



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě, se sídlem v Ostravě – Moravské Ostravě, Havlíčkovo nábřeží 34, PSČ 728 81, Česká republika, rozhodl samosoudcem JUDr. Alešem Palkovským v právní věci žalobce: **Jiří K.**, nar. xxx, bytem xxx, právně zastoupen JUDr. Miroslavem Valou, advokátem se sídlem Jesenická 1757/5, 792 01 Bruntál, za účasti účastníka: **Olga K.**, nar. xxx, bytem xxx, **o žalobě proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál, č.j. V-3403/2015-801 ze dne 07.12.2015**

t a k t o :

I. Rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, č. j. V-3403/2015-801 ze dne 07.12.2015 **se** v celém rozsahu **n a h r a z u j e** následujícím rozhodnutím soudu:

P o v o l u j e s e podle Dohody o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení ze dne 12.02.2013 a Dodatku k Dohodě ze dne 24.08.2015 uzavřené mezi žalobcem Jiřím K. a účastníkem řízení Olgou K.,

vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Olgy K., nar. xxx, bytem xxx,

k bytové jednotce č. xxx v domě č. p. xxx na pozemku p. č. xxx a ke spoluvlastnickému podílu 683/27408 na společných částech domu č. p. xxx a na pozemku p. č. xxx, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál na listech vlastnictví č. xxx a xxx pro katastrální území Bruntál-město, obec a okres Bruntál.

II. Žádný z účastníků **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Včasnou žalobou doručenou soudu se žalobce zastoupený v záhlaví uvedeným advokátem domáhal vydání soudního rozhodnutí, kterým by soud povolil vklad vlastnického práva dle Dohody o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení ze dne 12.02.2013 a dodatku k této smlouvě ze dne 24.08.2015 k bytové jednotce č. xxx v bytovém domě č. p. xxx, stojícím na pozemku č. parc. xxx – zastavěná plocha a nádvoří, se spoluvlastnickým podílem ve výši 683/27408 na společných částech domu č. p. xxx a se spoluvlastnickým podílem ve výši 683/27408 na pozemku č. parc. xxx, vše zapsáno na listech vlastnictví č. xxx a xxx pro katastrální území Bruntál-město, část obce Bruntál.

Žalobce svou žalobu odůvodnil tím, že katastrální úřad nejdříve nechtěl vklad povolit s odkazem na ust. § 335b občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“), přičemž po obdržení vyjádření zástupce žalobce ze dne 29.09.2015 své stanovisko přehodnotil, avšak nakonec návrh stejně zamítl s odůvodněním, že přílohou návrhu na vklad má být podle § 15 odst. 1 písm. a) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), dále jen „KZ“, pouze jedna vkladová listina, přičemž k návrhu na vklad byly připojeny dvě listiny, resp. jedna vkladová listina a dodatek této listiny. Podle názoru katastrálního úřadu není vklad práva na základě takovýchto listin možné povolit, s čímž žalobce nesouhlasí, neboť výklad použitý katastrálním úřadem podle něj nemůže obstát ve světle základních zásad soukromoprávních vztahů, jak jsou obsaženy v hlavě první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „OZ“. Žalobce dále poukazuje na to, že z obecných ustanovení OZ vyplývá,

že zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce; nikdo se však nesmí dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu. Výklad a použití právního předpisu dále nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění. S ohledem na tyto základní výkladové zásady soukromého práva je dle názoru žalobce nutno posuzovat i předmětný případ, kdy za účelem povolení návrhu na vklad byly předloženy dvě vkladové listiny. Ust. § 15 KZ sice hovoří o vkladové listině v jednotném čísle, avšak v žádném případě podle žalobce nevylučuje možnost povolení vkladu na základě předložení více listin. Konečně žalobce poukazuje na skutečnost, že byly předloženy dvě listiny, které však dohromady tvoří jedno právní jednání, když původní dohoda rozvedených účastníků řízení ze dne 12.02.2013 sice obsahovala dohodu o tom, že bytová jednotka přejde do výlučného vlastnictví Olgy K., avšak tato bytová jednotka nebyla popsána v uvedené dohodě tak, aby splňovala náležitosti pro zápis do katastru nemovitostí. Tento nedostatek pak byl odstraněn písemným dodatkem ze dne 24.08.2015. S ohledem na uvedené se tedy žalobce domáhá, aby soud rozhodl, že návrh na vklad se povoluje.

Účastník řízení se k podané žalobě vyjádřil tak, že s Dohodou o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení ze dne 12.02.2013 a dodatkem k této smlouvě ze dne 24.08.2015 souhlasí a trvá na převodu předmětné bytové jednotky do svého výlučného vlastnictví.

Dotčený katastrální úřad ve svém vyjádření k žalobě v podstatě setrval na svém právním názoru vyjádřeném již v žalobou napadeném rozhodnutí. Dále k žalobě uvedl, že dle § 561 odst. 2 OZ, jedná-li více osob, vyjadřují se jejich projevy na téže listině při právním jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší, přičemž jednou listinou se nerozumí jen list papíru, ale také svazek listů (sešitých, popř. jinak dostatečně pevně spojených tak, aby nebylo snadné je od sebe oddělit), přičemž je lhostejné, podepíše-li jedna strana jiný list papíru než strana druhá. Uvedený požadavek je přitom kogentní a není možno se od něj odchýlit.

