



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem Martinem Slováčkem ve věci

žalobkyně: **eMINVEST s.r.o.** se sídlem Veverkova 945/4, 500 02 Hradec Králové, identifikační číslo 06863337, zastoupená JUDr. Šárkou Veskovou, advokátkou se sídlem Brněnská 300/31, 500 06 Hradec Králové,

a

účastníka: **M. T.**, narozen xxx, bytem xxx xxx, xxx xxx,

o žalobě proti rozhodnutí katastrálního úřadu ve věci vkladu změny zástavního práva k nemovitostem

takto:

- I. Soud povoluje vklad změny zástavního práva spočívající ve změně výše zajištěné pohledávky na částku 14 500 000 Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do výše 20 000 000 Kč vzniklých do dne 7. července 2027 na základě dodatku čísla 1 ze dne 1. října 2021 ke smlouvě o zřízení zástavního a o zákazu zcizení a zatížení nemovitých věcí ze dne 7. května 2020 uzavřené mezi žalobkyní jako zástavním věřitelem a účastníkem řízení jako zástavcem, jejímž předmětem jsou následující nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro xxx xxx, Katastrálním pracovištěm xxx, pro obec xxx a katastrální území xxx, na listu vlastnictví xxx:

a) v pozemku parcelního čísla xxx, zastavěné ploše a nádvoří, jehož součástí je stavba čísla popisného xxx, vymezená jednotka čísla xxx, jejíž součástí jsou byt a podíly ve výši ideálních xxx na společných částech pozemku parcelního čísla xxx, zastavěné ploše a nádvoří, jehož součástí je stavba čísla popisného xxx, a na pozemku parcelního čísla xxx, zahradě;

b) v pozemku parcelního čísla xxx, zastavěné ploše a nádvoří, jehož součástí je stavba čísla popisného xxx, vymezená jednotka čísla xxx, jejíž součástí jsou byt a podíly ve výši ideálních xxx na společných částech pozemku parcelního čísla xxx, zastavěné ploše a nádvoří, jehož součástí je stavba čísla popisného xxx, a na pozemku parcelního čísla xxx, zahradě; a

c) v pozemku parcelního čísla xxx, zastavěné ploše a nádvoří, jehož součástí je stavba čísla popisného xxx, vymezená jednotka čísla xxx, jejíž součástí jsou byt a podíly ve výši ideálních xxx na společných částech pozemku parcelního čísla xxx, zastavěné ploše a nádvoří, jehož součástí je stavba čísla popisného xxx, a na pozemku parcelního čísla xxx, zahradě,

kdy pozemek parcelního čísla xxx, jehož součástí je dům čísla popisného xxx, a pozemek parcelního čísla xxx jsou zapsány na listu vlastnictví xxx.

V tomto rozsahu soud nahrazuje napadené rozhodnutí Katastrálního úřadu pro xxx xxx, Katastrálního pracoviště xxx, ze dne 8. prosince 2021, čísla jednacího V-75019/2021-101/-8.

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

Odůvodnění:

1. **Žalobkyně** se svou žalobou ze dne 6. ledna 2022 došlou následujícího dne zdejšímu soudu domáhala vkladu změny zástavního práva k bytovým jednotkám, nemovitostem identifikovaným shora ve výroku I. tohoto rozsudku, a tím změny rozhodnutí Katastrálního úřadu pro xxx xxx, Katastrálního pracoviště xxx (dále též je KÚ), ze dne 8. prosince 2021, čísla jednacího V-75019/2021-101 (dále též jen „*Rozhodnutí*“), kterým byl zamítnut návrh návrh na vklad změny zástavního práva podaný žalobkyní a účastníkem řízení. Tvrdila rozpor napadeného *Rozhodnutí* s právními předpisy a dotčení jejích práv zástavního věřitele, stejně jako práv účastníka řízení, jimž bylo zamítnuto provedení vkladu změny zástavního práva do katastru nemovitostí (dále též jen KN).
2. Žalobkyně shrnovala, že dne 7. května 2020 uzavřela smlouvu o zřízení zástavního práva ke stále shodným nemovitým věcem k zajištění její pohledávky za zástavcem (*správně dle textu smlouvy je uvěřovaná, tedy v postavení zástavního dlužníka osoba od zástavce odlišná*) ve výši 11 000 000 Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do výše 15 000 000 Kč vzniklých nejpozději do 7. července 2027. Současně byl se zástavcem sjednán jeho závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším

pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a dále zákaz zcizení zatížení nemovitých věcí zřízený po dobu trvání zástavního práva, nejdéle však do 7. července 2027. Ke vkladu označených věcných práv došlo v řízení před katastrálním orgánem vedeným pod spisovou značkou V-25509/2020-101. Dne 1. října 2021 se stejní účastníci smlouvy dohodli na změně výše zajišťované pohledávky z 11 000 000 Kč na 14 500 000 Kč a budoucích pohledávek z částky 15 000 000 Kč na částku 20 000 000 Kč. Uzavřeli dodatek číslo 1 k zástavní smlouvě ze dne 7. května 2020, který předložili katastrálnímu úřadu společně s příslušným návrhem na vklad ze dne 4. října 2021. Návrh na vklad změny zástavního práva byl *Rozhodnutím* zamítnut s odůvodněním, že „je-li dodatek uzavřen ke smlouvě, o které již katastrální úřad pravomocně rozhodl a na základě které již byl proveden zápis do katastru, nelze takový dodatek předložit jako vkladovou listinu, neboť nelze dodatečně měnit obsah již zapsané smlouvy, na základě které již byl proveden zápis do katastru nemovitostí“ s odkazem úřadu na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. srpna 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000. Namítala nesprávnost závěrů KÚ, neboť citované rozhodnutí dopadá na odlišnou situaci a řeší otázku neplatnosti kupní smlouvy jako vkladové listiny. V řízení projednávaném Nejvyšším soudem bylo prokázáno, že kupní smlouva uzavřená mezi prodávajícím a kupujícím byla již od počátku neplatná pro rozpor s dobrými mravy, takže její neplatnost nebylo lze zhojit dodatkem, platnost smlouvy je třeba posuzovat ke dni jejího uzavření.

