



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Moniky Javorové a soudců JUDr. Miroslavy Honusové a JUDr. Petra Hluštíka, Ph.D., ve věci

žalobkyně: **A. K.**
zastoupená advokátkou JUDr. Zdeňkou Doležilkovou
sídlem Ovesná 356/7, 724 00 Ostrava-Nová Bělá

proti
žalovanému: **Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj**
katastrální pracoviště Ostrava
sídlem Vítkovická 3056/2, 702 00 Ostrava

o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu

takto:

I. Žaloba se **zamítá**.

II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Shodu s prvopisem potvrzuje

1. Podanou žalobou se žalobkyně domáhala soudní ochrany před tvrzeným nezákonným zásahem žalovaného, a to vydáním rozsudku, jímž by bylo určeno, že neprovedení zápisu poznámky spornosti v katastru nemovitostí o skutečnosti, že byla dne 3. 3. 2025 u Městského soudu v Praze podána žaloba pro zmatečnost proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 22. 5. 2024 č. j. 33 C 163/2023-288 a proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. 1. 2025 č. j. 36 Co 353/2024-381, jimiž bylo rozhodnuto o zamítnutí žaloby na určení neplatnosti dražby nemovitostí, a to pozemku parc. č. st. X, jehož součástí je stavba č. p. XA, a pozemku parc. č. XB v k. ú. X, obec X, je nezákonným zásahem. Současně se žalobkyně domáhala toho, aby bylo soudem žalovanému přikázáno provedení zápisu poznámky spornosti v katastru nemovitostí o skutečnosti, že dne 3. 3. 2025 byla u Městského soudu v Praze podána žaloba pro zmatečnost proti výše označeným rozsudkům Obvodního soudu pro Prahu 8 a Městského soudu v Praze, jimiž bylo rozhodnuto o zamítnutí žaloby na určení neplatnosti dražby výše specifikovaných nemovitostí.
2. V odůvodnění žaloby žalobkyně uvedla, že dne 4. 3. 2025 u žalovaného podala řádně zdůvodněný návrh na zápis poznámky spornosti k předmětným pozemkům podle § 24 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění (dále jen „katastrální zákon“).
3. Žalovaný oznámením o neprovedení zápisu ze dne 18. 3. 2025 žalobkyni sdělil, že na podkladě předložených listin nelze v katastru nemovitostí poznámku spornosti vyznačit.
4. Žalobkyně je přesvědčena, že je nezbytné, aby poznámka spornosti byla vyznačena v souvislosti s řízením o žalobě na neplatnost dražby uvedených nemovitostí, kterou podala dne 12. 12. 2022 u Okresního soudu v Karviné, a která byla následně postoupena Obvodnímu soudu pro Prahu 8, kde byla vedena pod sp. zn. 33 C 163/2023. Neprovedením zápisu poznámky spornosti se žalovaný vůči žalobkyni dopustil nezákonného zásahu.
5. Obvodní soud pro Prahu 8 rozsudkem ze dne 22. 5. 2024 žalobu o neplatnost dražby zamítl. Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 16. 1. 2025 rozhodnutí obvodního soudu potvrdil. Žalobkyně podala dne 3. 3. 2025 proti oběma rozsudkům mimořádný opravný prostředek, a to žalobu pro zmatečnost podle § 229 odst. 3 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění (dále jen „o. s. ř.“). Žalobkyně před podáním žaloby zjistila v katastru nemovitostí, že dosud zapsaná poznámka spornosti byla vymazána, což je dle žalobkyně v rozporu se zákonem, neboť důvody pro její vyznačení nepominuly (§ 27 katastrálního zákona), neboť dosud neuplynula zákonná tříměsíční lhůta k podání žaloby pro zmatečnost podle § 234 odst. 1 o. s. ř. Jelikož žaloba pro zmatečnost již byla podána, jsou zde důvody pro zápis poznámky spornosti, neboť rozsudky soudů o zamítnutí žaloby na neplatnost dražby mohou být na základě žaloby pro zmatečnost zrušeny. Podáním ze dne 4. 3. 2025 žalobkyně žalovanému sdělila, že důvody pro zápis poznámky spornosti budou trvat až do rozhodnutí soudu o žalobě pro zmatečnost, a proto na zápisu poznámky spornosti trvá.
6. Žalobkyně má za to, že všechny podmínky pro zápis poznámky spornosti vyplývající z § 24 odst. 1 katastrálního zákona byly splněny. Názor žalovaného, že předložená žaloba nesměřuje proti věcnému právu v katastru zapisovanému, je nesprávný, neboť je tomu právě naopak. Žaloba pro zmatečnost je opravným prostředkem, který směřuje proti rozsudkům soudu

