

## USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Naděždy Řehákové a soudkyň JUDr. Ivanky Havlíkové a Mgr. Ing. Silvie Svobodové ve věci

žalobkyně: **X.**  
bytem Y.

proti  
žalovaným: **1) Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, IČO 71185224**  
sídlem Pod sídlištěm 1800/9, 182 14 Praha 8 - Kobylisy

**2) JUDr. Z., exekutorský kandidát**  
Exekutorský úřad sídlem W.

v řízení o žalobě na ochranu proti nezákonnému zásahu spočívajícím v nezákonném zápisu v katastru nemovitostí Z-31861/2024-101 z řízení ve dnech 1. 7. 2024, 2. 7. 2024 a 3. 7. 2024, jímž došlo ke zrušení zápisu o vedení exekučního řízení prodejem nemovitosti,

takto:

- I. Žaloba se odmítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalobkyni se vrací zaplacený soudní poplatek ve výši 1 500 Kč. Tato částka bude žalobkyni vyplacena z účtu Městského soudu v Praze do 30 dnů od právní moci tohoto usnesení.

Odůvodnění:

### I. Žaloba a vymezení sporu

1. Žalobkyně se v žalobě podané dne 18. 10. 2024 ve znění jejího doplnění ze dne 11. 3. 2025 domáhala ochrany proti nezákonnému zásahu, který vůči své osobě dovozovala z nezákonného zápisu v katastru nemovitostí Z-31861/2024-101 z řízení ve dnech 1. 7. 2024, 2. 7. 2024 a 3. 7. 2024 s tím, že tento nezákonný zápis zasáhl do jejích práv, když došlo ke zrušení zápisu o vedení exekučního řízení č. j. 167 EX 207/20 u Exekutorského úřadu o zástavě majetku A. (dále jen „povinný“) jako účastníka exekučního řízení.
2. Žalobkyně považovala napadený zápis do katastru nemovitostí za neplatný, neboť byl pořízen v rozporu se zákonem, když k němu dal podnět a návrh exekutorský kandidát JUDr. Z., který v té době nebyl ve funkci exekutora pověřeného výkonem exekutorských pravomocí Obvodním soudem pro Prahu 10 v řízení č. j. 54 EXE 696/2020. Podle žalobkyně jmenovaný exekutorský kandidát JUDr. Z. jednal neoprávněně, neboť výkonem exekuce byl Obvodním soudem pro Prahu 10 pověřen exekutor JUDr. E. na základě pověření ze dne 28. 2. 2020 č. j. 54 EXE 696/2020-11. Pověření exekutora JUDr. E. však pozbylo platnosti

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

od data 3. 5. 2024, neboť k tomuto datu Exekutorská komora ČR pozastavila exekutorovi JUDr. E. výkon exekutorského úřadu.