3. Žalobkyně zdůrazňovala, že v jejím případě se jedná o odlišnou situaci, neboť zástavní smlouvu i sporný dodatek čísla 1 k ní jsou nesporně platnými právními jednáními s odkazem zejména na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. března 2020, sp. zn. 28 Cdo 4168/2019, podle kterého nelze z dovolacího rozhodnutí odkazovaného katastrálním úřadem dovozovat nemožnost změnit smlouvu o převodu nemovitostí poté, co bylo na jejím základě vloženo vlastnické právo do KN. Takové závěry byly totiž přijaty pouze v souvislosti s řešením otázky neplatnosti kupní smlouvy dle ustanovení § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen obč. zák.), v tehdy platném znění, a nemožnosti zhojit neplatný dodatkem smlouvy a podle ustanovení § 46 odst. 2 obč. zák. ve vztahu k posuzování platnosti smlouvy ke dni jejího uzavření. Žalobkyní odkazované rozhodnutí dovolacího soudu naopak dospělo k závěru, který zní „... jestliže soudy nižších stupňů neměly o platnosti (původní) kupní smlouvy jakékoliv pochybnosti, pak jejím stranám bez dalšího nelze upřít právo dohodou změnit ujednání o výši kupní ceny jen proto, že k takovému ujednání došlo poté, co na jejím základě již nastaly účinky vkladu vlastnického práva žalobců do katastru nemovitostí. Vždyť v rámci smluvní volnosti subjektů občanskoprávních vztahů účastníkům kupní smlouvy obecně vzato nemůže být zapovězeno měnit i dodatečně, po jejím uzavření a vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, její obligatorní účinky, včetně ujednání o výši kupní ceny“. Tyto závěry lze aplikovat i na sporné vkladové řízení o změně zástavního práva. Kupní smlouva je uzavírána za krátkodobý účelem, převodem vlastnického práva za sjednanou kupní cenu. Po jejím zavkládání je účel smlouvy vyčerpán. Zástavní smlouva je však uzavírána za účelem zajištění zpravidla dlouhodobého závazku, který předpokládá možnost změny v průběhu jeho trvání (navýšení úvěrovou, prodloužení splatnosti, změna splátkového kalendáře atp.). S ohledem na změnu závazku je nutné upravit i podmínky jeho zajištění. Připouští-li závěry Nejvyššího soudu změnu ujednání o kupní ceně u již zavkládané kupní smlouvy, tím spíše by možnost změny obsahu závazku měla být dána i v případě smlouvy zástavní. Vklad změny zástavního práva dle sporného dodatku čísla 1 tak měl být povolen, neboť jeho obsah odůvodňuje navrhovaný vklad.
4. Žalobkyně zdůrazňovala nesprávnost závěrů správního orgánu o nemožnosti měnit obsah již zavkládané smlouvy ze dne 7. května 2020. Vkladovou listinou v nyní hodnoceném řízení byl dodatek čísla 1, nikoliv původní zástavní smlouva. Změna smluvních ujednání a s tím související vklad změny do KN je zcela standardním postupem, který předpokládá i ustanovení § 11 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2012 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), v platném znění (dále jen KZ), z něhož citovala. KZ výslovně předpokládá možnost změny zástavního práva. Závěry, že po vkladu zástavního práva nelze již obsah zástavní smlouvy měnit dodatky, by byl v rozporu s citovaným ustanovením a vedl by k nedůvodnému omezování smluvní volnosti

účastníků smlouvy a k vyloučení jakékoliv změny obsahu smluv. Odkazovala rovněž na výpis z KN vedeného jinými katastrálními úřady, a to listu vlastnictví čísla xxx v katastrálním území Xxx xxx xxx a listu vlastnictví čísla xxx v katastrálním území xxx xxx, kde byl vklad změny zástavního práva v obdobném případě jinými katastrálními úřady povolen. Postup KÚ je v hodnocené věci rovněž v rozporu se zásadou legitimního očekávání a souvisejícím principem právního státu. Uzavírala, že obsah vkladové listiny, dodatku čísla 1, odůvodňuje navrhovaný vklad podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) KZ.

5. Žalobkyně v reakci na stanovisko KÚ opětovně rozebírala odlišnou situaci, na kterou dopadá úřadem namítané rozhodnutí Nejvyššího soudu spisové značky 22 Cdo 871/2000. V případě hodnoceném oním rozhodnutím prodávající společnost uzavřela kupní smlouvu v rozporu s dobrými mravy ve snaze poškodit třetího společníka a zkrátit likvidační zůstatek, přičemž poškozenými by byli sice všichni tři společníci prodávající, nicméně ostatním dvěma by vzrostla o tuto částku aktiva ve společnosti nově vzniklé a vystupující na straně kupující. Ve snaze alespoň dodatečně upravit nápadně nízkou cenu uzavřely strany dodatek ke kupní smlouvě, na základě kterého měla být kupní cena navýšena. Podle závěrů odkazovaného rozhodnutí je platnost smlouvy třeba posuzovat ke dni jejího uzavření, přičemž dodatečně nastalé okolnosti nemají na tuto platnost vliv. V případě vztahu žalobkyně a účastníka řízení však nepanují o platnosti právních jednání pochyby. Odkaz KÚ na zmíněné rozhodnutí tak není přiléhavý a není pravdou, že Nejvyšší soud rozhodoval ohledně téže otázky protichůdně.
6. Žalobkyně zdůrazňovala, že naopak v rozhodnutí citovaném shora v odstavci 3. Nejvyšší soud zcela jasně konstatoval, že z rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 871/2000 nelze dovozovat nemožnost měnit smlouvu o převodu nemovitostí poté, co bylo jejím základem vloženo vlastnické právo do KN, neboť takové závěry byly přijaty pouze v souvislosti s řešením otázky neplatnosti kupní smlouvy podle § 39 obč. zák. I v rozhodnutí ze dne 18. prosince 2014, sp. zn. 29 Cdo 4205/2011, dospěl Nejvyšší soud k závěru, že v situaci, kdy není pochyb o platnosti kupní smlouvy, nelze smluvním stranám bez dalšího upřít právo dohodou změnit ujednání o výši kupní ceny jen proto, že k němu došlo poté, co na jejím základě již nastaly účinky vkladu vlastnického práva žalobce do KN. Nejvyšší soud tedy dlouhodobě připouští možnost měnit ujednání smluv i poté, co již nastaly účinky vkladu do KN. Měla-li být dle správního orgánu uzavřena nová zástavní smlouva, je takový postup zcela v rozporu se zásadou autonomie vůle. Každá změna v průběhu trvání zástavního práva by pak musela být řešena uzavřením nové smlouvy, což by mělo vliv na další instituty, jako smluvní pokuty, promlčení, atp. V okamžiku, kdy by v KN byla zapsána dvě zástavní práva různých zástavních věřitelů a smluvní strany se dohodly na změně prvního z nich, musely by podle výkladu správního orgánu uzavřít zcela novou zástavní smlouvu, jejíž právní účinky vkladu práv by nastaly až k okamžiku podání návrhu na vklad nové zástavní smlouvy do KN, čímž by se zlepšila pozice zástavního práva zřízeného jako druhého v pořadí. Předpokládá-li KZ změnu zástavního práva ve svém ustanovení § 11 odst. 1 písm. d), byl by takový postup v rozporu se zákonem. Je nutné rovněž důsledně rozlišovat mezi smlouvou kupní a smlouvou zástavní. Správní orgán dvě odlišná věcná práva nesprávně srovnává. Jistě nelze převést nemovitou věc na stejného převodce stejnou smlouvou dvakrát. V hodnocené věci je však posuzována pouze změna zástavní smlouvy. Zástavní právo předpokládá určitý vývoj ve smluvních vztazích oproti kupní smlouvě, která směřuje k převodu vlastnického práva a zpravidla po jejím završení není důvod měnit její podmínky, stane-li se kupující vlastníkem nemovité věci a prodávající obdrží kupní cenu. Trvala na závěru, že správní orgán postupoval v rozporu s právními předpisy, neboť vklad změny zástavního práva měl být povolen.
7. **Účastník řízení** potvrdil nespornost skutečností uvedených v žalobě. Plně se ztotožnil i s jejím právním odůvodněním. V postavení jednatele pravidelně uzavírá dodatky k nejrozličnějším smlouvám, včetně zástavních. Umožňuje-li KZ změnu zástavního práva, není možné, aby návrh na vklad s takovou změnou KÚ zamítl.

