



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobce: **BONASERVIS a.s.**, IČO 24694321
sídlem Na Sádkách 1218/3a, 370 05 České Budějovice
za účasti: **J.M.**, narozená XXXX
trvale bytem XXXX, XXXX

o žalobě proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Kat. pracoviště Kyjov ze dne 21. 2. 2020, č.j. V-6511/2019-738-10,

takto:

- I. Žaloba o povolení vkladu vzniku zástavního práva k nemovitosti parc. č. XXXX v kat. území XXXX, dále k nemovitostem parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, to vše v kat. území XXXX, a dále k nemovitostem parc. č. XXXX a XXXX, to vše v kat. území XXXX, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 19. 12. 2019, se zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit další účastníci na náhradě nákladů řízení částku 75 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobou ze dne 30. 3. 2020 se žalobce domáhal nahrazení celkem 4 rozhodnutí různých katastrálních pracovišť v obvodu působnosti Krajského soudu v Brně. Usnesením ze dne 17. 4. 2020, č.j. 23 C 32/2020-9 byly části návrhu vyloučeny k samostatnému projednání. Předmětem řízení sp. zn. 23 C 38/2020 je žaloba proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Kyjov (dále jen „katastrální úřad“) ze dne 21. 2. 2020, č.j. V-6511/2019-738-10 (dále jen „napadené rozhodnutí“). Napadené rozhodnutí

mělo být nahrazeno tak, že se povoluje vklad zástavního práva k pozemkům uvedeným ve výroku I. tohoto rozsudku (dále jen „předmětné nemovitosti“) podle zástavní smlouvy ze dne 19. 12. 2019 mezi žalobcem jako zástavcem a další účastníci jako zástavním věřitelem k zajištění pohledávek ze zápůjček a úvěrů poskytnutých v minulosti i v budoucnosti zástavci zástavním věřitelem, jakož i ze zápůjček a úvěrů poskytnutých zástavci třetí osobou, pokud pohledávku z takové zápůjčky nebo takového úvěru nabude od této třetí osoby jakýmkoliv způsobem zástavní věřitel.

2. Žalobce ve vztahu k napadenému rozhodnutí především uvedl, že není v pravomoci katastrálního úřadu posuzovat srozumitelnost a určitost vkladové listiny (k tomu především viz bod 17 odůvodnění a tam uvedená důvodová zpráva). Žalobce tvrdil, že případný nedostatek spočívající v nedostatečném vymezení zajišťovaných dluhů by mohl vést k neplatnosti zástavní smlouvy, ale dle jeho názoru to nevylučuje možnost zapsat takovou smlouvu do katastru nemovitostí. Katastrální úřad by se měl omezit výhradně na zkoumání náležitostí vkladové listiny, a přestože tyto nejsou nikde taxativně vymezeny, určitost či srozumitelnost smluvních ujednání obsažených ve vkladové listině takovou náležitostí být nemůže. Dle názoru žalobce není úkolem katastrálního úřadu chránit účastníky smlouvy před její možnou neplatností, neboť o této by v konečném důsledku mohl rozhodovat jedině