



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D., a Mgr. Jana Čížka ve věci

žalobkyně: **GR8 Invest s.r.o.**, IČO: 04702832
sídlem Sokolova 789/1e, Brno
zastoupené advokátem JUDr. Janem Mikulášem, Ph.D.
sídlem Opletalova 1525/39, Praha 1

proti
žalovanému: **Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj**
sídlem Moravské náměstí 1/1, Brno

o žalobě na ochranu proti nečinnosti žalovaného

takto:

- I. Žalovaný je povinen ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku vydat rozhodnutí ve věci řízení o návrhu na vklad vlastnického práva vedeného pod sp. zn. V-2400/2016-702.
- II. Ve zbytku se žaloba zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Žalobkyně jako kupující a pan P. K. jako prodávající (dále jen „stávající vlastník“) uzavřeli dne 1. 2. 2016 formou notářského zápisu kupní smlouvu, na základě níž se měla žalobkyně stát vlastnící pozemků parc. č. XA, jehož součástí je stavba č. p. X, a parc. č. XB, oba v k. ú.

X (dále jen „pozemky“). K tomu však dosud nedošlo, neboť žalovaný řízení o návrhu na vklad vlastnického práva žalobkyně do katastru nemovitostí přerušil. Konstatoval totiž, že tomuto řízení předchází (dříve zahájená) řízení s lepším pořadím, a proto do doby skončení řízení o těchto návrzích nelze rozhodnout o návrhu na vklad vlastnického práva žalobkyně.

2. Žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu druhého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) ze dne 22. 8. 2024 se proto žalobkyně domáhá ochrany před nečinností žalovaného v řízení o vkladu jejího vlastnického práva a ve čtyřech souvisejících řízeních týkajících se práv k pozemkům.
3. Jako první bylo zahájeno návrhem podaným dne 27. 8. 2014 řízení vedené pod sp. zn. V-17923/2014-702. Předmětem návrhu byl vklad změny osoby oprávněné ze zástavního práva zatěžujícího pozemky podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 21. 9. 2010. Vkladovou listinou prokazující důvod vkladu je rozhodčí nález, podle jehož výroku je vlastníkem zástavního práva (zástavním věřitelem) a jím zajištěné pohledávky korporace TROWMART LIMITED (nyní LLAINFAIR CARAINION CWNÍ DALIANNOL LTD) namísto původního zástavního věřitele WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci.
4. Druhým je řízení vedené pod sp. zn. V-2400/2016-702 o návrhu na vklad vlastnického práva zahájené podáním návrhu dne 3. 2. 2016. Předmětem návrhu je vklad vlastnického práva žalobkyně k pozemkům na základě kupní smlouvy ze dne 1. 2. 2016 sepsané formou notářského zápisu.
5. Třetím je řízení vedené pod sp. zn. V-2401/2016-702 o návrhu na vklad zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení nemovitosti zahájené podáním návrhu dne 3. 2. 2016. Předmětem návrhu je vklad zástavního práva ve prospěch pana P. K. a vklad zákazu zcizení a zatížení nemovitosti k pozemkům k zajištění dluhu z nezaplacené zbylé části kupní ceny. Uvedená práva byla rovněž zřízena shora uvedenou smlouvou ze dne 1. 2. 2016 sepsanou formou notářského zápisu.
6. Čtvrtým řízením je řízení vedené pod sp. zn. V-26398/2018-702, jehož předmětem je výmaz zástavního práva smluvního ze smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 21. 9. 2010 zatěžujícího pozemky. Jde tedy o výmaz zástavního práva, jehož se týká návrh na změnu zástavního věřitele uvedený pod bodem 3 tohoto rozsudku. Řízení bylo zahájeno dne 30. 11. 2018, kdy byl žalovanému doručen pravomocný rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 4. 9. 2018, č. j. 72 C 93/2017-213, kterým bylo určeno, že tu zástavní právo není.
7. Pátým řízením je řízení vedené pod sp. zn. V-26623/2018-702, které bylo zahájeno dne 4. 12. 2018 návrhem dosavadního vlastníka pozemků. Řízení má totožný předmět jako (čtvrté) řízení vedené pod sp. zn. V-26398/2018-702, tedy jde o výmaz zástavního práva smluvního ze smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 21. 9. 2010 zatěžujícího pozemky, a to na základě již zmíněného rozsudku Městského soudu v Brně.

Žaloba

8. Žalobkyně na úvod uvedla, že se obrátila na Český úřad zeměměřický a katastrální s žádostí ze dne 4. 7. 2024 o zabezpečení jednotného postupu a o uplatnění opatření proti nečinnosti podle § 80 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Tím splnila podmínku bezvýsledného vyčerpání prostředků ochrany proti nečinnosti. Žádosti o zajištění jednotného postupu Český úřad zeměměřický a katastrální

nevyhověl. O žádosti o uplatnění opatření proti nečinnosti rozhodl Zeměměřický a katastrální inspektorát v Brně, který jí usnesením ze dne 30. 7. 2024 nevyhověl.

9. Žalobkyně namítá, že rozsudkem č. j. 72 C 93/2017-213 bylo rozhodnuto o zániku zástavního práva, čímž zároveň zanikl předmět řízení sp. zn. V-17923/2014-702, sp. zn. V-26398/2018-702 a sp. zn. V-26623/2018-702. Žalovaný brání převodu vlastnického práva na žalobkyni, neboť trvá na tom, aby bylo rozhodnuto nejprve o změně zástavního věřitele. Pokud ale bylo rozhodnuto o tom, že zástavní právo tu není, je obsoletní řešit, kdo je, resp. byl zástavním věřitelem zaniklého zástavního práva. Nečinnost žalovaného je v rozporu s § 2 odst. 3 a 4, § 6 odst. 1 a 2 a § 8 odst. 1 správního řádu. Žalovaný formalisticky trvá na dodržení § 9 odst. 2 a § 17 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“) ve spojení s § 145 odst. 2 správního řádu. Tento postup však nedává smysl, pokud zástavní právo prokazatelně zaniklo. Trvání na pořadí návrhů na vklad představuje přehnaný formalismus, neboť žalovaný nemůže dospět k jinému závěru, než že zástavní právo neexistuje. Nečinností žalovaného je žalobkyně zkrácena na ústavně zaručeném právu na vlastnictví. Žalobkyně rovněž poukázala na skutečnost, že za zcela identických okolností provedl Katastrální úřad pro Liberecký kraj na podkladě rozsudku Okresního soudu v Liberci výmaz zástavního práva. Katastrální úřad v Liberci správně vyhodnotil, že není důvod vést řízení o změně zástavního věřitele, pokud zástavní právo zaniklo.

Vyjádření žalovaného

10. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Považuje svůj postup za správný a odpovídající zákonu. Při vyřizování zápisů týkajících se totožné nemovitosti je třeba respektovat zásadu priority plynoucí z § 9 odst. 2 katastrálního zákona a § 145 odst. 2 správního řádu. Z této zásady plyne, že pokud mají zápisy v řízeních vedených pod sp. zn. V-2400/2016-702, sp. zn. V-2401/2016-702, sp. zn. V-26398/2018-702 a sp. zn. V-26623/2018-702 pozdější pořadí než zápis v řízení sp. zn. V-17923/2014-702, nelze v těchto čtyřech řízeních pokračovat dříve, než bude ukončeno první řízení. Předřazením zápisu s pozdějším pořadím by došlo k porušení katastrálního zákona. Z § 17 katastrálního zákona totiž plyne, že katastrální úřad zkoumá skutečnosti rozhodné pro provedení zápisu podle stavu ke dni podání návrhu. Výsledek vkladového řízení proto nesmí být ovlivněn skutečnostmi, které nastaly po podání návrhu. V této souvislosti upozornil na skutečnost, že zástavní právo zaniklo zánikem zajištěné pohledávky až po zahájení prvního vkladového řízení sp. zn. V-17923/2014-702. Zánik pohledávky proto nemůže nikterak ovlivnit výsledek prvního vkladového řízení, neboť v době jeho zahájení zástavní právo existovalo. Postup Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj v obdobné věci byl dle žalovaného nesprávný, neboť byla porušena zásada priority zápisů. Žalovaný není nečinný, neboť řízení vedená pod sp. zn. V-2400/2016-702, sp. zn. V-2401/2016-702, sp. zn. V-26398/2018-702 a sp. zn. V-26623/2018-702 byla řádně přerušena a po dobu přerušění lhůta pro vydání rozhodnutí neběží. Závěrem žalovaný dodal, že v řízení vedeném pod sp. zn. V-17923/2014-702 již žalovaný pravomocně rozhodl o zamítnutí návrhu, a proto v tomto řízení žádné další rozhodnutí vydat nemůže.

