dotčeným nemovitostem, proto podala žalobu k Okresnímu soudu v Kladně, přičemž v tuto dobu byl v katastru nemovitostí evidován jako jediný vlastník dotčených nemovitostí jednatel dlužníka a žalobkyně se domáhala určení, že je to právě jednatel dlužníka, kdo je jejich vlastníkem. Žalobkyně si nemohla být jistá, zda k provedení vkladu skutečně dojde, proto podání návrhu bylo jediným možným řešením. Jelikož bylo v dobu, kdy podala žalobkyně žalobu u Okresního soudu v Kladně, vedeno vkladové řízení, domáhala se žalobkyně zapsání poznámky spornosti přímo do tohoto vkladového řízení. Po provedení vkladu již nebylo možné provést zápisy poznámky spornosti do vkladového řízení, proto žalobkyně navrhovala zápis poznámky spornosti k samotným

nemovitostem. Podle žalobkyně měl žalovaný na základě návrhů žalobkyně zapsat poznámky spornosti jednak do samotného vkladového řízení, jednak následně s ohledem na to, že bylo toto vkladové řízení skončeno, k dotčeným nemovitostem, a to zejména s odkazem na § 24 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění zákona č. 481/2020 Sb. (dále jen „katastrální zákon“).

4. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvádí, že vedl pod sp. zn. V-7636/2021-203 řízení o vkladu vlastnického práva k dotčeným nemovitostem. Návrh na vklad byl podán dne 18. 8. 2021, převodcem byl jednatel dlužníka, nabyvatelem osoba zúčastněná na řízení. V průběhu vkladového řízení byl žalovanému doručen návrh žalobkyně na zápis poznámky spornosti s tím, že žalobkyně opřela návrh na zapsání poznámky spornosti o žalobu ze dne 7. 9. 2021 podanou u Okresního soudu v Kladně (projednávanou pod sp. zn. 17 C 25/2021). Žalovaný dospěl k závěru, že žaloba, která byla přílohou návrhu na zápis poznámky spornosti, není listinou, na jejímž základě lze takovou poznámku zapsat a tuto skutečnost sdělila žalobkyni. Návrh na zápis poznámky spornosti, který byl založen v řízení sp. zn. Z-4329/2021-203, se opíral o totožnou žalobu, již žalovaný neshledal jako listinu způsobitou pro zápis poznámky spornosti. Důvody neprovedení zápisu poznámky spornosti sdělil žalobkyni dne 22. 11. 2021.
5. Žalovaný má za to, že podle § 9 odst. 2 katastrálního zákona se pořadí zápisů práv do katastru řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Toto ustanovení přitom odkazuje na ustanovení § 145 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vyjma odstavce 2 vět třetí a čtvrté. Zásada priority se tak týká i zápisu poznámky spornosti, pouze pro poznámky s vazbou k osobě platí ve smyslu § 25 odst. 3 katastrálního zákona výjimka ze zásady priority. Takovouto poznámkou spornosti ovšem žalobkyní navrhovaná poznámka není. Na zápis a výmaz poznámky spornosti podle § 26 katastrálního zákona se přitom použijí přiměřeně ustanovení o zápisu a výmazu záznamu, tj. ustanovení § 19 až 21 katastrálního zákona. Podle § 21 odst. 1 katastrálního zákona katastrální úřad zjistí, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. V případě prvního návrhu na zápis poznámky spornosti probíhalo v době podání návrhu vkladové řízení, jehož předmětem byl vklad vlastnického práva k dotčeným nemovitostem; převodcem byl jednatel dlužníka a nabyvatelem osoba zúčastněná na řízení. Návrh na zápis poznámky spornosti byl doručen po podání návrhu na vklad vlastnického práva (tedy podle žalovaného v horším pořadí), a protože se nejednalo o poznámku s vazbou k osobě, byl v souladu se zásadou priority vklad vlastnického práva proveden dne 17. 9. 2021 s tím, že vlastníkem dotčených nemovitostí se stala s právními účinky ke dni 18. 8. 2021 osoba zúčastněná na řízení. Žalobkyní předložená listina, na jejímž základě žalobkyně požadovala zápis poznámky spornosti, nenavazovala na dosavadní zápisy v katastru a nejednalo se ani o žalobu, která je způsobila pro zápis poznámky podle § 24 odst. 1 věty třetí katastrálního zákona. K návrhu na zápis poznámky spornosti doručenému žalovanému dne 28. 9. 2021 byla připojena totožná žaloba ze dne 7. 9. 2021. Žalovaný tak neshledal důvody pro zápis poznámky spornosti, neboť žalobou nebyl žalován zapsaný katastrální vlastník, předložená listina tak nenavazovala na dosavadní zápisy v katastru. I kdyby byla žalobkyně s podanou žalobou úspěšná, nemohl být na základě takového soudního rozhodnutí proveden zápis do katastru nemovitostí, neboť v tuto dobu byla zapsaným vlastníkem osoba zúčastněná na řízení, pro kterou by nebylo soudní rozhodnutí závazné. Nebyla tak splněna podmínka podle § 17 odst. 4 katastrálního zákona. Žalovaný ještě doplnil, že dne 22. 9. 2021 mu bylo

doručeno usnesení Okresního soudu v Kladně č. j. 17 C 25/2021-101, kterým byl zamítnut návrh žalobkyně na nařízení předběžného opatření, které spočívalo v zákazu jednatele dlužníka nakládat s dotčenými nemovitostmi. Žalovaný je přesvědčený o tom, že postupoval v souladu s platnou právní úpravou a navrhnul žalobu zamítnout.