soud, který není názorem katastrálního úřadu (ať již o platnosti či neplatnosti) jakkoliv vázán. Dále žalobce uvedl, že dle § 1311 a 1312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen o.z.) je možné zajistit zástavním právem mj. i 1) dluhy určitého druhu vznikající dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli v určité době, nebo 2) různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož právního důvodu. Podle druhu pak lze dluhy dělit na dluhy peněžité a nepeněžité, popř. na dluhy vzniklé ex contractu, ex lege, ex delicto a ex variis causarum figuris. Dluhy z úvěru pak žalobce považuje za dluhy z určitého právního důvodu a pro tyto zákon nestanoví žádné další konkretizující požadavky. V neposlední řadě žalobce uvedl, že zástavní smlouva není smlouvou in favorem tertii (jak dovodil katastrální úřad v napadeném rozhodnutí), neboť zástavní právo mělo zajišťovat dluhy ze zápůjček a úvěrů, které od třetí osoby případně získá zástavní věřitel. Zástavní právo by v tomto případě vzniklo pouze zástavnímu věřiteli a to jen v případě, že pohledávku od třetí osoby nabude.
3. Účastnice řízení ve svém vyjádření uvedla, že s žalobou i argumenty žalobce souhlasí a navrhuje soudu, aby žalobě vyhověl.
4. Soud vyzval postupem dle § 250c odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“), katastrální úřad, aby se k žalobě vyjádřil. Ten odkázal na odůvodnění rozhodnutí a zdůraznil, že nová úprava v zákoně č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (dále jen k.z.), a o.z. směřuje k posílení materiální publicity katastrální evidence a snaží se co nejvíce přiblížit ideálnímu stavu, kdy zápisy v katastru nemovitostí budou zcela v souladu se skutečným právním stavem.
5. Žalobce již v žalobě uvedl, že souhlasí s rozhodnutím bez nařízení jednání a další účastnice k dotazu soudu s takovým postupem souhlasila. Jelikož se v předmětné věci jedná především o právní posouzení a obě strany s rozhodnutím bez nařízení jednání souhlasily, postupoval soud dle § 115a o.s.ř., ve věci nenařizoval jednání a věc rozhodl na základě listin obsažených ve spise.
6. 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 zástavního práva do katastru nemovitostí. Žalobce je ve smyslu ust. § 246 odst. 1 o.s.ř. aktivně legitimován k podání žaloby, neboť tvrdí, že byl rozhodnutím správního orgánu dotčen na svých právech. Žaloba byla podána včas ve smyslu § 18 odst. 5 k.z.
7. Z připojeného spisu katastrálního úřadu sp. zn. V-6511/2019-738 soud zjistil (aniž by prováděl dokazování ve smyslu § 122 o.s.ř.), že dne 20. 12. 2019 byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad vzniku zástavního práva k předmětným nemovitostem ve prospěch další účastnice k pohledávkám ze současných i budoucích zápůjček a úvěrů poskytnutých zástavci zástavním

