

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2022, sp. zn. 21 Cdo 1813/2021, ECLI:CZ:NS:2022:21.CDO.1813.2021.1

Číslo: 68/2023

Právní věta:

Porušení zákazu zatížení nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí, který byl zřízen jako věcné právo, nezpůsobuje samo o sobě neplatnost zástavní smlouvy, jejímž uzavřením byl tento zákaz porušen, ale je důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 26.10.2022

Spisová značka: 21 Cdo 1813/2021

Číslo rozhodnutí: 68

Číslo sešitu: 7

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Katastr nemovitostí, Neplatnost právního jednání (o. z.), Věcné právo (právo k věci) (o. z.), Věcné právo k věci cizí (o. z.), Veřejný seznam (o. z.), Zástavní právo

Předpisy: § 11 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb. ve znění do 31. 12. 2017

§ 1309 odst. 2 o. z.

§ 17 odst. 1 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb. ve znění do 31. 12. 2017

§ 1760 o. z.

§ 1761 o. z. ve znění do 31. 12. 2017

§ 18 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb. ve znění do 31. 12. 2017

§ 36 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb. ve znění do 31. 12. 2017

§ 580 odst. 1 o. z.

§ 986 odst. 1 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Dotčená rozhodnutí:

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2018, sp. zn. [29 Cdo 2601/2016](#), uveřejněný pod číslem 65/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2022, sp. zn. [33 Cdo 1895/2021](#)

Nález Ústavního soudu ze dne 15. 4. 2010, sp. zn. [II. ÚS 3151/09](#), SbNU 87/2010

Nález Ústavního soudu ze dne 12. 6. 2000, sp. zn. [I. ÚS 331/98](#), SbNU 86/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2021, sp. zn. [24 Cdo 279/2020](#)

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 4. 2016, sp. zn. [9 As 242/2015](#) - 55

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2019, sp. zn. [28 Cdo 197/2019](#)

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2020, sp. zn. [6 As 238/2020-53](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2022, sp. zn. [22 Cdo 32/2022](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud odmítl dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 18. 3. 2021, sp. zn. 14 Co 31/2021, v části, ve které byl potvrzen rozsudek Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 14. 12. 2020, sp. zn. 17 C 182/2019, ve výroku o náhradě nákladů řízení a ve které bylo rozhodnuto o náhradě nákladů odvolacího řízení; jinak rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 18. 3. 2021, sp. zn. 14 Co 31/2021, zrušil a věc vrátil Krajskému soudu v Plzni k dalšímu řízení.

I.

Dosavadní průběh řízení

1. Žalobou podanou u Okresního soudu v Karlových Varech dne 29. 11. 2019 se žalobkyně domáhala určení, že na pozemku parc. č. st. 1, pozemku parc. č. 2, jehož součástí je stavba č. p. 3, pozemku parc. č. 4, pozemku parc. č. 5, pozemku parc. č. 6, pozemku parc. č. 7, pozemku parc. č. 8 a pozemku parc. č. 9, vše v katastrálním území J. (dále jen „předmětné nemovité věci“), nevázne zástavní právo zřízené zástavní smlouvou ze dne 13. 7. 2017 k zajištění pohledávky žalovaného. Uvedla, že na základě smlouvy ze dne 24. 1. 2017 poskytla společnosti G. & H. (dále jen „dlužník“) zápůjčku ve výši 1 700 000 Kč, která byla zajištěna zástavním právem na předmětných nemovitých věcech a dále na pozemku parc. č. 10 v katastrálním území J. V zástavní smlouvě ze dne 24. 1. 2017 byly přitom zřízeny zákazy zcizení a zákazy zatížení všech nemovitých věcí, které byly předmětem zástavy, a to s věcněprávními účinky. Vklad těchto práv omezujících obligačního dlužníka byl proveden dne 23. 2. 2017 s právními účinky vkladu ke dni 27. 1. 2017. Dne 13. 7. 2017 však žalovaný jako zástavní věřitel uzavřel k předmětným nemovitým věcem zástavní smlouvu, přestože výpis z katastru nemovitostí v té době obsahoval uvedená omezení ve prospěch žalobkyně a přestože žalobkyně vydala písemné prohlášení, jímž se vzdala svých práv jen k pozemku parc. č. 10 v katastrálním území J. S výjimkou tohoto pozemku tak nevzniklo zástavní právo ve prospěch žalovaného.