6. Osoba zúčastněná na řízení uvedla, že je vlastníkem dotčených nemovitostí a má za to, že může být ve smyslu § 34 odst. 1 s. ř. s. přímo dotčena rozhodnutím, které by bylo vydáno podle výroku žaloby, neboť by se zapsané poznámky spornosti týkaly přímo jejího vlastnického práva. Osoba zúčastněná na řízení má za to, že žalobkyně bez bližšího odůvodnění tvrdí, že bez určení vlastnického práva k dotčeným nemovitostem, čehož se domáhá žalobou, by bylo její právo ohroženo nebo by se stalo její právní postavení nejistým. Tvzení o možné pohledávce žalobkyně za jednatelem dlužníka ovšem považuje osoba zúčastněná na řízení za vágní, takže nemůže být dán naléhavý právní zájem žalobkyně na určovací žalobě, přičemž toto nezhojí ani tvrzení o údajné existenci pohledávky žalobkyně za společností Eurosnack. Žalobkyně a jednatel dlužníka nejsou v žádném právním vztahu; je třeba důsledně odlišovat vztah žalobkyně a společnosti Eurosnack a vztah žalobkyně a jednatele dlužníka, byť je jednatelem a společníkem této společnosti. Osoba zúčastněná na řízení považuje za pouhou spekulaci i tvrzení žalobkyně ohledně možné trestné činnosti jednatele dlužníka. Z podání žalobkyně navíc jednoznačně vyplývá, že žalobkyně nemá pohledávku vůči jednatele dlužníka. Osoba zúčastněná na řízení se dále ztotožňuje s odůvodněním žalovaného, kterým odmítl zapsat poznámky spornosti navrhované žalobkyní. Podle osoby zúčastněné na řízení není přiléhavá argumentace žalobkyně, která v souvislosti s návrhy na zapsání poznámky spornosti odkazuje na § 24 katastrálního zákona ve spojení s § 985 a 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), neboť dotčené nemovitosti vlastní osoba zúčastněná na řízení. Žalobkyně proto nebyla aktivně legitimována podle žádného ze tří důvodů pro zápis poznámky spornosti, které jsou upraveny v § 24 katastrálního zákona. Osoba zúčastněná na řízení navrhuje, aby soud žalobu zamítl.

Obsah správního spisu

7. Ze správního spisu soud zjistil, že dne 7. 9. 2021 obdržel žalovaný návrh žalobkyně na zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí, ve kterém žalobkyně vymezila, že se týká nemovitostí: pozemku p. č. Xa – zahrada, a pozemku p. č. Xb – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. Xc – rodinný dům, vše v obci a katastrálním území S.. Žalobkyně v návrhu uvedla, že jediným zapsaným vlastníkem je jednatel dlužníka, přičemž žalobkyně podala u Okresního soudu v Kladně žalobu na určení, že je vlastníkem dotčených nemovitostí jednatel dlužníka. Žalobkyně navrhovala na základě § 24 odst. 1 katastrálního zákona zápis poznámky spornosti ke vkladovému řízení vedenému u žalovaného pod sp. zn. V-7636/2021-203. K návrhu zápisu poznámky spornosti přiložila žalobkyně informační výpis o řízení vedeném u žalovaného pod sp. zn. V-7636/2021, přičemž v tomto výpisu je uveden údaj o přijetí (*návrhu – pozn. soudu*) dne 18. 8. 2021 a o účastnících řízení, kde byla jako nabyvatel uvedena osoba zúčastněná na řízení a jako převodce jednatel dlužníka. Dále žalobkyně k návrhu přiložila žalobu o určení vlastnictví ze dne 7. 9. 2021, kterou se domáhala u Okresního soudu v Kladně určení, že vlastníkem pozemku p. č. Xa – zahrada, a pozemku p. č. Xb – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. Xc – rodinný dům, to vše v obci a katastrálním území S., je jednatel dlužníka.