Shodu s prvopisem potvrzuje

o zamítnutí žaloby na určení neplatnosti dražby předmětných nemovitostí, jejichž vlastnictví se zapisuje do katastru nemovitostí, a směřuje tedy proti věcnému právu v katastru zapisovanému. Rozhodnutí soudu o věcném právu (o neplatnosti dražby nemovitostí a tím o změně jejich vlastníka) není dosud definitivní a může být zvráceno na základě rozhodnutí soudu o oprávném prostředku, jímž je žaloba pro zmatečnost. Věcné právo k nemovitostem je proto i nadále sporné a je zde důvod k zápisu poznámky o této spornosti v katastru nemovitostí.

7. Žalovaný ve vyjádření předně poukázal na právní úpravu obsaženou v katastrálním zákoně (§§ 22-26 katastrálního zákona a §§ 21 a 28 vyhl. č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, katastrální vyhláška, v platném znění-dále jen „katastrální vyhláška“). S odkazem na uvedené žalovaný zdůraznil, že doložená žaloba pro zmatečnost není podkladem způsobilým pro zápis poznámky spornosti, ani neodůvodňuje zápis žádné jiné poznámky, případně zápis upozornění, neboť jakožto jeden z mimořádných oprávných prostředků není podkladem pro zápis spornosti zápisu a navrhovaný zápis nebyl odůvodněn obsahem předložené listiny ve smyslu ust. § 28 odst. 2 katastrální vyhlášky, o čemž byla žalobkyně podrobně informována sdělením ze dne 29. 4. 2025. Žalovaný zdůraznil, že při posouzení věci vycházel z odborné literatury a z judikatury soudů, přičemž poukázal na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 19. 10. 2016 č. j. 7 As 184/2016, dále také na usnesení Nejvyššího soudu (dále jen „NS“) ze dne 22. 4. 2003 sp. zn. 21 Cdo 2179/2002 a ze dne 14. 9. 2017 sp. zn. 30 Cdo 1385/2017 a na rozsudek NSS ze dne 2. 3. 2027 sp. zn. 7 As 267/2016. Z posledně označeného rozsudku plyne, že žaloba pro zmatečnost slouží k řešení procesních vad, nikoliv k vytváření podkladů pro vkladová řízení v katastru nemovitostí. Rozhodnutí o žalobě pro zmatečnost je procesní povahy, jeho cílem je zrušit vadné rozhodnutí, nikoliv přímo určit vlastnické právo či jiná práva zapisovaná vkladem. NSS uvedl, že takové rozhodnutí samo o sobě neosvědčuje vlastnické právo nikoho a neobsahuje náležitosti vkladové listiny. Žalovaný má za to, že případné vyhovění žalobě pro zmatečnost může vyústit nanejvýš ve zrušení napadených rozhodnutí soudů o zamítnutí žaloby o neplatnost dražby, čímž by se ovšem na stavu zápisu věcných práv v katastru nic nezměnilo. Teprve až v řízení následujícím po řízení o žalobě pro zmatečnost lze případně na základě původního žalobního návrhu (kterým by se navrhovatel domáhal, aby soud vydal rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden zápis do katastru) zapsat poznámku do katastru nemovitostí. Závěrem žalovaný uvedl, že si je vědom, že informace o podané žalobě pro zmatečnost, jež je jedním z mimořádných oprávných prostředků, je významná skutečnost týkající se nemovitých věcí, avšak právní předpisy v současnosti neumožňují katastrálnímu úřadu vyznačit v katastru nemovitostí k dotčeným nemovitým věcem na podkladě žaloby pro zmatečnost žádnou poznámku.
8. Žalovaný má za to, že postupoval ohledně žádosti o zápis poznámky spornosti v souladu s citovanou soudní judikaturou a při výmazu dřívější poznámky postupoval v souladu s ust. § 27 katastrálního zákona a ust. § 28 odst. 7 katastrální vyhlášky, neboť byly splněny podmínky pro výmaz již dříve evidované poznámky. Samotná skutečnost, že byla podána