8. **Katastrální úřad** ve svém vyjádření odkazoval na ustanovení § 17 odst. 5 KZ, podle nějž přezkoumává ve vkladovém řízení skutečnosti uvedené v odstavcích 1 až 4 § 17 KZ podle stavu existujícího v okamžiku podání návrhu na vklad. S odkazem na ustanovení § 18 odst. 1 KZ vklad povolí, jsou-li pro povolení splněny podmínky, v opačném případě nebo tehdy, ztratí-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne. Zdůrazňoval markanty soukromé vkladové listiny, kterou zkoumá ve vkladovém řízení, s citací odkazující na ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) KZ. Potvrzoval existenci dřívějšího vkladového řízení, uzavření původní zástavní smlouvy ke dni 7. května 2020 a vklad věcných práv k nemovitosti na jejím základě s právními účinky ke dni 11. května 2020. Trval na závěru, že dodatečným ujednáním, uzavření dodatku ze dne 1. října 2021 již nelze zasahovat do zástavní smlouvy v původním znění, na základě které již úřad o povolení vkladu pravomocně rozhodl, a měnit tak obsah smlouvy. Při změně rozsahu zajištění nelze postupovat prostřednictvím změny původního zástavního práva se zpětnými účinky, tedy k okamžiku podání původního návrhu na vklad zástavního práva, neboť by tím došlo k porušení zásady pořadí věcných práv podle § 982 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen o.z.), v platném znění. Dochází-li smluvně ke změně rozsahu zajištění původního zapsaného zástavního práva, je možné provést zápis do KN nikoliv na základě návrhu změny již zapsaného zástavního práva, ale nového zápisu zástavního práva sjednaného podle dodatku k úvěrové smlouvě či zástavní smlouvy v rozsahu nově zajištěných pohledávek. Nový rozsah zajištění tak bude vázán k okamžiku podání nového návrhu na vklad. Je-li uzavřen dodatek smlouvy, o které již katastrální úřad pravomocně rozhodl a na základě které již byl proveden zápis do KN, nelze takový dodatek předložit jako vkladovou listinu, neboť nelze dodatečně měnit obsah již napsané smlouvy, na základě které byl proveden zápis do KN s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. srpna 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000. Trval na závěru, že v případě hodnoceného návrhu na vklad změny zástavního práva do KN nebyla splněna zákonná podmínka plynoucí z ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) KZ, takže mu nezbylo, než návrh na vklad s odkazem na ustanovení § 18 odst. 1 KZ zamítnout.
9. *KÚ* nepovažoval žalobu za důvodnou, včetně jejího odkazu na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4168/2019. Odkazoval na podstatné náležitosti, *essentialia negotii*, smlouvy o zřízení zástavního práva, které tvoří označení zástavy a identifikace dluhu (pohledávky) s odkazem na ustanovení § 1312 odst. 1 o.z. Zástavní smlouva představuje pouhý právní důvod, titul, který sám o sobě ke vzniku zástavního práva nevede. Ke vzniku se vyžaduje právem aprobovaný způsob, *modus*, kterým se teprve celý proces vzniku zástavního práva zakončuje s odkazem na ustanovení § 1316 o.z. o vzniku zástavního práva zápisem ve veřejném seznamu, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. U evidence nemovité věci v KN jako veřejného seznamu dle ustanovení § 1 odst. 1 KZ vzniká zástavní právo vkladem do KN jako právo věcné s odkazem na ustanovení § 6 věty druhé KZ. Právní účinky vkladu nastávají k okamžiku dojití návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu s odkazem na ustanovení § 10 KZ. Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, nestanoví-li zákon jinak, okamžikem doručení návrhu na zápis do KN katastrálnímu úřadu s odkazem na ustanovení § 9 odst. 2 věty první KZ. Stejný okamžik rozhoduje i o pořadí práv s odkazem na ustanovení § 982 odst. 1 o.z., práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.
10. *KÚ* shrnoval vznik původního zástavního práva na základě smlouvy ze dne 7. května 2020 k zajištění pohledávky ve výši 11 000 000 Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do výše 15 000 000 Kč vzniklých do dne 7. července 2027. Teprve později účastníci řízení dne 1. října 2021 uzavřeli dodatek ke smlouvě o úvěru a rovněž dodatek k zástavní smlouvě s novou výší zajištění, a to na základě smlouvy úvěru ze dne 7. května 2020 ve znění jejího dodatku ze dne 1. října 2021. Opětovně odkazoval na závěr Nejvyššího soudu vyslovený v opakovaně komentovaném a v odstavci 2. poprvé zmíněném rozsudku Nejvyššího soudu o nemožnosti dodatečné dohody o ceně, nemožnosti dohody o změně smlouvy o převodu nemovitostí poté, co bylo jejím základě vloženo do KN vlastnické právo, tedy

zákaz tzv. kumulativní novace. Podle KÚ se k této judikatuře přihlásil Nejvyšší soud v usnesení ze dne 26. února 2019, sp. zn. 33 Cdo 4661/2017, v němž dále vysvětlil, že „i za situace, že ke sjednání dodatku ke smlouvě o převodu nemovitostí došlo ještě před provedením vkladu do katastru nemovitostí, je třeba zohlednit, že ohledně tohoto dodatku (měl-li se týkat obligatorní náležitosti kupní smlouvy, kterou kupní cena bezesporu je) nebyl proveden vklad do katastru nemovitostí. Není tudíž podstatné, že k jeho sjednání došlo ještě před provedením vkladu smlouvy do katastru nemovitostí, neboť i tak bezeschytku platí závěr uvedený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 15. června 2010, sp. zn. 21 Cdo 3625/2008, podle něhož nic nebrání tomu, aby smlouva o převodu nemovitostí, dokud podle ní nebyl proveden vklad práva do katastru nemovitostí, byla měněna. Uvedené je v souladu se závěrem uvedeným v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. srpna 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000, že (takovou) smlouvu nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, již měnit. Lze tedy uzavřít, že odvolací soud při řešení uvedené právní otázky od ustálené rozhodovací praxe je dovolacích soudů neodchýlil.“