Ústní jednání

11. Při ústním jednání konaném dne 31. 3. 2025 setrvali účastníci na svých stanoviscích.
12. Žalobkyně zdůraznila, že zásada priority by v daném případě neměla být použita. Nehledě na výsledek řízení musí být řízení o vkladu změny zástavního věřitele vždy ukončeno,

protože zástavní právo již zaniklo složením zajištěné pohledávky do soudní úschovy. Je třeba upřednostnit základní zásady správního řízení a ústavní ochranu vlastnického práva žalobkyně.

13. Žalovaný uvedl, že zásadu priority (pořadí) zápisů nelze prolomit, neboť je zásadní pro vedení katastru nemovitostí. Výjimky mohou být stanoveny pouze zákonem. Jde např. o zápisy poznámek k osobě dle § 25 odst. 3 katastrálního zákona, zápisy jiných údajů, např. údaj o stavbě jako součásti pozemku. Určité výjimky zná i občanský zákoník, např. u změny pořadí zástavního práva (srov. § 982 odst. 2 občanského zákoníku – pozn. soudu). Žalovaný v praktické rovině připustil, že může být otázkou, jak nakládat s právy, která si nemusí nikterak konkurovat, což se týká i této věci. Změna zástavního věřitele nemá vliv na samotné zástavní právo jako takové ani na vlastníka. K dotazu soudu pak žalovaný doplnil, že v daném případě by pravděpodobně vkladem vlastnického práva žalobkyně nikdo dotčen nebyl, avšak přesto se domnívá, že k prolomení zásady priority v podobných případech nekonkurujících si práv by zákon musel stanovit výslovnou výjimku. Pokud jde o vklad vlastnického práva provedený za obdobných okolností Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, byl podle informací od příslušných pracovníků proveden proto, že podle jejich názoru již došlo k zániku zástavního práva rozhodnutím soudu. Z tohoto důvodu také provedli výmaz zástavního práva.

Splnění procesních podmínek a vymezení soudního přezkumu

14. Soud se v první řadě zabýval posouzením, zda žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a zda splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené.
15. Aktivní procesní legitimace se v případě nečinnosti žaloby podle § 79 odst. 1 s. ř. s. zakládá žalobním tvrzením o nečinnosti správního orgánu v souvislosti s vydáním rozhodnutí či osvědčení, které by mohlo zasáhnout do právní sféry žalobce (srov. Kadlec in: Kühn, Z., Kocourek, T. aj.: *Soudní řád správní. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR. 2019. komentář k § 79). Žalobní legitimace přitom není vázána na účastenství žalobce ve správním řízení, a proto může žalobu podat i osoba, která není účastníkem správního řízení, ve kterém má k nečinnosti docházet. „*Soudní řád správní podmiňuje přístup k soudní ochraně splněním materiálního kritéria: žalobce musí tvrdit, že byl zkrácen na svých právech rozhodnutím, nečinností či nezákonným zásahem správního orgánu (podle příslušného typu řízení). Toto tvrzení – ač v naprosté většině případů bude zaznívat z úst účastníků správního řízení či tzv. opomenutých účastníků řízení – není striktně vázáno na to, že žalobce skutečně účastníkem správního řízení byl nebo je nepochybné, že jím být měl. Podstatné je, že se žalobce – ať byl jeho vztah k proběhnuvšímu správnímu řízení nebo k dosud provedeným úkonům správního orgánu jakýkoli – cítí být zkrácen na svých právech*“ [srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 2. 7. 2008, čj. 1 Ans 5/2008-104].
16. Žalobkyně, byť je účastníkem pouze ve dvou řízeních týkajících se vkladu vlastnického práva k pozemkům a vkladu zástavního práva (zákazu zcizení a zatížení pozemků) pro oprávněného P. K. a nikoliv v ostatních třech řízeních (týkajících se změny zápisu zástavního věřitele a výmazu zástavního práva) přednesla v žalobě plausibilní tvrzení o tom, proč se cítí být postupem žalovaného dotčena na svých právech. Konkrétně namítá, že je krácena na právu na užívání vlastnického práva k pozemkům, které by měla nabýt na základě kupní smlouvy uzavřené s dosavadním vlastníkem dne 1. 2. 2016. Soud má proto za to, že žalobkyně je k žalobě aktivně legitimovaná.

17. Dále soud zkoumal včasnost žaloby. Podle § 80 odst. 1 s. ř. s. *lze žalobu podat nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy ve věci, v níž se žalobce domáhá ochrany, marně proběhla lhůta stanovená zvláštním zákonem pro vydání rozhodnutí nebo osvědčení, a není-li taková lhůta stanovena, ode dne, kdy byl žalobcem vůči správnímu orgánu nebo správním orgánem proti žalobci učiněn poslední úkon.* V daném případě vyplynulo z obsahu správních spisů předložených žalovaným, že čtyři řízení týkající se vkladu vlastnického práva, vkladu zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení nemovitosti i výmazu zástavního práva (sp. zn. V-2400/2016-702, sp. zn. V-2401/2016-702, sp. zn. V-26398/2018-702 a sp. zn. V-26623/2018-702) byla přerušena před uplynutím lhůty k vydání rozhodnutí. Podle § 65 odst. 1 správního řádu po dobu přerušení řízení lhůta pro vydání rozhodnutí při přerušení řízení neplyne. Jelikož tedy zákonem stanovené lhůty pro vydání rozhodnutí s ohledem na přerušení řízení ve všech třech případech neuplynuly, konstatuje soud, že žaloba byla ve vztahu ke čtyřem shora uvedeným řízením podána včas.
18. Pokud jde o vkladové řízení sp. zn. V-17923/2014-702 ve věci změny zástavního věřitele, vyplynulo z obsahu správního spisu, že žalovaný již rozhodnutím ze dne 29. 5. 2015 návrh na vklad změny zástavního věřitele na základě rozhodčího nález ze dne 2. 6. 2014 zamítl podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona. Řízení tak již bylo pravomocně skončeno. Za daného stavu tak zkoumání včasnosti podané žaloby postrádá smysl. Uvedená skutečnost však má vliv na aktivní věcnou legitimaci žalobkyně, tedy posouzení důvodnosti této části žaloby (k tomu viz níže).
19. Soud konečně zkoumal i otázku, zda žalobkyně bezvysledně vyčerpala prostředky, které procesní předpis platný pro řízení u správního orgánu stanoví k její ochraně proti nečinnosti správního orgánu, jak to ukládá § 79 odst. 1 s. ř. s. Z obsahu předložených správních spisů plyne, že žalobkyně není, resp. nebyla účastníkem (§ 13 katastrálního zákona) tří vkladových řízení týkajících se změny zástavního věřitele a výmazu zástavního práva. Již z tohoto důvodu jí nemůže příslušet právo obrátit se v těchto řízeních na nadřízený správní orgán s žádostí o opatření proti nečinnosti podle § 80 odst. 3 správního řádu, přičemž jiný prostředek ochrany proti nečinnosti katastrální zákon ani jiný právní předpis pro tyto případy nestanoví. Žaloba v těchto věcech tedy nemůže být nepřipustná.
20. Jinak je tomu ale v případě řízení ve věci vkladu vlastnického práva vedeného pod sp. zn. V-2400/2016-702 a vkladu zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení nemovitosti vedeného pod sp. zn. V-2401/2016-702. Žalobkyně, jako osoba, pro niž má být vlastnické právo zapsáno a osoba zřizující zástavní právo, je účastníkem řízení (§ 13 katastrálního zákon). Z toho plyne, že měla možnost v tomto řízení podat žádost o uplatnění opatření proti nečinnosti žalovaného podle § 80 odst. 3 správního řádu. Z obsahu správního spisu se podává, že žalobkyně této možnosti využila podáním žádosti na učinění opatření proti nečinnosti Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj ze dne 4. 7. 2024. Žádosti nebylo usnesením Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Brně ze dne 30. 7. 2024, č. j. ZKI BR-N-1/788/2024-3, vyhověno. Nicméně žalobkyně dostupný prostředek ochrany proti nečinnosti vyčerpala, a splnila tak podmínku přípustnosti žaloby.
21. Soud rozhodoval na základě skutkového a právního stavu ke dni svého rozhodnutí (§ 81 odst. 1 s. ř. s.).

