

## U s n e s e n í

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Marcely Kučerové a soudkyň JUDr. Markéty Čermínové a JUDr. Olgy Petrové v právní věci žalobce : **FAL and LEX, a.s.**, se sídlem Náhorní 102, Zdiby, okr. Praha – východ, IČO: 25610953, zastoupen JUDr. Milošem Červinkou, advokátem, se sídlem Haštalská 27, Praha 1, proti žalovaným : 1) **L K**, bytem , 2) **J K**, bytem , 3) **M K**, bytem , 4) **J T**, bytem , 5) **M M** - bytem , všichni zastoupeni JUDr. Petrou Olmrovou Nykodýmovou, advokátkou, se sídlem Spálená 51, Praha 1, o **určení vlastnictví k nemovitosti**, k odvolání žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 10. 9. 2003, č.j. 17 C 96/2002-75,

### t a k t o :

Rozsudek soudu I. stupně **se z r u š u j e** a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

### O d ů v o d n ě n í

Napadeným rozsudkem soud I. stupně určil, že žalobce je vlastníkem pozemku dle katastru nemovitostí parcely č. - zahrada o výměře 2 m<sup>2</sup>, parc. č. 108/20 – ostatní plocha o výměře 91 m<sup>2</sup>, parc. č. - orná půda o výměře 10 735 m<sup>2</sup> a parc. č. - ostatní plocha o výměře 2 m<sup>2</sup> zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha – město na LV č. , k.ú. . Žalovaným uložil zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení částku 10.375,- Kč k rukám jejich advokáta.

Soud I. stupně se nejprve zabýval právním zájmem žalobce na určení vlastnictví ve smyslu ust. § 80 písm. c) občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.) k pozemkům, o něž je veden spor. Dospěl k závěru, že jde o žalobní návrh v souladu s ust. § 7 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Dospěl k závěru, že právo každého vlastníka domáhat se ochrany svého vlastnictví vyplývá z č.l. 11 odst. 1 a 4 Listiny základních práv a svobod.

Dále vzal v řízení za prokázané, že původní vlastníci předmětných nemovitostí byla paní E. K., která toto vlastnictví nabyla po svém předemřelém manželu J. K. Tato nabyta veškeré nemovitosti zapsané v pozemkové knize pro k.ú. včetně neděleného pozemku označeného „role“. Dospěl k závěru, že ve výměře pozemku uvedl orgán geodézie při své úřední činnosti výměru chybně, namísto správných 11 972 m<sup>2</sup> bylo uvedeno nesprávně 1 972 m<sup>2</sup>. V r. 1990 paní E. K. své pozemky, a to včetně pozemků, o něž je veden spor, darovala své žalované. V intabulační doložce darovací smlouvy, která je podkladem pro zápis do evidence nemovitostí, byla ohledně předmětného pozemku opět uvedena chybná výměra 1 972 m<sup>2</sup>. Soud I. stupně však po posouzení důkazu – darovací smlouvy dospěl k závěru, že z obsahu darovací smlouvy vyplývá projev vůle dárkyně darovat obdarované pozemky všechny, tehdy v užívání zemědělské organizace. Dospěl k závěru, že tento listinný důkaz vyvrátil tvrzení své žalované a svědka, jejího syna, o úmyslu dárkyně ponechat si díl pozemku o výměře 10 000 m<sup>2</sup>. Navíc tvrzení svědka i prvožalované je v rozporu s tvrzením žalovaných uvedeným v odvolání proti usnesení o nařízení předběžného opatření, kde žalovaní tvrdí, že se o předmětném pozemku dozvěděli až v říjnu 2001. Darovací smlouvu ze 14. 1. 1991 pak posoudil podle § 46 občanského zákoníku účinného v době její registrace. Konstatoval, že podle § 6 vyhl. č. 23/1964 Sb., kterou se prováděl zák. č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí, musely být všechny nemovitosti označeny podle obcí, katastrálních území a parcelních čísel vedených v evidenci nemovitostí. Výměry pozemku proto nebyla podstatnou náležitostí, bez jejíhož uvedení by nemohla být smlouva platně uzavřena. Dospěl proto k závěru, že nesprávná výměra pozemku uvedená v tzv. intabulační doložce nebyla pro právní vztahy závazným údajem a vlastnická hranice byla dána pozemkovou mapou a zákresem pozemku jako neděleného.