8. Žalovaný dne 29. 9. 2021 doručil žalobkyni sdělení, ve kterém ji informoval o tom, že přezkoumal návrh na zápis poznámky spornosti po věcné stránce a zjistil, že doručená žaloba není listinou, která by po odstranění formálních nedostatků podání odůvodnila provedení zápisu poznámky spornosti, neboť žaloba nenavazuje na stav zápisů v katastru nemovitostí. Žalovaná uvedla, že podle § 26 katastrálního zákona je stanoveno, že pro zápis a výmaz poznámky se použijí přiměřeně ustanovení o zápisu a výmazu záznamem. V § 21 odst. 1 katastrálního zákona je stanoveno, že katastrální úřad zkoumá za účelem provedení záznamu též návaznost záznamové listiny na dosavadní zápis v katastru nemovitostí. V případě žaloby na určení vlastnického práva k nemovitosti zkoumá především subjektivní závaznost pro osobu zapsanou v katastru nemovitostí, což v případě žaloby na určení vlastnického práva znamená, že jako žalovaný musí být označen katastrální vlastník. Pokud tomu tak není, nenavazuje podaná žaloba na stav zápisů a nelze na jejím základě žádnou poznámku vyznačit. I kdyby totiž soud takové žalobě vyhověl, nemohl by být na základě pravomocného soudního rozhodnutí vklad povolen, neboť pro katastrálního vlastníka by soudní rozhodnutí nebylo závazné, a nebyla by tak splněna podmínka pro povolení vkladu podle § 17 odst. 4 katastrálního zákona. Jelikož byl v přezkoumávaném návrhu na zápis poznámky spornosti uveden jako žalovaný jednatel dlužníka, avšak s právními účinky ke dni 18. 8. 2021 přestal být vlastníkem dotčených nemovitostí, a to v důsledku provedení vkladu vlastnického práva na základě kupní smlouvy v řízení vedeném pod sp. zn. V-7636/2021-203, dospěl žalovaný k závěru, že návrh na zápis poznámky spornosti doložený žalobou na určení vlastnického práva proti jednatele dlužníka není listinou způsobilou k provedení zápisu poznámky spornosti a řízení ukončil bez provedení zápisu.
9. Dne 28. 9. 2021 obdržel žalovaný návrh žalobkyně na zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí, ve kterém žalobkyně opět vymezila, že se týká dotčených nemovitostí. Žalobkyně dále zopakovala skutkové okolnosti, které uvedla již v návrhu ze dne 7. 9. 2021 a doplnila, že se již dříve domáhala zápisu poznámky spornosti konkrétně do řízení o provedení vkladu vlastnického práva vedeného pod sp. zn. V-7636/2021-203, avšak bezúspěšně. Vkladem bylo zapsáno vlastnické právo k dotčeným nemovitostem ve prospěch osoby zúčastněné na řízení. Žalobkyně navrhovala na základě § 24 odst. 1 katastrálního zákona ve spojení s § 985 a 986 občanského zákoníku zápis poznámky spornosti k dotčeným nemovitostem. K návrhu zápisu poznámky spornosti přiložila žalobu o určení vlastnictví ze dne 7. 9. 2021, kterou se domáhala u Okresního soudu v Kladně určení, že vlastníkem dotčených nemovitostí je jednatel dlužníka, a dále k návrhu přiložila výpis z katastru nemovitostí ze dne 27. 9. 2021, ve kterém byla jako vlastník dotčených nemovitostí uvedena osoba zúčastněná na řízení, nabývacím titulem byla smlouva kupní ze dne 11. 8. 2021, právní účinky zápisu nastaly k 18. 8. 2021, zápis byl proveden 17. 9. 2021. Nakonec předložila žalobkyně listinu nazvanou informace o řízení sp. zn. Z-3969/2021, ve které bylo jako poznámka stavu řízení uvedeno, že předložená listina byla pro katastr nemovitostí bezpředmětná.
10. Žalovaný dne 22. 11. 2021 doručil žalobkyni sdělení, ve kterém ji informoval, že neshledal důvody pro zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí. S odkazem na § 24 odst. 1 katastrálního zákona uvedl, že zápis poznámky spornosti může být proveden na základě žádosti osoby, jejíž věcné právo je dotčené (a toto je doloženo žalobou). Žalobkyně označila v žalobě jako žalovaného jednatele dlužníka, avšak vlastníkem dotčených nemovitostí byla k 18. 8. 2021 osoba zúčastněná na řízení, proto nebyly splněny podmínky pro zápis poznámky spornosti. Nebyly splněny ani podmínky pro zápis podle § 23 odst. 1

katastrálního zákona, neboť rozhodnutí, které by mohlo být na základě žaloby podané žalobkyní u Okresního soudu v Kladně vydáno, by nebylo způsobilým titulem pro zápis do katastru nemovitostí. Žalovaný také poukázal na to, že pro zápis poznámky spornosti nebyla splněna ani podmínka návaznosti zápisů vyjádřená v § 17 odst. 4 katastrálního zákona. Žalovaný proto ukončil řízení bez provedení zápisu poznámky spornosti.