věřitelem nebo třetí osobou, pokud pohledávku z takové zápůjčky nebo úvěru nabude od třetí osoby jakýmkoliv způsobem zástavní věřitel. Přílohou tohoto návrhu byla zástavní smlouva ze dne 19. 12. 2019 uzavřená mezi žalobcem jako zástavcem a další účastníci jako zástavním věřitelem, dle které byl za zástavu označen větší počet pozemků (včetně předmětných nemovitostí), žalobce projevil vůli zřídit zástavní právo k těmto pozemkům ve prospěch další účastnice, zajištěny měly být dluhy ze zápůjček a úvěrů poskytnutých v minulosti i v budoucnosti zástavci zástavním věřitelem, jakož i ze zápůjček a úvěrů poskytnutých zástavci třetí osobou, pokud pohledávku z takové zápůjčky nebo takového úvěru nabude od této třetí osoby jakýmkoliv způsobem zástavní věřitel. Dále měly být zajištěny též dluhy zástavce vůči zástavnímu věřiteli vzniklé z bezdůvodného obohacení a dluhy spojené s povinností vrátit plnění z neplatné nebo zrušené smlouvy.

8. Dne 20. 1. 2020 adresoval katastrální úřad žalobci a další účastníci seznámení s podklady pro rozhodnutí, ve kterém uvedl, že navrhovaný vklad nelze povolit. Katastrální úřad především zdůraznil, že zástavní smlouva nespĺňuje náležitosti dle o.z., dluhy nejsou vymezeny dostatečně určitě a chybí údaj o výši zajištěného dluhu, u budoucího dluhu o výši jistiny a v případě dluhů určitého druhu údaje o době jejich vzniku a nejvyšší výši jistiny, do které se zajištění poskytuje. Katastrální úřad dále uvedl, že dle jeho názoru v zástavní smlouvě chybí označení třetí osoby, pro jejíž pohledávky mělo být zástavní právo taktéž zřízeno, a její souhlas s uzavřením smlouvy.
9. Na to reagoval žalobce podáním ze dne 27. 1. 2020, ve kterém uvedl obdobné argumenty, jaké následně použil i v žalobě. Katastrální úřad poté již napadeným rozhodnutím návrh na vklad zamítl s odůvodněním, že v zástavní smlouvě nejsou nijak definovány již existující dluhy, absentuje údaj o době vzniku a maximální výši zajištění u dluhů určených dle druhu a zástavní smlouva je zčásti uzavřena ve prospěch třetí osoby, která není ve smlouvě identifikována a s uzavřením smlouvy neprojevila písemný souhlas. K námitkám žalobce katastrální úřad doplnil, že konstrukce smlouvy směřující ve prospěch třetí osoby se jeví mj. jako obcházení zákona (zejm. § 1371 a násl. o.z.), uvedení nejvyšší výše jistiny pro kterou se zajištění poskytuje je u budoucích dluhů minimální požadavek, jehož alternativou nemůže být naprosté opominutí tohoto údaje ve smlouvě (navíc je znalost maximální výše jistiny nutná pro realizaci dalších práv, např. § 1380 nebo § 1385 o.z.) a konečně že katastrální úřad je povinen ve vkladovém řízení provést interpretaci právního jednání účastníků a obsah takových právních jednání musí být poznatelný ze samotné vkladové listiny (tedy není možné projev vůle účastníků zjištěný z vkladové listiny doplňovat jejich dalšími projevy vůle). V této souvislosti katastrální úřad odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 227/96, 22 Cdo 1236/2001 nebo rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 4 Co 243/2017. Z uvedených důvodů katastrální úřad konstatoval, že vkladová listina nespĺňuje náležitosti dle § 17 odst. 1 písm. a), c) k.z. a návrh na vklad zamítl.
10. Podle § 1311 odst. 1 o.z. zástavním právem lze zajistit dluh o určité výši nebo dluh, jehož výši lze určit kdykoli v době trvání zástavního práva. Zástavním právem lze zajistit dluh peněžitý i nepeněžitý, podmíněný nebo i takový, který má vzniknout teprve v budoucnu.
11. Podle odst. 2 stejného ustanovení zástavním právem lze zajistit i dluhy určitého druhu vznikající dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli v určité době nebo i různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož právního důvodu.
12. Podle § 1312 odst. 1 o.z. zástavní právo se zřizuje zástavní smlouvou. V ní strany ujednají, co je zástavou a pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno; zajišťuje-li se dluh ještě nedospělý nebo více dluhů, postačí ujednat, do jaké nejvyšší výše jistiny se zajištění poskytuje.
13. Podle § 17 odst. 1 písm. b) k.z. ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad.
14. Na prvním místě se soud zabýval otázkou rozsahu přezkumu vkladové listiny katastrálním úřadem. V předmětném sporu není pochyb o tom, že vkladovou listinou je soukromá listina.

Dle § 17 odst. 1 písm. b) k.z. v takovém případě katastrální úřad zkoumá, zda obsah listiny odůvodňuje navrhovaný vklad. Katastrální úřad je tedy povinen zkoumat, zda obsah listiny a právní jednání v něm obsažené odpovídá právní úpravě, neboli zda s obsahem listiny jiné právní předpisy spojují vznik, změnu nebo zánik práv, která se zapisují do katastru nemovitostí.