2. Okresní soud v Karlových Varech rozsudkem ze dne 14. 12. 2020, č. j. 17 C 182/2019-125, žalobu zamítl a uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení ve výši 13 552 Kč k rukám advokáta JUDr. D. P. Oproti skutečnostem tvrzeným již v žalobě vyšel z toho, že zástavní smlouvu ze dne 13. 7. 2017 uzavřel s dlužníkem M. M., že žalobkyně nabyla kupní smlouvou z 13. 9. 2018 vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem, že na základě smlouvy z 21. 9. 2018 žalobkyně zřídila na předmětných nemovitých věcech (poté, co se prohlášením datovaným 4. 9. 2018 vzdala zástavního práva a věcného práva zákazu zatížení a zcizení) zástavní právo a zákazy zcizení a zatížení ve prospěch M. M., že smlouvou o postoupení pohledávek ze dne 30. 12. 2019 nabyl žalovaný od M. M. práva a povinnosti ze zástavní smlouvy ze dne 13. 7. 2017 a že dopisem ze dne 27. 5. 2019 uplatnila žalobkyně u M. M. rozpor zástavní smlouvy ze dne 13. 7. 2017 s věcněprávním zákazem disponovat s nemovitými věcmi. Po právní stránce soud prvního stupně uzavřel, že ustanovení § 1761 občanského zákoníku umožňuje sjednání zákazu dispozice s nemovitými věcmi ve věcněprávní formě, ale neuvádí, jaké jsou důsledky porušení takového zákazu. Porušení smluvního

ujednání nemůže vést automaticky k posouzení právního jednání jako neplatného. Pro ochranu věřitele je určen institut relativní neúčinnosti, přičemž ochrana věřitele, který nedisponuje vykonatelnou pohledávkou, je řešena v ustanovení § 593 občanského zákoníku. Je-li ochrana věřitele tímto způsobem zajištěna, lze jen těžko v porušení zákazu dispozice shledávat porušení dobrých mravů. Z hlediska účelu ochrany sjednané podle ustanovení § 1761 občanského zákoníku považoval soud prvního stupně za podstatné, že žalobkyně se ochrany nedovolává jako zástavní věřitel, ale jako vlastník nemovitých věcí. Pro posouzení věci považoval za nepodstatné, že dlužník je v insolvenční. Namítá-li žalobkyně nevhodnost obrany využitím neúčinnosti „rozporovaného“ právního jednání, poukázal soud na její vědomost o zatížení předmětných nemovitých věcí v době nabytí jejich vlastnictví a na její návrh na rozhodnutí o úpadku dlužníka.

3. K odvolání žalobkyně Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 18. 3. 2021, č. j. 14 Co 31/2021-154, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalovanému náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 8 641,82 Kč k rukám advokáta JUDr. D. P. Podle odvolacího soudu nespojuje občanský zákoník s porušením zákazu zcizení nebo zatížení neplatnost právního jednání; tu nelze dovodit ani výkladem. Neplatností je stíháno jednání, které se přičí dobrým mravům nebo které odporuje zákonu. Právní jednání v rozporu se zákazem zcizení neporušuje zákon (jen subjektivní právo oprávněné osoby) a není důvod je a priori považovat za přičící se dobrým mravům. V daném případě nejde o to, že by byly dány nějaké mimořádné okolnosti, které by hovořily pro neplatnost jednání, s nímž jinak zákon neplatnost nespojuje. Odvolací soud dále poukázal na ustanovení § 1760 občanského zákoníku, z něhož ustanovení § 1761 občanského zákoníku nestanoví výjimku; byť z něho vyplývá, že věcněprávní zákaz zcizení má i účinky vůči třetím osobám, stále z něho nevyplývá, že porušení zákazu z jejich strany vyvolává neplatnost jejich právního jednání. Význam věcněprávního zákazu zcizení shledal odvolací soud v oblasti katastru nemovitostí; spočívá i v tom, že katastrální úřad nesmí provést vklad práva odporujícího zákazu zcizení. Žalobkyně se tak měla podle odvolacího soudu domáhat nápravy prostředky, které zákon proti rozhodnutí katastrálního úřadu připouští. Úvahy soudu prvního stupně o relativní neúčinnosti, byť je nepovažoval pro řešení věci za podstatné, korigoval odvolací soud v tom směru, že její využití nepřichází za dané situace v úvahu, neboť by nesloužila k uspokojení peněžité pohledávky žalobkyně, ale jen jejímu zájmu zprostit majetek právní závady.