Splnění procesních podmínek

11. Podle § 82 s. ř. s. každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením (dále jen „zásah“) správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, může se žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný.
12. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 26. 1. 2012, č. j. 4 Aps 4/2011-68, dospěl k závěru, že soudní ochrany proti provedení či neprovedení poznámky do katastru nemovitostí podle § 9 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu (§ 82 a násl. s. ř. s.). V rozsudku ze dne 21. 1. 2016, č. j. 7 As 290/2015-19, Nejvyšší správní soud dospěl k témuž závěru i ve vztahu k poznámce spornosti podle § 24 odst. 1 katastrálního zákona. Konstatoval, 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.“
13. Aktivní procesní legitimace je dána vždy, nelze-li jednoznačně a na první pohled konstatovat, že k zásahu do právní sféry žalobce nedošlo (srov. obdobně usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-104, publ. pod č. 1764/2009 Sb. NSS). Byť má soud zásadní pochybnosti o možnosti přímého dotčení právní sféry žalobkyně, ke kterému by mělo dojít snížením možnosti uspokojení jejího práva jakožto věřitelky, tak ale zároveň toto dotčení nelze na základě tvrzení žalobkyně *a priori* vyloučit. Žalobkyně totiž uvedla, že v minulosti obchodovala se společností Eurosnack, tato společnost jí dluží finanční prostředky a jejím jediným společníkem a jednatelem, na kterém by se žalobkyně mohla domáhat uspokojení své pohledávky, je dřívější vlastník dotčených nemovitostí (jednatel dlužníka), u nichž se domáhala zápisu poznámky spornosti. Vzhledem k tomu, že podle § 159 odst. 3 občanského zákoníku platí, že člen voleného orgánu právnické osoby ručí věřiteli právnické osoby za dluh právnické osoby, pokud nenahradil právnické osobě škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, a za jednotlivé subjekty tohoto odpovědnostního právního vztahu si lze předběžně dosadit osoby označené žalobkyní, zejména jednatele dlužníka jako člena voleného orgánu společnosti Eurosnack, jehož žalobkyně podezírá z úmyslného jednání v rozporu s péčí řádného hospodáře, je tak třeba podrobněji zkoumat další podmínky pro to, aby mohl být učiněn závěr o možném dotčení právní sféry žalobkyně v důsledku nezapsání poznámky spornosti žalovaným. Jelikož tak není možné zcela jednoznačně a na první pohled konstatovat, že k zásahu do právní sféry žalobkyně nedošlo, přistoupil soud k věcnému posouzení žaloby. Samotné posouzení, zda skutečně došlo ke zkrácení práv žalobkyně, (její aktivní věcná legitimace) je pak otázkou

důvodnosti žaloby, nikoliv podmínek řízení (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 8 Aps 6/2007-247, publ. pod č. 1773/2009 Sb. NSS).

14. Zároveň soud konstatuje, že v řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem není vyloučena účast osob zúčastněných na řízení. Ačkoli starší judikatura vycházela z názoru, že v řízení o zásahové žalobě pojmově nepřichází v úvahu, později rozšířený senát Nejvyššího správního soudu připustil závěr, že i v tomto typu řízení je účast osob zúčastněných na řízení možná (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 18. 9. 2012, č. j. 2 As 86/2010-76, publ. pod č. 2725/2013 Sb. NSS). Byť Nejvyšší správní soud připustil účast osob zúčastněných na řízení v odkazovaném usnesení ve vztahu k žadatelům o vydání souhlasu podle § 127 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), má zdejší soud za to, že vlastníku nemovitosti, jehož vlastnictví je zpochybňováno prostřednictvím listin dokládáných k návrhu na zápis poznámky spornosti (např. určovací žalobou), svědčí postavení osoby zúčastněné na řízení, neboť v případě vyhovění žaloby co do výroku požadujícího přikázání zapsání poznámky spornosti k dotčeným nemovitostem by bylo dotčeno vlastnické právo tohoto vlastníka nemovitosti, který by mohl mít ztíženo nakládání s touto nemovitostí.
15. Ve věci rozhodl soud bez jednání podle § 51 s. ř. s. Žalovaný s tímto postupem výslovně souhlasil a žalobkyně se k výzvě soudu, zda souhlasí s projednáním žaloby bez nařízení jednání, nevyjádřila, a proto se má za to, že i ona souhlasila. Soud neprováděl dokazování spisem vedeným u Okresního soudu v Kladně sp. zn. 17 C 25/2021, neboť žaloba na určení vlastnictví k dotčeným nemovitostem, na kterou žalobkyně odkazovala v návrzích na zápis poznámky spornosti, byla součástí správního spisu žalovaného a správním spisem se dokazování neprovádí. Z obsahu správního spisu soud bez dalšího vychází. Samotný průběh řízení o žalobě na určení vlastnického práva pak soud za podstatný pro posouzení žaloby proti nezákonnému zásahu nepovažuje. Jiné důkazní návrhy soudu předloženy nebyly.

Posouzení návrhu soudem

16. Podle ustálené judikatury správních soudů je žaloba proti nezákonnému zásahu podle § 82 a násl. s. ř. s. důvodná, jsou-li současně splněny následující podmínky: Žalobce musí být přímo (1. podmínka) zkrácen na svých právech (2. podmínka) nezákonným (3. podmínka) zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu, který není rozhodnutím (4. podmínka), a přitom byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo (5. podmínka). Podmínka trvání zásahu, jejíž naplnění judikatura správních soudů taktéž požadovala, již v důsledku novelizace soudního řádu správního provedené zákonem č. 303/2011 Sb. vyžadována není. Není-li splněna byť jen jediná z takto kumulativně formulovaných podmínek důvodnosti ochrany dle § 82 s. ř. s., je nutno takovou ochranu odepřít a žalobu, která se jí domáhá, zamítnout (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 3. 2005, č. j. 2 Aps 1/2005-65, publ. pod č. 603/2005 Sb. NSS, či ze dne 6. 2. 2020, č. j. 2 As 79/2019-61).
17. Podle § 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. Podle odstavce 2 citovaného ustanovení, pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, vkladové řízení se nepřerušuje. Podle odstavce 3, vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí. Po výmazu všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu dotčeným osobám.