15. Podle komentáře JUDr. Evy Barešové „Dále pak např. u kupní smlouvy musí být uveden závazek nemovitost převést za kupní cenu, u darovací smlouvy závazek nemovitost převést bezplatně a musí být uvedeno, že obdarovaný dar nebo nabídku přijímá, u věcného břemene musí být uvedeno, v čem závazek spočívá, u smlouvy o přidatném spoluvlastnictví musí být uvedeno, ke kterým nemovitostem se vztahuje, u práva stavby poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, u svěřenského fondu musí být označen svěřenský správce, svěřenský fond musí mít vlastní označení, které musí vyjadřovat jeho účel a obsahovat slova "svěřenský fond" apod.“ (BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ Iveta, DOUBEK Pavel, JANEČEK Bohumil, NEDVÍDEK Lumír, ŠANDOVIÁ Helena aj. *Katastrální zákon: Komentář* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.)
16. Podle komentáře autorů Šustrové, Borovičky a Holého: „Katastrální úřad zkoumá, zda to, co je uvedeno v návrhu, odpovídá obsahu soukromé vkladové listiny a naopak zda obsah listiny odůvodňuje návrh na zápis nebo výmaz práva. Katastrální úřad bude zkoumat, zda soukromá listina obsahuje podstatné náležitosti dané zákonem.“ (ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA Petr a HOLÝ Jaroslav. *Katastrální zákon: Praktický komentář* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.)
17. Podle důvodové zprávy „Přezkum vkladových listin se rozlišuje podle toho, jestli vkladovou listinou je listina soukromá nebo veřejná. Rozsah přezkumu vkladových listin před rozhodnutím o povolení vkladu u soukromých listin je v zásadě shodný s rozsahem, v jakém byly při zápisích přezkoumávány vkladové listiny při provádění zápisů do pozemkové knihy podle obecného knihovního zákona. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení, ve kterém jsou přezkoumávány pouze listiny, a jedná se o řízení nesporné, nelze zkoumat platnost předložených listin v plném rozsahu. Lze však zjistit, zda důvod neplatnosti listiny nevyplyvá již z jejího obsahu a dalších disponibilních dokumentů. K tomu ostatně měl sloužit i výčet přezkumných důvodů podle dosavadního zákona o zápisích. Při taxativním výčtu těchto důvodů ovšem mnohdy docházelo k tomu, že katastrální úřad z pouhého obsahu listiny zjistil její neplatnost, ale obtížně hledal důvod pro zamítnutí vkladu, pod který by důvod neplatnosti listiny podřadil. Navíc s ohledem na zásadu materiální publicity, založenou občanským zákoníkem (§ 980 a násl.), je nutné, aby přezkumná činnost katastrálního úřadu byla posílena oproti stávající právní úpravě, ve které platí pouze zásada dobré víry. Zatímco nyní může každý zpochybnit zápis v katastru a domáhat se žalobou u soudu nápravy, při plném uplatnění zásady materiální publicity bude mít zápis v katastru přednost před skutečností, a to bude znamenat, že každý se bude moci plně spolehnout na zápis v katastru. Zároveň to povede k tomu, že každý bude mít prvořadý zájem, aby v katastru byly ohledně jeho nemovitostí zapsány správné údaje, tj. údaje odpovídající skutečnosti. Třetí osoby vždy budou vycházet ze zápisu v katastru a nebudou pátrat po skutečném stavu věci, protože zápis v katastru bude mít přednost před skutečností. Realitní trh nebude v nejistotě, že po provedené transakci někdo zpochybní nějaký nabývací titul z minulosti a tím zpochybní i současně v katastru zapsaného vlastníka.“
18. Žalobce se svojí argumentací pokoušel naznačit, že absence ujednání o maximální výši jistiny dluhů, pro které se zajištění poskytuje, či absence časového období, ve kterém měly dluhy určené druhem vznikat, představuje „pouhou“ nesrozumitelnost či neurčitost smlouvy. Dle názoru soudu se ovšem jedná o obligatorní náležitost zástavní smlouvy (k tomu viz dále). Proto pokud by soud (a v průběhu vkladového řízení katastrální úřad) dospěl k závěru, že taková obligatorní náležitost ve smlouvě chybí, je nutné smlouvu hodnotit jako absolutně neplatnou a taková vkladová listina neodůvodňuje vklad. Z výše uvedené komentářové literatury a důvodové zprávy jednoznačně vyplývá, že je povinností katastrálního úřadu zkoumat, zda vkladová listina obsahuje všechny obligatorní náležitosti, které pro ni (resp. pro učiněné právní jednání) stanoví jiné právní předpisy. Tento požadavek ještě nabyt na významu se zásadou materiální publicity katastrální evidence, podle které je poskytován vysoký standard ochrany osobě, která jedná v důvěře ve správnost údajů uvedených v katastru nemovitostí.