Dále vzal soud I. stupně za prokázané, že první žalovaná kupní smlouvou ze dne 5. 6. 1992 všechny pozemky zapsané na LV č. prodala F. R. a ten je v r. 1993 prodal společnosti RIGO s.r.o. Jako nepodstatné hodnotil soud I. stupně, že v těchto kupních smlouvách byl předmětný pozemek při zápisu do evidence nemovitostí opět označen výměrou 1 972 m<sup>2</sup>. Soud dospěl k závěru, že se tak stalo v důsledku písařské chyby a správně mělo být označeno 11 972 m<sup>2</sup>. Dále se zabýval platností smlouvy uzavřené mezi F. R. a společností RIGO s.r.o. za situace, kdy jako kupující je uvedena fyzická osoba R. B. Dospěl k závěru, že na základě této kupní smlouvy předmětné nemovitosti přešly do vlastnictví společnosti RIGO s.r.o., nikoli do vlastnictví fyzické osoby R. B., který vystupoval jako firmy. Smlouva tedy není neplatná, neboť nevyvolává pochybnost o tom, kdo právní úkon a ve prospěch koho činil. Žalobce pak předmětné nemovitosti řádně koupil na základě kupní smlouvy ze dne 10. 5. 1999, kde pozemek je řádně označen parcelním číslem a nikoli výměrou. Prvostupňový soud zdůraznil, že až do 1. 6. 2000 neexistovaly žádné díly předmětného pozemku a byl veden jako jediný, nedělený pozemek s výměrou poznamenanou běžnou písařskou chybou, kdy ze správné číslice 11 972 m<sup>2</sup> vypadla číslice 1. Teprve druhý žalovaný, aniž by byl zapsán jako vlastník pozemku, požádal o zápis geometrického plánu, v důsledku čehož pozemky s novým číselným označením teprve vznikly. Evidence právních vztahů však neobsahuje žádnou listinu, která z nedělené parcely učinila dva samostatné díly různých vlastníků. Proto žalobě vyhověl v plném rozsahu a o náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku se včas odvolali žalovaní. Soudu I. stupně vytýkali, že dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním a že rozhodnutí soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Vytýkali soudu I. stupně, že nesprávně dovodil, co bylo obsahem darovací smlouvy uzavřené dne 17. 12. 1990 mezi E. K. jako dávkyní a prvou žalovanou jako obdarovanou. Rozporovali závěry soudu I. stupně o tom, že z darovací smlouvy vyplývá projev vůle dávkyně darovat obdarované všechny pozemky. Upozorňovali, že v obsahu darovací smlouvy není použit obrat „všechny pozemky v užívání zemědělské organizace“. V darovací smlouvě je pouze uvedeno, že dávkyně „je výlučnou vlastnící mimo jiné zemědělských pozemků v užívání zemědělské organizace v k.ú. “. Ovšem tímto konstatováním není vymezen předmět darování. Naopak pro vymezení předmětu darování je rozhodující odkaz na stav zápisu v evidenci nemovitostí Střediska geodézie Praha – město. Je zřetelně vymezeno, že předmětem darování jsou nemovitosti ve stavu, jak jsou ke dni podpisu darovací smlouvy zapsány v evidenci nemovitostí. Dovožovali, že zákonný požadavek na písemnou formu darovací smlouvy ohledně nemovitostí byl do zákona vkomponován právě proto, aby nebylo pochyb o tom, co účastníci právního vztahu svými projevy sledovali. Pak není pochyb o tom, že darován byl sporný pozemek p. č. v k.ú. ve stavu, jak byl zapsán v evidenci nemovitostí, a že účastníci darování neměli pochybnost o tom, že byl zapsán ve výměře 1 972 m<sup>2</sup>. Dovožovali, že rozdíl mezi výměrou 1 972 m<sup>2</sup> a 11 972 m<sup>2</sup> je tak velký, že nelze akceptovat závěr, že pozemek je specifikován pouze parcelním číslem. Pokud soud I. stupně dospěl k závěru, že je nevěrohodná výpověď první žalované a jejího syna o tom, že dávkyně si chtěla ponechat část pozemku o výměře 10 000 m<sup>2</sup>, a tuto nevěrohodnost dovodil z toho, že žalovaní uvedli, že se o pozemku dověděli až v říjnu 2001, odkazovali na to, že v době tohoto podání prvožalovaná byla po operaci a nebyla schopná ostatním žalovaným poskytnout jakoukoliv součinnost. Ostatní žalovaní se skutečně o pozemku dozvěděli až v říjnu 2001. Dále namítali, že je neplatná kupní smlouva ze dne 4. 3. 1993, která byla uzavřena mezi prodávajícím F. R. a kupujícím R. B. Dovožovali, že pokud skutečným kupujícím měla být právnická osoba – společnost RIGO s.r.o., je smlouva v tomto směru neurčitá. Z ust. § 588 občanského zákoníku dovožovali, že určité a srozumitelné vyjádření toho, kdo je účastníkem smlouvy, je její pojmovou náležitostí. Pokud kupujícím měla být společnost RIGO s.r.o. a ne její, pak tato skutečnost měla být ve smlouvě jasně a určitě vyjádřena, což nebyla. Toto pochybení pak činí smlouvu absolutně neplatnou. Soudu I. stupně vytýkali, že pouze konstatoval, že není pochybnost o tom, kdo právní úkon a ve prospěch koho činil, avšak tento závěr nikterak neodůvodnil. Pochybnosti o tom, ve prospěch koho byl právní úkon činěn, jsou dány tím, že v úvodu smlouvy je jako kupující zcela jednoznačně označen R. B. a v intabulační doložce společnost RIGO s.r.o. Žalovaní nesouhlasili se závěrem prvostupňového soudu o tom, že část pozemku o výměře 1 972 m<sup>2</sup> nebyla oddělena geometrickým plánem a tím byl do evidence nemovitostí ve skutečnosti zapsán celý pozemek p. č. ve výměře 11 972 m<sup>2</sup>. Odkazovali na to, že geodézie běžně operovala ve svých zápisech s částmi pozemků bývalého pozemkového katastru, aniž k tomu byl nutný geometrický plán. Proto sama skutečnost, že pozemek p. č. byl zapsán do evidence nemovitostí o výměře 1 972 m<sup>2</sup>, nevyžadovala pro platnost tohoto zápisu geometrický plán. Odvolacímu soudu navrhovali, aby rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že žalobu zamítne v plném rozsahu.

