



Vyvěšeno dne: 22. 7. 2026

Svěšeno dne: 5. 8. 2026

Jakub Otevřel, DiS.

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Radana Malíka a soudců JUDr. Barbary Pořízkové a JUDr. Tomáše Herce v právní věci žalobkyň: **a) Diamond Villa I s.r.o.**, IČO 14389053, **b) Diamond Villa II s.r.o.**, IČO 14389061, **c) Diamond Villa III s.r.o.**, IČO 14389070, **d) Diamond Villa IV s.r.o.**, IČO 14389088, všechny se sídlem Kaprova 42/14, Praha 1, všechny zast. JUDr. Pavlem Čížkovským, advokátem se sídlem V Olšinách 2300/75, Praha 10, proti žalovanému: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj**, se sídlem Pod sídlištěm 1800/9, Praha 8, o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **Hana Podrabská**, v řízení o kasační stížnosti žalobkyň a), b), c) a d) proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 20. 1. 2026, č. j. 41 A 84/2025-77,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žádný z účastníků ani osoba zúčastněná na řízení **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Předmětem projednávané věci je otázka, zda má katastrální úřad posuzovat před zápisem poznámky do katastru nemovitostí dovolání se neúčinnosti právního jednání, jestli má navrhovatel zápisu vykonatelnou pohledávku.

[2] Podanou žalobou se žalobkyně domáhaly ochrany před nezákonným zásahem, který měl spočívat v zápisu poznámek „dovolání se neúčinnosti právního jednání“ na listech vlastnictví 853, 847, 848 a 846 (pořadí totožné s pořadím žalobkyň v záhlaví tohoto rozsudku, pozn. NSS) pro obec a katastrální území Předboj pod spisovými značkami Z-5391/2025-209, Z-5569/2025-209, Z-5384/2025-209 a Z-5390/2025-209.

[3] Dne 10. 6. 2025 obdržel žalovaný návrh osoby zúčastněné na řízení na zápis poznámek „dovolání se neúčinnosti právního jednání“ na listech vlastnictví 853, 847, 848 a 846 pro obec a katastrální území Předboj. Tomuto návrhu žalovaný dne 30. 6. 2025 vyhověl a poznámky do katastru nemovitostí zapsal. Osoba zúčastněná na řízení se totiž žalobou adresovanou Obvodnímu soudu pro Prahu 1 domáhala určení, že v ní vyjmenované kupní smlouvy jsou vůči této osobě právně neúčinné.

[4] Krajský soud nyní napadeným rozsudkem žalobu zamítl jako nedůvodnou. Konstatoval, že katastrálnímu úřadu nepřísluší posuzovat důvodnost odpůrcí žaloby, její bezvadnost ani splnění podmínek pro její věcné projednání. Posouzení těchto otázek totiž přísluší výlučně soudu v civilním řízení. Katastrální úřad je oprávněn toliko posoudit, zda navrhovatel odpůrcí žalobu skutečně podal a doručil ji soudu. Vztaheno na projednávanou věc krajský soud shledal, že žaloba podaná osobou zúčastněnou na řízení je označena jako odpůrcí žaloba, čemuž odpovídá i její petit, rovněž byla doručena Obvodnímu soudu pro Prahu 1. Vyplyvá z ní, že se osoba zúčastněná na řízení dovolává neúčinnosti právního jednání týkajícího se věcí zapsaných v katastru nemovitostí. Dle krajského soudu pak žalobkyně nesprávně směšují otázku vymezení žalobního typu s otázkami předpokladů pro úspěch žaloby. Otázka (ne)existence vykonatelné pohledávky sice může mít vliv na úspěch odpůrcí žaloby, ale není rozhodná pro projednávanou věc, a tedy ani pro zápis poznámky dovolání se neúčinnosti právního jednání.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

[5] Žalobkyně (dále jen „stěžovatelky“) napadají výše označený rozsudek krajského soudu kasační stížností z důvodu dle § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), na základě kterého požadují napadený rozsudek zrušit a věc vrátit krajskému soudu k dalšímu řízení.