Posouzení žaloby

22. Z obsahu správního spisu ve věci sp. zn. V-17923/2014-702 soud zjistil, že návrh na vklad změny zástavního věřitele podala korporace LLAINFAIR CARAINION CWN I DALIANNOL LTD (dříve TROMART LIMITED) dne 27. 8. 2014. Ta navrhla, aby byla zapsána v katastru nemovitostí jako zástavní věřitel namísto původního zástavního věřitele WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci, a to na základě rozhodčího nález ze dne 2. 6. 2014, sp. zn. 286/14, vydaného rozhodcem doc. JUDr. M. K., CSc. (dále jen „rozhodčí nález“).
23. Uvedený rozhodčí nález byl následně napaden žalobou na jeho zrušení u Obvodního soudu pro Prahu 1 v řízení vedeném pod sp. zn. 65 C 101/2014. Obvodní soud pro Prahu 1 usnesením ze dne 24. 7. 2014, č. j. 65 C 101/2014-22, rozhodl o odložení vykonatelnosti rozhodčího nález. Z rozsudků Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 14. 7. 2023, č. j. 65 C 101/2014-2726, a Městského soudu v Praze ze dne 21. 2. 2024, č. j. 18 Co 4/2024-2838, jejich obsahem soud provedl důkaz, dále plyne, že žalobě bylo vyhověno a rozhodčí nález byl pravomocně zrušen. Proti rozsudku Městského soudu v Praze podala LLAINFAIR CARAINION CWN I DALIANNOL LTD dovolání, avšak dovolací řízení bylo přerušeno z důvodu prohlášení konkurzu na majetek WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci. Podstatné pro posouzení tvrzené nečinnosti žalovaného však je, že žalovaný z důvodu odložení vykonatelnosti rozhodčího nález rozhodnutím ze dne 29. 5. 2015, č. j. V-17923/2014-702-23, zamítl návrh na vklad změny zástavního věřitele.
24. Z vlastní úřední činnosti je dále soudu známo, a žádný z účastníků to nezpochybnil, že pod sp. zn. 24 C 67/2015 u Krajského soudu v Brně (ve věci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad změny zástavního věřitele) podala dne 9. 7. 2015 korporace LLAINFAIR CARAINION CWN I DALIANNOL LTD žalobu podle části páté zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“). Touto žalobou se domáhá, aby soud rozhodl o povolení vkladu změny v osobě zástavního věřitele v souladu s návrhem podaným u katastrálního úřadu pod sp. zn. V-17923/2014-702. Z obsahu soudního spisu v této věci dále plyne, že žalobě nebyl přiznán odkladný účinek ve smyslu § 248 o. s. ř. a že o žalobě u zdejšího soudu nebylo dosud rozhodnuto, neboť řízení je přerušeno do doby právní moci rozhodnutí o žalobě na zrušení rozhodčího nález vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 65 C 101/2014.
25. Pro nyní posuzovanou věc plyne ze shora uvedených skutečností jeden podstatný závěr. Vkladové řízení týkající se změny v osobě zástavního věřitele bylo již pravomocně skončeno zamítnutím návrhu rozhodnutím žalovaného ze dne 29. 5. 2015, č. j. V-17923/2014-702-23. Na tom nic nemění ani skutečnost, že v této věci byla podána u soudu v občanském soudním řízení žaloba podle části páté o. s. ř. vedená u zdejšího soudu pod sp. zn. 24 C 67/2015. Je sice možné, že soud v občanském soudním řízení rozhodne o věci odlišně než žalovaný, a vlastním rozsudkem nahradí rozhodnutí žalovaného (§ 250j o. s. ř.). Nicméně žalovaný již splnil svoji povinnost o věci rozhodnout a nelze mu uložit povinnost, aby o témže návrhu rozhodl znovu.
26. Soud tedy dospěl k závěru, že žaloba je nedůvodná v části, v níž se žalobkyně domáhá vydání rozhodnutí ve věci vedené žalovaným pod sp. zn. V-17923/2014-702.

27. Dále je tak třeba posoudit, zda je žalovaný nečinný ve vztahu k dalším vkladovým řízením vedeným pod sp. zn. V 2400/2016-702, V-2401/2016-702, V-26398/2018-702 a V-26623/2018-702.
28. Řízení sp. zn. V-26398/2018-702, sp. zn. V-26623/2018-702 mají totožné účastníky i předmět, kterým je výmaz zástavního práva na základě pravomocného rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 4. 9. 2018, č. j. 72 C 93/2017-213. Rozdíl spočívá pouze v tom, že řízení sp. zn. V-26398/2018-702 bylo zahájeno dne 30. 11. 2018 z iniciativy Městského soudu v Brně podle § 14 odst. 2 katastrálního zákona doručením zmíněného rozsudku, zatímco řízení sp. zn. V-26623/2018-702 bylo zahájeno dne 4. 12. 2018 na návrh stávajícího vlastníka pozemků (§ 14 odst. 1 katastrálního zákona). Obě řízení však mají společné, že je žalovaný po jejich zahájení podle § 145 odst. 2 správního řádu přerušil (usnesením ze dne 18. 12. 2018, č. j. V-26623/2018-702-4 a usnesením ze dne 19. 12. 2018, č. j. V 26398/2018-702-5, které bylo později zrušeno, ale následně nahrazeno usnesením ze dne 25. 4. 2019, č. j. V 26398/2018-702-18). Do doby skončení přerušení tak formálně neběží lhůta k vydání rozhodnutí a žalovaný v těchto věcech nemůže vydat rozhodnutí ve věci samé (§ 65 odst. 1 správního řádu).
29. Řízení sp. zn. V 2400/2016, sp. zn. V-2401/2016 mají sice totožné účastníky, ovšem různý předmět, kterým je vklad vlastnického práva ve věci sp. zn. V 2400/2016, vklad zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení nemovitosti ve věci sp. zn. V-2401/2016. Obě řízení žalovaný přerušil usnesením ze dne 26. 2. 2016, č. j. V-2400/2016-702-6 a usnesením ze dne 10. 2. 2016, č. j. V-2401/2016-702-5.
30. Soud se tak musí zabývat otázkou, zda ve všech čtyřech případech byly splněny zákonem stanovené důvody pro přerušení řízení (§ 145 odst. 2 správního řádu; srov. též rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 27. 5. 2011, čj. 3 A 121/2010-129).
31. Bezpochyby tomu tak je v případě řízení vedeného pod sp. zn. V-26623/2018-702 (výmaz zástavního práva na návrh vlastníka). Vůči tomuto řízení je totiž prioritní (vedle dalších řízení) i řízení sp. zn. V-26398/2018-702, jehož předmět je totožný (výmaz zástavního práva z podnětu soudu). Řízení se podle § 145 správního řádu, na nějž odkazuje i § 9 odst. 2 katastrálního zákona, *vede o žádosti nebo žádostech s nejlepším pořadím. Řízení o ostatních žádostech správní orgán usnesením přeruší do doby, než rozhodnutí o ní nebo o nich nabude právní moci.* Žalovaný postupoval zcela správně, pokud řízení vedené pod sp. zn. V-26623/2018-702 přerušil. V této věci lze v řízení pokračovat nejdříve poté, co žalovaný rozhodne v řízení vedeném pod sp. zn. V-26398/2018-702. V řízení sp. zn. V-26623/2018-702 tak žalovaný není nečinný, a i v této části je žaloba nedůvodná.
32. Pokud jde o řízení vedené pod sp. zn. V-26398/2018-702, žalovaný odůvodnil přerušení řízení s odkazem na § 145 odst. 2 správního řádu tím, že zahájenému řízení předchází řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí vedená pod sp. zn. V-17923/2014-702 (změna zástavního věřitele), V-2400/2016-702 (kupní smlouva) a V-2401/2016-702 (zástavní smlouva).
33. Důvody přerušení vychází ze zásady priority zápisů, jež je zakotvena v § 9 odst. 2 katastrálního zákona. Podle tohoto ustanovení *se pořadí zápisů práv do katastru řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Na postup katastrálního úřadu při zápisech práv do katastru se použije přiměřeně § 145 správního řádu, vyjma odstavce 2 vět třetí a čtvrté.*