18. Žalobkyně se domáhá ochrany proti tomu, že žalovaný odmítl zapsat poznámku spornosti, žaloba tedy směřuje proti zásahu, který není rozhodnutím, ve smyslu § 82 s. ř. s. Zároveň žalobkyně spojovala neprovedení zápisu poznámky spornosti se snížením možnosti uspokojení práv věřitelů, a tedy i jejich práv. Žalobkyně dovozovala, že jako věitelka společnosti Eurosnack, jejímž jednatelem byl právě jednatel dlužníka, by byla oprávněna domáhat se uspokojení své pohledávky za společností Eurosnack přímo u jednatele dlužníka (*pravděpodobně zpeněžením dotčených nemovitostí – pozn. soudu*), přičemž právě *v důsledku nezapsání* poznámky spornosti mohlo dojít ke *zmaření možnosti uspokojení pohledávky* žalobkyně vůči společnosti Eurosnack, neboť tyto nemovitosti by mohly být nenávratně převedeny na třetí osobu (osobu zúčastněnou na řízení – *pozn. soudu*). K argumentaci žalobkyně soud stručně konstatuje, že zákon nepovoluje tzv. *actio popularis*, žalobu na ochranu práv třetích osob, proto se nebude soud zabývat argumenty vztahujícími se obecně k právům (všech) věřitelů společnosti Eurosnack, ale toliko právy žalobkyně vyplývajících z jejího tvrzeného postavení věitelky společnosti Eurosnack (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 1. 2013, č. j. 1 Aps 10/2012-20).
19. Soud se tedy nejprve při zkoumání splnění první podmínky zabýval tím, zda mohlo dojít nezapsáním poznámky spornosti k přímému dotčení práv žalobkyně. Pro toto posouzení je rozhodná skutečnost, že v okamžiku podání obou návrhů žalobkyně na zapsání poznámky spornosti se nedomáhala ani po jednatele dlužníka, ani po společnosti Eurosnack prostřednictvím žaloby na plnění úhrady tvrzené dlužné částky 4 735 635,26 Kč, která měla žalobkyni vzniknout z titulu neuhrazené kupní ceny za osm objednávek společnosti Eurosnack.
20. Ačkoli žalobkyně namítá, že nezapsáním poznámky spornosti mohlo dojít k zásahu do jejího práva na uspokojení pohledávky, tak netvrdila ani nedoložila, že by se tohoto práva na zaplacení domáhala před podáním návrhu na zápis poznámky spornosti i u soudu, tedy tak, aby mohla (alespoň hypoteticky v budoucnu) disponovat vykonatelnou pohledávkou právě i ve vztahu k jednatele dlužníka. Soud zároveň uznává, že v rámci ručitelského vztahu mezi jednatelem a společností není nezbytnou podmínkou, aby se zaplacení dluhu domáhal věitel nejprve po společnosti, a až poté, co společnost dluh nesplní, vyzval k plnění jednatele. Věřitel má právo požadovat splnění na ručiteli (jednatele), nesplnila-li právnická osoba v přiměřené lhůtě dluh, ač ji k tomu věitel v písemné formě vyzval, případně tuto společnost věitel ani vyzývat nemusí, pokud je nepochybné, že právnická osoba dluh nesplní [srov. komentář k § 159 občanského zákoníku: Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. obecná část (§ 1-654). Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2022. s. 595-606]. Žalobkyně přitom tvrdila, že společnosti Eurosnack opakovaně zaslala

předžalobní výzvu a tato společnost jí však nic nezaplatila, přesto však žalobkyně své právo na zaplacení dlužné částky proti jednateli dlužníka (nebo společnosti Eurosnack) u soudu neuplatnila. Žalobkyně toliko podala trestní oznámení pro podezření z vědomého řízení společnosti v rozporu s péčí řádného hospodáře, avšak nikde neuvedla ani nijak nedoložila, že by se u soudu domáhala zaplacení tvrzené pohledávky. Dokud ovšem žalobkyně neuplatnila proti jednateli dlužníka z titulu ručení žalobu na úhradu dluhu, který evidovala vůči společnosti Eurosnack, nelze dovozovat dotčení na právech žalobkyně nezapsáním poznámky spornosti k dotčeným nemovitostem, které by hypoteticky mohly následně sloužit právě k úhradě uvedeného dluhu, neboť žalobkyně nejednala tak, aby získala vykonatelné rozhodnutí, na jehož základě by teprve bylo možné pohledávku žalobkyně z majetku jednatele dlužníka uspokojit. Žalobkyně se až po podání návrhu na zápis poznámky spornosti přihlásila jako věřitelka do insolvenčního řízení, které je se společností Eurosnack vedeno, a až v rámci tohoto insolvenčního řízení se začala prokazatelně domáhat zaplacení dlužné částky, avšak tato přihláška pohledávky má účinky podání žaloby jen vůči společnosti Eurosnack jako úpadci, nikoli vůči jejímu jednateli.