II.

Dovolání a vyjádření k němu

4. Proti tomuto rozsudku (do „všech jeho výroků v plném rozsahu“) podala žalobkyně dovolání. Přípustnost dovolání spatřuje v řešení právní otázky, jaké právní důsledky má porušení zákazu zatížení nebo zcizení zřízeného podle § 1761 občanského zákoníku, kdy došlo ke vkladu dalšího zástavního práva k nemovitostem, ačkoliv to vylučoval dříve sjednaný zákaz s věcněprávními účinky. Tato otázka nebyla podle ní dosud v rozhodovací praxi odvolacího soudu vyřešena. Žalobkyně považuje za podstatné, že právní předchůdce žalovaného byl s ohledem na obsah zástavní smlouvy seznámen se stavem zápisu v katastru nemovitostí v době zřízení jeho zástavního práva, a to i s ohledem na princip materiální publicity, a dále jako účastník řízení před katastrálním úřadem, a tedy věděl o existenci zákazu zcizení a dalšího zatížení, a též že žalobkyně vydala prohlášení, které se vztahuje jen k jednomu pozemku. Podle žalobkyně toto porušení způsobuje neplatnost zástavní smlouvy ze dne 13. 7. 2017 ve vztahu k těm nemovitostem, ke kterým nevydala souhlas. Přístup odvolacího soudu způsobuje nemožnost jakékoliv ochrany osoby oprávněné ze zřízeného zákazu vůči osobám, které (v tomto případě zcela vědomě) porušily „citovaný zákaz“. Došlo jím k opomenutí pravidla, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má, jak je prezentuje i Ústavní soud v nálezu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. [I. ÚS 2219/12](#). Žalobkyně nemá jiné možnosti právní ochrany než touto žalobou, aby dosáhla napravení stavu v katastru nemovitostí a ochrany svých práv, včetně práva vlastnického. Navrhla zrušení napadeného rozsudku a vrácení věci odvolacímu soudu k

dalšímu řízení.

5. Žalovaný navrhl zamítnutí dovolání. V posuzované věci podle něj nejsou důvody pro absolutní neplatnost zástavní smlouvy a z ustanovení § 1760 občanského zákoníku vyplývá, že samotná skutečnost, že smluvní strana není při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, nevyvolá neplatnost smlouvy; následující ustanovení § 1761 občanského zákoníku z tohoto pravidla nečiní výjimku. Žalobkyně se navíc ochrany svého postavení domáhá nikoliv z pozice zástavní věřitelky, ale z pozice vlastníka předmětných nemovitých věcí.

III.

Přípustnost dovolání

6. Nejvyšší soud jako soud dovolací [§ 10a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“)] po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

7. Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.).

8. Není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.).

9. Nejvyšší soud dovolání žalobkyně proti rozsudku odvolacího soudu v části, ve které byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o náhradě nákladů řízení a ve které bylo rozhodnuto o náhradě nákladů odvolacího řízení, podle ustanovení § 243c odst. 1 o. s. ř. odmítl, neboť dovolání podle § 237 o. s. ř. není přípustné proti rozhodnutím v části týkající se výroku o nákladech řízení [§ 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř.].