19. Poznámku žalobce o tom, že „*ke vkladům práv ze smluv, které následně soud shledá neplatnými, občas dochází a právní předpisy s tím počítají,*“ soud považuje za nemístnou. Pouhým odkazem na skutečnost, že nastavený kontrolní systém není schopen odhalit všech 100 % negativních jevů, nelze ospravedlnit rezignaci na vyhledávání a odstraňování takových negativních jevů do budoucna. Posuzování návrhů na vklad katastrálním úřadem je činnost, při které vždy bude docházet k určité chybovosti. Je zcela v pořádku, že si právní řád vypracoval způsoby, jak postupovat a následky takových chyb řešit. Nelze ovšem se žalobcem souhlasit, že by měl být povolen vklad práva i tehdy, kdy je katastrální úřad přesvědčen o neplatnosti smlouvy, s odkazem, že právní předpisy si už s takovou situací poradí.
20. Katastrální úřad zkoumal vkladovou listinu přesně ve výše uvedeném duchu a z hlediska faktického rozsahu přezkumu vkladové listiny mu nelze ničeho vytknout. Soud pouze považuje za vhodné upozornit, že zkoumání, zda vkladová listina a v ní obsažené právní jednání obsahuje všechny obligatorní náležitosti a neodporuje kogentním ustanovením jiných právních předpisů, představuje přezkum dle § 17 odst. 1 písm. b) k.z., nikoliv dle písm. a). V tomto případě se jedná o nepodstatný detail, neboť u soukromé listiny zkoumá katastrální úřad splnění podmínek dle obou písmen. Významný vliv by však do budoucna takový postup měl v případě, že by vkladovou listinou bylo rozhodnutí soudu.
21. Poté soud hodnotil, zda zástavní právo dle vkladové listiny splňuje náležitosti o.z., především zda zástavní smlouva splňuje všechny zákonné náležitosti a zda jsou dostatečně vymezeny dluhy, které mají být zástavním právem zajištěny. V zájmu lepšího pochopení výkladu v následujících bodech odůvodnění soud upozorňuje, že je podstatný rozdíl mezi smlouvou či obecně právním důvodem vzniku dluhu a smlouvou, na jejímž základě se zřizuje zástavní právo k zajištění takového dluhu.
22. Soud nesouhlasí s výkladem § 1311 odst. 2 o.z., jak jej nastínil žalobce. Podle uvedeného ustanovení je skutečně nutné rozlišovat mezi druhem dluhu a právním důvodem vzniku dluhu. Neplatí ovšem (jak se pokouší dovodit žalobce), že by za právní důvod vzniku dluhu mohlo být považováno obecné typové určení smluvního vztahu (tedy např. dluhy z úvěrových smluv). Naopak formulaci „*různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož právního důvodu*“ je nutné chápat jako požadavek na zcela konkrétní a individuální určení konkrétní smlouvy, konkrétní právní skutečnosti apod., ze které následně mohou vznikat různé dluhy. Je tedy možné, aby např. z jedné konkrétní smlouvy vznikaly různé peněžité dluhy, ale také dluhy peněžité i nepeněžité, trvající i budoucí a všechny mohou být určeny pouze uvedením této smlouvy jako právního důvodu vzniku. Pokud se však má jednat o dluhy z blíže neurčeného počtu nekonkretizovaných smluv, jedná se již o určení dle druhu a je nutné aplikovat první část cit. ustanovení a vymežit takové dluhy přinejmenším co do doby vzniku.
23. K uvedenému výkladu dospěl soud s použitím několika výkladových metod. Předně jazykovým výkladem slovního spojení „*z téhož právního důvodu*“ vyplývá, že se má jednat o jeden a tentýž právní důvod. Pokud by uvedená formulace snad měla dopadat např. na všechny úvěrové smlouvy mezi účastníky, pak je každá jedna z těchto smluv samostatným a individuálně rozlišitelným právním důvodem pro vznik dluhu, jednalo by se proto o několik právních důvodů (byť obdobných) a taková aplikace by neodpovídala jazykovému výkladu. Dále pokud bychom připustili výklad prosazovaný žalobcem, smluvním stranám by nic nebránilo sjednat zástavní právo jako určené dle důvodu vzniku např. pro všechny pojmenované i nepojmenované smlouvy a v takovém případě by se zcela vytratil rozdíl mezi první a druhou částí § 1311 odst. 2 o.z. Jelikož je však v první části vyžadováno navíc i časové omezení, je evidentní, že zákonodárce předpokládal mezi oběma variantami podstatný rozdíl. Výklad prosazovaný žalobcem proto opět nelze považovat za vhodný. Také je nutné vzít v úvahu návaznost o.z. na předchozí úpravu v § 155 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), podle které „*zástavním právem mohou být do sjednané výše zajištěny i pohledávky určitého druhu, které zástavnímu věřiteli vůči dlužníkovi budou vznikat v určité době.*“ První část § 1311 odst. 2 o.z. zcela evidentně vychází z § 155 odst. 4 obč. zák.,