11. KÚ dále citoval z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 3. března 2020, sp. zn. 28 Cdo 4168/2019, v němž naproti tomu Nejvyšší soud dovodil závěr, který citovala žalobkyně v odstavci 4. shora. Stran závěrů plynoucích ze dvou rozsudků skutků uvedených v předchozím odstavci Nejvyšší soud uvedl, že byly přijaty „toliko v souvislosti s řešením otázky neplatnosti kupní smlouvy podle ustanovení § 39 obč. zák. (a nemožnosti zhojit její neplatnost dodatkem ke kupní smlouvě), respektive v souvislosti s výkladem ustanovení § 46 odst. 2 obč. zák.“. Z uvedených citací KÚ dovozoval, že judikaturu týkající se problematiky změny smlouvy, na základě které se provádí vklad do KN, nelze dosud považovat za ustálenou. Nabízí se otázka, zda u přijetí rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 4168/2019 neměla být věc předložena velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu. Pro rozhodnutí v nyní hodnoceném vkladovém řízení však není podstatné, zda a s jakým výsledkem bude dosavadní rozporná judikatura do budoucna sjednocena. Významné je pouze, že existují rozpory týkající se toliko otázky, zda lze po uzavření smlouvy a na jejím základě provedeného vkladu práva do KN dodatečně měnit obligační účinky smlouvy. Možnost změny věcněprávních účinků smlouvy však žádné ze zmíněných soudních rozhodnutí nepřipouští.
12. KÚ doplňoval, že v hodnocené věci jistě nic nebránilo účastníkům uzavřít dodatek ke smlouvě o úvěru týkající se navýšení úvěrové částky a zajištění nově vzniklých pohledávek, kterého však nelze dosáhnout prostřednictvím předloženého dodatku k zástavní smlouvě, jímž se původní znění článku 2.1. smlouvy o zajištění pohledávky s příslušenstvím a článku 2.2. o zajištění budoucích pohledávek v celém rozsahu ruší a nahrazuje novým zněním stanovícím vyšší rozsah zajištění. Dodatečným ujednáním smluvních stran již není možné měnit věcněprávní účinky zástavní smlouvy ze dne 7. května 2020, na základě které již KÚ pravomocně rozhodl o povolení vkladu zástavního práva do KN. Při změně rozsahu zajištění spočívající v jeho navýšení nepřichází v úvahu postupovat prostřednictvím změny původního zástavního práva již zapsaného do KN s právními účinky k okamžiku podání původního návrhu na vklad, když rozšíření pohledávek, které jsou původním zástavním právem zajištěny, o nové pohledávky, na které se toto zajištění nevztahovalo, by došlo k popření smyslu veškerých ustanovení o pořadí věcných práv. Trval na stanovisku, že k zajištění nově vzniklých pohledávek, respektive pohledávek, které mohou nově vznikat, je v hodnocené situaci nezbytné podání návrhu na vklad, kterým bude navrhována nikoliv změna již zapsaného zástavního práva, ale nový zápis zástavního práva sjednaného v rozsahu nově zajištěných pohledávek. Podstatné přitom bude, aby předložená vkladová listina rozsah nově zajištěných pohledávek výslovně stanovila, nikoliv to, zda je formálně označena jako nová zástavní smlouva nebo jako dodatek k zástavní smlouvě. Zajištění nových pohledávek, tedy těch, na které se původní zástavní právo nevztahuje, bude vázáno na okamžik podání nového návrhu na vklad. Dodatek k zástavní smlouvě ze dne 1. října 2021 předložených účastníky v dané věci neobstojí ani z tohoto pohledu.
13. KÚ odkazoval v této souvislosti na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2005, sp. zn. 29 Odo 760/2003 publikovaný pod číslem 71/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, podle něhož vznikne-li k zajištění pohledávky zástavního věřitele vkladem do KN na základě

zástavní smlouvy zástavní právo k nemovitostem (zástavě), pak v době, kdy zástavní právo trvá, nemůže takové zástavní právo v identickém rozsahu, to je k zajištění téže pohledávky téhož zástavního věřitele toutéž zástavou, platně vzniknout znovu. Svůj závěr Nejvyšší soud dokládá i srovnáním s jiným věcným právem, a to s právem vlastnickým. Převede-li určitá osoba, převodce, na nabyvatele platnou smlouvou o převodu nemovitostí vlastnické právo k určité nemovitosti a je-li podle této smlouvy proveden vklad vlastnického práva nabyvatele do KN, pak je zjevné, že v době trvání vlastnického práva nabyvatele nemůže na něj stejný převodce převést vlastnické právo ke stejné nemovitosti ještě jednou. I kdyby byl podle takové, v pořadí druhé smlouvy o převodu nemovitostí znovu povolen vklad vlastnického práva do KN, neměl by žádné účinky, již vzniklé vlastnické právo by tímto vkladem znovu vzniknout nemohlo. Převodce nemovitosti nebyl a nemohl být jejím vícenásobným vlastníkem, takže se ani nabyvatel nemohl stát vícenásobným vlastníkem nemovitostí bez zřetele k tomu, kolikrát katastrální úřad povolil vklad vlastnického práva k téže nemovitosti pro téhož nabyvatele. Důvody k odchýlnému výkladu nejsou dány ani v případě vícenásobného pokusu o zřízení téhož zástavního práva k téže nemovitosti pro zajištění téže pohledávky téhož věřitele.

14. KÚ bazíroval na závěru, že za trvání zástavního práva k zajištění pohledávky v původní výši z května 2020 vložené do KN s právními účinky ke dni 11. května 2020 nelze znovu zřídit zástavní právo k zajištění týchž pohledávek stejnou zástavou. Právě k takovému nepřípustnému následku podle něj návrh účastníků řízení směřuje. Domáhají-li se vkladu změny práva k zajištění pohledávek v nové výši podle dodatku k zástavní smlouvě, kterým se znění původní zástavní smlouvy v celém rozsahu nahrazuje novým zněním, je evidentní, že v případě vyhovění návrhu s účinky ke dni jeho podání, tedy ke dni 4. října 2021, by zápisem zástavního práva došlo k částečně novému zřízení zástavního práva k zajištění týchž pohledávek, tj. pohledávek zajištěných již na základě původní zástavní smlouvy stejnou zástavou. Trval tak na závěru, že obsah předložené vkladové listiny, dodatku k zástavní smlouvě ze dne 1. října 2021, neodůvodňuje navrhovaný vklad a není tím splněna podmínka stanovená v ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) KZ.
15. KÚ odmítal argumentaci žalobkyně odkazující na ustanovení § 11 odst. 1 písm. d) KZ, které má možnost změny zástavního práva „výslovně předpokládat“ s odůvodněním, že žádnou právní normu nelze vykládat izolovaně bez vazeb na další ustanovení zákona, popřípadě právní řád jako celek. U změny zástavního práva ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 písm. d) KZ si lze představit např. v praxi běžnou změnu zástavního věřitele v důsledku postoupení pohledávky, změnu zástavy v důsledku jejího reálného rozdělení nebo zúžení počtu zástav v důsledku částečného vzdání se zástavního práva u zástav vespolečných. Nepůsobí však derogaci pravidel, podle kterých zástavní právo k nemovité věci zapsané v KN vzniká vkladem do katastru dle ustanovení § 1316 o. z., § 1 odst. 1 a § 6 věty druhé KZ. Právní účinky vkladu nastávají v okamžiku, kdy návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu dle § 10 KZ, o pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis dle ustanovení § 982 odst. 1 o. z. K zajištění nově vzniklých pohledávek, resp. pohledávek, které mohou nově vznikat, je tak nezbytné, aby byl podán návrh na vklad, kterým bude navrhována nikoliv změna již zapsaného zástavního práva, ale nový zápis zástavního práva sjednaného v rozsahu zajištěných pohledávek.
16. KÚ odmítal též poukaz žalobkyně na postup jiných Katastrálních úřadů pro xxx xxx xxx v řízeních o vkladech změn zástavního práva k nemovitostem zapsaným na listech vlastnictví čísla xxx pro katastrální území Xxx xxx xxx a xxx pro katastrální území xxx xxx. K úkolům žádného z obou uvedených úřadů nenáleží sjednocování rozhodovací praxe napříč všemi katastrálními úřady v České republice. Okolnost, že každý z nich v jednom konkrétním případě žalobkyni vyhověl, nemůže opodstatnit závěr, že by se již nějaká zavedená, ustálená a dlouhodobá rozhodovací praxe vytvořila, byť jen uvnitř některého z úřadů. Zabezpečovat jednotné provádění správy katastru nemovitostí v rámci soustavy zeměměřických a katastrálních orgánů je vyhrazeno Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu (dále jen ČÚZK) s odkazem na ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) bod 1. zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších

předpisů, který k hodnocené problematice vydal stanovisko ze dne 12. července 2021, sp. zn. ČÚZK-15139/2021-11 nazvané „Zápis změny zástavního práva do katastru nemovitostí“. Napadené rozhodnutí je zcela v souladu s tímto stanoviskem, takže KÚ navrhoval zamítnutí podané žaloby.

Skutkový stav a důkazní prostředky:

17. Oba účastníci řízení souhlasili po výzvě soudu učiněné s odkazem na ustanovení § 115a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.), v platném znění, s rozhodnutím ve věci bez nařízení jednání, a to na základě předložených listinných důkazů. Z nich vzal soud za prokázaný jinak nesporný skutkový stav potvrzován i katastrálním úřadem, jak je popsán v odstavcích 1., 2., 10. a 12. shora.
18. Soud považoval za nesporné, že původní zástavní smlouvou sjednanou mezi žalobkyní jako zástavní věřitelkou na straně jedné a účastníkem řízení jako zástavcem na straně druhé vzniklo na nemovitostech identifikovaných ve výroku I. tohoto rozsudku zástavní právo k zajištění pohledávky žalobkyně jako věřitele ze smlouvy o úvěru ze dne 7. května 2020 ve výši 11 000 000 Kč, v níž jako úvěrovaná a tedy zástavní dlužnice vystupuje MT - TRANSPED s.r.o., identifikačního čísla 28825896, a dále pohledávek v budoucnu vzniklých nejpozději do dne 7. července 2027 až do výše 15 000 000 Kč. Sporným dodatkem ze dne 1. října 2021 se stejní účastníci zástavní smlouvy dohodli na její změně tak, že zástavní právo nadále slouží k zajištění pohledávky žalobkyně ze stejné smlouvy o úvěru do výše 14 500 000 Kč a pohledávek v budoucnu vzniklých do 7. července 2027 až do výše 20 000 000 Kč. Ke dni 4. října 2021 podali žalobkyně a účastník řízení společný návrh na vklad do KN s navrhovanou změnou výše zajištěné pohledávky zástavním právem. Následujícího dne KÚ vyznačil plombu na příslušném listu vlastnictví, což účastníkům sdělil. Ke dni 20. října 2021 vyhotovil seznámení s podklady pro rozhodnutí, v němž předestřel stranám smlouvy s argumentací zásadně shodnou s jeho stanoviskem v tomto soudním řízení, že navrhovaný vklad nelze povolit. Seznámení s poklady obdrželi účastníci řízení do svých datových schránek, žalobkyně ke dni 21. října 2021, účastník řízení ke dni 25. října 2021. Svůj nesouhlas se stanoviskem KÚ sdělila žalobkyně přípisem ze dne 21. října 2021 doručeným téhož dne katastrálnímu úřadu, který následně vydal dne 8. prosince 2021 napadené *Rozhodnutí*, jehož písemné vyhotovení bylo doručeno opět do datových schránek účastníků řízení, oběma ke dni 8. prosince 2021.
19. Skutečnosti shora uvedeného vzal soud za prokázané z předložených listinných důkazů, zejména z dotčeného spisu KÚ sp. zn. V-75019/2021-101, z jeho žádosti ze dne 17. ledna 2022, z napadeného *Rozhodnutí*, z návrhu na vklad změny zástavního práva do katastru nemovitostí a z dodatku čísla 1 smlouvy o zřízení zástavního práva a o zákazu zcizení a zatížení nemovitých věcí ze dne 7. května 2020, jenž byl s podpisy ověřenými zástupkyní žalobkyně podepsán účastníky řízení ke stejnému dni 1. října 2021.