34. Uplatněním zásady priority se zabýval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 11. 4. 2013, čj. 9 Aps 11/2012-66, č. 2862/2013 Sb. NSS. Dospěl přitom k závěru, který v právní větě k publikovanému judikátu formuloval takto: „*V souladu se zásadou priority a s ohledem na povinnost katastrálního úřadu zkoumat návaznost předkládaných listin na předcházející zápisy se pořadí projednání či rozhodnutí o návrzích na zápis do katastru nemovitostí řídí, nestanoví-li zákon jinak, dobou, ve které byly takové návrhy na zápis katastrálnímu úřadu doručeny. O nově došlém návrhu nebo podnětu ke shodné nemovitosti tak lze jednat nebo rozhodovat teprve poté, co bude projednán nebo bude rozhodnuto o návrhu na zápis, který má vůči nově došlému návrhu přednostní pořadí.*“ Z odůvodnění citovaného rozsudku pak plyne, že Nejvyšší správní soud považoval za rozhodnou okolnost pro tento výklad povinnost katastrálního úřadu „*posoudit předloženou listinu z hlediska její návaznosti na předcházející zápisy*“. Jestliže pro existenci nevyřízených (zaplombovaných) přednostních návrhů na zápis do katastru nemovitostí nelze návaznost na předcházející zápisy posoudit, pak podle Nejvyššího správního soudu „*nemůže katastrální úřad objektivně konat, tj. ani nemůže provést záznam, ani nemůže navrhovateli vrátit předložené listiny*“. Jinými slovy, pokud nelze předloženou listinu posoudit z hlediska její návaznosti na předcházející zápisy z důvodu neskončení řízení o dříve podaných návrzích, pak není katastrální úřad nečinný, pokud později zahájené řízení přeruší a vyčká na skončení řízení předchozích.
35. Přestože Nejvyšší správní soud vyslovil uvedené závěry ve vztahu k právní úpravě obsažené v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném do 31. 12. 2014 uplatní se i ve vztahu k právní úpravě obsažené v katastrálním zákoně. I tento zákon totiž obsahuje v modifikované podobě obdobnou právní úpravu, podle níž je katastrální úřad povinen zkoumat návaznost na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí.
36. V případě soukromých listin katastrální úřad podle § 17 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona zkoumá, zda *navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.*
37. V případě veřejných listin podle § 17 odst. 2 písm. c) katastrálního zákona platí, že katastrální úřad zkoumá, zda *navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; odstavec 1 písm. g) se použije obdobně.*
38. Je třeba zdůraznit, že povinnost zkoumat návaznost na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí hraje významnou roli při vedení katastru nemovitostí tím, že zajišťuje naplnění předpokladů pro uplatnění zásady materiální publicity zápisů v něm dle § 980 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) („*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*“) Zajištění návaznosti zápisů práv v katastru nemovitostí brání mj. vzniku duplicit, které by jinak mohly materiální publicitu zápisů narušit. Princip priority zápisů i požadavek logické návaznosti zápisů v katastru nemovitostí tak není pouze výrazem procesního formalismu, ale klíčovým požadavkem, který zajišťuje řádné plnění zákonem stanovených funkcí katastru nemovitostí.

39. Soud dokazováním výpisem z katastru nemovitostí zjistil, že dle stávajícího stavu zápisů je jako zástavní věřitel ze zástavního práva zatěžujícího pozemky evidovaná korporace WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci. Návrh na vklad nového zástavního věřitele LLAINFAIR CARAINION CWNI DALIANNOL LTD namísto WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci byl totiž zamítnut rozhodnutím žalovaného ze dne 29. 5. 2015, č. j. V-17923/2014-702-23. O povolení vkladu nového zástavního věřitele LLAINFAIR CARAINION CWNI DALIANNOL LTD namísto WPB CAPITAL je však nadále vedeno řízení před Krajským soudem v Brně pod sp. zn. 24 C 67/2015.
40. Z rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 4. 9. 2018, č. j. 72 C 93/2017-213, soud zjistil, že tento soud rozhodoval o určovací žalobě podané stávajícím vlastníkem pozemků proti korporaci WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci. Soud přitom určil, že tu zástavní právo k pozemkům není. Neexistenci zástavního práva deklaroval z důvodu splnění dluhu zajištěného zástavním právem jeho (částečným) složením do soudní úschovy, k čemuž došlo postupnými splátkami, z nichž poslední byla do soudní úschovy složena dne 5. 2. 2016. Mohlo by se tedy zdát, že zástavní právo musí být z katastru nemovitostí vymazáno, pokud bylo rozhodnuto o jeho zániku. Nicméně, nelze opomenout, že rozsudek Městského soudu v Brně byl vydán v občanském soudním řízení a jako takový je podle § 159a odst. 1 o. s. ř. závazný pouze pro účastníky tohoto soudního řízení. Účinky tedy tento rozsudek vyvolává pouze mezi stávajícím vlastníkem pozemků a korporací WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci. Naopak pokud jde o potencionálního nového zástavního věřitele LLAINFAIR CARAINION CWNI DALIANNOL LTD nevyvolává vůči němu rozsudek Městského soudu v Brně žádné účinky. To je logické již jen proto, že korporace LLAINFAIR CARAINION CWNI DALIANNOL LTD nebyla účastníkem občanského soudního řízení o neexistenci zástavního práva a nemohla proti tvrzení o jeho zániku uplatnit případnou obranu.
41. Z tohoto důvodu nelze přisvědčit názoru žalobkyně, že je obsoletní řešit, kdo je nebo byl zástavním věřitelem ze zástavního práva zatěžujícího pozemky. Při posouzení návaznosti zániku zástavního práva na dřívější zápisy v katastru nemovitostí je naopak klíčové, zda má být jako zástavní věřitel zapsaná korporace WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci, nebo LLAINFAIR CARAINION CWNI DALIANNOL LTD. Rozsudek Městského soudu v Brně je závazný pouze pro WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci. Pokud se ale zástavním věřitelem stala korporace LLAINFAIR CARAINION CWNI DALIANNOL LTD, nemohl by vůči ní návrh na výmaz zástavního práva na základě rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 4. 9. 2018, č. j. 72 C 93/2017-213, obstát. Za této situace tedy soud dospěl k závěru, že žalovaný nepochybil, pokud přerušil řízení do doby definitivního rozhodnutí o vkladu změny zástavního věřitele do katastru nemovitostí, jehož výsledek je předpokladem pro správné posouzení návrhu na výmaz zástavního práva.
42. Žalovanému lze vytknout toliko to, že důvod přerušení uvedl v usnesení ze dne 25. 4. 2019, č. j. V 26398/2018-702-18, nepřesně. Žalovaný totiž formuloval výrok tohoto usnesení tak, že má být řízení přerušeno (mj.), až do ukončení řízení vedeného pod sp. zn. V-17923/2014-702. Toto řízení však, jak bylo uvedeno výše, již bylo skončeno rozhodnutím žalovaného ze dne 29. 5. 2015, č. j. V-17923/2014-702-23. Z formálního hlediska je tedy nelogické, aby žalovaný přerušoval řízení do doby skončení již skončeného řízení. Nicméně, v dané věci se uplatní důvod přerušení řízení uvedený v § 18 odst. 7 katastrálního zákona: *„Jestliže je další vkladové řízení týkající se téže nemovitosti jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu zahájeno po*

vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu, přerušuje se toto řízení usnesením s účinky ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu do dne, kdy je tomuto katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu.“ Formálně správně, tedy měl žalovaný přerušit řízení s odkazem na § 18 odst. 7 katastrálního zákona do pravomocného skončení řízení vedeného u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 24 C 67/2015, neboť právě v tomto řízení podle části páté o. s. ř. bude soud znovu rozhodovat o vkladu změny zástavního věřitele do katastru nemovitostí.

43. Zjištěná vada však dle soudu představuje pouze formální pochybení bez vlivu na zákonnost postupu žalovaného. Byť žalovaný přerušil řízení o vkladu výmazu zástavního práva z důvodů, které jsou nepřipadné, nic to nemění na tom, že zákonné důvody pro přerušování řízení byly naplněny.
44. Stejně tak je uplatnění zásady priority podstatné v řízení sp. zn. V-2401/2016-702 o vkladu zástavního práva ve prospěch stávajícího vlastníka k zajištění dluhu z nezaplacené zbylé části kupní ceny a o vkladu zákazu zcizení a zatížení nemovitosti k pozemkům. Toto řízení bylo přerušeno usnesením žalovaného ze dne 10. 2. 2016, čj. V-2401/2016-702-5, a to do doby ukončení řízení o povolení vkladu vlastnického práva žalobkyně vedeného pod sp. zn. V-2400/2016-702.
45. Zástavní právo může v první řadě zřídit vlastník. Podle § 1343 odst. 1 občanského zákoníku *ale může zástavce dát jako zástavu cizí věc jen se souhlasem vlastníka.*
46. Právním titulem ke vkladu zástavního práva zřízeného ve prospěch stávajícího vlastníka a ke vkladu zákazu zcizení a zatížení nemovitosti k pozemkům je v projednávané věci kupní smlouva uzavřená formou notářského zápisu ze dne 1. 2. 2016, sp. zn. N 119/2016. Touto smlouvou se pan K. a žalobkyně dohodli na převodu vlastnického práva k pozemkům, současně ale zřídili i zákaz zcizení a zatížení nemovitosti (pozemků). Kupující (žalobkyně) navíc zřídila ve prospěch pana K. zástavní právo k zajištění dluhu pro případ nezaplacení (zbylé) části kupní ceny.
47. Osoba zřizující zástavní právo nemusí být nutně vlastníkem zástavy, ale musí mít oprávnění ji zastavit. Pro rozhodnutí o návrhu na vklad nově zřízeného zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení nemovitosti (pozemků) je proto klíčové, kdo zástavní právo zřídil a kdo byl v době právních účinků podání návrhu zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník pozemků. Zástavní právo totiž může zřídit pouze vlastník a v případě, že je zástavcem jiná osoba, lze dát jako zástavu cizí věc jen se souhlasem vlastníka (§ 1343 odst. 1 občanského zákoníku). V projednávané věci je proto nezbytné, aby před vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí bylo rozhodnuto o předcházejících návrzích na vklad vlastnického práva k nemovitým věcem, které mají být předmětem zástavy. Pouze potom lze totiž řádně posoudit, zda zástavní právo bylo zřízeno osobou k tomu oprávněnou, tj. vlastníkem anebo jinou osobou, která má souhlas vlastníka.
48. Zásadním předpokladem pro zápis nově zřízeného zástavního práva k pozemkům je vklad vlastnického práva žalobkyně i proto, že pokud by k zřízení zástavního práva došlo dříve než k vkladu vlastnického práva žalobkyně, nastala by účastníky zjevně nepředpokládaná situace, kdy by vlastníkem pozemků zůstal pan K., který by se současně stal zástavním věřitelem. Jinými slovy okamžikem vkladu nového zástavního práva by došlo ke splnutí oprávněného s povinným ze zástavního práva. V důsledku splnutí by zástavní právo zaniklo (§ 1993 občanského zákoníku).

49. Navíc, pokud by do katastru nemovitostí byl zapsán nejprve spolu s nově zřízeným zástavním právem i zákaz zcizení a zatížení nemovitosti (pozemků), pak by i tento zápis sám o sobě bránil (bez souhlasu oprávněného) v provedení vkladu vlastnického práva žalobkyně k pozemkům.
50. Za dané situace tedy soud dospěl k závěru, že žalovaný nepochybil, pokud přerušil řízení sp. zn. V-2401/2016-702 do doby rozhodnutí o vkladu vlastnického práva žalobkyně do katastru nemovitostí. Přerušení řízení sp. zn. V-2401/2016-702 je důvodné.
51. Za klíčové považuje soud posouzení řízení o vkladu vlastnického práva žalobkyně k pozemkům, které je vedeno pod sp. zn. V-2400/2016-702.
52. Podle § 6 katastrálního zákona se ***zápisy týkající se práv do katastru 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.
53. Podle § 9 odst. 1 katastrálního zákona ***dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou.*** Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin.
54. Podle § 9 odst. 2 katastrálního zákona se ***pořadí zápisů práv do katastru řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu.*** Na postup katastrálního úřadu při zápisech práv do katastru se použije přiměřeně § 145 správního řádu, vyjma odstavce 2 věty třetí a čtvrté.
55. Podle § 145 odst. 2 správního řádu věty první a druhé se řízení vede o žádosti nebo žádostech ***s nejlepším pořadím.*** Řízení o ostatních žádostech správní orgán usnesením přeruší do doby, než rozhodnutí o ní nebo o nich nabude právní moci.
56. Podle § 10 katastrálního zákona ***právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.***
57. Jak již bylo výše uvedeno, zásada priority spočívá v dodržení pořadí zápisů práv do katastru nemovitostí, což znamená, že katastrální úřad nemůže přeskočit zápis s lepším pořadím a provést zápis s horším pořadím. Tato zásada byla uplatňována již v době vedení klasických pozemkových knih, a to v úzké souvislosti se zásadou materiální publicity. Podle ní má být důsledně chráněn každý, kdo ze zápisů ve veřejné evidenci vychází, a to nejen ohledně pravdivosti, ale i ohledně úplnosti provedených zápisů. V praxi by se důsledné uplatňování zásady priority mělo projevovat předpokladem, že navrhovatelé každého zápisu věděli o všech skutečnostech zapsaných do katastru před navrhovaným zápisem a nevěděli o skutečnostech, které před podaným návrhem zapsány nebyly, pokud se neprokáže opak. Ze zásady priority pak vyplývá přirozený závěr, že by právní vztahy zapisované do katastru odvozené od určitého vlastníka měly být zapsány jen potud, pokud na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí logicky navazují (srov. Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu, dostupný v digitálním repozitáři Poslanecké sněmovny Parlamentu na www.psp.cz).
58. Obecně se v případě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí okamžik vkladu upíná k okamžiku doručení návrhu na vklad (§ 9 odst. 2 katastrálního zákona). Osoba