žaloba

pro zmatečnost, nemůže zabránit výmazu poznámky, pokud katastrálnímu úřadu bylo předloženo pravomocné rozhodnutí soudu o zamítnutí žaloby, na jejímž podkladě byla dříve poznámka

do katastru nemovitostí zapsána.

9. Žalobkyně v replice doručené krajskému soudu dne 21. 10. 2025 přestřela polemiku s vyjádřením žalovaného a zdůraznila, že je-li proti rozhodnutí soudu o žalobě, které nabylo právní moci, podán mimořádný opravný prostředek, nemůže být rozhodnutí o sporu považováno za definitivní, neboť může být zvráceno rozhodnutím příslušného soudu o mimořádném opravném prostředku. Z judikatury nejvyšších soudů ani Ústavního soudu nevyplývá opačný závěr. Žalobkyně má za to, že tato otázka dosud v judikatuře NSS nebyla řešena. Pokud žalovaný poukázal na rozhodnutí NSS sp. zn. 7 As 184/2016, pak nebere v úvahu odlišnost skutkového stavu, když v odkazované věci se žalobce domáhal ochrany před nezákonným zásahem až po pravomocném rozhodnutí žaloby pro zmatečnost. Podle žalobkyně důvody pro zápis poznámky spornosti v katastru nemovitostí nelze odvíjet od toho, zda by v případě podání dovolání proti rozhodnutí odvolacího soudu o zamítnutí žaloby o určení neplatnosti právního jednání byly splněny podmínky pro odklad právní moci napadeného rozhodnutí podle § 243 písm. a) o. s. ř. Podmínky pro zápis poznámky spornosti podle § 24 katastrálního zákona a podmínky pro odklad právní moci rozhodnutí napadeného dovoláním podle § 243 písm. a) o. s. ř. jsou zcela odlišné a vzájemně na sobě nezávislé. Žádné rozhodnutí NS, kterých se žalovaný dovolává, neřeší právní otázku, která je rozhodná v této věci, tj. zda poznámka spornosti na základě podané žaloby o určení neplatnosti právního jednání může být zapsána i v případě podání mimořádného opravného prostředku proti rozhodnutí soudu o této žalobě.
10. Podle ust. § 82 zák. č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, v platném znění (dále jen „s. ř. s.“), každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením (dále jen „zásah“) správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, může se žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný.
11. Krajský soud se předně zabýval otázkou přiléhavosti zvoleného žalobního typu.
12. Dle rozsudku NSS ze dne 17. 10. 2020, č. j. 6 As 201/2020-23: *„Provedení či neprovedení zápisu poznámky spornosti podle katastrálního zákona z roku 2013 představuje pouze faktický úkon, a to pozitivní (provedení poznámky), nebo negativní (neprovedení poznámky) anebo absolutní nečinnost katastrálního úřadu (nekonání vůbec). Proto Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že proti provedení či neprovedení zápisu poznámky spornosti podle ust. § 24 odst. 1 katastrálního zákona z roku 2013 se lze bránit zásahovou žalobou.“* Na posledně citovaný rozsudek navazují také další rozsudky Nejvyššího správního soudu (např. ze dne 1. 6. 2017, č. j. 9 As 65/2017 - 49, nebo ze dne 6. 2. 2020, č. j. 2 As 79/2019 - 61).“ A dále: *„Z § 21 ve spojení s § 26 katastrálního zákona, který katastrálnímu úřadu ukládá povinnost pouze písemně sdělit důvody, pro které poznámka nebyla zapsána, a vrátit listinu tomu,*