3. Na základě těchto skutečností, které vylicila v podané žalobě a v jejím doplnění, žalobkyně namítala neplatnost všech úkonů, které učinil exekutorský kandidát JUDr. Z. jako zástupce pověřeného soudního exekutora s tím, že JUDr. Z. nemohl jednat z pozice pověřeného soudního exekutora JUDr. E., které vydal Obvodní soud pro Prahu 10. V této souvislosti žalobkyně v podané žalobě uvedla výčet důkazů o tom, že úkony druhého žalovaného – exekutorského kandidáta – jsou současně úkony soudu, který ho k úkonům nepověřil. Tento kandidát zneužil pravomoci soudu a jako neoprávněná osoba konal za Obvodní soud pro Prahu 10 a uváděl se jako zástupce soudního exekutora pověřeného soudem.
4. Ve vztahu ke konání prvního žalovaného, kterým je Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, žalobkyně namítala, že jeho pracovník měl povinnost uvést do řízení pod Z-31861/2024-101 údaje uvedené v oznámení o skončení exekuce, tj. uvést účastníka A. v zastoupení jeho právním zástupcem, což však tento pracovník neučinil.
5. Žalobkyně shrnula, že zápis Z-31861/2024-101 a celé řízení napadá pro neuvedení správné funkce JUDr. Z. jako exekutorského kandidáta, který nebyl oprávněn činit úkony ohledně skončení exekuce a pro neuvedení zastoupení účastníka řízení A. advokátem.
6. Žalobkyně dále namítala nesprávnosti a nedostatky řízení o skončení exekuce, kdy exekutorský kandidát zneužil svojí pravomoci pro řízení u katastrálního úřadu o skončení exekuce a předložil věc k rozhodnutí o návrhu na zastavení exekuce s nesprávným vyjádřením, že žalobkyně je neoprávněnou osobou, byť je účastnicí nalézacího řízení dle exekučního titulu č. j. 38 Cm 141/2015-258 ze dne 6. 4. 2016. Dále do data 1. 7. 2024 nebylo ve věci zastavení exekuce vydáno usnesení Obvodním soudem pro Prahu 10, přičemž nemohl exekutorský kandidát podat návrh na skončení exekučního řízení ze strany exekučního soudu a konečně v listině „Předložení věci k rozhodnutí o návrhu na zastavení exekuce“ ze dne 26. 6. 2024 exekutorský kandidát uvedl nesprávné datum ukončení exekuce dne 24. 6. 2024, kdy měla být vymáhaná pohledávka ze strany povinného zcela uhrazena. Žalobkyně dále ze skutečností jí uvedených dovozovala, že pohledávka z prodeje nemovitostí dle exekučního příkazu č. j. 167 EX 208/20-23 ze dne 2. 7. 2020 a dle částky uvedené na exekučním titulu nebyla uhrazena v rozporu s kupní smlouvou ze dne 2. 7. 2024. K uvedené kupní smlouvě žalobkyně dále uváděla okolnosti jejího uzavření s tím, že tato smlouva se stala platnou až po podpisu povinného dne 11. 7. 2024, a proto nemohlo dojít k uhrazení pohledávky ke dni 20. 6. 2024 a 24. 6. 2024, což koliduje s vyjádřením exekutorského kandidáta v oznámení o skončení exekuce ze dne 1. 7. 2024. Žalobkyně zpochybňovala i podpis povinného na kupní smlouvě ze dne 2. 7. 2024 a s tím spojenou neoprávněnost zápisu Z-31861/2024-101 ze dne 1. 7. 2024 a tedy nesplnění povinnosti pracovníka katastrálního úřadu zapsat do řízení všechny povinné údaje dle skutečnosti a dokladu, jímž je Oznámení o skončení exekuce ze dne 1. 7. 2024. Z exekučního titulu, jímž je rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočky v Liberci ze dne 6. 4. 2016 č. j. 38 Cm 141/2015-258 vyplynulo, že řízení bylo vedeno ohledně pohledávky na částku 115 773 Kč, která dle kupní smlouvy z 11. 7. 2024 nebyla od povinného požadována a nebyla uhrazena.
7. Žalobkyně dále v žalobě uvedla, že je oprávněna k podání zásahové žaloby jako účastnice nalézacího řízení uvedená na exekučním titulu č. j. 38 Cm 141/2015-258 ze dne 6. 4. 2016 a v řízení o majetku a úhrady nemovitosti po její matce M. ve věci obnovy dědického řízení a

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

žaloby pro zmatečnosti po paní M. a dále v souvislosti s podáním žaloby na vyjmutí nemovitosti z exekučního řízení č. j. 8 C 333/2020.

8. Žalobkyně k výzvě soudu v této věci zásahové žaloby upřesnila, že důvodem pro zrušení zápisu Z-31861/2024-101, v němž spatřuje nezákonný zásah, je předčasnost tohoto zápisu do katastru nemovitostí pro probíhající řízení o žalobě žalobkyně na vyjmutí předmětné nemovitosti z exekučního řízení č. j. 167 EX 208/20 ve spojení s číslem jednacím 54 EXE 696/2020, stále vedené pod č. j. 8 C 333/2020 u stejného soudu, ke kterému dala návrh jako spolumajitelka nemovitosti, která i předmětnou nemovitost uhradila a domáhá se jí v žalobě na obnovu dědického řízení. Dle žalobkyně tak zápis Z-31861/2024-101 do katastru nemovitosti je předčasný, není rozhodnutím a závažným způsobem zasáhl do práv žalobkyně.
9. V závěrečném návrhu na rozsudečný výrok soudu se žalobkyně v upřesněném doplnění žaloby domáhala toho, aby soud přikázal či uložil povinnost žalovanému Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, aby nezákonný zápis Z-31861/2024-101 z řízení ve dnech 1. 7. 2024, 2. 7. 2024 a 3. 7. 2024 zrušil, neboť jím vážným způsobem zasáhl do práv žalobkyně, která podala žalobu na vyjmutí nemovitosti z exekučního řízení č. j. 167 EX 208/20, které bylo napadeným zápisem ukončeno, ačkoliv se jedná o rozhodnutí, a obnovil stav, který tu byl před zásahem.