nabývající vlastnické právo musí být v dobré víře, přičemž dobrá víra se předpokládá (§ 7 občanského zákoníku). Právní účinky zápisu vznikají podle § 10 katastrálního zákona k okamžiku, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Smyslem právní úpravy je nastolit právní jistotu při nabývání vlastnictví, a to nejen ve vztahu k nabyvateli, ale především ke třetím osobám. Podle komentářové literatury se ustanovení § 9 odst. 2 katastrálního zákona „*týkající se pořadí zápisů se vztahuje bezvýhradně ke všem zápisům, a to bez ohledu na to, zda ten který zápis má být proveden vkladem, záznamem či poznámkou. Je také zcela lhostejné, zda konkrétní zápis má konstitutivní či pouze deklaratorní účinky. Všechny listiny pro zápis práv stojí tedy v jedné pomyslné frontě. Tato fronta se vztahuje k nemovitosti nebo k určité skupině nemovitostí, které se má zápis týkat. Znamená to tedy, že zápisy vztahující se k téže nemovitosti musí být provedeny v tom pořadí, v jakém byly katastrálnímu úřadu doručeny*“ (Baudyš. P: *Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha. C. H. Beck, s. 34 – 38*).

59. Soud si je vědom shora uvedeného výkladu, který, jak se zdá, přebírá a aplikuje i běžná praxe katastrálních úřadů. Ostatně význam zásady priority při provádění zápisů do katastru nemovitostí potvrdil i Nejvyšší správní soud v již citovaném rozsudku čj. 9 Aps 11/2012-66. Akcentoval tehdy zejména její význam pro zajištění zásady publicity zápisů v katastru nemovitostí. Podle Nejvyššího správního soudu „[u]platnění zásady priority návrhů, [...] jakož i povinnost zkoumat návaznost katastru předkládaných listin na předcházející zápisy, není dogmatickým výkladem. Uplatnění této zásady naopak napomáhá k posílení základní funkce katastru, kterou je poskytování informací sloužících k ochraně práv k nemovitostem [...]. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo možno takto označit, právní subjekty jsou při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku.“ Ani podle Nejvyššího správního soudu tedy není zásada priority uplatňovaná při provádění zápisů v katastru nemovitostí samoúčelná. Jejím účelem je zajistit správnost údajů, jež jsou v katastru nemovitostí vedeny, a to právě z toho důvodu, aby odpovídaly skutečnosti.
60. Soud si je uvedených zásad a jejich významu vědom a není jeho snahou podkopat nebo narušit funkce, které katastr nemovitostí plní v ekonomických a společenských vztazích.
61. Soud však v projednávané věci nemůže přehlédnout ani skutečnost, že žalobkyně již před více než devíti lety uzavřela kupní smlouvu (1. 2. 2016), na jejímž základě by se měla stát vlastníkem pozemků. Řízení o vkladu vlastnického práva bylo zahájeno dne 3. 2. 2016. Dosud však nebyl vklad proveden z důvodu priority dřívějších návrhů na vklad. Žalobkyně se tedy stále nemůže ujmout plného panství nad pozemky jako vlastník evidovaný v katastru. Nemůže s pozemky v plném rozsahu nakládat, zatížit je, zcizit, bez souhlasu stávajícího vlastníka je nemůže zastavět či provést opravy existující stavby ani je jiným způsobem užívat nebo požívat jejich plody bez souhlasu stávajícího vlastníka.
62. Vlastnické právo požívá ústavní ochrany (čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, uveř. pod č. 2/1993 Sb., čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, uveř. pod č. 209/1992 Sb.). Lze je omezit pouze ve veřejném zájmu na základě zákona a za náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny). Ochrana vlastnického práva se přitom nevztahuje pouze navlastnictví hmotné věci *stricto sensu*, ale zahrnuje i jiné majetkové hodnoty.
63. Komentářová literatura k výkladu čl. 11 Listiny [viz Tomoczek, M., Vomáčka, V. Čl. 11 (Ochrana vlastnictví). In: Husseini, F., Bartoň, M., Kokeš, M., Kopa, M. a kol.: *Listina*

základních práv a svobod. 1. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2021, marg. č. 43] uvádí: „Výklad ESLP je poměrně široký, neboť „zahrnuje nejenom věci (movitosti a nemovitosti) a nehmotné statky, ale v podstatě jakýkoliv nárok či zájem majetkové povahy, který má nějakou hodnotu“ (Bobek In: Kmec, Kosař, Kratochvíl, Bobek 2012 s. 1257). *Majetkem tak mohou být v konkrétním případě i další práva vedle těch, která uznává zákonná úprava, byť ta je pro účely vymezení práv nadále relevantní (viz ESLP 31443/96, Broniowski proti Polsku, body 130–139). Může se tak jednat například o různé věci hmotné i nehmotné a další hodnoty jako například průmyslové a duševní vlastnictví – autorská práva, obchodní značky, licence (viz například ESLP 10873/84, Tre Traktörer Aktiebolag proti Švédsku, ESLP 73049/01, Anheuser-Busch Inc. Proti Portugalsku, ESLP 28743/03, Melnychuk proti Ukrajině, viz Myška 2013), případně i různá užívací nebo požívací práva k nemovitostem (viz ESLP 37290/97, Wittek proti Německu, body 43–46, ESLP 41673/98, Bruncrona proti Finsku, bod 78, ESLP 2531/02, Athanasiou a další proti Řecku, bod 22), včetně služebností vzniklých vydržením (viz ESLP 34044/02, Depalle proti Francii, bod 68)“.*