pro pohledávky určitého druhu nová úprava nadále požaduje jejich časové určení. V tomto ohledu je proto podstatná i dřívější judikatura. Nejvyšší soud ČR např. v rozsudku ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 21 Cdo 306/2015 uvedl, že „podstatnou náležitostí smlouvy o zřízení zástavního práva (zástavní smlouvy) je – jak vyplývá z ustanovení § 156 odst. 2 obč. zák. – kromě určení předmětu zástavního práva (zástavy) též označení zajišťované pohledávky. Pohledávka, kterou zástava zajišťuje (zajišťovaná pohledávka), musí být v zástavní smlouvě označena tak, aby nebyla zaměnitelná s jinou pohledávkou zástavního věřitele za stejným dlužníkem a aby tak účastníkům zástavní smlouvy (smlouvy o zřízení zástavního práva) bylo zřejmé (nepochybné), jaká pohledávka se zástavním právem zajišťuje (srov. například odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2005 sp. zn. 29 Odo 851/2003, který byl uveřejněn pod č. 14 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2007, rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2008 sp. zn. 29 Odo 967/2006 nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2013 sp. zn. 21 Cdo 3447/2011). Smlouva o zřízení zástavního práva pro pohledávky určitého druhu, které budou vznikat zástavnímu věřiteli vůči dlužníkovi v budoucnu a které z povahy věci nelze v zástavní smlouvě (vůbec) individuálně a jednoznačně identifikovat (například pohledávky z dodávky druhově označeného zboží z kupních smluv nebo pohledávky z úvěrů poskytnutých stejnému dlužníku), musí – jak vyplývá z ustanovení § 155 odst. 4 obč. zák. – obsahovat též ujednání o době, ve které mohou takto určené pohledávky vzniknout, a o výši, do které se tyto pohledávky zajišťují.“ Z uvedeného plyne, že např. pohledávky z úvěrů poskytnutých stejnému dlužníku Nejvyšší soud považoval za pohledávky určitého druhu a zdejší soud nevidí důvod tuto koncepci v nové úpravě opouštět, neboť § 1311 odst. 2 o.z. nadále existenci více dluhů určitého druhu předpokládá a připouští.

24. Dle právního názoru zdejšího soudu je možné za dluhy vzniklé z téhož právního důvodu považovat pouze dluhy vzniklé z jednoho zcela konkrétního právního důvodu (např. z jedné konkrétní smlouvy), který je zcela jednoznačně a nezaměnitelně identifikován ve vkladové listině, ať již se jedná o dluhy z právního jednání, protiprávního jednání, dluhy vzniklé z objektivních právních skutečností apod. V tomto ohledu je taktéž pochopitelné, proč zákonodárce zvolil obecnější termín „z téhož právního důvodu“ a nepřistoupil např. k formulaci „z téže smlouvy“. V takovém případě by již bylo zcela evidentní, že je uvedeným ustanovením zamýšlena jedna konkrétní smlouva, nikoliv neurčitý počet smluv stejného typu. Jelikož však zákonodárce musel reflektovat různé možnosti vzniku dluhu (nejen ze smlouvy), musel taktéž zvolit podstatně obecnější pojem „z téhož právního důvodu“. Navíc jedná-li se o jediné určující kritérium, podle kterého je možné zajištěné závazky identifikovat, tím spíše je nutné povahu tohoto kritéria vykládat restriktivně v duchu co možná nejvyšší právní jistoty účastníků i třetích osob, které mohou mít zájem na co možná nejpresnějším vymezení, jaké konkrétní dluhy jsou zástavním právem zajištěny a jaké nikoliv.
25. Nad rámec výše uvedeného je nutné přihlídnout taktéž k ust. § 1312 odst. 1 o.z., a to konkrétně k části věty druhé za středníkem. Soud na prvním místě uvádí, že způsob úpravy zvolený zákonodárcem může být v tomto bodě pro účastníky matoucí. Uvedené ustanovení se jeví jako alternativní k ustanovení § 1311 o.z., avšak ze systematického zařazení této normy do dalšího ustanovení (a dokonce jiného pododdílu) lze usoudit, že se jedná o samostatnou a kumulativně vyžadovanou podmínku, vztahující se výhradně k zástavním právům zřízeným zástavní smlouvou. Jinými slovy v § 1311 o.z. jsou stanoveny obligatorní náležitosti pro přesné vymezení zajišťovaného dluhu bez ohledu na způsob zřízení zástavního práva a pokud zajištění vzniká na základě zástavní smlouvy (dle § 1342 o.z. může zástavní právo vzniknout i na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci a dále může vznikat i přímo ex lege např. dle § 2344, § 2481, § 2571 o.z. a dalších), tak § 1312 o.z. doplňuje další podmínky pro obsah této smlouvy. S ohledem na jeho část věty druhé za středníkem je při vzniku zástavního práva k nedospělému dluhu nebo více dluhům na základě zástavní smlouvy nutné taktéž přinejmenším stanovit, do jaké nejvyšší výše jistiny se zajištění poskytuje.
26. Promítnuto na projednávanou věc výše uvedená právní úprava a její výklad znamenají, že vymezení zajišťovaných dluhů v předmětné vkladové listině představuje jejich určení dle druhu

