



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem Martinem Slovákem ve věci

žalobkyně: **Ing. Z. V., CSc.**, narozena xxx, bytem xxx, xxx, xxx xxx, zastoupená
Mgr. Jindřichem Lvem, advokátem se sídlem Belgická 196/38, Vinohrady,
120 00 Praha 2,

a

účastnice: **RXXXXXXD s. r. o.** se sídlem xxx, Xxx, xxx, identifikační číslo xxx, zastoupená
Mgr. Bc. Adamem Ptašnikem, Ph. D., advokátem se sídlem Nádražní 308/3, Moravská
Ostrava, 702 00 Ostrava,

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

takto:

I. Žaloba, dle níž měl být povolen vklad exekutorského zástavního práva ve prospěch žalobkyně
zřízeného exekučním příkazem o zřízení exekutorského zástavního práva ze dne 31. května
2021, čísla jednacího 098 EX 00418/21-011, ve spojení s usnesením ze dne 7. června 2021,
čísla jednacího 098 EX 00418/21-014, které vydal JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Exekutorského úřadu Praha 9, a to s pořadím ke dni 16. dubna 2021, k následujícím
nemovitým věcem, jimiž jsou

- jednotka čísla xxx vymezená podle občanského zákoníku v pozemku parcelního čísla xxx,
zastavěné ploše a nádvoří, jehož součástí je stavba čísla popisného xxx v části obce Xxx,
způsobem využití bytový dům, přičemž jednotka zahrnuje byt a podíl o velikosti

799/22213 na společných částech nemovitosti, tedy na pozemcích parcelních čísel xxx, zastavěné ploše a nádvoří, xxx, ostatní ploše, xxx, orné půdě, xxx, orné půdě, xxx, orné půdě, xxx, orné půdě, xxx, orné půdě, xxx, ostatní ploše a xxx, ostatní ploše, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví čísla xxx, a

- pozemek parcelního čísla xxx, orná půda, zapsaná u stejného katastrálního úřadu v katastru nemovitostí na listu vlastnictví čísla xxx,

obě nemovitosti nacházející se v obci Praha v katastrálním území Xxx, a to k zajištění pohledávky žalobkyně za účastníci řízení ve výši 4 085 000 Kč s úroky z prodlení v sazbě 8,25 % ročně jdoucími z této částky ode dne 16. dubna 2021 do zaplacení vyplývající z notářského zápisu sepsaného JUDr. Jaromírem Kožiakem, Ph.D., notářem, dne 31. března 2021 pod spisovou značkou NZ 144/2021, N 131/2021, čímž by v tomto rozsahu bylo nahrazeno napadené rozhodnutí Katastrálního úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, ze dne 6. října 2021, čísla jednacího V-69690/2021-101-9,

se zamítá.

II. Žádná z účastnic nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. **Žalobkyně** se svou žalobou ze dne 18. listopadu 2021 došlou stejného dne zdejšímu soudu domáhala povolení vkladu exekutorského zástavního práva v její prospěch k nemovitostem identifikovaným shora ve výroku I. tohoto rozsudku a v tomto rozsahu nahrazení rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha (dále též jen KÚ), čísla jednacího V-69690/2021-101-9, ze dne 6. října 2021 (dále též jen napadené rozhodnutí). Doplnovala, že návrh na vklad exekutorského zástavního práva do katastru nemovitostí (dále též jen KN) podala ke dni 12. září 2021 a napadené rozhodnutí jí bylo doručeno dne 19. října 2021. KÚ odůvodnil napadené rozhodnutí odkazem na ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen KZ), v platném znění, upravující rozsah přezkumu vkladových soukromých listin, a dále ustanovení § 18 odst. 1 věty druhé KZ, podle něhož úřad zkoumá, zda návrh na vklad neztratil před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky. *In concreto* dospěl KÚ k závěru, že podaný návrh na vklad ztratil právní účinky s ohledem na skutečnost, že mu bylo dne 4. října 2021 doručeno usnesení Policie České republiky, Služby kriminální policie a vyšetřování, 1. oddělení hospodářské kriminality, č. j. KRPA-57330-131–TČ-2020-001491, ze dne 1. října 2021, který policejní orgán dle ustanovení § 79 odst. 1 zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu (dále jen tr. ř.), v platném znění, zajistil nemovité věci, jež jsou předmětem vkladového řízení, a zakázal jejich zcizení a zatížení.
2. Žalobkyně shrnovala, že navrhovala provedení vkladu exekutorského zástavního práva na základě a) návrhu na vklad ze dne 13. září říjen 2021; b) exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva vydaného soudním exekutorem JUDr. Milanem Usnulem z Exekutorského úřadu

Praha 9 pod č. j. 098 EX 00418/21-011 ze dne 31. května 2021, jenž nabyl právní moci dne 10. června 2021; c) oprávněného exekučního příkazu vydaného stejným exekutorem pod č. j. 098 EX 00418/21-014 ze dne 7. června 2021, jenž nabyl právní moci dne 10. června 2021 a d) vyrození o právní moci exekučního příkazu o zřízení zástavního práva vydaného stejným soudním exekutorem dne 17. června 2021 pod č. j. 098 EX 00418/21-015. Exekutorské zástavní právo má sloužit k zajištění pohledávky ve výši 4 000 085 Kč s úroky z prodlení sazby 8,25 % ročně jdoucími z této částky ode dne 16. dubna 2021 do zaplacení, a to s pořadím ke dni 16. dubna 2021. Trvala na nesprávnosti napadeného rozhodnutí, kterým byla přímo dotčena na svých právech. Odkazovaného ustanovení § 18 odst. 5 KZ a zachování zákonné lhůty k podání žaloby.