[6] Stěžovatelky nezpochybňují, že důvodnost podané odpůrcí žaloby přísluší zkoumat pouze soudu v civilním řízení. Dle nich však z komentářové literatury k příslušným předpisům vyplývá, že katastrální úřad musí při rozhodování o návrhu na zápis poznámky dovolání se neúčinnosti právního jednání zkoumat, zda jemu předložená žaloba je žalobou odpůrcí podle § 589 a § 599 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). Tedy musí zkoumat, zda jde o specifický žalobní typ nikoliv jen podle jejího označení, ale zda je splněna zákonem i požadovaná kvalifikace žalobce.

[7] Musí tedy zjišťovat, jestli žaloba obsahuje tvrzení, jenž definují odpůrcí žalobu (§ 589 OZ). Dle uvedeného ustanovení může být nárok úspěšný pouze tehdy, má-li větitel vykonatelnou pohledávku, přičemž skutečně není nutno posuzovat důvodnost takové žaloby. Takový postup zaručuje ochranu vlastnického práva, respektive ho chrání před neoprávněným zásahem do něj, který představuje právě zápis v katastru nemovitostí. Fakticky totiž omezuje vlastníka nemovité věci jakkoliv s ní nakládat. Jeho možnosti obrany jsou omezené, jelikož není účastníkem řízení o zápisu poznámky. Na druhé straně stojí zájem věřitele na možnosti dosáhnout uspokojení jeho pohledávky. Jeho zájem však musí být kvalifikovaný, a to tak, že musí disponovat vykonatelnou pohledávkou, aby nemohlo být sporu o tom, že vlastník nemovitosti je jeho dlužníkem. Proto je dle stěžovatelek třeba vyvážit oba zájmy tak, aby nedocházelo k nedůvodné nerovnosti před zákonem. Stěžovatelky tak namítají, že výklad provedený krajským soudem je nepřipustně formalistický.

[8] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že se ztotožňuje s věcným i skutkovým posouzením věci krajským soudem, a proto se již dále nebude ke kasační stížnosti vyjadřovat.

[9] Osoba zúčastněná na řízení se ke kasační stížnosti nevyjádřila.

III. Právní hodnocení Nejvyššího správního soudu

[10] Nejvyšší správní soud posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že byla podána včas, osobami k tomu oprávněnými, směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je podání kasační stížnosti přípustné, z důvodů, které zákon připouští, a stěžovatelky jsou zastoupeny advokátem (§ 102 a násl. s. ř. s.). Poté přistoupil k přezkumu rozsudku krajského soudu v rozsahu

pokračování

kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů. Ověřil také, zda netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[11] Kasační stížnost není důvodná.

[12] Podle § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, je katastr nemovitostí (dále též „katastr“) *veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*

[13] Podle § 6 katastrálního zákona se zápisy týkající se práv do katastru provádějí *vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.*

[14] Podle § 22 odst. 1 katastrálního zákona [p]oznámku *zapiše katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního záznamu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, Finančního analytického úřadu či k doloženému návrhu tobo, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.*

[15] Podle § 23 odst. 1 písm. q) katastrálního zákona se k nemovitosti zapisuje poznámka o dovolání se neúčinnosti právního jednání.

[16] Podle § 26 téhož zákona se pro zápis a výmaz poznámky použijí přiměřeně ustanovení o zápisu a výmazu záznamem.

[17] Podle § 589 občanského zákoníku [z]kracuje-li právní jednání dlužníka *uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Toto právo má věřitel i tehdy, je-li právo třetí osoby již vykonatelné, anebo bylo-li již uspokojeno. Neúčinnost právního jednání dlužníka se zakládá rozhodnutím soudu o žalobě věřitele, kterou bylo odporováno právnímu jednání dlužníka (odpůrčí žaloba).*

[18] Podle § 599 odst. 1 občanského zákoníku [d]ovolá-li se věřitel *neúčinnosti právního jednání týkajícího se věci zapsané ve veřejném seznamu, může spolu s předložením odpůrčí žaloby a důkazu o jejím podání žádat orgán pověřený vedením takového seznamu, aby v něm poznamenal dovolání se neúčinnosti právního jednání.*