Žalobce se k podanému odvolání vyjádřil tak, že prvožalovaná ani v rámci vypořádání dědictví po své matce netvrdila, že součástí dědictví je pozemek o rozloze deset tisíc metrů

čtverečných a ohledně tohoto pozemku bylo dědictví doprojednááno. Dále se vyjádřil k platnosti smlouvy uzavřené mezi F. [REDACTED] R. [REDACTED] a R. [REDACTED] B. [REDACTED] a dovozoval platnost této kupní smlouvy tak, že podle kupní smlouvy prodávané nemovitosti nabyla společnost Rigo, s.r.o. Dále zdůrazňoval, že pozemek, o nějž je veden spor, byl v pozemkových knihách veden jako pozemek nedělený a to v celé své původní výměře, navíc výměra pozemku nebyla závazným údajem. Odvolacímu soudu navrhol, aby rozsudek soudu I. stupně potvrdil.

Odvolací soud poté přezkoumal napadené rozhodnutí včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, a to dle ustanovení § 212 a § 212a odstavec 1, 2, 3 a 5 o.s.ř. Přihlédl přitom k omezení odvolacích důvodů uvedeném v ustanovení § 205a odstavec 1 o.s.ř. a posoudil námitky protistrany dle § 211a o.s.ř. Poté dospěl k závěru, že dosud nejsou dány podmínky pro potvrzení či změnu napadeného rozhodnutí.