Právní posouzení a náklady řízení:

20. V řízení dle části páté **o. s. ř.** soud podle jeho ustanovení **§ 244 odst. 1** rozhoduje ve sporu nebo **jiné právní věci** plynoucích z občanskoprávních vztahů poté, co je zvláštním právním předpisem k rozhodnutí o takové věci primárně povolán správní orgán a jeho rozhodnutí nabylo právní moci. Ve vztahu k řízení před katastrálním úřadem je pravomoc soudu založena ustanovením **§ 18 odst. 5 KZ** pouze pro rozhodnutí o zamítnutí vkladu, je-li žaloba podána ve lhůtě 30 dnů od doručení napadeného rozhodnutí. Katastrální zákon jako *lex specialis* zde modifikuje základní dvouměsíční lhůtu plynoucí z ustanovení **§ 247 odst. 1 věty první o. s. ř.**, kterou žalobci dodrželi. Napadené rozhodnutí bylo doručeno žalobkyni ke dni 8. prosince 2021 do její datové schránky. Žaloba soudu

došla dne 7. ledna 2022 během otevřené třicetidenní lhůty. O věcné a místní příslušnosti nadepsaného soudu s odkazem na ustanovení § 249 odst. 2, § 250 odst. 2 o.s.ř. rovněž nebylo pochyb.

21. Soud zdůrazňuje, že při přezkoumání postupu KÚ není povolán k rozhodnutí jakéhokoliv skutkového či právního sporu o (ne)existenci hmotného práva panujícího mezi účastníky občanskoprávních vztahů. Jedná se v kontextu § 244 odst. 1 o.s.ř. o „jinou právní věc“, kdy soud pouze hodnotí, zda napadené rozhodnutí KÚ bylo vydáno v souladu s katastrálními předpisy, KZ a vyhláškou čísla 357/2013 Sb., katastrální vyhláškou, v platném znění, či nikoliv, samozřejmě mimo jiné s přihlédnutím k respektování výkladových pravidel právních jednání jako vkladových listin ve o.z., zejména jeho ustanovení § 555 a následujících, případně též dalších občanskoprávních předpisů.
22. Soud souhlasí s argumentací žalobkyně o možnosti změny zástavní smlouvy i poté, co již původní zástavní právo bylo vloženo do KN. Nejedná se o právní jednání *contra legem* ve smyslu ustanovení § 580 odst. 1 o.z. S možností změny obsahu závazku, aniž by současně zanikal závazek dosavadní, tedy s tzv. kumulativní novací, počítá i ustanovení § 1901, § 1902 věty druhé o.z. Správnou je zmínka žalobkyně, že právní názor vyslovený v rozsudku Nejvyššího soudu spisové značky 22 Cdo 871/2000 nedopadá na hodnocenou věc. Dovolací soud v něm řešil primárně otázku možné změny absolutně neplatné smlouvy. Na okraj a na podporu své argumentace doplnil, že smlouvu o převodu nemovitostí nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do KN vlastnické právo, měnit (tedy kumulativní novace). Blíže svůj argument nevysvětluje, nicméně text vztahuje pouze na „převod nemovitostí“, tedy smlouvy o zcizení vlastnického práva k nim, nikoliv jednotlivých dílčích práv tvořících obsah vlastnického práva za současného zachování vlastnictví v osobě stejného vlastníka. V případě zástavního práva přechází ve sjednaném rozsahu na zástavního věřitele pouhá výše univerzálního vlastnického práva, jež vlastníku, zástavci, nebrání se zástavou nadále platně nakládat, bude-li při svých právních jednáních vzniklá věcněprávní omezení respektovat. Je logické, jak správně argumentoval KÚ, že nelze dodatečně měnit novou dohodou mezi původním prodávajícím a původním kupujícím věcněprávní účinky smlouvy o převodu vlastnického práva ve chvíli, kdy již původní prodávající své vlastnické právo pozbyl a tedy jím v době případného uzavírání měnící smlouvy nedisponuje. Popsaná situace zmíněná i rozsudkem Nejvyššího soudu spisové značky 29 Odo 760/2003 by představovala sjednání právně nemožného plnění ve smyslu ustanovení § 580 odstavec 2 o.z., jímž „prodávající“ nakládá s věcným právem, kterým již nedisponuje. Naznačené jednání zakládá příklad porušení obecně respektované Ulpianovy římskoprávní zásady, dle níž nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*). V hodnocené věci se však o stejný případ nejedná.
23. Rovněž je správnou připomínka KÚ, že jím zdůrazněné rozhodnutí, jakož i rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 4168/2019 dospívající k opačnému závěru, se týkají pouze obligačních účinků smlouvy o převodu nemovitostí, vztahují se k povinnosti zaplatit kupní cenou, tedy k pohledávce na zaplacení kupní ceny, k závazkům existujícím pouze mezi účastníky smlouvy, *inter pares*, nikoliv účinkům věcněprávním a působícím vůči všem, *erga omnes*, mezi něž patří deklarace přechodu vlastnického práva k nemovité věci z prodávajícího na kupujícího, z převodce na nabyvatele. Není však přiléhavá jeho zmínka, že obě komentovaná rozhodnutí kategoricky nepřipouštějí změnu **věcněprávních účinků smlouvy**, neboť se jimi v kontextu případů, které řešila, vůbec nezabývají.
24. KÚ svým výkladem extenzivně a příliš univerzálně rozšiřuje působnost závěrů rozhodnutí Nejvyššího soudu o nemožnosti měnit smlouvu, na jejímž základě již byl zapsán převod vlastnického práva k nemovité věci do KN. Je třeba doplnit, že onen „**zákaz kumulativní novace**“ se logicky může vztahovat pouze na ty případy, kdy povaha hodnocené situace vylučuje, aby věcněprávní účinky smlouvy byly dodatečně měněny. Typicky tehdy, jak bylo výše vysvětleno v odstavci 22., kdy účastník smlouvy již v době uzavírání případného dodatku nedisponuje s

věcným právem, u něhož jsou již došlo k přechodu na jinou osobu. Uvedené závěry nemohou však dopadat na situaci, kdy vlastník nemovitosti v postavení zástavce, zde účastník řízení, je nadále vlastníkem zastavených nemovitých věcí. Nadále mu přísluší **vlastnické právo** zahrnující v sobě právo věc držet, užívat, brát z ní plody a užitky a nakládat s ní (*ius possidendi, ius utendi et fructu a ius disponendi*) ve smyslu ustanovení **§ 1011, § 1012 věty první o.z.**, jež je omezeno pouze parciálně již existujícími věcnými či též obligačními právy, která smluvně v postavení vlastníka k věci zřídil třetím osobám. Existující zástavní právo vzniklé na základě původní smlouvy z května roku 2020 nijak nebránilo účastníku řízení jako zástavci změnit obsah zástavní smlouvy dohodou se stále stejnou zástavní věřitelkou, žalobkyní. Nejednalo se z jeho strany o právně nemožné nakládání. Nedošlo tím ke změně kvality, zástavní právo existovalo v minulosti, existuje nadále. Dodatek ke smlouvě nevylučuje zástavní právo původní. Jedná se skutečně o kumulativní novaci. Původní pohledávka žalobkyně jako zástavní věřitelky, k jejímuž zajištění sloužilo zřízené zástavní právo, se pouze změnila. Z částky 11 000 000 Kč s příslušenstvím se zvýšila na částku 14 500 000 Kč s příslušenstvím. Odpovídajícím způsobem byl změněn též obsah zástavního práva. Možnost popsane změny vyloučena občanským zákoníkem není.