[19] Nejvyšší správní soud se v minulosti obecně zabýval vztahem § 23 odst. 1 písm. q) katastrálního zákona a § 599 OZ, a sice v rozsudku ze dne 30. 11. 2022, č. j. 9 As 30/2022-24. Konstatoval, že: „[...] o vzájemné souvislosti § 23 odst. 1 písm. q) katastrálního zákona a § 599 OZ nemůže být pochyb. Ustanovení § 599 odst. 1 OZ je vzhledem ke svému znění obecnou procesní úpravou zapisování poznámky o dovolání se neúčinnosti právního jednání do veřejných seznamů [...], kterou je nutné s ohledem na absenci speciální úpravy v katastrálním zákoně respektovat. O provázanosti těchto dvou ustanovení svědčí i důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu, jak uvedl žalovaný. Dle ní 'bude [nově] třeba zapisovat poznámky, vynucené novým občanským zákoníkem', přičemž poznámka o dovolání se neúčinnosti právního jednání je jednou z nich. Zároveň lze odkázat i na dostupnou komentářovou literaturu k oběma zákonům, která dochází k totožnému závěru o propojenosti právě těchto dvou citovaných ustanovení [srov. BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 107; BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, komentář k § 23 odst. 1 písm. q); ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastrální zákon. Praha: Wolters Kluwer, 2018, komentář k § 23 odst. 1 písm. q); ŠVESTKA, Jiří. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2020, komentář k § 599; či LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1933]. Obě ustanovení je tak nutné číst ve vzájemné souvislosti, a to i s ohledem na princip jednoty, racionality a vnitřní obsahové bezrozpornosti

právního řádu (srov. rozsudek rozšířeného senátu ze dne 26. 10. 2005, č.j. 2 Afs 81/2004-54, č. 791/2006 Sb. NSS; náleží ÚS ze dne 29. 1. 2008, sp. zn. Pl. ÚS 72/06, bod 50.; či nověji rozsudek NSS ze dne 10. 2. 2022, č.j. 1 Afs 323/2021-30, č. 4330/2022 Sb. NSS, odst. [31]).“ (viz odst. [13] citovaného rozsudku).

[20] Kasační soud k uvedenému připomíná, že problematika dovolání se neúčinnosti právního jednání je primárně otázkou civilního práva. Jelikož je však mezi účastníky, respektive mezi stěžovatelkami na straně jedné a žalovaným a osobou zúčastněnou na řízení na straně druhé, sporné, jaké skutečnosti má katastrální úřad zkoumat před tím, než poznámku o dovolání se neúčinnosti právního jednání zapíše do katastru nemovitostí, je nutné se sporným okruhem otázek zabývat. Tím však správní soudy nezasahují do otázky, jejíž vyřešení náleží výhradně civilním soudům.

[21] Nejvyšší správní soud se ztotožňuje s posouzením krajského soudu, že není úkolem katastrálního úřadu, ostatně by uvedeným způsobem zasahoval do rozhodování civilních soudů, zkoumat, zda odpůřčí žaloba obsahuje tvrzení a důkazy o vykonatelnosti pohledávky. Kasační soud k tomuto závěru vedou následující úvahy. Předně, jak již výše soud uvedl, § 599 OZ obsahuje obecnou procesní úpravu zapisování dané poznámky do katastru nemovitostí. Poznámkou se do katastru nemovitostí zapisují významné informace vztahující se k tam evidovaným nemovitostem (§ 6 katastrálního zákona). Podle § 26 téhož zákona se pro zápis poznámky použijí přiměřeně ustanovení o zápisu záznamem. Z ustanovení upravujících právě zápis záznamu nevyplývá, že by byl katastrální úřad oprávněn zkoumat stěžovatelkami namítané skutečnosti. Zabývá se pouze tím, zda byl návrh podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bezchybná a navazuje na dosavadní zápisy (§ 21 katastrálního zákona). Jestliže je listina způsobilá, aby byl na jejím základě záznam zapsán, katastrální úřad jej provede. Stejně povinnosti vyplývají též z vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (srov. § 28 vyhlášky).

[22] Ani komentářová literatura nepřisvědčuje argumentaci stěžovatelek, že by měl katastrální úřad zkoumat, zda je podaná odpůřčí žaloba bezvadná a zda jsou splněny podmínky pro její projednání (srov. BAUDYŠ, P. § 23 *[Poznámka k nemovitosti]*. In: BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 106, 107; BAREŠOVÁ, E. § 23 *(Výčet zapisovaných poznámek)*. In: BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., a kol. *Katastrální zákon: Komentář*. Wolters Kluwer [cit. 2026-7-3]. Dostupné v systému ASPI.; § 23 *[Poznámka k nemovitosti]*. In: ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. Wolters Kluwer [cit. 2026-7-3]. Dostupné v systému ASPI.).