Shodu s prvopisem potvrzuje

kdo ji předložil, 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 (srovnej § 11 až § 18 katastrálního zákona). Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu shrnuté výše vyplývá, že neprovedení zápisu poznámky je negativním faktickým úkonem, který lze jako omisivní zásah žalovat přímo zásahovou žalobou v okamžiku, kdy se o něm žadatel o zápis poznámky dozví. Sdělení důvodů, proč zápis poznámky proveden nebyl, je tedy pouhou informací, kterou katastrální úřad v souladu se zákonem sděluje osobě, která předložila listinu a na jejím základě požadovala zápis poznámky do katastru nemovitostí.“

13. Na základě citované judikatury dospěl soud k závěru, že žalobkyně se v této věci domáhá soudní ochrany prostřednictvím zásahové žaloby podle § 82 a násl. s. ř. s. ve shodě s konstantní judikaturou správních soudů.
14. Jelikož skutkový stav v posuzované věci není mezi účastníky sporný a z obsahu jejich podání je zcela zřejmá podstata právního sporu, neshledal krajský soud důvody k opětovné rekapitulaci podstatných skutkových okolností.
15. Předmětem sporu je otázka, zda žalobkyní podaná žaloba pro zmatečnost směřující proti soudním rozhodnutím o věcném právu k nemovitostem může být legitimním důvodem k zápisu poznámky spornosti k dotčeným nemovitostem v katastru nemovitostí.
16. Podle ust. § 24 odst. 1 věty první katastrálního zákona, není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu.
17. Dle komentářové literatury (ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J.: *Katastrální zákon: Praktický komentář*, Wolters Kluwer, Praha, 2024), poznámka spornosti je poznámkou k nemovitosti, která vyvrací dobrou víru a je významnou pojistkou v případě, kdy je namítán rozpor skutečného stavu se stavem zápisů v katastru nebo kdy je popírán zápis (či výmaz) provedený v katastru. Od okamžiku, kdy je poznámka spornosti (rozepře či spornosti zápisu) zapsána, nikdo se nemůže vymlouvat, na neznalost takového zápisu a od okamžiku, kdy je poznámka spornosti zapsána, se má za to, že všichni vědí, že existuje spor ohledně věcného práva k nemovitosti. Poznámka spornosti je jakýmsi ochranným štítem proti působení principu materiální publicity.
18. Novelou č. 346/2022 Sb. je s účinností od 1. 1. 2023 v ust. § 28 katastrální vyhlášky stanoveno, že při zápisu poznámky spornosti podle § 24 odst. 1 věty první nebo druhé katastrálního zákona katastrální úřad rovněž zkoumá, zda navrhovaný zápis poznámky spornosti navazuje na dosavadní zápisy v katastru, zda o zápis žádá osoba k tomu oprávněná podle § 985 nebo 986 občanského zákoníku a zda bylo prokázáno podání žaloby v případech, kdy je to podmínkou zápisu poznámky.