## **II. Vyjádření žalovaného 1) Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu**

10. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu (dále též jen „katastrální úřad“) ve svém vyjádření k zásahové žalobě uvedl, že žalobkyně je na listu vlastnictví č. 8901 pro katastrální území Liberec zapsána jako jeden ze dvou spoluvlastníků bytu č. 451/2, který je vymezen v domě č. p. 451 postaveném na pozemku parc. č. 2503 a s jehož vlastnictvím jsou spojeny spoluvlastnické podíly na společných částech domu č. p. 451 a na pozemku parc. č. 2503 o velikosti 1939/10000. Jako druhý spoluvlastník je zde zapsán D., přičemž velikost podílu každého ze spoluvlastníků činí ½.
11. Spoluvlastnický podíl na označených nemovitostech byl do vlastnictví D převeden kupní smlouvou ze dne 11. 7. 2024, kterou uzavřeli A. jako prodávající a D. jako kupující a podle které byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v řízení sp. zn. V-5529/2024-505 s právními účinky ke dni 12. 7. 2024. A. byl před tímto převodem zapsán v katastru nemovitostí jako spoluvlastník na základě usnesení Okresního soudu v Liberci o dědictví ze dne 19.11. 2013, č. j. 35 D 1740/2012-99. X. byla a stále je jako spoluvlastnice označených nemovitostí evidována na základě usnesení Okresního soudu v Liberci o dědictví ze dne 18. 6. 2009, č. j. 35 D 586/2004-175. Pod sp. zn. Z-3719/2020-505 byla do katastru nemovitostí zapsána poznámka o zahájení exekuce k osobě A., bytem ve Francii, a to na základě vyznění soudního exekutora JUDr. E. o zahájení exekuce ze dne 2. 7. 2020, č. j. 167 EX 208/20-24. Zápis provedl dne 7. 7. 2020 Katastrální úřad pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec. Pod sp. zn. Z-3720/2020-505 byla do katastru nemovitostí zapsána poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti – spoluvlastnického podílu povinného A. na bytu č. 451/2 a s jeho vlastnictvím spojených spoluvlastnických podílech na společných částech domu č. p. 451 a na pozemku parc. č. 2503 v katastrálním území Liberec, a to na základě exekučního příkazu soudního exekutora JUDr. E. k prodeji nemovitých věcí ze dne 2. 7. 2020, č. j. 167 EX 208/20-23. Zápis provedl dne 9. 7. 2020 Katastrální úřad pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec. Pod sp. zn. Z-31861/2024-101 pak byly obě uvedené poznámky, tj. poznámka o zahájení exekuce a s ní

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

související poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti z katastru nemovitostí vymazány na základě oznámení JUDr. Z., exekutorského kandidáta, zástupce soudního exekutora JUDr. E., o skončení exekuce ze dne 1. 7. 2024, č. j. 167 EX 208/20-366. Výmaz provedl dne 3. 7. 2024 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

12. Žalovaný poukázal na to, že žalobkyně v podané žalobě prizmatem své vlastní optiky komentuje okolnosti průběhu exekučního řízení, které bylo vedeno proti osobě A. a okolnosti převodu spoluvlastnického podílu k předmětným nemovitostem na D. Katastrální úřad je přesvědčen, že žaloba není důvodná ani po upřesnění žaloby a návrhu rozsudečného výroku. Uvedl, že poznámka je zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru nemovitostí zapsaných vlastníků a jiných oprávněných [§ 6 věta čtvrtá zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“)]. Při zápisu poznámky do katastru nemovitostí nerozhoduje katastrální úřad o vlastnickém právu, nýbrž z úřední povinnosti a bez vlastní rozhodovací pravomoci vyznačuje změnu právních poměrů nastalou v důsledku rozhodnutí jiného orgánu či úkonu osoby třetí (viz usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb. ze dne 31.1. 2007, sp. zn. Konf 30/2006). Podle ustanovení § 26 katastrálního zákona se pro zápis a výmaz poznámky použijí přiměřeně ustanovení o zápisu a výmazu záznamem. Podle ustanovení § 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 nemovitostí (odstavec 1). Je-li listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru nemovitostí, katastrální úřad záznam provede; jinak tomu, kdo listinu předložil, sdělí písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl, a listinu mu vrátí (odstavec 2). Podle ustanovení § 27 katastrálního zákona poznámku vymaže katastrální úřad mimo jiné na základě rozhodnutí nebo oznámení soudního exekutora nebo k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka vymazána, pokud důvody pro její vyznačení pominuly. Procesní rámec, v němž se pohybuje provedení či neprovedení zápisu poznámky spornosti, je nutno označit za postup správního orgánu, jelikož jeho provedení či neprovedení má povahu tzv. jiného úkonu ve smyslu § 158 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Odůvodňuje-li žádost zápis poznámky, správní orgán zápis faktickým úkonem provede, jinak zápis neprovede opět faktickým úkonem, který je kombinací nečinnosti (neprovedení zápisu) a činnosti (vrácení listiny), viz § 26 ve spojení s § 21 odst. 2 katastrálního zákona (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 6. 2017, sp. zn. 9 As 65/2017). O zápisu poznámky se nevede správní řízení, neboť se jedná toliko o faktický úkon správního orgánu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 2. 2020, sp. zn. 2 As 79/2019).
13. Žalovaný k předmětným poznámkám upozornil, že z ust. § 21 ve spojení s ust. § 26 katastrálního zákona vyplývá, že stejně jako u předchozí právní úpravy neměl zákonodárce v úmyslu podrobit provedení či neprovedení zápisu (výmazu) poznámky proceduře běžného správního řízení, jaká probíhá ve věcech vkladů (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2020, sp. zn. 6 As 201/2020). Poznámka o vyrozumění o nařízení exekuce je poznámkou k osobě, která se do katastru nemovitostí zapisuje podle ustanovení § 25 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Katastrálnímu úřadu zasílá soudní exekutor vyrozumění o zahájení exekuce jen za předpokladu, že v katastru nemovitostí je zapsáno vlastnické právo povinného (§ 44 odst. 1 exekučního řádu). Poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti je poznámkou k nemovitosti, která se do katastru nemovitostí zapisuje podle