3. Žalobkyně shledávala nesprávnost napadeného rozhodnutí především ve faktu, že v hodnocené věci není navrhován vklad na základě soukromé listiny, což KÚ zcela pominul, ale na základě veřejných listin představovaných exekučními příkazy o zřízení exekutorského zástavního práva, které byly vydány před vydáním rozhodnutí o zajištění předmětných nemovitých věcí ze strany orgánu činného v trestním řízení. Odůvodnění napadeného rozhodnutí odkazující na ustanovení § 17 odst. 1 KZ je kvůli tomu chybné. Z ustanovení § 17 odst. 2 KZ plyne, že KÚ je u veřejné listiny oprávněn před vkladem zkoumat pouze to, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy. Skutečnost, že nemovité věci byly zajištěny podle tr. ř., je z pohledu posouzení ze strany KÚ v dané věci nerozhodná. Podle napadeného rozhodnutí měl návrh na vklad ztratit právní účinky s ohledem na vydané usnesení orgánu činného v trestním řízení o zajištění dotčených nemovitých věcí dle ustanovení § 79g odst. 1 tr. ř., tedy jako tzv. náhradní hodnoty. Podle odkazovaného ustanovení tr. ř. se při zajištění náhradní hodnoty postupuje obdobně podle příslušných ustanovení upravujících zajištění věci, která je nástrojem trestné činnosti nebo výnosem trestné činnosti, v případě nemovité věci tedy dle ustanovení § 79a až 79f tr. ř. Citovala z ustanovení § 79e odst. 3 a 4 tr. ř. se zdůrazněním, že dopadají pouze na právní jednání osoby, již byla nemovitá věc zajištěna. Jen u ní je možno přistoupit k převodu nebo ke zřízení práva toliko s předchozím souhlasem předsedy senátu trestního soudu a v přípravném řízení státního zástupce a pouze takový podaný návrh na zápis práva k nemovité věci do KN ztrácí své právní účinky dnem nabytí právní moci usnesení o jejím zajištění, byl-li návrh na vklad podán před vydáním usnesení o zajištěných movitých věcí a do doby vydání usnesení o zajištění o něm nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto. V hodnocené věci však k návrhu na zápis exekutorského zástavního práva dochází na základě veřejných listin, výše označených exekučních příkazů. V souvislosti se vznikem zástavního práva vlastník zatěžovaných nemovitostí, účastníce řízení, žádný právní úkon neučinil. Návrh na vklad žalobkyně z toho důvodu nemohl ztratit své právní účinky dle ustanovení § 79e odst. 4 tr. ř. s odkazem např. na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 2020, sp. zn. 24 Cdo 1972/2019, kvůli čemuž je napadené rozhodnutí v rozporu se zákonem.
4. Žalobkyně v reakci na stanovisko KÚ doplňovala, že v zásadě přebírá argumenty obsažené ve vyjádření dalšího věřitele účastnice řízení, Československé obchodní banky, a.s (dále též jen ČSOB). Snaží se navodit náhled, že mezi žalobkyní a účastníci řízení mělo dojít k jakémusi účelovému jednání a že celá pohledávka je fiktivní. Odkazovala na listinné důkazy svědčící o opaku. Podkladem pro zahájení exekuce byl notářský zápis, v němž byla pohledávka žalobkyně za účastníci řízení vyčíslena na částku převyšující 8 000 000 Kč. Pohledávka byla posléze částečně uhrazena do výše 4 000 000 Kč. Podle dříve uzavřené kupní smlouvy mezi žalobkyní jako kupující a účastníci řízení jako prodávající nedošlo k převodu vlastnického práva k nemovitostem na žalobkyni, která se následně snažila v maximální míře ochránit svá majetková práva, aby obdržela kupní cenu zpět. To se jí zatím podařilo jen zhruba v polovině částky. Argumentace KÚ je absurdní. U Obvodního soudu pro Prahu 10 dokonce probíhá řízení o žalobě ČSOB na vyloučení nemovitostí z exekuce, v níž žalobkyně figuruje jako žalovaná. V excindačním řízení argumentuje banka shodně jako KÚ. Trvala závěru, že podkladem pro zřízení exekutorského zástavního práva nebylo právní jednání

účastnice řízení, kterým by se zástavní právo zřizovalo. Obě citovaná ustanovení § 76f odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.), v platném znění, i ustanovení § 79e odst. 4 tr. ř. jednoznačně a zřejmě váží své dopady na konkrétní právní jednání dlužníka, ke kterému v celé věci ve vztahu k zástavnímu právu nedošlo. Lze se patrně jen domnívat, že v případě řádného podání žaloby ze strany žalobkyně, po němž by následoval rozsudek soudu s doložkou právní moci, by následně zřízené exekutorské zástavní právo zapsáno bylo. Zásadní je, že ohledně zástavního práva, které mělo být zapsáno do KN, účastnice řízení v postavení dlužníka nejednala. Rozhodně ne tak, aby obcházela zákon. ČSOB zjevně v soudním sporu zanedbala zajištění své pohledávky i dotčených nemovitostí a nyní se snaží opomenutí zvrátit tím, že zpochybňuje oprávněné nároky žalobkyně v probíhající exekuci.