25. Názor *KÚ* ve svých důsledcích znamená, že ve vztahu k věcněprávním účinkům je dodatek zástavní smlouvy absolutně neplatným právním úkonem, neboť nemůže působit předpokládané (věcně) právní následky. Na rozdíl od právní úpravy existující v roce 2000 soud dává přednost **výkladu *in favorem negotii*** dříve dovozovaný pouze judikaturou soudů, dnes výslovně zakotvený v ustanovení **§ 574 o.z.**, podle něhož je v případě pochybností na právní jednání třeba hledět spíše jako na platné, než na neplatné, připouští-li obsah právního jednání oba výklady. Je nepřijatelné, aby určitá písemná smlouva byla považována za platnou a působící zamýšlené právní následky při použití výkladových pravidel dle o.z. v jeho režimu, nedostatečnou však při návrh na vklad vlastnického práva do KN. Ve vztahu k nemovitostem je možno považovat KZ za *lex specialis* k o.z. Tedy zvláštní zákon mající přednost před obecnou občanskoprávní úpravou a rozšiřující, zpřisňující nároky na platná právní jednání týkající se vzniku, změny či zániku věcných práv k nemovitostem. Ve vztahu ke změně zástavního práva však katastrální předpisy nijak nemodifikují příslušná ustanovení o.z. tak, aby pro zástavní právo zapisované do KN platila speciální pravidla oproti zástavním právům zapisovaným do jiných veřejných seznamů ve smyslu ustanovení **§ 1316 o.z.**
26. Liché jsou obavy *KÚ*, že postup účastníků řízení znamená nastolení situace předpokládané rozsudkem Nejvyššího soudu spisové značky **29 Odo 760/2003**, neboť nově účastníci smlouvy navrhuji vklad zástavního práva, o kterém již bylo v minulosti rozhodnuto. Tento závěr správný není a je zcela v rozporu s obsahem uzavřeného dodatku ke smlouvě, s jeho logickým a jazykovým výkladem. Soud nijak nezpochybňuje argumentaci *KÚ*, že zástavní právo nemovitosti vzniká až zápisem do KN jako veřejného seznamu ve smyslu ustanovení **§ 1316 o.z.**, **§ 1** odst. 1, **§ 6** věty druhé KZ. Původní zástavní právo v rozsahu původního zajištění zůstává dodatkem nedotčeno. Je lhostejné, že textem dodatku ke smlouvě si strany sjednaly, že příslušné části původní zástavní se nahrazují novým textem, jak je vyjádřeno formulací incipitu článku I. dodatku ze dne 1. října 2021 znějícího „*Smlouva se mění v článku II., odst. 2.1. a 2.2. Smlouvy, které nově znějí takto*“. Pouze se nově zvyšuje nominální hodnota zajištěné pohledávky, jakož i anticipovaných pohledávek v budoucnu vzniklých, jak je předpokládá ustanovení **§ 1311 odst. 1 vět první a druhé o.z.** Dodatek se nesnaží předstírat, že se zástavní právo mění zpětně, k jeho změně tudíž dochází ke dni podpisu dodatku 1. října 2021. Tak lze vyložit právní jednání účastníků řízení při respektování výkladových pravidel plynoucích z ustanovení **§ 555** a následujících o.z. a současně respektující princip zakotvený v ustanovení **§ 574 o.z.** Zástavní právo se ve vztahu k původní výši pohledávek sjednané v květnu 2020 nezřizuje nově. V tomto rozsahu zůstává nedotčeno, pouze ve zbytku dochází ke změně, zvýšení nominální hodnoty zajištěných pohledávek.
27. Nesprávné jsou rovněž argumenty *KÚ* o porušení ustanovení **§ 982 odst. 1 vět první a druhé o.z.** o pořadí zástavních práv jako věcných práv k věci cizí. V hodnoceném případě ani *KÚ* netvrdí, že

by účastník řízení jako vlastník a zástavce v mezidobí zřídil další zástavní práva ke stejným nemovitostem a mohl existovat případný spor o pořadí více zástavních práv. Jedná se tak o zmínku *in concreto* pouze teoretickou. Při zdůraznění principu výkladu právních jednání *in favorem negotii* je předkládané ujednání žalobkyně a účastníka řízení možno vyložit tak, že původní okamžik vzniku zástavního práva a jeho původní pořadí zůstává zachováno pro část pohledávky v původní výši, pro zbylou část tvořenou rozdílem mezi nově sjednávanou výší zajištění práv a původní výší zajištění platí pořadí ke dni podání aktuálního návrhu na vklad změny zástavního práva do KN, tedy ke dni 4. října 2021. I případný možný spor mezi více zástavními věřiteli o pořadí jejich zástavních práv může být řešen v rámci žaloby projednávané v režimu dle části třetí o. s. ř., žalobou ve smyslu ustanovení § 267a odst. 1 věty první o. s. ř. o určení pořadí pohledávky, kterou v případě zástavního dlužníka či zástavce v insolvenční předpokládá též ustanovení § 159 odst. 1 písm. a) zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění. Z postupných vkladů původního zástavního práva a jeho změny do KN bude zcela zřejmá skutková situace. Bude zřejmé, k jakému dni a do jaké výše byla pohledávka žalobkyně jako zástavní věřitelky za zástavním dlužníkem zajištěna. Argumentaci KÚ v tomto směru je zcela nepřipadná. Možnost zajištění pohledávky do určité výše připouští, *per argumentum a maiori ad minus*, možnost zajištění i jen části pohledávky s ohledem na znění ustanovení 1309 odstavce 1 o.z. Možným sporům o to, jaká část pohledávky je nadále zajištěna zástavním právem, nemůže z povahy věci KÚ předejít. Pohledávky se v době trvání zástavního práva mění pravidelně a v důsledku např. částečného plnění zajištěné pohledávky může být její vyčíslení k určitému dni sporné vždy. Např. spor o určení část plnění dluhu započítávanou na jistinu a příslušenství může mezi zástavním věřitelem, zástavním dlužníkem a zástavcem zcela mimo vůli KÚ i při jeho perfektním postupu.