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

ustanovení § 23 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona. Postihnout nemovitost takovým způsobem umožňuje § 59 odst. 1 písm. c) zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „exekuční řád“), kde je stanoveno, že exekuci ukládající zaplacení peněžité částky lze provést prodejem movitých věcí a nemovitých věcí. Podle ustanovení § 73 odst. 9 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální vyhláška“), pak spolu s výmazem poznámky o zahájení exekuce vymaže katastrální úřad veškeré další poznámky s touto exekucí související, a to i pokud byly zapsány jiným katastrálním úřadem. Zavedení pravidla o možnosti vymazat též poznámky, které byly zapsány jiným katastrálním úřadem, odstraňuje pochybnosti o místní příslušnosti (srov. Šustrová, D., Holý, J., Raška, M.: Katastrální vyhláška. Praktický komentář. 1. vydání. Praha, Wolters Kluwer 2020, s. 292). V dané věci byly poznámka o zahájení exekuce a s ní související poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti vymazány na základě oznámení JUDr. Z., exekutorského kandidáta, zástupce soudního exekutora JUDr. E., o skončení exekuce ze dne 1. 7. 2024, č. j. 167 EX 208/20-366. JUDr. Z. v tomto oznámení konstatoval, že exekuce byla ke dni 26. 6. 2024 provedena a že k tomuto dni dle § 44a odst. 1 a § 47 odst. 6 exekučního řádu zanikl zákaz nakládání s majetkem povinného a dle § 47 odst. 7 exekučního řádu zanikly účinky všech exekučních příkazů. S odkazem na § 46 odst. 8 exekučního řádu proto požádal o výmaz všech poznámek z katastru nemovitostí ohledně vedené exekuce, a to zejména ohledně nemovitostí postižených exekučním příkazem. Poznámky byly na základě uvedeného oznámení katastrálním úřadem vymazány zcela v souladu s ustanoveními § 27 a § 26 ve spojení s § 21 odst. katastrálního zákona a § 73 odst. 9 katastrální vyhlášky.

14. Stran vývodů žalobkyně, dle kterých exekuční řízení nemohlo skončit, je třeba zdůraznit, že podle ustanovení § 28 věty druhé exekučního řádu se úkony soudního exekutora považují za úkony exekučního soudu. Citované ustanovení zakládá veřejnoprávní povahu postavení soudního exekutora; soudní exekutor je jím definován jako soukromá osoba vykonávající z pověření soudu veřejnou moc v oboru justice. Oznámení soudního exekutora má tudíž povahu veřejné listiny ve smyslu § 134 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“) i § 53 odst. 2 správního řádu. Veřejné listiny podávají, pokud není prokázán opak, důkaz o pravdivosti toho, co je v nich osvědčeno nebo potvrzeno, přičemž je na účastníku, který zpochybňuje správnost údajů uvedených ve veřejné listině, aby o tom nabídl soudu důkazy, jejichž prostřednictvím by svá tvrzení o opaku prokázal. Katastrálnímu úřadu nepřisluší vést žádné řízení, ve kterém by sám posuzoval věcnou správnost listiny vydané soudním exekutorem (a během řízení sp. zn. Z-31861/2024-101 ostatně správnost předloženého oznámení o skončení exekuce ani nikdo nezpochybňoval). Neobstojí námitka žalobkyně, podle které k zápisu do katastru nemovitostí nepředala návrh pravomocná osoba, tj. soudní exekutor, když výmaz poznámek navrhl exekutorský kandidát JUDr. Z., který v té době nedisponoval funkcí exekutora poté, co byl soudnímu exekutorovi JUDr. E. pozastaven výkon úřadu ode dne 3. 5. 2024. Žalobkyně přehlíží, že zákon takovou situaci výslovně předpokládá v rámci ustanovení § 16 až 18 exekučního řádu, kde je upravena problematika zastupování soudního exekutora. K důvodům takového zastupování podle § 16 odst. 1 exekučního řádu patří i skutečnost, že exekutorovi byl pozastaven výkon exekutorského úřadu a zástupce jej zastupuje do doby, než dojde ke jmenování nového exekutora do uvolněného úřadu. Zástupce exekutora je nadán stejným rozsahem pravomoci při výkonu exekuční činnosti jako zastupovaný

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

exekutor [srov. Molák, S. a kol.: Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. 1. vydání. Praha, Wolters Kluwer 2023, s. 94].