ve smyslu § 1311 odst. 2 o.z. Takové vymezení ovšem postrádá určení doby, ve které mají zajišťované dluhy vzniknout. Dále dle § 1312 odst. 1 o.z. musí být v zástavní smlouvě individuálně určeno, pro jaký dluh zástavní právo vzniká. V případě, že se zajišťuje více dluhů nebo dluh ještě nedospělý (jako je tomu v posuzovaném sporu), postačí uvést, do jaké nejvyšší výše jistiny se zajištění poskytuje. Jedná se tedy o minimální standard určení zajišťovaných dluhů, který může být překročen a dluhy označeny určitěji, avšak nedodržení ani tohoto minimálního standardu opět představuje nedostatek obligatorních náležitostí zástavní smlouvy. Zástavní smlouva tak postrádá hned dvě obligatorní náležitosti, z tohoto důvodu je absolutně neplatná, jako vkladová listina neodůvodňuje navrhovaný vklad a katastrální úřad zcela správně návrh na vklad zamítl.

27. Jako důvodnou soud shledal pouze námitku žalobce, že se nejedná o smlouvu in favorem tertii. Jak vyplývá ze znění příslušného ustanovení zástavní smlouvy, zástavní právo zajišťující dluhy ze zápůjček a úvěrů poskytnutých třetí osobou by na základě smlouvy vzniklo pouze v případě, že takovou pohledávku následně nabude zástavní věřitel. Smlouva tedy nestanoví žádná práva ani povinnosti třetím stranám, zástavní právo dle smlouvy vznikne vždy jen mezi účastníky smlouvy a posouzení smlouvy katastrálním úřadem v tomto bodě není správné. Uvedené však nic nemění na závěru soudu, že katastrální úřad správně zamítl návrh na vklad z důvodů uvedených již výše.
28. K námitce žalobce, že katastrální úřad neuvedl, jaký způsob vymezení by již považoval za vymezení podle právního důvodu, pak soud konstatuje, že katastrální úřad jako správní orgán může činit pouze to, co mu zákon ukládá. Rozhodně není předmětem činnosti katastrálního úřadu poskytování právního poradenství účastníkům či napomáhání s formulací soukromoprávních smluv. Absence takových úvah v odůvodnění napadeného rozhodnutí proto v žádném případě nemůže vést soud k jeho změně.
29. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř. podle úspěchu ve sporu. Žalobce nebyl v řízení úspěšný, a je proto povinen nahradit další účastníci účelně vynaložené náklady řízení. Tyto sestávají z paušální náhrady za 1 úkon (vyjádření ve věci samé) dle § 1 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 254/2015 Sb. ve spojení s § 151 odst. 3 o.s.ř. Podle § 2 odst. 3 vyhlášky činí výše paušální náhrady 300 Kč. Další účastnice ovšem učinila vyjádření společně ke 4 podaným žalobám, soud proto vyšší náhrady vydělil čtyřmi a v každém jednotlivém řízení přiznal další účastnici jednu čtvrtinu této částky.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16, Brno.

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

Brno 18. srpna 2020

JUDr. Boris Filemon v. r.
soudce