5. **Účastnice řízení** se ztotožňovala se skutkovými tvrzeními a právními argumenty žalobkyně a považovala napadené rozhodnutí za nesprávné. Zdůrazňovala, že z její strany nebylo učiněno žádné právní jednání vedoucí ke vzniku předmětného exekutorského zástavního práva, které vzniklo nezávisle na její vůli a na základě rozhodnutí exekutorského úřadu. Na vklad zástavního práva by tak nemělo mít žádný vliv zajištění nemovité věci dle ustanovení § 79e tr. ř. Navrhovala žalobě vyhovět.
6. **Katastrální úřad** se ve své reakci na výzvu soudu s odkazem na ustanovení § 250c odst. 2 o. s. ř. vyjádřil tak, že v dané věci rozhodl správně a navrhoval zamítnutí žaloby. Odkázal na ustanovení § 17 odst. 5 KZ, podle něhož ve vkladovém řízení přezkoumává skutečnosti uvedené v odstavcích 1 až 4 stejného paragrafu podle stavu existujícího v okamžiku podání návrhu na vklad. S odkazem na ustanovení § 18 odst. 1 KZ vklad povolí, jsou-li pro povolení splněny všechny podmínky, v opačném případě či tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne. Vyslovoval přesvědčení, že podané žalobě nelze vyhovět.
7. KÚ trval na závěru o nedůvodnosti žaloby. Dotčené nemovitosti, ke kterým je vklad zástavního práva navrhován, jsou v KN evidovány na listech vlastnictví (dále jen LV) čísel xxx a xxx pro katastrální území Xxx, účastnice řízení je jejich vlastníci. Usnesením Městského soudu v Praze jako nalézacího soudu civilního ve věci žalobkyně ČSOB proti účastnici řízení jako žalované o zaplacení částky 14 819 719,10 Kč z neúčinného právního jednání bylo nařízeno předběžné opatření, kterým se účastníci řízení jako žalované zakazuje prodat, směnit, vložit nebo jinak zcizit, zatížit právy či jinak nakládat s dotčenými nemovitostmi. Z odůvodnění stejného usnesení plyne, že rozsudkem ze dne 15. června 2020 bylo žalobě ve věci samé vyhověno, žalovaná, tedy účastníci řízení jej napadla odvoláním. Podáním doručeným soudu dne 5. března 2021 žalobkyně navrhla nařízení předběžného opatření pro důvodnou obavu z ohrožení výkonu soudního rozhodnutí, neboť účastnice řízení jako žalovaná se pokouší nemovitosti převést do vlastnictví třetí osoby, bylo již zahájeno vkladové řízení. Soud shledal splněnými předpoklady pro nařízení předběžného opatření dle ustanovení § 102 o. s. ř., nárok ve věci samé osvědčený rozsudkem, byť dosud nepravomocným. ČSOB současně osvědčila vlastnictví účastnice řízení jako žalované ke sporným nemovitostem i nakládání s nimi. Exekučními příkazy, na které se žalobkyně odvolává, bylo zřízeno exekutorské zástavní právo. Jako exekuční titul je v obou příkazech označen notářský zápis. Na základě exekučních příkazů podala žalobkyně ke dni 13. září 2021 návrh na vklad zástavního práva do KN.
8. KÚ popisoval, že mu dne 16. září 2021 ČSOB doručila podání ze stejného dne, ve kterém uvádí, že je věřitelem účastnice řízení s nepravomocně přiznanou pohledávkou ve výši 14 819 709,10 Kč. Účastnice řízení se snažila dotčené nemovitosti převést na žalobkyni s cílem zmařit budoucí exekuci ČSOB. Vkladové řízení o převodu vlastnictví bylo vedeno pod sp. zn. V-14042/2021-111. Na základě návrhu ČSOB vydal Městský soud v Praze předběžné opatření ze dne 5. března 2001, které bylo do KN zapsáno v řízení sp. zn. Z-7294/2021-101 s právními účinky ke dni 5. března 2021.

S ohledem na nařízené předběžné opatření KÚ ve druhém označeném vkladovém řízení zamítl návrh na vklad vlastnického práva ke sporným nemovitostem ve prospěch žalobkyně. ČSOB následně zjistila zahájení dalšího řízení u KÚ o návrhu na vklad exekutorského zástavního práva ke stejným nemovitostem ve prospěch žalobkyně. Podle ČSOB by vklad exekutorského zástavního práva byl v rozporu s předběžným opatřením soudu, takže jej nelze povolit. ČSOB ve svém podání doručeném KÚ namítala, že předběžné opatření zakazuje vlastníku nemovitosti jakkoliv zatížit právy. Zřízení exekutorského zástavního práva lze sice za standardního běhu věci považovat za zřízení práva bez součinnosti vlastníka nemovitosti, respektive i proti jeho vůli. V hodnocené věci je však ze všech okolností zřejmé, že tomu tak není a že zřízení zástavního práva je společnou vůlí vlastníka a žalobkyně, které se snaží nařízené předběžné opatření obcházet. Pohledávka potenciální zástavní věřitelky, žalobkyně, ve výši 4 085 000 Kč evidentně vznikla (nejednalo-li se ve skutečnosti o pohledávku fiktivní) v souvislosti se zamítnutím návrhu na vklad jejího vlastnického práva v souvisejícím a výše označeném vkladovém řízení jako pohledávka na vrácení, zřejmě části, kupní ceny. Ihned po zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva uzavřely účastnice řízení a žalobkyně dne 31. března 2021 notářský zápis s doložkou vykonatelnosti, v němž se účastnice řízení zavázala ve lhůtě 16 dnů zaplatit žalobkyni částku 4 085 000 Kč. To neučinila a notářský zápis se stal pravomocným a vykonatelným ke dni 16. dubna 2021. Žalobkyně podala ještě týž den na účastnici řízení návrh zřízení exekutorského zástavního práva u soudního exekutora. Je evidentní, že popsanou cestou se obě účastnice řízení snaží obejít nařízené předběžné opatření soudu. Místo uzavření zástavní smlouvy, jejíž vklad by nemohl být povolen, totiž volí cestu souhlasně vedené exekuce zřízením zástavního práva, čímž obcházejí zákon.

9. KÚ doplňoval, že související řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch žalobkyně ke stejným nemovitostem bylo vedeno na základě návrhu na vklad podaného žalobkyní zastoupenou [titul] R. S. dne 23. února 2021, a to na základě kupní smlouvy uzavřené dne 19. února 2021. KÚ prostřednictvím seznámení s podklady pro rozhodnutí ze dne 17. března 2021 účastníkům řízení sdělil, že navrhovaný vklad nelze povolit, neboť dne 5. března 2021 Městský soud v Praze vydal usnesení o nařízení předběžného opatření, kterým bylo účastnici řízení zakázáno nakládat s převáděnými nemovitostmi. Na seznámení s podklady účastníci řízení reagoval zpětvzetím návrhu na vklad, takže příslušné vkladové řízení bylo zastaveno.
10. KÚ zmiňoval rovněž usnesení policejního orgánu označené žalobkyní shora v odstavci 3. ve znění opravného usnesení ze dne 19. října 2021, kterým byly ve věci [titul] R. S. obviněného ze spáchání pokračujícího zločinu poškození věřitele podle ustanovení § 222 odst. 1 písm. a), odst. 4 písm. a) a b) zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, v platném znění, kterého se měl dopustit ve snaze vyhnout svým závazkům vůči ČSOB a ALTERAGRA s. r. o., kdy předmětné nemovitosti byly zajištěny jako náhradní hodnota podle ustanovení § 79a odst. 1 tr. ř. a účastnici řízení bylo zakázáno tyto převést na jiného nebo je zatížit. KÚ dále citoval z ustanovení § 76 odst. 1 písm. d) a e) a o. s. ř. a odkazoval na ustanovení § 76f odst. 2 o.s.ř. o ztrátě právních účinků návrhu na vklad, o nichž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, bylo-li účastníku předběžným opatřením uloženo nenakládat s určitou nemovitou věcí, což platí i tehdy, učinil-li účastník právní jednání týkající se nemovité věci dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným. Rovněž citoval z ustanovení § 79g odst. 1 věty první tr. ř. o zajištění náhradní hodnoty s odkazem na přiměřený postup dle ustanovení § 79a až 79f tr. ř. Citoval též ustanovení § 79e odst. 4 tr. řádu o ztrátě účinků podaného návrhu na zápis práv k nemovité věci do KN na základě právního jednání osoby, jíž byla nemovitá věc zajištěna, před vydáním usnesení o jejím zajištění, pokud do doby vydání usnesení o zajištění o návrhu na zápis nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, přičemž ztráta právních účinků návrhu na vklad nastává ke dni nabytí právní moci usnesení o zajištění.

11. KÚ skutkově shrnoval, že hodnocené vkladové řízení bylo zahájeno návrhem žalobkyně ze dne 13. září 2021 na vklad exekutorského zástavního práva k nemovitostem přes existenci předběžného opatření vydaného civilním soudem dne 5. března 2021, jímž se zapsanému vlastníku nemovitosti, účastníci řízení, zakazuje nemovitosti mimo jiné i zatížit. Podle KÚ nastaly všechny skutečnosti předpokládané ustanovením § 76f odst. 2 o.s.ř. a návrh na vklad zástavního *(ve vyjádření KÚ patrně omylem uvedeno „vlastnického“* práva) tudíž pozbyl své právní účinky. KÚ byl povinen postupovat v souladu s ustanovením § 18 odst. 1 *in fine* KZ a návrh zamítnout. Návrhu na vklad by nebylo možné vyhovět i při neexistenci usnesení civilního soudu o nařízení předběžného opatření. V takovém případě by bylo nutné vyčkat, zda usnesení policejního orgánu o zajištění dotčených nemovitostí jako náhradní hodnoty dle ustanovení § 79g odst. 1 tr. ř. nabude právní moci. Po nabytí právní moci zajišťovacího usnesení by musel být návrh na vklad zamítnut pro ztrátu svých právních účinků s odkazem na ustanovení § 79e odst. 4 tr. ř.
12. KÚ považoval námitky žalobkyně za neopodstatněné. Mylná je její představa podporovaná citací ustanovení § 17 odst. 2 KZ, podle které jejich v případě vkladu věcného práva na základě veřejných listin existence zajišťujícího usnesení policejního orgánu nerozhodná. Zákonná ustanovení o ztrátě právních účinků návrhu na vklad (§ 76f odst. 2 o.s.ř. a § 79e odst. 4 tr. ř.) mezi soukromými a veřejnými listinami nijak nerozlišují. Své právní účinky může podle těchto ustanovení pozbýt jak návrh podaný na základě soukromé listiny, tak i návrh podaný na základě listiny veřejné. Pro nastoupení účinků předběžného opatření či zajišťovacího usnesení není ani významné, zda jsou či nejsou splněny podmínky vkladu vypočtené v tom kterém odstavci § 17 KZ, když podle ustanovení § 18 odst. 1 KZ představuje ztráta právních účinků návrhu na vklad zcela samostatný důvod pro jeho zamítnutí. Došlo-li ke ztrátě právních účinků návrhu na vklad, případné nesplnění některé z dalších podmínek vkladu by pouze rozšiřovalo okruh na sobě nezávislých důvodů pro zamítnutí vkladového návrhu. Na závěr o pozbytí právních účinků návrhu na vklad nemůže mít žádný vliv ani žalobkyní namítané vydání vkladových listin ještě před vydáním rozhodnutí o zajištění nemovitých věcí ze strany orgánu činného v trestním řízení. Právě na takové případy dopadá úprava obsažená v citovaném ustanovení § 79e odst. 4 tr. ř. Rovněž následek stanovený v § 76f odst. 2 o.s.ř. nastává nejen u právních jednání, ke kterým došlo až po nařízení předběžného opatření, ale i u právních jednání dovršených před jeho nařízením, nebylo-li dosud o návrhu na vklad práva rozhodnuto s odkazem např. na nálezy Ústavního soudu ze dne 28. ledna 2009, sp. zn. III. ÚS 635/06 publikovaný pod číslem 15/2009 Sb. nálezů a usnesení Ústavního soudu, podle kterého: *„Není možno se ztotožnit s argumentací obecného soudu, že návrh na vydání předběžného opatření, kterým měl být uložen zákaz účastníkovi řízení zcizit konkrétní nemovitosti, je bezpředmětný, pokud účastník řízení tyto nemovitosti již prodal. V případě, že v době rozhodování o takovém návrhu nebyl vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem povolen, může vydané předběžné opatření zabránit převodu vlastnického práva na kupujícího k předmětným nemovitostem“*. V dané věci navíc žalobkyní předložené vkladové listiny připojené k návrhu na vkladu vznikly až po nařízení předběžného opatření obsaženého v usnesení Městského soudu v Praze ze dne 5. března 2021.
13. KÚ odmítal názor žalobkyně, že ztrátu účinků návrhu na vklad je namístě shledávat tam, kde k návrhu na zápis práv k nemovité věci dochází na základě právního jednání osoby, které byla nemovitá věc zajištěna, přičemž v hodnocené věci v souvislosti se vznikem zástavního práva účastnice řízení jako vlastník zatěžovaných nemovitostí žádná právní jednání neučinila. Soudní praxe sice při hodnocení ztráty právních účinků návrhu na vklad rozlišuje mezi návrhy učiněnými na základě právního jednání a na základě rozhodnutí soudu. Obdobně jako na rozhodnutí soudu by bylo lze pohlížet i na standardní zřízení exekutorského zástavního práva, tj. bez součinnosti vlastníka nemovitosti nebo přímo proti jeho vůli. Takovému zařazení se však posuzovaný případ vymyká. Strany zástavně právního vztahu spolu se shodným záměrem právně jednaly nejprve o převodu vlastnického práva k dotčeným nemovitostem a po vydání předběžného opatření, které převodu zamezilo, následně o vytvoření potřebných předpokladů pro zatížení nemovitostí alespoň

zástavním právem. Exekuční příkaz se zde jeví jako pouhý prostředek k dosažení toho, čeho by obě strany na základě „klasické“ zástavní smlouvy dosáhnout nemohly. Za popsané situace se plně prosadí účinek předběžného opatření spočívající v pozbytí právních účinků návrhu na vklad podaného podle listiny, kterou se ve skutečnosti toliko završuje právní jednání, jehož zákaz byl předběžným opatřením vysloven. KÚ trval na závěru, že v dané věci rozhodl správně o zamítnutí návrhu na vklad zástavního práva do KN s odkazem na ustanovení § 18 odst. 1 KZ.

Skutkový stav a důkazní prostředky:

14. Skutečnosti popisované shora v odstavcích 1., 7. a 8. ze strany žalobkyně a KÚ a týkající se průběhu vkladového řízení, jehož výsledkem bylo vydání napadeného rozhodnutí, vzal soud za prokázané z dopisu KÚ ze dne 24. března 2022, sp. zn. V-69690/2021-101 adresovaného soudu a ze spisu KÚ stejné spisové značky, včetně dne doručení napadeného rozhodnutí žalobkyni. Ještě před jeho vydáním KÚ ke dni 14. září 2021 vyhotovil a ihned účastníci řízení doručil oznámení o zahájení řízení a informaci o vyznačení plomby. Ke dni 16. září 2021 došlo KÚ podání ČSOB komentované shora v odstavci 8. Bez vyhotovení seznámení s podklady pro rozhodnutí KÚ přistoupil k vydání napadeného rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad exekutorského zástavního práva, jež bylo žalobkyni doručeno ke dni 19. října 2021, jak plyne z výtisku internetových stránek pošta online ze dne 19. října 2021 i ze spisu KÚ, z něhož je zřejmé, že doporučená zásilka (kopie obálky od doporučené zásilky) obsahující napadené rozhodnutí byla poprvé žalobkyni neúspěšně doručována ke dni 12. října 2021, uložena a připravena k vyzvednutí na poště, ke kterému došlo dne 19. října 2021. Datum doručení napadeného rozhodnutí žalobkyně potvrzovala. Dále je vzal soud za prokázané z exekučních příkazů identifikovaných shora v odstavci 2. s vyrozuměními o jejich právní moci, jedna kopie obálky (od doručování napadeného rozhodnutí žalobkyni), návrh na vklad podaný dne 13. září 2021.
15. Skutečnosti týkající se dřívějšího vkladového řízení o převodu vlastnického práva k dotčeným nemovitostem z účastnice řízení na žalobkyni na základě kupní smlouvy ze dne 19. února 2021 podepsané za účastníci řízení [titul] R. S. na straně prodávající a přímo kupující s podpisy ověřenými u České pošty s. p. ke dni 19. února 2021, vzal soud za prokázané ze spisu KÚ sp. zn. V-14042/2021-101 a též z plné moci účastnice řízení jako zmocnitelky udělená ze strany jejího jednatele M. S. [titul] R. S., narozenému xxx jako zmocněnci k úplatnému převodu vlastnického práva ke sporným nemovitostem.
16. Ve vztahu k původnímu vkladovému řízení žalobkyně předkládala, k důkazu navrhovala a soud přečetl smlouvu o advokátní úschově uzavřenou mezi účastnicemi řízení na straně jedné jako prodávající, žalobkyni na straně druhé jako kupující a Arrows advokátní kanceláři, s.r.o. na straně třetí ze dne 19. února 2021, na základě které se žalobkyně jako kupující zavázala složit na účet advokátní úschovy částku 7 400 000 Kč, které měly být ve prospěch účastnice řízení jako prodávající uhrazeny již ke dni samotného podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN.
17. Žalobkyně ke dni 22. února 2021 poukázala na účet advokátní úschovy číslo xxx/0600 označený ve smlouvě o advokátní úschově částku 7 400 000 Kč, co vzal soud za prokázané z potvrzení o provedení transakce vystaveného ČSOB dne 22. října 2021 a z přehledu transakcí ze dne 23. února 2021 vystaveného ze strany Moneta Money Bank, a.s. (připsání peněžních prostředků na účet advokátní úschovy).
18. Titulem pro nařízení exekuce, v němž byl vydán příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva ke sporným nemovitostem, byl notářský zápis se svolením vykonatelnosti vzniklý souhlasným jednáním účastnic řízení, které žalobkyně nezpochybňovala a byly namítány ze strany KÚ, což vzal soud za prokázané z notářského zápisu ze dne 31. března 2021 sepsaného JUDr. Jaromírem