15. Ani další výhrady žalobkyně žalovaný nepovažuje za opodstatněné. Žaloba na vyloučení nemovitostí z exekuce, kterou měla podat žalobkyně, by sice byla důvodem pro odročení dražebního jednání až do pravomocného rozhodnutí o této žalobě (§ 336i odst. 1 občanského soudního řádu); výmazu poznámek o zahájení exekuce a o exekučním příkazu na základě oznámení o skončení exekuce však nijak nebrání.
16. A. přirozeně nemohl být v řízení ověřen, není-li coby cizinec v základních registrech evidován; to ale podle platné právní úpravy nepředstavuje důvod, pro který by nemohl být účasten právních vztahů k nemovitostem na území České republiky.
17. Poznámky byly z katastru nemovitostí vymazány na základě oznámení exekutorského kandidáta JUDr. Z., zástupce soudního exekutora JUDr. E., a proto zde nebylo třeba žádné plné moci pro advokáta Mgr. P., který sice zastupoval povinného v exekučním řízení, ale výmaz poznámek nenavrhoval.
18. Katastrálnímu úřadu v žádném řízení nepřísluší zabývat se žalobkyní tvrzenou souvislostí mezi úhradou pohledávky v exekučním řízení a kupní cenou stanovenou v kupní smlouvě, kterou byl spoluvlastnický podíl na nemovitostech převeden do vlastnictví D.
19. Žalovaný na závěr svého vyjádření poukázal na nezbytnost splnění pěti podmínek pro podání zásahové žaloby, z nichž nepovažuje za splněnou podmínku, že šlo o nezákonný zásah, neboť z nebyla naplněna přinejmenším podmínka nezákonnosti zásahu, když katastrální úřad postupoval zcela v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů citovanými shora. Pochybnost navíc vyvolává i tvrzení žalobkyně, podle kterého mělo být namítaným výmazem poznámek zasaženo do jejích práv; šlo o poznámky týkající se exekučního řízení, ve kterém byl povinnou osobou A. (přičemž poznámka o zahájení exekuce byla evidována k jeho osobě a poznámka o exekučním příkazu k jím vlastněnému spoluvlastnickému podílu na nemovitostech) a kde žalobkyni postavení oprávněného ani povinného vůbec nepříslušelo.
20. Z uvedených důvodů katastrální úřad navrhl, aby soud podanou žalobu zamítl.

### III. Vyjádření žalovaného 2) exekutorského kandidáta JUDr. Z.

21. Druhý žalovaný, exekutorský kandidát JUDr. Z., se ve svém vyjádření k žalobě odkázal na exekuční spis, jehož kopii soudu zaslal. Stran zastupování soudního exekutora se odkázal na příslušná ustanovení exekučního zákona.

### IV. Posouzení žaloby Městským soudem v Praze

22. Městský soud v Praze se na základě podané žaloby zabýval především tím, zda je žaloba tak, jak byla v žalobních tvrzeních pojata co do předmětu zásahu, soudem projednatelná.
23. V projednávané věci žalobkyně v upřesnění doplnění žaloby ze dne 11.3. 2025 k výzvě soudu uvedla, že spatřuje nezákonný zásah v tom, že uvedeným záznamem došlo ke zrušení zápisu o vedení exekučního řízení a zástavě majetku osoby A., když katastrální úřad vymazal z katastru nemovitostí poznámky (o vyrozumění o nařízení exekuce a o exekučním příkazu) a dále zrušil záznam o vedení exekučního řízení č. j. 167 EX 207/20 u Exekutorského úřadu o zástavě majetku A. jako účastníka exekučního řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