28. Soud nezná přesné znění Stanoviska ČÚZK zmíněného katastrálním úřadem v odstavci 16. shora, které však bez dalšího není a nemůže být pro soud závazné při jeho rozhodování. Obecně lze konstatovat, že stávající právní úprava nijak nebrání změně věcného práva již zapsaného v KN, pokud to povaha práva a konkrétní právní situace umožňuje. Zástavní právo je pouze jedním z věcných práv k věci cizí, jak jsou upraveny v oddílu 5 hlavy II části třetí občanského zákoníku o absolutních majetkových právech. Stejně jako toto věcné právo k věci cizí, tak jistě i jiná **věcná práva k věci cizí** mohou být z povahy věci **v průběhu jejich trvání měněna**, když jistá míra dlouhodobosti jejich existence bývá jejich pravidelnou součástí. Bylo by lze postupně komentovat jednotlivá věcná práva k věci cizí a možnost dosažení jejich změny v průběhu jejich trvání i tehdy, kdy již byla ve své původní podobě zapsána v KN. Za všechna lze *demonstrandi causa* zmínit služebností stezky, průhonu a cesty upravené v ustanoveních § 1274 až 1277 o.z. Jistě si lze představit situaci, kdy je k zátěži služebného pozemku zřízeno právo stezky odpovídající pouhému průchodu svědčící vlastníku či jinému uživateli pozemku panujícího. I tu lze jistě za dobu jejího trvání rozšířit na služebnost cesty ve smyslu ustanovení § 1176 odst. 1 o.z., aniž by bylo třeba uzavírat zcela novou smlouvu, pouze přistoupit ke změně smlouvy původní. Vzhledem k faktické povaze svého výkonu je právo stezky konzumováno širším právem plynoucím ze služebnosti cesty. Dojde-li k jeho rozšíření, neexistuje jediný racionální důvod, proč by taková změna s jasně deklarovaným jejím účinkem ke dni podání návrhu na vklad změny do KN neměla být akceptována se závěrem, že právo stezky existovalo na základě dřívější smlouvy a kontinuálně existuje dále, aniž by bylo nutné původní smlouvu o jeho zřízení zrušit a nahradit novou o zřízení služebnosti cesty zahrnující v sobě i právo průchodu.
29. Výkladový závěr KÚ **o nemožnosti změny věcného práva již vloženého do KN** by vedl např. i k závěru, podle kterého by např. účastníci kupní smlouvy nemohli deklarovat platné odstoupení od smlouvy působí *ex tunc*, tedy opět logicky měnící věcněprávní účinky již zapsaného věcného práva. Odstoupení od smlouvy upravené v ustanovení § 2004 odstavce 1 o.z. je sice jednostranný úkon, o.z. však nevylučuje (§ 1 odstavce 2 o.z.) ani dohodu o odstoupení od smlouvy, tedy *dissoluci ex tunc*, jež vede ke stejným následkům v důsledku zákonné fikce o zrušení smlouvy od počátku, na kterou se pak hledí, jako by nikdy neexistovala.

30. Názor *KÚ* ve svých důsledcích znamená, že v rozporu se zněním občanského zákoníku požaduje po účastnících zástavní smlouvy, chtějí-li nastolit zamýšlené a zákonné právní následky, aby v případě změny výše zajišťované pohledávky uzavřeli patrně dohodu o zrušení původní zástavní smlouvy a její nahrazení zcela novou zástavní smlouvou. Tedy je „nutí“ k privativní novaci ve smyslu ustanovení § 1901, § 1902 věty první o.z. *KÚ* svůj postoj odůvodňuje mj. obavou z toho, že by prostřednictvím změny zástavního práva mohla žalobkyně jako zástavní věřitelka „předběhnout“ jiného zástavního věřitele v pořadí zajišťované pohledávky, jehož zástavní právo vzniklo v mezidobí mezi zápisem původního zástavního práva žalobkyně a zástavního práva změněného v nové výši. Na druhou stranu tímto svým názorem vede žalobkyni k tomu, aby se požadovanou dohodou vzdala ve vztahu k pohledávce v její původně zajištěné výši dřívějšího pořadí a získala pořadí pozdější a méně výhodnější. *KÚ* tak činí v situaci, kdy o.z. počítá s možností změny obsahu smlouvy včetně smlouvy o zřízení zástavního práva a kdy pro naznačené omezení smluvní volnosti účastníků chybí výslovný zákonný podklad. Postup *KÚ* v hodnocené věci je možno považovat za nepřipustnou a protiústavní ingerenci orgánu veřejné moci do obsahu soukromoprávních vztahů, o výkon státní moci mimo zákonné meze ve smyslu ustanovení **čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod** vyhlášené jako součást Ústavního pořádku České republiky uveřejněné pod číslem 2/1993 Sb. Řečeno slovy právní teorie by bylo lze názor *KÚ* považovat za porušení principu vyjádřeného poněkud nepoeticky znějícím slovním spojením „zásada enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí“.
31. Soud ze všech důvodů předestřených v odstavcích 20. až 30. shora shledal, že uzavření dodatku ke smlouvě o zřízení zástavního práva představuje platné právní jednání a podaný návrh na jeho změnu v KN odůvodňuje navrhovaný vklad ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) KZ. *KÚ* tudíž měl navrhovaný vklad povolit s odkazem na ustanovení § 18 odst. 1 věty první KZ. Soudu nezbylo, než ve výroku I. tohoto rozsudku s odkazem na ustanovení **§ 250a odst. 1 o.s.ř.** povolit vklad změny zástavního práva k bytovým jednotkám a souvisejícím spoluvlastnickým podílům na společných částech domu a na pozemcích v katastrálním území xxx a současně ve smyslu ustanovení **§ 250a odst. 2 vět první a druhé o. s. ř.** výslovně deklarovat, že v tomto nahrazuje napadené *Rozhodnutí*.
32. **O náhradě nákladů řízení ve výroku II.** tohoto rozsudku soud rozhodl výkladem ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. v návaznosti na ustanovení § 245 o.s.ř. Oba účastníci byli v řízení úspěšní, jejich společnému požadavku na vklad změny zástavního práva bylo vyhověno a žádný další účastník v řízení nevystupoval. Soud nemohl rozhodnout jinak, než nepřiznat žádnému z účastníků řízení právo na náhradu jeho nákladů.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do patnácti dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím nadepsaného Městského soudu v Praze.

V Praze dne 3. května 2022

Mgr. Martin Slováček, v. r.
samosoudce