Shodu s prvopisem potvrzuje

19. Krajský soud při posouzení věci vycházel ze závěrů rozsudku NSS ze dne 2. 3. 2017 č. j. 7 As 267/2016-21, jenž zodpovídal otázku, zda podaná žaloba pro zmatečnost může vést k provedení vkladu do katastru. Dospěl přitom k závěru, že podání žaloby pro zmatečnost proti rozhodnutí, na jehož podkladě byl proveden zápis do katastru, není způsobilé k zápisu poznámky v katastru nemovitostí (zde se jednalo o poznámku podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona). NSS v odkazovaném rozsudku vyšel z toho, že žaloba pro zmatečnost je mimořádným opravným prostředkem, jenž lze uplatnit jen ze zákonem taxativně uvedených důvodů. V případě žaloby pro zmatečnost jde o závažné procesní vady, v důsledku kterých je žalobou napadené rozhodnutí zmatečným. Tyto závažné procesní vady musí být natolik zásadní, že přesahují samotný zájem účastníků řízení a napadené rozhodnutí by mělo být odstraněno i ve veřejném zájmu. Žaloba pro zmatečnost však neslouží k nápravě skutkových nedostatků, ani k nápravě nesprávného právního posouzení věci. Soud proto v řízení o této žalobě nezkoumá, zda je napadené rozhodnutí věcně správné, zabývá se pouze tím, zda jsou dány taxativně vymezené důvody zmatečnosti. Žaloba pro zmatečnost je postavena na kasačním principu, pokud soud takové žalobě vyhoví, dochází ke zrušení napadeného rozhodnutí. V řízení následujícím po řízení o žalobě pro zmatečnost, soud pokračuje v řízení projednáváním věci a novým rozhodnutím. Dbá o to, aby řízení nadále nebylo zatíženo vadou (důvodem zmatečnosti), která vedla ke zrušení původního rozhodnutí (rozsudek NSS sp. zn. 7 As 267/2016, odst. 19).
20. Dále NSS v odkazovaném rozsudku poukázal na to, že pokud by soud žalobě pro zmatečnost vyhověl a rozhodl o zrušení napadeného rozsudku, pak takové zrušovací rozhodnutí samo o sobě neosvědčuje vlastnické právo žádné osoby. Soud by se ve zrušujícím rozhodnutí zabýval pouze okolnostmi zakládajícími důvodnost zmatečností žaloby. Neposuzoval by oprávněnost nároku vycházejícího z předpisů hmotného práva. Tím by se případně zabýval až okresní soud v řízení následujícím po řízení o žalobě pro zmatečnost.
21. Krajský soud je toho názoru, že i když v citovaném rozsudku NSS byl řešen spor týkající se poznámky podle § 23 odst. 1 katastrálního zákona, dospěl NSS ke zobecňujícím závěrům, jež je možno aplikovat také na nyní souzenou věc.
22. Krajský soud proto v nyní posuzované věci na základě výše nastíněného principu dospěl k závěru, že poznámka spornosti podle § 24 odst. 1 katastrálního zákona může být zapsána jen v případě, že je cílem podané žaloby vydání rozhodnutí, které bude titulem pro zápis ve formě vkladu. Podaná žaloba pro zmatečnost však takovou povahu nemá, a proto není podkladem způsobilým pro zápis poznámky. Tímto podkladem by bylo až rozhodnutí soudu vydané v rámci pokračování v řízení o žalobě o neplatnost dražby, které by případně následovalo na základě úspěchu podané žaloby pro zmatečnost, tedy po zrušení napadených rozsudků obvodního a městského soudu.
23. Na základě uvedeného lze shrnout, že po dobu řízení o žalobě pro zmatečnost není dán právní důvod pro zápis poznámky spornosti. Žaloba pro zmatečnost není žalobním typem, jenž by sloužil k deklaraci skutečného objektivně existujícího právního stavu, jenž by byl v rozporu

se zákonem. Žalobkyně se žalobou pro zmatečnost nemůže domoci účelu § 24 katastrálního zákona, a proto poznámku spornosti nelze provést.

24. Krajský soud uzavírá, že žalovaný ve věci návrhu žalobkyně na zápis poznámky spornosti postupoval v souladu se zákonnou úpravou a recentní judikaturou a nezákonného zásahu vůči žalobkyni ve smyslu ust. § 82 s. ř. s. se nedopustil.
25. Na základě výše uvedené argumentace krajský soud neshledal žalobu důvodnou, a proto ji v souladu s ust. § 87 odst. 3 s. ř. s. zamítl.
26. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 60 odst. 1 s. ř. s., když procesně úspěšnému žalovanému v tomto soudním řízení nevznikly žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu.

Ostrava 15. dubna 2026

JUDr. Monika Javorová
předsedkyně senátu