24. Aktivní legitimace k podání zásahové žaloby je dána ustanovením § 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), podle nějž 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, se může žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný.
25. Pro závěr svědčící pro důvodnost zásahové žaloby je ustálenou soudní praxí vyžadováno kumulativní splnění pěti podmínek: žalobce musí být přímo (1. podmínka) zkrácen na svých právech (2. podmínka) nezákonným (3. podmínka) zásahem, pokynem nebo donucením („zásahem“ správního orgánu v širším smyslu) správního orgánu, které nejsou rozhodnutím (4. podmínka) a které byly zaměřeny přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo (5. podmínka). Není-li byt' jen jediná z uvedených podmínek splněna, nelze ochranu podle § 82 a násl. soudního řádu správního poskytnout (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 3. 2005, č. j. 2 Aps 1/2005-65, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 6. 2015, č. j. 10 Afs 96/2015-36).
26. Ve sledu uvedených podmínek se soud zabýval tím, zda úkon, kterým byl k návrhu exekutorského kandidáta zrušen záznam o vedení exekučního řízení č. j. 167 EX 207/20 u Exekutorského úřadu o zástavě majetku A. jako účastníka exekučního řízení ve formě dvou poznámek, je zásahem do do práv žalobkyně, který byl zaměřen přímo proti ní nebo v jeho důsledku bylo proti ní zasaženo (2. kumulativní podmínka ust. § 82 s.ř.s.) a zda je tedy soud oprávněn žalobkyni poskytnout soudní ochranu, jíž se domáhá.
27. Poznámka je zápisem do katastru nemovitostí, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru nemovitostí zapsaných vlastníků a jiných oprávněných (§ 6 věta čtvrtá katastrálního zákona). Při zápisu poznámky do katastru nemovitostí nerozhoduje katastrální úřad o vlastnickém právu, nýbrž z úřední povinnosti a bez vlastní rozhodovací pravomoci vyznačuje změnu právních poměrů nastalou v důsledku rozhodnutí jiného orgánu či úkonu osoby třetí (viz usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb. ze dne 31.1. 2007, sp. zn. Konf 30/2006).
28. Podle ustanovení § 26 zákona č. 256/2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon) se pro zápis a výmaz poznámky přiměřeně použijí ustanovení o zápisu a výmazu záznamem.
29. 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. Podle odst. 2 téhož paragrafu platí, že je-li listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, *katastrální úřad záznam provede*; jinak tomu, kdo listinu předložil, sdělí písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl, a listinu mu vrátí.
30. Podle ustanovení § 134 o. s. ř. i podle ustanovení § 53 odst. 3 správního řádu listiny vydané soudy České republiky nebo jinými státními orgány v mezích jejich pravomoci, jakož i listiny, které jsou zvláštními předpisy prohlášeny za veřejné, potvrzují, že jde o nařízení nebo prohlášení orgánu, který listinu vydal, a není-li dokázán opak, i pravdivost toho, co je v nich osvědčeno nebo potvrzeno.
31. Soud přisvědčuje žalovanému v tom, že procesní rámec, v němž se uskutečňuje zápis, resp. záznam poznámek, je toliko procesem o provedení či neprovedení poznámky, které má povahu úkonu, který zaznamenává informace na základě kvalifikovaných listin, a o němž

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

se nevede správní řízení. Poznámky zaznamenávají toliko právní skutečnosti *týkající se nemovitostí té osoby, k jejíž právům a povinnostem se kvalifikovaná listina jako podklad pro záznam vztahuje*. V daném případě je nesporné, že těmito listinami bylo vyrozumění soudního exekutora (v zastoupení exekutorským kandidátem) o zahájení exekuce ze dne 2. 7. 2020, č. j. 167 EX 208/20-24 a exekuční příkaz soudního exekutora (v zastoupení exekutorským kandidátem) k prodeji nemovitých věcí ze dne 2. 7. 2020, č. j. 167 EX 208/20-23. O těchto skutečnostech byly provedeny záznamy poznámek, přičemž se týkaly podílu na nemovitosti spoluvlastníka A., nikoliv podílu žalobkyně. Žalobkyně *vztah těchto poznámek toliko k majetku A. nerozporuje*. To vyplývá z podané žaloby a shodně k tomuto argumentuje žalovaný katastrální úřad. Ze správního spisu pak vyplývají listiny prokazující spoluvlastnické podíly žalobkyně a jmenovaného k předmětné nemovitosti (k bytu a ke společným částem domu), kterými je Oznámení o skončení exekuce ze dne 1. 7. 2024 s připojeným výpisem z katastru nemovitostí LV 2168 osvědčující výlučné spoluvlastnictví A. k podílu o velikosti  $\frac{1}{2}$ . Napadené poznámky o vedení i skončení exekuce z důvodu prodeje spoluvlastnického podílu A. se tedy týkají toliko jeho majetku. Žalobkyně se však mylně domnívá, že nějakým způsobem participuje na těchto poznámkách, ač se netýkají jejího podílu k nemovitosti a z jejích žalobních tvrzení ani nevyplývá, že by byla účastnicí exekučního řízení a byl rovněž postižen její nemovitý majetek v podílu jí vlastnicky přináležejícím.