64. Přestože žalobkyně dosud nenabyla vlastnického práva, neboť nedošlo k jeho vkladu do katastru nemovitostí, má soud za to, že se legitimně může dovolávat ochrany ve smyslu čl. 11 odst. 1 Listiny a čl. 1 Dodatkového protokolu. Svědčí jí minimálně legitimní očekávání, že na ni bude vlastnické právo vkladem převedeno (srov. cit. op., marg. č. 49-55). Žalobkyni totiž uzavřením smlouvy vzniklo právo na to, aby na ni bylo převedeno vlastnické právo (§ 2079 odst. 1 občanského zákoníku). Toto právo má zákonný podklad, přičemž mezi účastníky není sporu a ani soud nemá pochybnosti o tom, že žalobkyně uzavřela kupní smlouvu s pravým vlastníkem pozemků (stávající vlastní), který je oprávněn s nimi nakládat. Není pochyb o tom, že kupní smlouva navazuje na předchozí zápisy vlastnického práva v katastru nemovitostí. Nebyly zjištěny ani jiné překážky či omezení, které by převodu vlastnického práva bránily, např. zákaz zcizení pozemků zapsaný dříve do katastru nemovitostí nebo omezení plynoucí ze zvláštních právních předpisů. Jedinou zjevnou překážkou provedení vkladu jsou dříve zahájená a dosud neukončená řízení o zápisech práv a jiných skutečnostech k pozemkům.
65. Pro posuzovanou věc je podstatné, že žádné z řízení vedených žalovaným, která předchází návrhu na vklad vlastnického práva žalobkyně k pozemkům, nemá takovou povahu, že by mohlo založit překážku vkladu vlastnického práva žalobkyně anebo by mohlo bránit v posouzení návaznosti podkladové listiny (kupní smlouvy) na předcházející zápisy v katastru nemovitostí. Řízení o vkladu vlastnického práva bylo jmenovitě přerušeno do doby ukončení řízení sp. zn. V-17923/2014-702 (změna zástavního věřitele), sp. zn. Z-31075/2014-702 (zápis poznámky), sp. zn. Z-736/2016-702 (záznam o zajištění pohledávek).
66. Všechna tři řízení se týkají evidence zástavního práva smluvního ze smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 21. 9. 2010, u něhož je jako zástavní věřitel evidovaná WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci. Řízení sp. zn. V-17923/2014-702, jak již bylo uvedeno, ukončil žalovaný již pravomocným zamítnutím návrhu. I pokud ale soud nahlíží na tento důvod přerušování tak, že formálně správně mělo být řízení přerušeno podle § 18 odst. 7 katastrálního zákona do pravomocného skončení řízení vedeného u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 24 C 67/2015, pak ani výsledek tohoto soudního řízení, ať už bude jakýkoliv, nemůže mít za následek nepřípustnost provedení vkladu vlastnického práva

žalobkyně k pozemkům. I kdyby bylo žalobě vyhověno, pouhou změnou zástavního věřitele se nic nezmění na obsahu a rozsahu vlastnického práva ani na rozsahu jeho omezení zástavním právem. Stejně tak se změnou vlastníka nic nezmění na obsahu a rozsahu zástavního práva. Samotná existence zástavního práva současně nezakládá zákaz zcizení pozemků, a tedy ani překážku vkladu vlastnického práva žalobkyně. Řízení o vkladu vlastnického práva žalobkyně a o vkladu změny zástavního věřitele si navzájem nekonkurují a jejich výsledky na sobě nejsou vzájemně závislé.

67. Řízení sp. zn. Z-31075/2014-702, se týká zápisu poznámky záznamem. Jeho předmětem je poznámka o podaném žalobním návrhu na určení práva v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 65 C 101/2014. Jde tedy o řízení, jehož předmětem je zrušení rozhodčího nálezu ze dne 2. 6. 2014, sp. zn. 286/14, vydaného rozhodcem doc. JUDr. M. K., CSc. I tento zápis se vztahuje ke sporu o to, kdo je v daném případě zástavním věřitelem, přičemž tato otázka není pro posouzení kupní smlouvy ze dne 1. 2. 2016 na předchozí zápisy v katastru nemovitostí nikterak relevantní.
68. Konečně řízení sp. zn. Z-736/2016-702 se týká záznamu o zajištění pohledávek v trestním řízení podle § 79e zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění účinném do 17. 3. 2017. Jeho předmětem je zápis zákazu zcizení a zatížení pohledávky ze zástavního práva, a to vůči LLAINFAIR CARAINION CWNI DALIANNOL LTD, která pohledávkami disponovala podle rozhodčího nálezu ze dne 2. 6. 2014, sp. zn. 286/14. Podkladem pro zápis má být usnesení policejního orgánu ze dne 6. 1. 2016, čj. OKFK-5029-1133/TČ-2014-251002, jehož obsahem soud provedl důkaz a které navíc již bylo dle sdělení žalovaného v minulosti zrušeno. Podstatné je, že zajištění pohledávky, pokud by bylo zapsané do katastru nemovitostí, brání pouze nakládání se zástavním právem, nikoliv převodu vlastnického práva na žalobkyni. Není rozhodné ani pro posouzení návaznosti kupní smlouvy na předchozí zápisy v katastru nemovitostí.
69. Provedením vkladu vlastnického práva žalobkyně podle soudu nemůže vzniknout újma žádné z dotčených osob. Žalobkyně by se stala vlastníkem pozemků podle výslovné smluvní vůle obou stran kupní smlouvy, tj. žalobkyně i stávajícího vlastníka. Obsah dříve vzniklého zástavního práva se změnou vlastníka rovněž nezmění a zástavní právo zůstane zachováno ve stejném obsahu a rozsahu nehledě na to, kdo je skutečným zástavním věřitelem. Řízení o vkladu změny zástavního věřitele a řízení o vkladu vlastnického práva nového vlastníka jsou tak na sobě nezávislá a nekonkurující si. Nebude dotčena ani žádná třetí osoba, neboť i případný další vlastník (pokud by žalobkyně pozemky dále zcizila) nebo jiná osoba, která by měla zájem o zřízení absolutního práva k pozemkům, budou z obsahu katastru nemovitostí informováni o existenci stávajícího zástavního práva, jeho obsahu a rozsahu i o aktuálně zapsaném zástavním věřiteli (WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci), jakož i o skutečnosti, že zápis zástavního práva je dotčen změnou v podobě řízení o změně zástavního věřitele.
70. Za daných okolností tedy soud dospěl k závěru, že účel a smysl § 9 odst. 2 katastrálního zákona vyjadřujícího zásadu priority zápisů bude naplněn, i pokud by vklad vlastnického práva žalobkyně k pozemkům byl proveden dříve, než bude pravomocně rozhodnuto v řízení před Krajským soudem v Brně pod sp. zn. 24 C 67/2015 o návrhu na provedení vkladu změny zástavního věřitele. Není proto důvodu trvat na přísném dodržení zásady priority ve vztahu ke všem dříve zahájeným řízením o vkladu, záznamu nebo poznámce. Opačný postup, tedy vyčkávání na konečné rozhodnutí ve všech předcházejících řízeních, se soudem

jeví jako rozporný s principem přiměřenosti zásahu do vlastnického práva žalobkyně, neboť účelu, který má zásada priority zápisů naplňovat, lze v této konkrétní skutkové situaci dosáhnout i bez jejího uplatnění.