21. Soud ještě v této části uvádí, že si předběžně vyhodnotil, že nepřichází v úvahu případný odpovědnostní vztah jednatele dlužníka z titulu postavení jediného společníka společnosti Eurosnack, neboť si soud nahlédnutím do veřejně přístupného obchodního rejstříku (dostupný na <https://or.justice.cz>) ověřil, že jediným společníkem společnosti Eurosnack v době podávání návrhů žalobkyně na zápis poznámky spornosti u žalovaného byl jednatel dlužníka, přičemž vklad ve výši 200 000 Kč byl zcela splacen. Byla tak vyloučena aplikace § 132 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění zákona č. 33/2020 Sb., podle kterého platí, že společníci ručí za dluhy společnosti s ručením omezeným do výše, v jaké nesplnili vkladové povinnosti podle stavu zapsaného v obchodním rejstříku **v době, kdy byli věřitelem vyzváni k plnění** (důraz přidán soudem – *pozn. soudu*). Ostatně ani žalobkyně se tohoto odpovědnostního vztahu mezi společností a společníkem výslovně v žalobě nedovolávala. V době podání návrhů žalovanému na zapsání poznámek spornosti k dotčeným nemovitostem tak nemohlo dojít ke *snížení možnosti uspokojení práva věřitelky*, neboť toto své právo věřitelka nijak dříve neuplatnila (nesnažila se získat vykonatelnou pohledávku).
22. Dále je třeba poukázat na to, že ustanovení § 82 s. ř. s. předpokládá *přímé* zkrácení na právech žalobce (nezákonným zásahem). Poznámka spornosti je poznámkou k nemovitosti, kterou se vyvrací dobrá víra a je určitou pojistkou v případě, kdy je namítán rozpor skutečného stavu se stavem zápisů v katastru nemovitostí nebo kdy je popírán zápis (či výmaz) provedený v katastru. Od okamžiku, kdy je poznámka spornosti zapsána, se nikdo nemůže vymlouvat na neznalost takového zápisu a má se za to, že všichni vědí, že existuje spor ohledně věcného práva k nemovitosti (srov. komentář k § 24 katastrálního zákona: Šustrová, D., Borovička, P. Katastrální zákon. Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer, dostupné v ASPI). A obdobně srov. též závěry Nejvyššího správního soudu z rozsudku ze dne 26. 1. 2012, č. j. 4 Aps 4/2011-68, ve kterém porovnával rozdíly mezi důsledky zápisu záznamu a zápisu poznámky do katastru nemovitostí a konstatoval, že „[j]ediný rozdíl mezi zápisem formou záznamu a poznámky tak představuje pouze to, že záznamem se podle § 7 odst. 1 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem zapisuje vznik, změna nebo zánik práva k nemovitostem, které nastaly ze zákona nebo rozhodnutím jiného orgánu, zatímco poznámkou se podle § 9 odst. 1 a § 14 odst. 3 téhož zákona zapisují právní skutečnosti, které se vztahují k nemovitostem určitého vlastníka. Poznámky tak mají pouze informativní charakter a jejich smyslem je upozornit případného

zájemce o nabytí věcného práva k nemovitosti na její možné právní vady (důraz přidán soudem – pozn. soudu). *I takový zápis do katastru nemovitostí však svojí intenzitou zasahuje do právní sféry vlastníka nemovitosti, neboť mu stěžuje uskutečnění jejího případného úplatného převodu na jinou osobu. Proto i poznámku je zapotřebí považovat za takový úkon katastrálního úřadu, který představuje zásah ve smyslu § 82 s. ř. s. “.*

23. Z výše uvedeného výkladu charakteru důsledků zápisu poznámky spornosti vyplývá, že dopady napadeného neprovedení zápisu poznámky spornosti nelze nijak spojovat s přímým dotčením práv žalobkyně. Návrh zápisu poznámky spornosti se netýkal ani vlastnického práva žalobkyně k dotčeným nemovitostem, ani jiného věcného práva, které by si žalobkyně s dotčenými nemovitostmi spojovala. Zápis poznámky spornosti by neměl ani přímý dopad na úhradu tvrzené pohledávky žalobkyně vůči společnosti Eurosnack, ačkoli by v konečném důsledku a po provedení řetězce právních jednání mohlo k uspokojení této pohledávky zpeněžením dotčených nemovitostí dojít. Zápis poznámky by též nemohl mít vliv ani na dobrou víru osoby zúčastněné na řízení jakožto nabyvatele, který uzavřel kupní smlouvu ještě před tím, než byl žalovanému doručen návrh na zápis poznámky spornosti, tj. předtím, než mohla být vůbec poznámka spornosti do katastru nemovitostí zapsána, v důsledku čehož by nemohla být kupní smlouva automaticky zpochybněna z důvodu nedostatku „dobré víry“ při jejím uzavírání. I kdyby tak poznámka spornosti byla zapsána, nemohla žalobkyně na jejím základě docílit toho, že by byl zpochybněn převod vlastnického práva na osobu zúčastněnou na řízení, a že by tak bylo eventuálně možné v budoucnu dosáhnout uspokojení její pohledávky za společností Eurosnack zpeněžením dotčených nemovitostí dříve vlastněných jednatelem dlužníka.
24. Vzhledem k tomu, že bylo vyvráceno, že by nezapsáním poznámky spornosti bylo přímo dotčeno právo žalobkyně, nebyla splněna již první podmínka stanovená v § 82 s. ř. s., a žalobkyně tak nemohla být s podanou žalobou úspěšná. Soud proto žalobu zamítl.
25. Nad rámec výše uvedeného závěru soud ještě doplňuje, že i kdyby žalobkyně před podáním návrhu na zapsání poznámky spornosti do katastru nemovitostí uplatnila své právo z pohledávky za společností Eurosnack u soudu, a dále postupovala tak, jak je popsáno v obsahu správního spisu, nemohla být se svými návrhy u žalovaného úspěšná z důvodů, které jí žalovaný ve svých sděleních uvedl. Ustanovení § 24 odst. 1 katastrálního zákona upravuje tři předpokládané situace, za nichž se může konkrétní osoba domáhat zápisu poznámky spornosti, přičemž první ani druhá situace nemohla v případě žalobkyně nastat, neboť není osobou, jejíž věcné právo anebo jiné právo zapsané v katastru nemovitostí bylo dotčeno (ostatně žalobkyně toto ani netvrdí). Žalobkyně nevlastnila dotčené nemovitosti, ani jí nesvědčilo žádné věcné právo, které by mělo být k uvedeným nemovitostem zapsáno [jen z titulu tvrzeného ručení vlastníka nemovitosti za dluh věřiteli nevzniká vlastnické či jiné věcné právo k nemovitosti ručitele; z takového titulu by se mohl věřitel nanejvýše domoci zřízení soudcovského zástavního práva postupem podle § 338b zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s čímž by došlo k zápisu příslušné poznámky do katastru podle § 23 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona; k tomu by však musel nejprve disponovat vykonatelným právním titulem vůči ručiteli].
26. Dále je možné poznámku spornosti zapsat proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujících zápisů na základě 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.

27. Podle § 6 katastrálního zákona se zápisy provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.
28. Podle § 26 katastrálního zákona se pro zápis a výmaz poznámky použijí přiměřeně ustanovení o zápisu a výmazu záznamem.
29. Podle § 21 katastrálního zákona katastrální úřad zjistí, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru (odst. 1). Je-li listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, katastrální úřad záznam provede; jinak tomu, kdo listinu přeložil, sdělí písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl, a listinu mu vrátí.
30. Podmínkou pro třetí případ zápisu poznámky spornosti je rozporování zápisu provedeného na základě napadeného právního jednání. Situace žalobkyně je specifická v tom, že první návrh na zápis poznámky spornosti podala v době probíhajícího vkladového řízení. Zákon přitom nepočítá s variantou jakéhosi automatického zápisu poznámky spornosti do probíhajícího vkladového řízení. Zároveň ještě nebyl proveden zápis, který měla žalobkyně v úmyslu rozporovat (vklad vlastnického práva osoby zúčastněné na řízení k dotčeným nemovitostem), resp. zápis práva na základě napadeného právního jednání (platnost kupní smlouvy uzavřené mezi jednatelem dlužníka a osobou zúčastněnou na řízení by byla přitom posuzována jako předběžná otázka v řízení o žalobě na určení vlastnického práva k dotčeným nemovitostem, nebylo tak nutné podávat samostatnou žalobu na určení neplatnosti kupní smlouvy). Pro postup žalovaného bylo ovšem podstatné, že se při zápisu poznámky použijí přiměřeně ustanovení o zápisu a výmazu záznamu (srov. § 26 katastrálního zákona), konkrétně § 21 odst. 1 katastrálního zákona. Komentářová literatura k ustanovení § 21 odst. 1 uvádí, že „[p]ro případ, že je doručena listina k záznamu, se plně použijí základní pravidla stanovená pro zápis práv do katastru v § 6 až 10, která se plně vztahují i na záznam. To znamená, že nejpozději následující pracovní den po doručení listiny k záznamu se v katastru vyznačí u dotčených nemovitostí tzv. plomba. Rovněž zásada pořadí se vztahuje souhrnně pro zápisy vkladem, záznamem i poznámkou. Proto se k přezkumu záznamové listiny přistoupí až poté, co byly u dotčených nemovitostí dokončeny všechny zápisy práv v lepším pořadí.“ (srov. Baudyš. P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 95-98). Návrh na vklad vlastnického práva k dotčeným nemovitostem byl doručen žalovanému dne 18. 8. 2021, návrh na zápis poznámky spornosti byl žalovanému doručen až dne 7. 9. 2021 a dne 28. 9. 2021. Podle výše citované zásady pořadí postupoval žalovaný správně, pokud nejprve vypořádal listiny doručené dne 18. 8. 2021, na jejichž základě provedl vklad vlastnického práva k dotčeným nemovitostem, a až následně se zabýval pozdějším návrhem na zápis poznámky spornosti a obsahem listin předložených k tomuto návrhu.
31. Pro oba posuzované návrhy na vklad poznámky spornosti do katastru nemovitostí je podstatné, že byly žalovanému doručeny poté, co mu byl doručen návrh na vklad vlastnického práva a poté, co nastaly účinky převodu vlastnického práva k dotčeným nemovitostem. Žalobkyně v žalobě na určení vlastnického práva označila jako žalovaného jednatele dlužníka, ačkoli se již k 18. 8. 2021 stala vlastníkem dotčených nemovitostí osoba

zúčastněná na řízení (byť ke vkladu došlo až k 17. 9. 2021). Rozhodnutí soudu o určovací žalobě by tak zavazovalo toliko žalobkyni a případně jednatele dlužníka, ovšem nemohlo by být jakkoli závazné pro osobu zúčastněnou na řízení, protože nebyla účastníkem řízení o určovací žalobě. Na tuto skutkovou situaci lze přitom přílehavě aplikovat závěry Nejvyššího správního soudu z rozsudku ze dne 6. 2. 2020, č. j. 2 As 79/2019-61, ve kterém uvedl, že *„aby mohl být proveden vklad práva do katastru nemovitostí, je nezbytné, aby restituent předložil katastrálnímu úřadu rozhodnutí vzešlé z řízení o určovací žalobě, které bude směřovat proti dosavadnímu (evidovanému) vlastníkovu a bude pro něj závazné. Pouhé rozhodnutí vydané v restitučním řízení není dostatečným titulem pro oprávněný vklad práva do katastru nemovitostí; tudíž, jak bylo pojednáno výše, není vedení takového řízení ani zákonným důvodem pro zapsání poznámky dle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona.“* Je tak podstatné, aby rozhodnutí, které má vzejít z řízení o určovací žalobě zavazovalo evidovaného vlastníka, a v případě již probíhajícího vkladového řízení vlastníka evidovaného ke dni skončení tohoto vkladového řízení (srov. k tomu § 17 odst. 4 katastrálního zákona).

32. Ačkoli žalobkyně podala žalobu v době, kdy byl ještě evidován jako vlastník dotčených nemovitostí jednatel dlužníka, tak v tuto dobu již vlastníkem dotčených nemovitostí ve skutečnosti nebyl, protože na základě kupní smlouvy převedl vlastnické právo k 18. 8. 2021 na osobu zúčastněnou na řízení. Jednatel dlužníka byl sice evidovaným vlastníkem ke dni podání návrhu na zápis poznámky spornosti, zároveň ale bylo v katastru nemovitostí řádně vyznačeno, že probíhá vkladové řízení, a jednatel dlužníka již skutečným vlastníkem dotčených nemovitostí nebyl. Do katastru nemovitostí není možné provádět zápisy na základě listin, které sice určují něčí právo, ale nesměřují proti zapsanému vlastníkovu v katastru nemovitostí, neboť podle § 17 odst. 4 katastrálního zákona se přezkoumává, zda je rozhodnutí, na jehož základě má dojít k zápisu práva do katastru nemovitostí, závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno. Přitom je třeba v případě, že byl návrh na zápis poznámky spornosti doručen katastrálnímu úřadu v průběhu vkladového řízení, přihlížet v důsledku *zásady pořadí* ke stavu evidovanému po skončení tohoto vkladového řízení. I pro zápis poznámky spornosti ve smyslu § 24 odst. 1 katastrálního zákona se uplatní zásada pořadí ve smyslu § 9 odst. 2 katastrálního zákona a i pro zápis poznámky spornosti musí katastrální úřad posoudit, zda v probíhajícím řízení může být vydáno (jako podklad pro zápis poznámky spornosti) rozhodnutí závazné pro osoby, jejichž právo je v katastru nemovitostí evidováno (srov. § 17 odst. 4 katastrálního zákona).
33. Lze tak uzavřít, že žalobkyně před podáním návrhu na zápis poznámky spornosti u dotčených nemovitostí neučinila kroky, které by vedly k vykonatelnosti pohledávky vůči společnosti Eurosnack, resp. vůči jednatelem dlužníka, a neprovedením zápisu poznámky spornosti tak nemohlo být přímo dotčeno právo žalobkyně na uspokojení této pohledávky. Zároveň žalovaný nepochybil, pokud na základě návrhů žalobkyně neprovedl zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí k dotčeným nemovitostem, neboť rozhodnutí, které by mohlo být vydáno na základě určovací žaloby podané žalobkyní u Okresního soudu v Kladně, by nebylo závazné pro osobu zúčastněnou na řízení, která se stala vlastníkem dotčených nemovitostí k 18. 8. 2021, což je rozhodné datum pro posuzování možné závaznosti rozhodnutí vydaného v řízení, ve kterém bylo zpochybněno jednání, na jehož základě byl proveden sporný zápis vlastnického práva.

34. Přílehlavějším a dalo by se říci standardním řešením situace žalobkyně (je ovšem na ní, aby si vyhodnotila možnost úspěchu v takových řízeních) by byl postup, při němž by se žalobkyně u soudu domáhala úhrady tvrzené pohledávky po jednateli dlužníka z titulu ručení jednatele společnosti Eurosnack a současně by postupem podle § 593 občanského zákoníku ve spojení s § 354 o. s. ř. uplatnila vůči osobě zúčastněné na řízení výhradu práva dovolat se neúčinnosti právního jednání v podobě prodeje sporných nemovitostí (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2017, sp. zn. 21 Cdo 3914/2016, nebo ze dne 24. 6. 2021, sp. zn. 24 Cdo 1413/2020-155). Následně by pak po získání vykonatelného titulu mohla vůči osobě zúčastněné na řízení podat žalobu na vyslovení neúčinnosti právního jednání, v souvislosti s níž by žalovaný zapsal do katastru poznámku podle § 23 odst. 1 písm. q) katastrálního zákona, a to s účinky popsány v § 599 občanského zákoníku. Žalobkyně však takovým zákonem předvídaným způsobem nepostupovala, a proto se svými návrhy u žalovaného ani nemohla uspět.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

35. Vzhledem k tomu, že žalobu soud neshledal důvodnou, podle § 87 odst. 3 s. ř. s. ji zamítl.
36. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně nebyla v řízení úspěšná, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Procesně úspěšnému žalovanému soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu v řízení nevznikly žádné náklady převyšující náklady na běžnou administrativní činnost.

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). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší 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.

Praha 10. května 2022

Mgr. Ing. Petr Šuránek, v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: B. M.