32. Proti žalobkyni nebylo vedeno exekuční řízení, ostatně žalobkyně ve svém poněkud chaotickém historickém rekursu ohledně přechodů či převodů předmětné nemovitosti neuvádí žádné údaje, které by jí učinily účastnicí exekučního řízení o zástavě i k její polovině nemovitosti. Zápisy v katastru nemovitostí se tedy týkaly pouze podílu na nemovitosti A., on byl také osobou, která byla účastna převodu spoluvlastnického podílu a povinna k úhradě kupní ceny, což vedlo výmazu všech poznámek z katastru nemovitostí o vedení exekučního řízení.
33. Na základě Oznámení o skončení exekuce ze dne 1. 7. 2024 č.j. 167 EX 208/20-366 byly následně pod sp. zn. Z-31861/2024-101 obě poznámky, tj. poznámka o zahájení exekuce a s ní související poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti z katastru nemovitostí vymazány na základě oznámení exekutorského kandidáta jako zástupce soudního exekutora JUDr. E., o skončení exekuce ze dne 1. 7. 2024 z důvodu, že ke dni 26. 6. 2024 byla exekuce provedena. Výmaz byl provedl dne 3. 7. 2024 Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracoviště Praha, aniž by tento byl povinen posuzovat a přezkoumávat provedení exekuce.
34. Katastrálnímu úřadu po předložení Oznámení o skončení exekuce nezbylo, než obsah veřejné listiny promítnout do katastru nemovitostí a vymazat všechny poznámky související s daným exekučním řízením, když toto již bylo ukončeno. Nesouhlas žalobkyně se skutečností, že exekuční řízení skončilo, nemůže zpochybnit obsah této listiny.
35. V souvislosti s uvedeným zbývá soudu, aby žalobkyni vyložil, proč poznámky učiněné na návrh exekutorského kandidáta a nikoliv soudem pověřeného exekutora nemohou být považovány za neoprávněně provedené. To ve vztahu k tvrzením žalobkyně směřujícím proti žalovanému 2) exekutorkému kandidátovi.
36. Katastrální úřad neměl a ani nemohl mít pochybnosti o oprávněnosti exekutorského kandidáta jednat soudem... pověřeného exekutora na základě pověření Obvodního soudu pro

Shodu s prvopisem potvrzuje A.



Prahu 10 ze dne 28. 2. 2020., neboť zastoupení soudního exekutora exekutorským kandidátem vyplývá přímo ze zákona a nemá vliv na platnost pověření soudem..

37. Podle § 16 exekučního řádu ustanoví komora exekutorovi po jeho jmenování do exekutorského úřadu na jeho návrh zástupce pro případ nemoci, dovolené, pozastavení nebo zániku výkonu exekutorského úřadu. Došlo-li k zániku výkonu exekutorského úřadu, končí zastupování dnem, kdy zástupce obdrží písemné oznámení o tom, že nově jmenovaný exekutor otevřel v sídle exekutorského úřadu, do kterého byl jmenován, kancelář, a je připraven vykonávat exekuční činnost.
38. Z citované právní úpravy a znění Oznámení o skončení exekuce zjevně vyplývá, že žalovaný 2) JUDr. Z. byl v době podání návrhu na výmaz poznámek z katastru nadán pravomocí předmětné návrhy učinit, souvisejících jako byl oprávněn ke všem ostatním úkonům s exekucí souvisejících.
39. Exekutorský kandidát JUDr. Z. je v Oznámení o skončení exekuce ze dne 1. 7. 2024, č. j. 167 EX 208/20-366, řádně označen jako JUDr. Z., exekutorský kandidát, zástupce soudního exekutora JUDr. E. a protože jde o listinu vydanou exekutorským úřadem.
40. Proces zápisů poznámek včetně zápisu o skončení exekuce byl tedy proveden v souladu se zákonem a institutem zastupování v rámci Exekutorské komory. Na Obvodním soudu pro Prahu 10 tedy nebylo, aby měnil své pověření na exekutorského kandidáta, pokud mu toto zákon neukládá, a zákon mu to neukládá proto, že zastoupení stanoví sám zákon v ust. 16 exekučního řádu, jímž je také soud vázán.
41. Podle ustanovení § 27 katastrálního zákona katastrální úřad poznámku vymaže na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, vyvlastňovacího úřadu, *soudního exekutora*, insolvenčního správce, dražebníka nebo k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka vymazána, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.
42. Podle § 73 odst. 9 katastrální vyhlášky spolu s výmazem poznámky o zahájení exekuce vymaže katastrální úřad veškeré další poznámky s touto exekucí související, a to i pokud byly zapsány jiným katastrálním úřadem.
43. Na základě uvedených skutkových a právních skutečností soud dospěl k závěru, že napadený úkon - výmaz zápisu o skončení exekučního řízení *nemůže být zásahem do práv žalobkyně*, neboť žádná její práva zapsaná v katastru nemovitostí nemění ani ji neukládá žádné povinnosti, její právní poměry zůstaly nedotčeny jak po zápisu, tak po výmazu poznámek o vedení exekuce a skončení exekuce, která se žalobkyně netýkala. Prodejem podílu spoluvlastníka A. se na jejím vlastnickém právu a zejména na zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí nic nezměnilo. Žalobkyně nepozbyla žádná svá práva vyplývající z katastru nemovitostí, pouze se změnily právní poměry spoluvlastnického podílu A., neboť do jeho práva ke spoluvlastnickému podílu vstoupila jiná osoba z důvodu koupi tohoto podílu.
44. Z uvedených důvodů pro nedostatek kumulativní podmínky existence „zásahu“ vůbec (2. podmínka), nebyly dány důvody, aby se soud zabýval zákonností či nezákonností zásahu a žalobu věcně projednal. Jen pro úplnost soud dodává, že v uvedeném směru je také druhý požadavek zásahové žaloby žalobkyně, aby byl obnoven „*stav, který tu byl před zásahem*“, neprojednatelný, nadto pro svoji neefektivitu a vlastně nemožnost, vyvěrající právě z toho, že nejde o zásah, uskutečnitelný. Tento požadavek není objektivně splnitelný, neboť stav