[23] Katastrální úřad pouze zkoumá, zda žalobce odpůřčí žalobu skutečně podal a doručil ji soudu, což musí doložit, jak v projednávané věci ostatně učinil. Nejvyšší správní soud též přisvědčuje krajskému soudu v tom, že dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 2. 2024, č. j. 29 Cdo 2329/2023-444, bod 46., není rozhodné, zda byla pohledávka vykonatelná v době podání žaloby; pro úspěch odpůřčí žaloby je naopak rozhodná její vykonatelnost v době rozhodování soudu. Nepochybně se v případě existence vykonatelné pohledávky a tvrzení a prokazování této skutečnosti v odpůřčí žalobě jedná o otázku, kterou přísluší řešit civilním soudům, a nikoliv katastrálnímu úřadu.

[24] Na uvedeném nemůže nic změnit ani argumentace ochranou vlastnického práva a neoprávněným zasahováním do něj. Smyslem poznámek je totiž upozornit na právně významné skutečnosti, které se mohou vztahovat k osobám, k nemovitostem či právům zapsaným do katastru. Od okamžiku jejich zápisu se může každý s uvedeným zápisem seznámit včetně jeho obsahu a nelze se poté dovolávat neznalosti poznámky. Poznámky tedy informují o skutečnostech, které se týkají smluvní volnosti, nebo obsahují informace, které narušují dobrou víru v to, že zápisy v katastru jsou úplné a pravdivé (srov. § 22 *[Zápis poznámky]*. In: ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA,

pokračování

P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. Wolters Kluwer [cit. 2026-7-3]. Dostupné v systému ASPI.). Jelikož smyslem zápisu poznámek je právě ochrana třetích osob, které by jinak jednaly v dobré víře ohledně zápisů v katastru nemovitostí, je tak odůvodněn dočasný zásah do vlastnického práva osoby spočívající ve vyznačení a evidování poznámky. Lze si představit, že poznámka o dovolání se neúčinnosti právního jednání skutečně ztěžuje další nakládání s nemovitou věcí, rozhodně však nelze přisvědčit tvrzení stěžovatele, že je fakticky vyloučena. Její zápis nikterak neomezuje dispozici s vlastnickým právem k nemovitým věcem, pouze notifikuje třetím osobám vedení sporu ohledně neúčinnosti právního jednání. Skutečnost, že se dotčený vlastník může bránit zásahovou žalobou až vůči provedení zápisu poznámky, a nikoliv již během řízení o něm, neznamená, že je jeho obrana proti zápisu vyloučena. Jako taková je zachována.

[25] Nejvyšší správní soud tedy uzavírá, že krajský soud dospěl na podkladě řádně zjištěného skutkového stavu ke správnému závěru, dle kterého není katastrální úřad oprávněn přezkoumávat tvrzení uvedená v odpůřčí žalobě a *de facto* posuzovat důvodnost žaloby. Krajský soud proto správně žalobu zamítl.

IV. Závěr a náklady řízení

[26] Nejvyšší správní soud kasačním námitkám nepřisvědčil a neshledal ani vadu, ke které by musel přihlídnout z úřední povinnosti. Kasační stížnost proto zamítl podle § 110 odst. 1, věty poslední, s. ř. s.

[27] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti soud rozhodl podle úspěchu ve věci v souladu s § 60 odst. 1, větou první, s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelky, které neměly ve věci úspěch, nemají právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému nevznikly žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti.

[28] Osobě zúčastněné na řízení nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s jejímž plněním by jí vznikly náklady. Přiznání náhrady jiných nákladů řízení z důvodů zvláštního zřetele hodných osoba zúčastněná na řízení nenavrhla. Ačkoliv bránila proti neúspěšným stěžovatelkám své právo, které jí vyplývalo z jiného úkonu napadeného žalobou (zápis poznámky o dovolání se neúčinnosti právního jednání do katastru nemovitostí), a měla by tak právo na náhradu nákladů řízení, neučinila žádný úkon, za který by jí náhrada nákladů řízení náležela. Nejvyšší správní soud proto podle § 60 odst. 5 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. rozhodl tak, že ani osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 22. července 2026

L. S.

JUDr. Radan Malík v. r.
předseda senátu