71. To platí tím spíše, že v daném případě lze mít důvodné pochybnosti o tom, zda bude řízení vedené před Krajským soudem v Brně pod sp. zn. 24 C 67/2015 v dohledné době ukončeno. Klíčem k projednání a ukončení této věci a všech navazujících řízení vedených žalovaným je definitivní rozhodnutí ve věci zrušení rozhodčího nálezu vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 65 C 101/2014. V této věci sice již bylo pravomocně rozhodnuto, ale jedna ze stran podala dovolání proti druhostupňovému rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 21. 2. 2024, č. j. 18 Co 4/2024-2838. Řízení o dovolání pak bylo přerušeno z důvodu prohlášení konkurzu na majetek WPB CAPITAL, spořitelní družstvo v likvidaci. I přestože má zdejší soud za to, že za dané situace nic nebrání tomu, aby Krajský soud v Brně věc sp. zn. 24 C 67/2015 pokračoval v řízení a rozhodl o věci, nelze vyloučit, že spor o to, kdo je zástavním věřitelem a zda má být proveden vklad změny zástavního věřitele, nebude i s ohledem na možnost využití řádných opravných prostředků v dohledné době ukončen.
72. Dle soudu je tak nezbytné, aby s ohledem na ochranu vlastnického práva žalobkyně, resp. jejího legitimního očekávání v nabytí vlastnického práva, byl § 9 odst. 2 katastrálního zákona vykládán užším způsobem, který je ústavně konformní, a umožňuje provedení zápisu vkladu i v případech, kdy by jinak zásada priority bránila provedení vkladu.
73. Klíčem k relevantnímu výkladu je podle soudu spojení *pořadí zápisů práv do katastru*, jež se řídí okamžikem doručení jednotlivých návrhů katastrálnímu úřadu. Podstatné je, že katastrální zákon nestanoví, jaké zápisy práv se mají do tohoto pořadí zahrnout (zda všechny návrhy nebo jen některé). Výklad preferovaný žalovaným je, že až na zákonem stanovené výjimky se do pořadí zápisů řadí veškeré vklady, záznamy a poznámky bez ohledu na jejich povahu a předmět. Takový výklad má ale určitých případech protiústavní důsledky, tak jako v projednávané věci.
74. Podle výkladu soudu zákonem stanovené pořadí nezahrnuje nutně veškeré zápisy práv prováděné na základě všech postupně došlých návrhů. Uvedené spojení lze vyložit restriktivně. Ostatně nezbytnost redukujícího výkladu § 9 odst. 2 katastrálního zákona vyplývá již z toho, že při doslovném výkladu by do pořadí provádění zápisů mohly být *ad absurdum* zahrnuty veškeré zápisy na základě všech návrhů došlých katastrálnímu úřadu v dřívějším pořadí, a to ke všem nemovitostem evidovaným na příslušném listu vlastnictví anebo dokonce ke všem nemovitým věcem, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. V jedné „frontě“ by tak byly seřazeny návrhy týkající se práv k různým nemovitostem nehlédě na to, zda může mít jejich pořadí vliv na možnost posouzení podkladových listin z pohledu jejich návaznosti na předchozí zápisy v katastru nemovitostí.
75. V případě provádění zápisů vážících se ke stejné nemovité věci (věcem), které jsou ale navzájem nezávislé a nekonkurují si, je situace do jisté míry obdobná. Má-li dojít, tak jako v této věci, ke změně vlastníka, je třeba posoudit, zda podkladová listina (kupní smlouva, darovací smlouva, směnná smlouva, dědické usnesení apod.) navazuje na předchozí zápisy vlastnického práva. Je přitom zpravidla irelevantní, kdo je zástavním věřitelem a zda dojde ke vkladu změny zástavního věřitele, ledaže by byl např. současně sjednán a v katastru nemovitostí k téže nemovité věci zapsán zákaz zcizení.

76. Podle soudu je pro zařazení zápisu (resp. návrhů) do pořadí rozhodující, ve vztahu k jakému dřívějšímu zápisu má být podkladová listina, resp. nový zápis porovnáván čili na které ze zápisů má navazovat. Na striktním dodržení pořadí zápisů podle zásady priority nelze trvat v případech, kdy na sebe jednotlivé zápisy podle postupně doručených návrhů nenavazují (nekonkurují si) a žádný z potenciálních výsledků řízení o dříve doručeném návrhu není způsobilý vytvořit překážku v provedení zápisu podle později doručeného návrhu. Obrazně řečeno se v takovém případě vytvoří dvě (či více) „front“ jednotlivých zápisů, přičemž do každé z nich se řadí zápisy, které jsou způsobilé se navzájem ovlivnit (konkurují si). V každé z těchto „front“ se pořadí zápisů řídí dle § 9 odst. 2 katastrálního zákona *okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu*.
77. V projednávané věci je z obsahu správních spisů zjevné, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva žalobkyně (3. 2. 2016) byla k předmětným pozemkům vyznačena dříve zahájená řízení na zápis vkladem, záznamem či poznámkou sp. zn. V-17923/2014-702 (vklad změny zástavního věřitele), sp. zn. Z-31075/2014-702 (zápis poznámky), sp. zn. Z-736/2016-702 (záznam o zajištění pohledávek). Žádné z těchto řízení však nemá přednostní postavení, neboť nemůže ovlivnit posouzení návaznosti kupní smlouvy ze dne 1. 2. 2016 na předchozí zápisy vlastnických práv k pozemkům ani vytvořit překážku bránící provedení vlastnického práva žalobkyně.
78. Soud proto dospěl k závěru, že přerušení řízení o vkladu vlastnického práva žalobkyně k pozemkům, které je vedeno pod sp. zn. V-2400/2016-702, není důvodné. Žalobu tedy soud shledal v tomto rozsahu důvodnou, neboť třicetidenní lhůta k rozhodnutí ve věci tohoto návrhu již zjevně uplynula.
79. Soud závěrem pouze poznamenává, že není jeho cílem podat vyčerpávající ucelenou definici toho, která řízení lze považovat za navzájem konkurující a jak jednotlivé zápisy řadit. Jde o úkol, který soudu nepřislúší, neboť se zabývá pouze konkrétním sporem vyplývajícím z konkrétních skutkových okolností dané věci. Jen pro lepší názornost tak soud uvádí, že kromě nynější konkrétní kauzy může být dalším hypotetickým příkladem (v obecné rovině) vzájemný vztah návrhů na změny v osobě vlastníka nemovité věci a návrhů na změny v osobě oprávněné ze služebnosti vázané k téže nemovité věci. S ohledem na různorodost jednotlivých představitelných případů by nicméně bylo stěží představitelné, aby soud podal ucelený výklad v rámci rozsudku vzniklého na půdorysu konkrétní projednávané věci. Podstatný pro výsledek řízení byl fakt, že v dané skutkové konstelaci k žádné konkurenci zápisů nedochází a ani hypoteticky dojít nemůže, jak ostatně uznal i žalovaný na ústním jednání.
80. S ohledem na shora uvedené se soud již pro nadbytečnost nezabýval související argumentací žalobkyně, která se týkala porušení obecných zásad správního řízení a porušení jejího legitimního očekávání. Uvedená argumentace je víceméně pouhým rozvinutím hlavního žalobního bodu, který shledal soud důvodným.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

81. Soud shrnuje, že části, v níž se žalobkyně domáhala vydání rozhodnutí v řízeních vedených pod sp. zn. V-17923/2014-702, V-26398/2018-702, V-26623/2018-702 a V-2401/2016-702, žalobu zamítl pro nedůvodnost (§ 81 odst. 3 s. ř. s.).
82. V části, v níž se žalobkyně domáhala vydání rozhodnutí v řízení vedeném pod sp. zn. V-2400/2016-702, naopak shledal žalobu důvodnou, a proto uložil žalovanému v této

věci rozhodnout v přiměřené lhůtě, která odpovídá zákonem stanovené třicetidenní lhůtě pro vydání rozhodnutí (§ 81 odst. 2 s. ř. s., § 71 odst. 3 správního řádu). Po provedení vkladu vlastnického práva žalobkyně bude žalovaný dále pokračovat rovněž v řízení sp. zn. V-2401/2016-702, které je za nynějšího stavu přerušeno z důvodu priority řízení sp. zn. V-2400/2016-702.

83. Soud provedl dokazování obsahem listin uvedených textu rozsudku a také obsahem správních spisů a soudního spisu v řízeních, jehož účastníkem nebyla žalobkyně anebo žalovaný, a tak jim umožnil seznámit se s jejich obsahem. Soud neprovedl dokazování listinami, které sice označili účastníci, ale jsou součástí správního spisů k řízením, v nichž byla žalobkyně účastníkem. Obsahem správních spisů se v řízení před soudy ve správním soudnictví dokazování neprovádí.
84. O nákladech řízení soud rozhodl 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. Oba účastníci měli v tomto případě úspěch pouze částečný. Žaloba se vztahovala k celkem pěti správním řízením, přičemž žalobě soud vyhověl pouze ve vztahu k jednomu z nich. Převažující úspěch tedy měl žalovaný, kterému by tedy náležela náhrada nákladů řízení. Žalovanému však důvodně vynaložené náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly, a proto mu soud náhradu nákladů nepřiznal. Žalovaný ostatně náhradu nákladů řízení ani nepožadoval.

Poučení:

Proti tomuto usnesení 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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 31. března 2025

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu