



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl soudcem JUDr. Borisem Filemonem ve věci

žalobkyně: **H.B.**, narozená XXXX  
trvale bytem XXXX, XXXX  
za účasti: **1) J.B.**, narozený XXXX  
trvale bytem XXXX XXXX  
**2) H.B.**, narozená XXXX  
trvale bytem XXXX, XXXX  
zastoupena na základě plné moci účastníkem č. 1 J.B.

**o žalobě podle části páté o.s.ř. proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno - venkov ze dne 13. 3. 2019, č.j. V-781/2019-703-15**

**takto:**

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

**Odůvodnění:**

1. Žalobou ze dne 8. 4. 2019, doručenou soudu dne 10. 4. 2019, ve znění doplnění ze dne 26. 4. 2019 se žalobkyně domáhala nahrazení rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno - venkov ze dne 13. 3. 2019, č.j. V-781/2019-703-15, tak, že se povoluje vklad vzniku předkupního práva ve prospěch žalobkyně k nemovitosti parc. č. XXXX v k.ú. XXXX (dále jen předmětná nemovitost) na základě smlouvy o zřízení předkupního práva ze dne 17. 3. 2015. Žalobkyně uvedla, že postupem katastrálního úřadu byla porušena rovnost před zákonem, protože žalobkyně podala návrh na vklad za tím účelem, aby měla možnost koupit předmětný pozemek, který bezprostředně sousedí a je nezbytný pro přístup k jiným nemovitostem, které již vlastní. Již předchozí vlastník těchto dalších nemovitostí měl sjednanou

smlouvu o právu vjezdu a předkupním právu, která však nebyla vložena do katastru nemovitostí. Podle názoru žalobkyně by vkladem předkupního práva nemohlo dojít ke snížení hodnoty předmětné nemovitosti.

2. Soud vyzval postupem dle § 250c odst. 2 o.s.ř. Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, aby se k žalobě vyjádřil. Tento odkázal na odůvodnění rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad a zdůraznil, že v průběhu vkladového řízení zjistil, že k okamžiku podání návrhu na vklad byly u předmětné nemovitosti vyznačeny poznámky o exekučních příkazech, kterými byl nařízen prodej jednotlivých spoluvlastnických podílů dosavadních vlastníků předmětné nemovitosti. Ze sdělení jednotlivých exekutorských úřadů pak katastrální orgán zjistil, že exekuční příkazy byly povinným doručeny před podáním návrhu na vklad a tito tak byli omezeni v nakládání s nemovitostí.
3. K výzvě soudu se účastník řízení č. 1 vyjádřil v tom smyslu, že se žalobou souhlasí, předložil soudu kopie smluv uzavřených mezi účastníky řízení č. 1 a 2 a předchozími vlastníky sousední nemovitosti, kterou nyní vlastní žalobkyně. Účastnice řízení č. 2 se nevyjádřila.
4. Soud se zabýval na základě žaloby podané podle části páté o.s.ř. tím, zda katastrální úřad jako správní orgán důvodně zamítl návrh na vklad vzniku předkupního práva do katastru nemovitostí. Žalobkyně je ve smyslu ust. § 246 odst. 1 o.s.ř. aktivně legitimována k podání žaloby, neboť tvrdí, že byla rozhodnutím správního orgánu dotčena na svých právech.
5. Ze spisu správního orgánu soud provedl následující důkazy:
6. Z návrhu na vklad práva soud zjistil, že žalobkyně a účastníci řízení č. 1 a 2 podali dne 16. 1. 2019 návrh na vklad předkupního práva k předmětné nemovitosti ve prospěch žalobkyně na základě smlouvy ze dne 17. 3. 2015.
7. Ze smlouvy o zřízení předkupního práva k nemovitým věcem ze dne 17. 3. 2015 je patrné, že účastníci řízení č. 1 a 2 se jako výluční vlastníci předmětné nemovitosti zavázali, že pokud by chtěli předmětnou nemovitost jakkoliv zcizit, nabídnou ji nejdříve ke koupi žalobkyni za stanovených podmínek. Ve smlouvě není žádné upozornění na skutečnost, že jsou účastníci řízení č. 1 a 2 omezeni v nakládání s nemovitostí, současně však není ani deklarován opak. Smlouva samotná je datována 17. 3. 2015, podpisy však byly ověřeny až dne 16. 1. 2019.
8. Ze sdělení exekutorského úřadu Zlín, soudní exekutorky JUDr. Jany Jarkové, ze dne 5. 2. 2019, sdělení exekutorského úřadu Brno-město, soudního exekutora Mgr. Ing. Josefa Cingroše, ze dne 6. 2. 2019, sdělení exekutorského úřadu Praha 3, soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera, ze dne 8. 2. 2019, sdělení exekutorského úřadu Zlín, soudního exekutora Mgr. Marka Jenerála, ze dne 8. 2. 2019 a konečně i sdělení exekutorského úřadu Brno-venkov, soudního exekutora JUDr. Lubomíra Zálešáka, ze dne 20. 2. 2019, má soud za prokázané, že účastníci řízení č. 1 a 2 byli na základě více exekučních příkazů omezeni v nakládání s předmětnou nemovitostí, přičemž účastník řízení č. 1 byl takto omezen přinejmenším od 26. 10. 2004, kdy mu byl doručen exekuční příkaz exekutorského úřadu Brno-město. U účastnice řízení č. 2 došlo k tomuto omezení nejpozději dne 26. 9. 2006, kdy jí byl doručen exekuční příkaz exekutorského úřadu Zlín. Omezení v nakládání s předmětnou nemovitostí nebylo ani v jednom případě zrušeno.
9. Podle seznámení s podklady pro rozhodnutí ze dne 12. 2. 2019, č.j. V-781/2019-703-12, které bylo doručeno žalobkyni dne 13. 2. 2019, měla tato možnost se seznámit s důvody, pro které katastrální úřad zvažoval zamítnutí návrhu na vklad a mohla k nim také vyjádřit své stanovisko. Z obsahu spisu je patrné, že k tomuto nedošlo.
10. Konečně z rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno - venkov ze dne 13. 3. 2019, č.j. V-781/2019-703-15, soud zjistil, že tento zamítl návrh na vklad předkupního práva k předmětné nemovitosti s poukazem na zjištěné exekuční příkazy

k prodeji nemovitostí, kterými byli účastníci řízení č. 1 a 2 ještě před doručením návrhu na vklad omezení v nakládání s předmětnou nemovitostí. Zamítavé rozhodnutí bylo žalobkyni doručeno dne 14. 3. 2019.

11. Po výše provedeném dokazování dospěl soud k následujícímu závěru o skutkovém stavu. Žalobkyně podala společně s dalšími účastníky č. 1 a 2 návrh na vklad předkupního práva k předmětné nemovitosti dne 16. 1. 2019 na základě smlouvy ze dne 17. 3. 2015, přestože účastníkům řízení č. 1 a 2 bylo již dne 26. 10. 2004, resp. 26. 9. 2006 zakázáno předmětnou nemovitost zatížit. Na tuto skutečnost upozornil katastrální úřad žalobkyni v rámci seznámení s podklady, kde jí také dal možnost se k těmto zjištěním vyjádřit. Následně katastrální úřad návrh na vklad zamítl, neboť účastníci vkladového řízení byli omezeni v nakládání s předmětnou nemovitostí.
12. Protože provedené důkazy postačují pro zjištění rozhodného skutkového stavu a hlavní těžiště sporu leží v otázce následků doručení exekučního příkazu, tedy v otázce právní, soud již neprováděl pro nadbytečnost navržené důkazy v podobě smluv o právu předkupním a o zřízení věcného břemene ze dne 22. 2. 1999 a 11. 5. 2001, úplné výpisy z katastru nemovitostí pro předmětnou nemovitost či sousední nemovitost žalobkyně a snímek katastrální mapy.
13. Podle § 17 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí.
14. Podle § 47 odst. 6 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, majetek, který je postižen exekučním příkazem, nesmí povinný převést na jiného, zatížit ho nebo s ním jinak nakládat. Právní jednání, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatné.
15. Promítnuto na zjištěný skutkový stav výše uvedená právní úprava znamená, že od okamžiku doručení uvedených exekučních příkazů nesměli povinní účastníci řízení č. 1 a 2 nakládat s postiženou nemovitostí, především ji převést na jinou osobu nebo ji zatížit. Zatížením se v tomto případě myslí i zřízení předkupního práva. Jestliže tedy účastníci řízení 1 a 2 uzavřeli se žalobkyní dne 17. 3. 2015 smlouvu o zřízení předkupního práva, pak v této době již byli omezeni v nakládání s nemovitostí a takovouto smlouvu ani nemohli platně uzavřít. Návrh na vklad předkupního práva byl doručen katastru nemovitostí dne 16. 1. 2019. K tomuto datu katastrální úřad (a v řízení podle části páté o.s.ř. i soud) zkoumá náležitosti vkladové listiny a k tomuto datu byli účastníci řízení č. 1 a 2 stále omezeni v nakládání s předmětnou nemovitostí.
16. Na základě výše popsaného dospěl soud k závěru, že žalobu je nutno zamítnout, neboť účastníci řízení č. 1 a 2 nebyli ke dni podpisu smlouvy ze dne 17. 3. 2015 a především ke dni doručení návrhu na vklad dne 16. 1. 2019 oprávněni zřídit k předmětné nemovitosti předkupní právo. Katastrální úřad proto správně a v souladu se zákonem návrh na vklad zamítl a soud v jeho postupu neshledal žádné pochybení.
17. Na uvedeném závěru nemůže nic změnit ani skutečnost, že účastník řízení č. 1 předložil smlouvu o předkupním právu uzavřenou již dne 22. 2. 1999 a 11. 5. 2001. Předně je nutné zdůraznit, že katastrální úřad (a v řízení podle části páté o.s.ř. i soud) zkoumá návrh na vklad jen na základě listiny, podle níž má být vklad vložen. V tomto případě je takovou listinou smlouva ze dne 17. 3. 2015. Na základě jiných listin (tedy např. jiných smluv) není možné oprávněnost vkladu v tomto řízení posuzovat. Dále je návrh na vklad posuzován podle stavu ke dni podání tohoto návrhu. Jestliže tedy byly exekuční příkazy doručeny účastníkům č. 1 a 2 dříve než byl podán návrh na vklad u katastrálního úřadu, pak ani případné uzavření jiné smlouvy dlouho před vydáním těchto exekučních příkazů nemůže vést k povolení vkladu, jestliže návrh na vklad podle těchto smluv nebyl podán dříve, než byli účastníci řízení č. 1 a 2

omezení v nakládání s předmětnou nemovitostí V neposlední řadě ani jedna z těchto předložených smluv nespĺňuje předpoklady pro vkladovou listinu dle § 8 odst. 2 katastrálního zákona, protože podpisy na uvedených smlouvách nejsou úředně ověřeny, a to ani ve smyslu § 62-64 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

18. Soud si je na základě vyjádření účastníků vědom jejich situace i podmínek panujících na předmětné nemovitosti a nemovitostech sousedících, avšak v tomto řízení je možné přezkoumávat výhradně skutečnost, zda katastrální úřad postupoval správně, pokud zamítl vklad předkupního práva k předmětné nemovitosti. Pokud se jedná žalobkyni i účastníky namítané skutečnosti, že bez zřízení předkupního práva může být omezen či znemožněn přístup žalobkyně na jiné nemovitosti v jejím vlastnictví, pak soud konstatuje, že dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, je možné tento přístup zajistit i jinými instituty, např. služebností cesty dle § 1276 občanského zákoníku. Konečně se soud v tomto řízení nemůže nijak vyjadřovat k průběhu vedení exekuce na majetek účastníků řízení či k otázkám s tímto souvisejícím.
19. Pokud se týká nákladů řízení, žalobkyně nebyla ve věci úspěšná a měla by být dle § 142 odst. 1 o.s.ř. povinna nahradit dalším účastníkům náklady řízení. Tito se však náhrady nákladů řízení výslovně vzdali, proto soud rozhodl, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů řízení právo.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů od doručení tohoto rozsudku k Vrchnímu soudu v Olomouci, prostřednictvím Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16, Brno ve trojím vyhotovení bez omezení odvolacích důvodů.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnosti uložené mu pravomocným a vykonatelným rozhodnutím, je možno domáhat se výkonu rozhodnutí.

Brno 15. října 2019

JUDr. Boris Filemon v. r.  
soudce

Toto rozhodnutí ze dne 15. října 2019, č. j. 23 C 20/2019-20 nabylo právní moci dne 18. února 2020. Připojení doložky provedla dne 18. března 2020 Ing. Dana Crlíková.