Kožiakem, Ph.D., notářem v Opavě pod sp. zn. NZ 144/2021, N 131/2021 s přílohou, kterou byl výpis z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddílu xx, vložky xxx, ze dne 31. března 2021. Z připojeného výpisu z obchodního rejstříku v předchozí větě označeného vzal soud za prokázané, že jednatelem účastnice řízení byl v rozhodné době sepsání notářského zápisu M. S., narozen xxx, jediným společníkem se stoprocentní výší vkladu výše jmenovaný [Titul] R. S..

19. Z výpisu z účtu žalobkyně čísla xxx/0800 ze dne 6. dubna 2021 (vedený Českou spořitelnou, a.s.) vzal soud za prokázané, že částka 4 000 000 Kč jako částečná vratka složené kupní ceny byla žalobkyni uvedeného dne zaplacená. Doklad o tom, že peněžní prostředky složené žalobkyní do advokátní úschovy na kupní cenu, byly rovněž účastníci řízení fakticky vyplaceny, již k důkazu ze strany žalobkyně či účastnice řízení předložen nebyl, nebyl ani navržen.
20. Skutkový stav popsany v odstavcích 14. až 20. vzal soud za prokázaný po dokazování provedeném při jeho jednání. Byl zjištěn z důkazů tamtéž vypočtených. Soud dalšími řízení nedoplňoval, již provedené považoval za dostatečné k náležitému zjištění skutkového stavu potřebného pro řádné rozhodnutí ve věci. Účastnice provedení dalších důkazů ani nenavrhovali. Po jejich zhodnocení jednotlivě i ve vzájemné souvislosti ve smyslu ustanovení § 132, § 245 o.s.ř. soud shledal, že žaloba není důvodná.

Právní posouzení a náklady řízení:

21. 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 žalobkyně dodržela, neboť napadené rozhodnutí jí bylo doručeno 19. října 2021 a její žaloba soudu došla ke dni 18. listopadu 2021. O věcné a místní příslušnosti nadepsaného soudu s odkazem na ustanovení § 249 odst. 2, § 250 odst. 2 o.s.ř. rovněž nebylo pochyb.
22. 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 KV, či nikoliv.
23. Napadené rozhodnutí je odůvodněno toliko ztrátou právních účinků návrhu na vklad do KN kvůli rozhodnutí orgánu činného v trestním řízení o zajištění náhradní hodnoty dle ustanovení **§ 79g odstavce 1 tr. ř.** (napadené rozhodnutí chybně uvádí pouze § 79 odstavce 1 tr. ř., ač rozhodnutí policejního orgánu správný odkaz na § 79g obsahuje) a účinky předpokládané ustanovením **§ 79e odst. 4 tr. ř.** K pozbytí právních účinků návrhu na vklad je třeba, aby rozhodnutí orgánu činného v trestním řízení nabylo právní moci. To se v hodnocené věci zatím nestalo, jak uznával též KÚ ve svém stanovisku v soudním řízení předneseném. Usnesení orgánu činného v trestním řízení bez doložky právní moci nemohlo být samostatným důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad. KÚ nevyčkal vyznačení doložky právní moci, vkladové řízení nepřerušil s odkazem na ustanovení § 64 odstavce 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, návrh zamítl s nesprávným odůvodněním. Ve smyslu ustanovení **§ 250i o. s. ř.** však soud přezkoumává **pouze věcnou správnost** napadeného rozhodnutí správního orgánu, tedy správnost jeho výroku o zamítnutí návrhu na vklad, nikoliv též správnost a úplnost odůvodnění rozhodnutí. Není kasačním orgánem,

který by mohl pro nedostatek či snad nepřezkoumatelnost napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit správnímu orgánu k novému projednání a rozhodnutí. Zabývá se znovu věcí soukromého práva, je povolán o ní případně znovu pozitivně rozhodnout, přičemž podle ustanovení § 250e odst. 1 o. s. ř. není vázán skutkovým stavem, jak byl zjištěn ve vkladovém řízení strany správního orgánu.

24. KÚ měl k dispozici již v době svého původního rozhodování o vkladu vlastnického práva ve prospěch žalobkyně i v nyní hodnoceném vkladovém řízení usnesení civilního soudu o nařízení předběžného opatření, kterým se účastníci řízení zakazuje mimo jiné zatěžovat dotčené nemovitosti právy třetích osob. Tedy i právy věcnými, včetně zástavního. Napadené rozhodnutí KÚ civilní předběžné opatření nezmiňuje. Při hodnocení jeho věcné správnosti ze strany soudu je nutné zabývat se tím, jak nově v soudním řízení argumentuje i KÚ, zda podaný návrh na vklad neztratil své právní účinky ve smyslu ustanovení **§ 18 odstavce 1 věty druhé KZ** v návaznosti na ustanovení **§ 76f odst. 2 o. s. ř.** Předběžné opatření zakazující dispoziční úkony s dotčenými nemovitostmi bylo nařízeno ještě před zahájením nyní posuzovaného vkladového řízení a jeho existence byla známa žalobkyni i účastníci řízení z dřívějšího řízení o návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch žalobkyně na základě kupní smlouvy.
25. Základní spornou otázku představuje právní posouzení toho, zda lze účinky nařízeného předběžného opatření vztáhnout i na zápis exekutorského zástavního práva, u něhož bezprostřední vkladovou listinou není právní jednání osoby, kterou by omezovalo nařízené předběžné opatření, ale exekuční příkaz vydaný soudním exekutorem v exekuci vedené proti takové osobě. Žalobkyně namítala rozpor napadeného rozhodnutí se zákonem a též rozhodnutím Nejvyššího soudu ze dne 31. března 2020, spisové značky **24 Cdo 1972/2019**. V něm však nebyl řešen případ obdobný hodnocenému ve všech podstatných znacích. Označené dovolací rozhodnutí bylo vydáno v řízení, ve kterém byl řešen vklad zástavního práva na základě rozhodčího nálezu, jemuž jinak dovolací soud přiznával účinky pravomocného soudního rozhodnutí, vydaného v řízení o žalobě na určení existence zástavního práva. I zde došlo k následnému vydání civilního předběžného opatření zakazujícího žalobkyni nakládat s dotčenými nemovitostmi i usnesení o zajištění věci vydané orgány činnými v trestním řízení a zakazující žalobkyni i účastníci vkladového řízení nakládat s nemovitostmi, včetně zřízení zástavních práv. Rozhodčí nález měl ve vztahu ke vkladu zástavních práv do KN, na rozdíl od nyní hodnocené věci, pouze deklaratorní účinky, konstatoval existenci zástavního práva žalobkyně vzniklého v minulosti mj. před nařízením civilního předběžného opatření.
26. Nejvyšší soud skutečně konstatoval, jak namítala žalobkyně, že při posuzování ztráty účinků návrhu na vklad věcného práva do KN ve smyslu ustanovení § 18 odstavce 1 věty druhé KZ je třeba rozlišovat, **zda vkladovou listinu představuje právní jednání účastníka vkladového řízení nebo rozhodnutí soudu**. KZ v citovaném ustanovení nerozlišuje mezi soukromými a veřejnými vkladovými listinami, jak zmiňoval KÚ v odstavcích 12. a 13. shora. Nejvyšší soud však vyložil ustanovení § 76f odst. 2 o. s. ř. tak, že sice část věty před středníkem tohoto ustanovení neliší mezi soukromou a veřejnou vkladovou listinou, právním jednáním a rozhodnutím orgánu veřejné moci (zejména soudu), avšak část ustanovení za středníkem již předpokládá ztrátu právních účinků návrhu na vklad jen u právních jednání. Dlužno podotknout, že část věty za středníkem § 76f odst. 2 o. s. ř. se vztahuje na případy, kdy k nařízení předběžného opatření dojde až poté, co dotčený účastník učinil právní jednání, jež následně představuje ve vkladovém řízení vkladovou listinu. V hodnocené věci je použitelné již ustanovení § 76f odst. 2 část věty před středníkem o. s. ř., neboť veřejné vkladová listina a její nezbytný předpoklad, notářský zápis se svolením vykonatelnosti, vznikly až po nařízení předběžného opatření v době, kdy o něm obě účastnice tohoto řízení prokazatelně věděly.

27. V případě hodnoceném dovolacím soudem veřejnou listinu představovalo soudní rozhodnutí vydané již v nalézacím řízení zahájeném nezávisle na vůli účastnice řízení a zapsané vlastnice dotčených nemovitostí, jež mělo pouze deklaratorní účinky. Ve věci nadepsané **vkladovou listinu** představuje **konstitutivní soudní rozhodnutí vydané v exekuci** zahájené na základě exekučního titulu, jímž nebylo soudní rozhodnutí, ale souladné právní jednání žalobkyně a účastnice řízení, která měla v té době zakázáno nakládat s dotčenými nemovitostmi a mimo jiné je zatížit zástavním právem, sepsáním notářského zápisu se svolením vykonatelnosti. Zástavní právo nevzniklo v minulosti před nařízením předběžného opatření, ale s účinky konstitutivními v exekuci zahájené na základě exekučního titulu vzniklého po nařízení předběžného opatření. Právním jednáním sice nenakládala účastnice řízení přímo s právem k dotčeným nemovitostem, ale vytvořila nezbytný předpoklad, *conditio sine qua non*, bez jejíž existence by zástavní právo nevzniklo a které činila naopak s vědomím jeho pozdějšího velmi rychlého vzniku.
28. Soud dospěl k závěru, že na hodnocenou věc jsou aplikovatelná ustanovení **§ 18 odstavce 1 věty druhé KZ** a ustanovení **§ 76f odstavce 2 části věty před středníkem o. s. ř.** Veřejná vkladová listina, na jejímž základě mělo být zapsáno exekutorské zástavní právo, s ohledem na způsob jejího vzniku, naznačené jejích použití nevylučuje. Nedopadají na ni úvahy Nejvyššího soudu obsažené v rozhodnutím komentovaném v odstavcích 25. až 27. shora o zájmu na zachování důvěry v rozhodování soudní moci jako jednoho ze základních atributů právního státu. Exekuční příkazy nepředstavují meritorní rozhodnutí ve sporu o existenci věcného práva k nemovitosti. Správně KÚ shrnoval v odstavci 8. shora skutečnosti, jež vzniku vkladové listiny předcházely. První vkladové řízení na základě kupní smlouvy uzavřené ke stejným nemovitostem mezi žalobkyní jako kupující a účastnicí řízení jako prodávající bylo zastaveno po zpětvzetí návrhu, jež následovalo po nařízení předběžného opatření zakazujícího žalované nakládat s nemovitostmi, což by jinak vedlo k zamítnutí prvního návrhu na vklad s odkazem na stejná ustanovení **§ 18 odstavce 1 věty druhé KZ** a **§ 76f odstavce 2** (zde však i části věty za středníkem) o. s. ř. Soud, při absenci důkazů o opaku a respektování zásady *presumptionis boni viri* (zásady, že na každého člověka soud hledí jako na řádného a poctivého, není-li prokázán opak), nepodezřívá účastníky řízení ze snahy vytvářet fiktivní dluh účastnice řízení. Z pohledu žalobkyně nicméně bylo nepřiměřeně riskantní ujednání kupní smlouvy o vyplacení kupní ceny převáděných nemovitostí na účet účastnice řízení jako prodávající ještě před přechodem, vkladem vlastnického práva v její prospěch již ke dni podání návrhu na vklad do KN, nikoliv až po zápisu vlastnického práva do KN. Uhrazení kupní ceny z kupní smlouvy v řízení žalobkyně neprokázala, pouze její složení na účet advokátní úschovy a následně vrácení části kupní ceny ve výši 4 000 000 Kč. I při prokázání vyplacení celé kupní ceny účastnicí řízení z advokátní úschovy by se závěry soudu nezměnily.
29. Použitelnost **institutu ztráty právních účinků návrhu na vklad práva** zapisovaného do KN přichází v úvahu i v situaci, v níž je sice bezprostřední vkladovou listinou rozhodnutí orgánu veřejné moci, zde soudního exekutora, jako **veřejná vkladová listina**, jejímž vydání v řetězci navazujících právních skutečností (zde notářský zápis se svolením vykonatelnosti zavazující osobu omezenou v nakládání s nemovitostí nařízeným předběžným opatřením – neuhrazení dluhu ve lhůtě splatnosti ze strany účastnice řízení – podání návrhu na nařízení exekuce ze strany žalobkyně na základě notářského zápisu opatřeného doložkou vykonatelnosti – vydání exekučních příkazů o zřízení exekutorského zástavního práva) předchází jako nezbytná podmínka vzniku vkladové listiny **konstitutivní právní jednání osoby** (vybavení pohledávky na vrácení kupní ceny kvalitativně novou vlastností, konkrétně vykonatelností), které byla předběžným opatřením omezena možnost s nemovitostmi nakládat, jímž sice v době po nařízení předběžného opatření s dotčenými nemovitostmi přímo nenakládá, ale které má za následek vznik (lhostejno zda jednostranným či vícestranným jednáním) vykonatelné pohledávky jako předpokladu vzniku práva zapisovaného do KN, jež svým obsahem porušuje a obchází zákaz plynoucí z vykonatelného předběžného opatření.

30. Soud by věc skutečně posuzoval jinak, pokud by exekuce byla zahájena na základě rozsudku vydaného v řádném nalézacím soudním řízení. Lze tak dát za pravdu výhradě žalobkyně zachycené shora v odstavci 4. *in fine* shora, byť ji spíše minila jako povzdech nad nesprávným právním posouzením věci ze strany KÚ, že zápis exekutorských zástavních práv by patrně KÚ provedl, pokud by exekuční titul tvořil rozsudek soudu vydaný v nalézacím řízení na základě žaloby na zaplacení peněžité částky. Pak by soud bez dalšího vyšel ze závěrů rozsudku Nejvyššího soudu uvedených zejména v odstavcích 25. a 26. shora. V takovém případě by totiž exekuční titul vznikl zcela nezávisle na vůli účastnice řízení, již byla uložena omezení nařízeným předběžným opatřením. Ve věci posuzované lze postup žalované při tvorbě vykonatelné pohledávky žalobkyně považovat za jednání *in fraudem legis*, přesněji k obejití jejích dispozičních omezení ve vztahu ke sporným nemovitostem.
31. Ze všech shora uvedených důvodů vypočtených v odstavcích 21. až 30. soud shledal napadené rozhodnutí věcně správným a **žalobu dle ustanovení § 250i o. s. ř.** výrokem I. tohoto rozsudku v celém rozsahu **zamítl**.
32. **O náhradě nákladů řízení ve výroku II.** tohoto rozsudku soud rozhodl výkladem ustanovení **§ 142 odstavce 1, § 245 o. s. ř.** Žalobkyně byla v řízení neúspěšná. Účastnice ji svým procesním stanoviskem v řízení podporovala, se zřízením exekutorského zástavního práva na sporných nemovitostech souhlasila, v řízení neúspěšná byla tudíž i ona. Soudu v popsané situaci nezbylo, než nepřiznat žádné z účastnic 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 21. června 2022

Mgr. Martin Slováček, v. r.
samosoudce