10. Z hlediska skutkového stavu bylo v projednávané věci zjištěno (správnost skutkových zjištění soudů přezkumu odvolacího soudu – jak vyplývá z ustanovení § 241a odst. 1 a § 242 odst. 3 věty první o. s. ř. – nepodléhá), že žalobkyně na základě smlouvy ze dne 24. 1. 2017 poskytla dlužníkovi zápůjčku ve výši 1 700 000 Kč, která byla zajištěna zástavním právem na předmětných nemovitých věcech. V zástavní smlouvě byly přitom zřízeny zákaz zcizení a zákaz zatížení všech nemovitých věcí, které byly předmětem zástavy, a to s věcněprávními účinky. Vklad těchto práv omezujících dlužníka do katastru nemovitostí byl proveden dne 23. 2. 2017 s právními účinky vkladu ke dni 27. 1. 2017. Dne 13. 7. 2017 však dlužník uzavřel k předmětným nemovitým věcem další zástavní smlouvu, a to s M. M. jako zástavním věřitelem, aniž by se žalobkyně vzdala svých práv ze zákazu jejich zcizení a zatížení. Žalobkyně nabyla vlastnictví k předmětným nemovitým věcem na základě kupní smlouvy ze dne 13. 9. 2018. Na základě smlouvy z 21. 9. 2018 žalobkyně zřídila na předmětných nemovitých věcech (poté, co se prohlášením datovaným 4. 9. 2018 vzdala zástavního práva a věcného práva zákazu zatížení a zcizení) zástavní právo a zákazy zcizení a zatížení ve prospěch M. M. Dne 27. 5. 2019 uplatnila žalobkyně u M. M. rozpor zástavní smlouvy ze dne 13. 7. 2017 se zákazem disponovat s předmětnými nemovitými věcmi. Smlouvou o postoupení pohledávek ze dne 30. 12. 2019 nabyl žalovaný od M. M. rovněž práva a povinnosti ze zástavní smlouvy ze dne 13. 7. 2017.

11. Za tohoto skutkového stavu závisí napadený rozsudek odvolacího soudu (mimo jiné) na vyřešení otázky hmotného práva, zda porušení zákazu zatížení věci, který byl zřízen jako věcné právo,

způsobuje neplatnost zástavní smlouvy, jejímž uzavřením je tento zákaz porušen, případně jaké jiné má právní důsledky. Vzhledem k tomu, že tato otázka nebyla dosud v rozhodování dovolacího soudu vyřešena ve všech souvislostech, dospěl Nejvyšší soud k závěru, že dovolání žalobkyně je podle § 237 o. s. ř. přípustné.

IV.

Důvodnost dovolání

12. Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř., které provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), Nejvyšší soud dospěl k závěru, že dovolání žalobkyně je opodstatněné.

13. Projednávanou věc je třeba i v současné době posuzovat - vzhledem k tomu, že k uzavření zástavní smlouvy došlo dne 13. 7. 2017 - podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2017 (dále též jen „o. z.“) a podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2017.

14. Podle ustanovení § 1761 o. z. zákaz zatížení nebo zcizení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo. Takový zákaz je platný, pokud byl zřízen na dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví, zastoupení nebo na jinou určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany.

15. V případě ujednání zakazujícího zřídit zástavní právo upravuje občanský zákoník (§ 1309 odst. 2 o. z.) další skutečnosti vedoucí k účinkům takového zákazu vůči třetí osobě, a to zápis zákazu do rejstříku zástav podle jiného právního předpisu, do veřejného seznamu, anebo známost zákazu třetí osobě [BEZOUŠKA, P. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, § 1309]. To však pro posuzovanou věc nemá další význam, neboť zákazy zcizení a zatížení předmětných nemovitých věcí byly zřízeny s věcněprávními účinky a byl proveden vklad (jim odpovídajících práv) do katastru nemovitostí.