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

před tvrzeným „zásahem“ je v podstatě pro vlastnická práva žalobkyně shodný jako po tvrzeném „zásahu“ – není vedeno exekuční řízení ve věci A. Jmenovaný svůj spoluvlastnický podíl na předmětných nemovitostech převedl kupní smlouvou ze dne 11. 7. 2024 do vlastnictví D. Poznámka o vyrozumění o nařízení exekuce se, jak již bylo řečeno, do katastru nemovitostí *nezaznamenává*, pokud povinný *není vlastníkem žádné nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí*, a o obnovení záznamu takové poznámky k osobě, která již žádnou nemovitost nevlastní, tudíž vůbec nelze uvažovat.

45. Žalobkyně v žalobě přednesla mnoho dalších argumentů mířících do historie a řízení o dědictví, které pro posouzení zásahové žaloby, respektive zákonnosti postupu žalovaných nejsou vůbec podstatné. Tím jsou také detaily jiných řízení, která předcházela řízení o výmazu poznámky z katastru; jiná žaloba žalobkyně na vyloučení nemovitostí z exekuce; zastoupení povinného advokátem či jeho absence v základních registrech ČR a časové vazby mezi uzavřením smlouvy, úhradou pohledávky a kupní cenou spoluvlastnického podílu. Katastrální úřad, jak bylo výše vyloženo, nemá pravomoci zohledňovat, řešit či ovlivňovat právní vztahy, které byly nebo jsou předmětem jiných jednání a řízení, byť by se týkaly téže nemovitosti.
46. Podstatné naopak v projednávané věci je, že předmětná exekuce skončila, exekutorský kandidát byl oprávněn o této skutečnosti pořídit listinu, po jejímž předložení katastrální úřad *byl povinen* vymazat poznámky o exekuci z katastru, když neshledal na této listině žádné vady a nemohl ponechat či znovu zaznamenat do katastru poznámky o exekuci, která již neprobíhá a jejíž povinný není ani vlastníkem nemovitosti v katastru evidované.
47. Pro posouzení samotné zásahové žaloby je pak podstatné, že jak pro absenci vztahu žalobkyně k předmětnému výmazu poznámek z katastru, tak i pro *povahu poznámky*, která nemá žádné konstitutivní účinky co do změny vlastnických poměrů, ale plní toliko informativní a záznamovou funkci stávajících právních poměrů k nemovitostem, výmaz poznámek z katastru nemohl jakkoli přímo zkrátit práva žalobkyně ve smyslu ustanovení § 82 s. ř. s. a již zmíněné judikatury.
48. Podle ustanovení § 46 odst. 1 písm. a) soud návrh odmítne, nejsou-li splněny jiné podmínky řízení a tento nedostatek je neodstranitelný.
49. Nejen že tedy již pro tento nedostatek nelze shledat žalobu důvodnou; skutečnost, že se vůbec nemůže jednat o zásah do práv žalobkyně je především překážkou pro věcné projednání žaloby soudem, kterému nezbylo, než žalobu podle právě citovaného ustanovení odmítnout, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto usnesení.
50. Výrok II. o nákladech řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 3 věty první s. ř. s., podle kterého žádný účastník nemá právo na náhradu nákladů řízení, byla-li žaloba odmítnuta.
51. Výrok III. o vrácení soudního poplatku je dán ustanovením § 10 odst. 3 věty poslední zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o soudních poplatcích“), podle kterého soud vrátí z účtu soudu zaplacený poplatek, byl-li návrh na zahájení řízení před prvním jednáním odmítnut. V souladu s citovaným ustanovením tak soud rozhodl, že se žalobkyni vrací zaplacený soudní poplatek ve výši 1500 Kč. Je na žalobkyni ani pro včasnost vrácení soudního poplatku uvedla místo či číslo účtu, na které jí lze soudní poplatek vrátit.

#### Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno, a to v tolika vyhotoveních (podává-li se v listinné podobě), aby jedno zůstalo soudu a každý účastník dostal jeden stejnopis. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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

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

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

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

Praha 29. prosince 2025

JUDr. Naděžda Řeháková v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje A.