Odvolací soud provedl znovu důkaz kupní smlouvou uzavřenou mezi F. [REDACTED] R. [REDACTED] a R. [REDACTED] B. [REDACTED] a zjistil, že tato smlouva je datována 4. březnem 1993. Z úplného výpisu z obchodního rejstříku ohledně společnosti Rigo spol. s r.o. pak zjistil, že tato společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 31. 1. 1994, tedy později, než došlo k uzavření shora citované smlouvy.

Ze shora uvedeného tedy vyplývá, že soud I. stupně nedostatečně zjistil skutkový stav, pokud si tohoto rozporu nepovšiml a nezabýval se platností uvedené kupní smlouvy z toho hlediska, zda byla uzavřena mezi subjekty, které mají způsobilost k právům a povinnostem, a jsou tedy podle zákona nadány právní subjektivitou. Navíc je nutno konstatovat, že námitky žalovaných o tom, že z uvedené kupní smlouvy není zřejmé, kdo vlastně byl kupujícím, tedy zda pan R. [REDACTED] B. [REDACTED] jako fyzická osoba nebo společnost Rigo, spol. s r.o. jako osoba právnická, jsou případné a prvostupňový soud se s nimi dosud úplně nevyrovnal. Právní posouzení v této věci se zjevně neobejde bez důkladněji zjištěného skutkového stavu zejména o tom, jak byly převedeny peníze za koupené pozemky, z jakého účtu, eventuálně, zda, kdy a kým byla poskytnuta půjčka a komu, a to i vzhledem ke zjištění, že společnost Rigo, spol. s r.o. měla zapsaný základní kapitál pouze ve výši 100 000,- Kč, tedy méně, než činila prodejní cena předmětných nemovitostí. Odvolací soud pouze podotýká, že skutečnost, že katastrální úřad na základě této smlouvy povolil vklad vlastnického práva k předmětným nemovitostem pro společnost Rigo, spol. s r.o., je pro právní posouzení platnosti kupní smlouvy irelevantní. Dále se soud I. stupně musí zabývat již shora naznačenou nesrovnalostí mezi datem uzavření předmětné smlouvy a datem zápisu společnosti Rigo, spol. s r.o. do obchodního rejstříku, což se zjevně neobejde bez výsledku obou účastníků této kupní smlouvy, tedy F. [REDACTED] R. [REDACTED] a R. [REDACTED] B. [REDACTED]. Bez těchto zjištění totiž dosud nelze po právní stránce posoudit námitku žalovaných o nedostatku věcné aktivní legitimace žalobce v tomto sporu.

Vzhledem k tomu, že ke zjištění skutkového stavu věci je třeba provést další důkazy, které nemohou být provedeny v odvolacím řízení, neboť by tím došlo k porušení zásady dvojinstančnosti řízení, nezbylo odvolacímu soudu, než rozsudek soudu I. stupně zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení.

Na soudu I. stupně nyní bude, aby doplnil dokazování ve shora naznačeném směru, přičemž provede i jiné relevantní důkazy, pokud jejich potřeba vyjde v průběhu důkazního řízení najevo. Poté se znovu po právní stránce bude zabývat platností kupní smlouvy uzavřené mezi F [REDACTED] R [REDACTED] a R [REDACTED] B [REDACTED] a vyrovná se tak řádně s námitkou žalovaných o nedostatku věcné aktivní legitimace žalobce v tomto sporu. Poté znovu ve věci rozhodne a to i o nákladech řízení, včetně tohoto odvolacího řízení.

**Poučení:** Proti tomuto usnesení **n e n í** odvolání ani dovolání přípustné.

V Praze dne 11. června 2004

**JUDr. Marcela Kučerová, v.r.**  
**předsedkyně senátu**

Za správnost vyhotovení:  
Forsterová