16. Rozdíl, zda zákaz zatížení nebo zcizení věci byl zřízen jako věcné právo, či nikoliv, se projevuje v účincích takového zákazu, tedy působí-li jen mezi stranami smlouvy, (a porušení takového zákazu se projeví jen v jejich vztahu), nebo má účinky vůči každému, *erga omnes* (a porušení takového zákazu se projeví i ve vztahu ke třetí osobě). Jen ze samotné skutečnosti, že zákaz byl zřízen jako věcné právo, nelze však dovozovat neplatnost právního jednání, které porušuje takový zákaz.

17. Podle ustanovení § 580 odst. 1 o. z. je neplatné právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.

18. Pro případ právního jednání porušujícího sjednaný zákaz zatížení nebo zcizení věci (ať již působí jen mezi stranami, nebo byl zřízen jako věcné právo) nestanoví zákon výslovně jeho neplatnost. Nabízí se otázka, zda jde vůbec o právní jednání, které odporuje zákonu. Podle teorie zákonného zmocnění není vázanost stran smlouvou dána sama sebou, nýbrž vyplývá ze zmocnění daného zákonem, a jako každá delegovaná norma musí být i norma smluvní obsahově i formálně v souladu s jí nadřazenou normou delegující (srov. DVOŘÁK, B. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1827). Proto je na místě zabývat se tím, zda smysl a účel zákona vyžaduje, aby takové právní jednání bylo neplatné. Rozumí-li se omezením v možnosti nakládání i smluvní omezení podle ustanovení § 1761 o. z. [srov. např. HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, § 1760, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2022, sp. zn. [33 Cdo 1895/2021](#)], pak ve vztahu k důvodu spočívajícímu v tom, že dlužník není podle sjednaného zákazu zatížení oprávněn zřídit zástavní právo k věci, podává odpověď výslovně ustanovení § 1760 o.

z., podle něhož skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává.

19. Z pohledu ustanovení § 1760 o. z. je nerozhodné (jak bylo ve vztahu k vlastnickému právu již uzavřeno Nejvyšším soudem v rozsudku ze dne 26. 4. 2018, sp. zn. [29 Cdo 2601/2016](#), uveřejněném pod č. 65/2019 Sb. rozh. obč.), zda „má smlouva (*titulus*) tzv. translační účinky, tj. zda se vlastnické právo k věci převádí již samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti (*a titulus a modus* splývají v jedno; srov. § 1099 o. z.), anebo zda je k nabytí ... práva nutné další právní jednání (*modus*). V obou případech platí, že skutečnost, že prodávající není ke dni uzavření kupní smlouvy vlastníkem předmětu koupě, nečiní kupní smlouvu sama o sobě neplatnou pro počáteční nemožnost plnění ve smyslu § 580 odst. 2 a § 588 o. z.“

20. Obdobně i odborná literatura uzavírá, že porušení věcněprávního zákazu zcizení s ohledem na ustanovení § 1760 o. z., které na takové případy pamatuje (omezení dispozic nakládání s věcí, která je v právním obchodu), nemá žádný vliv na platnost smlouvy uzavřené v rozporu s takovým zákazem [viz BALLIU, A. Postoupení pohledávky v rozporu se smluvním zákazem. Právní rozhledy, 2021, č. 11, s. 381, nebo obdobně u problematiky postupných smluv uzavřených v rozporu s ujednaným zákazem BEZOUŠKA, P. Smluvní zákaz postoupení pohledávky (*pactum de non cedendo*). Právní rozhledy, 2015, č. 11, s. 381-390].

21. V posuzovaném případě tedy ani zákaz zatížení předmětných nemovitých věcí, který byl zřízen jako věcné právo, nebránil dlužníkovi, aby uzavřel platnou smlouvu, již na sebe převzal závazek zřídit k předmětným nemovitým věcem zástavní právo ve prospěch právního předchůdce žalovaného. Stále je však nutné rozlišovat mezi právním důvodem nabytí zástavního práva (zde zástavní smlouvou) a právním způsobem jeho nabytí [zde vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí – srov. § 11 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona]. Proto je významná otázka, zda dlužník mohl takový závazek splnit, tedy zřídit zástavní právo (teoreticky si lze například představit, že by si dlužník po uzavření zástavní smlouvy opatřil souhlas osoby oprávněné ze zákazu zatížení).

22. Podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání.

23. Uvedené ustanovení je nutné vykládat podle povahy rozhodnutí o vkladu, jehož účelem není posuzovat platnost uzavřené smlouvy, ale konstituovat věcněprávní účinky smlouvy (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 15. 4. 2010, sp. zn. [II. ÚS 3151/09](#)). Proto nelze ani ze znění tohoto ustanovení dovozovat, že by porušení zákazu nakládání s předmětem právního jednání způsobovalo neplatnost tohoto právního jednání. Na druhé straně je zřejmé, že katastrální úřad (bez ohledu na závěr o platnosti či neplatnosti smlouvy) zamítne návrh na vklad, zjistí-li z dosavadních zápisů v katastru, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání – v konkrétním případě, že dlužník měl zakázáno zatížení předmětných nemovitých věcí, a tedy i jejich další zastavení [srov. např. BEZOUŠKA, P. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, § 1309].

24. Ostatně i tam, kde odborná literatura připouští otázky ohledně důsledků porušení zákazu zřídit zástavní právo na platnost zástavní smlouvy, nemá pochyb o tom, že „zákaz zastavení existující k okamžiku podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí by měl být důvodem k zamítnutí návrhu na vklad podle § 17 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona, neboť z katastru nemovitostí bude vyplývat, že zástavce není oprávněn nakládat s předmětem právního jednání“ [viz

FIALA, J. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, § 1309 [Systém ASPI], Wolters Kluwer [cit. 23. 3. 2022], ASPI_ID KO89_c2012CZ, dostupné v Systému ASPI].

25. Nejvyšší soud proto dospěl k závěru, že porušení zákazu zatížení nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí, který byl zřízen jako věcné právo, nezpůsobuje samo o sobě neplatnost zástavní smlouvy, jejímž uzavřením byl tento zákaz porušen.

26. Ohledně chybných údajů v katastru nemovitostí ustanovení § 36 odst. 1 katastrálního zákona stanoví, že na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, b) nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím právním předpisem.

27. Uvedeným postupem lze však opravovat toliko tzv. technické chyby, nikoliv věcnou nesprávnost rozhodnutí o povolení vkladu. Jak již uzavřel Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 14. 4. 2016, sp. zn. [9 As 242/2015](#), „proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, nejsou přípustné opravné prostředky (§ 18 odst. 4 katastrálního zákona). Bránit se lze až proti provedenému vkladu, a to jedinečně žalobou podanou u civilního soudu (výslovná úprava je nyní obsažena v § 986 občanského zákoníku).“

28. Podle ustanovení § 986 odst. 1 o. z. kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.

29. Odpovídající žalobou je žaloba na určení. Vklad, měnící dosavadní stav sporného zápisu, lze na základě rozhodnutí soudu o určení sporného práva provést bez ohledu na to, zda ve věci byla zapsána poznámka spornosti zápisu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2022, sp. zn. [22 Cdo 32/2022](#)).

30. V posuzované věci je tedy zřejmé, že odvolací soud sice posoudil správně otázku platnosti předmětné zástavní smlouvy z 13. 7. 2017, avšak veden nesprávným závěrem, že nápravy pochybení katastrálního úřadu, který provedl vklad práva odporujícího zákazu zcizení (zapsaného jako věcné právo), se lze domáhat prostředky, které zákon proti rozhodnutí katastrálního úřadu připouští, se již dále nezabýval ostatními okolnostmi rozhodnými pro posouzení důvodnosti žaloby na určení.

31. Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu není správný. Protože nejsou dány podmínky pro zastavení dovolacího řízení, pro odmítnutí dovolání, pro zamítnutí dovolání a ani pro změnu rozsudku odvolacího soudu, Nejvyšší soud tento rozsudek (včetně akcesorických výroků o nákladech řízení) zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.) a věc podle ustanovení § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. vrátil odvolacímu soudu (Krajskému soudu v Plzni) k dalšímu řízení.