Usnesením soudu z 05.10.2016 byl do řízení přibrán další účastník v osobě Olgy K., neboť žalobce ve své žalobě jako dalšího účastníka (žalovaného) označil správní orgán, který vydal ve věci napadené rozhodnutí.

V souladu s ust. § 115a o.s.ř. soud za souhlasu účastníků o věci rozhodl rozsudkem bez nařízení jednání.

Z rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál ze dne 07.12.2015 č. j. V-3403/2015-801 soud zjistil, že uvedeným rozhodnutím katastrální úřad zamítl návrh na vklad vlastnického práva k bytové jednotce č. xxx v budově č. p. xxx na pozemku p. č. xxx se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a na pozemku o velikosti 683/27408 v katastrálním území Bruntál-město na základě návrhu na vklad Dohody o vypořádání SJM z 12.02.2013 a Dodatku k Dohodě účastníků Jiří K. a Olga K. dle § 18 odst. 1 druhé věty KZ.

V odůvodnění výše uvedeného rozhodnutí katastrální úřad uvedl, že 26.08.2015 mu byl doručen návrh na vklad vlastnického práva na základě Dohody o vypořádání SJM ze dne 12.02.2013, rozsudku soudu o rozvodu a Dodatku k Dohodě. Katastrální úřad v odůvodnění ocitoval ustanovení § 17 KZ a ust. § 18 KZ, přičemž zrekapituloval průběh řízení před katastrálním úřadem. K věci samé pak katastrální úřad uvedl, že k návrhu na vklad vlastnického práva byla předložena Dohoda o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení z 12.02.2013, přičemž jako další příloha byl přiložen Dodatek k Dohodě o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení. Listinu z 12.02.2013 katastrální úřad označil jako vkladovou listinu, dodatek k této dohodě (bez uvedení data dodatku katastrálním úřadem) katastrální úřad označil jako dodatek listiny. Dle katastrálního úřadu přílohou návrhu na vklad má být dle § 15 odst. 1 písm. a) KZ listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru. Dle katastrálního úřadu zákonodárce tímto ustanovením jasně stanovil, že přílohou návrhu na vklad může být pouze jedna vkladová listina. K návrhu na vklad v uvedeném případě byly ovšem dodány dvě vkladové listiny, resp. jedna vkladová listina a dodatek této listiny. Samotná vkladová listina nesplňovala podmínky pro povolení vkladu vlastnického práva, neboť bytová jednotka v ní uvedená nesplňovala „zákonné podmínky pro určení bytové jednotky“. Vzhledem k tomu, že dohoda byla uzavřena za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., nutno dle katastrálního úřadu jednotku označit náležitostmi dle zmíněného zákona, podle něhož byla jednotka rovněž vymezena. Dále v odůvodnění svého rozhodnutí katastrální úřad cituje právní úpravu provedenou zákonem č. 72/1994 Sb. a bezprostředně po zmíněné citaci uvedl, že „doložená dohoda nesplňovala výše uvedené podmínky. Strany zároveň s vkladovou listinou doložily ještě k okamžiku podání návrhu na vklad dodatek listiny z 24.08.2015. K návrhu na vklad tedy byly doloženy dvě listiny“.

Dále katastrální úřad v odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že žádná z listin sama o sobě přitom nesplňuje podmínky, na základě kterých by mohl být návrh na vklad povolen. Ve vkladové listině je neurčitě popsána bytová jednotka, nesplňuje tak náležitosti pro povolení vkladu. Dodatek obsahuje pouze upřesnění uvedené bytové jednotky, „což v souvislosti s tím, že je třeba určitě popsat uvedenou bytovou jednotku, by bylo dostačující, pokud by ovšem dodatek spolu s dohodou tvořil jedinou listinu, o které by se rozhodovalo. **Pokud by uvedené listiny byly neoddělitelně spojeny jako jedna listina, splňovala by tato listina náležitosti k povolení**

vkładu práva do katastru“. Dále katastrální úřad uvádí, že dle § 15 odst. 1 KZ se předkládá k návrhu listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí (vkladová listina). Zákon předpokládá jednu listinu, „což je třeba vyložit s ohledem na singulár použitý v uvedeném ustanovení“. Katastrální úřad posoudil obě listiny jako samostatná právní jednání. Dále katastrální úřad poukazuje na dílo autora JUDr. Pavla Vrchy nazvané Katastrální (a související) judikatura, „kde se autor zabývá mimo jiné plnou mocí jako samostatnou listinou v návrhu na vklad. Jde-li o smlouvu o převodu nemovitostí, musí být projevy účastníků na téže listině, z čehož vyplývá, že má-li věcná smlouva obsahovat na téže listině podpisy účastníků, notoricky musí při zástupčím titulu obsahovat podpis nejen zmocněnce, nýbrž k listině musí být připojena hmotněprávní plná moc, pokud tato nevyplývá přímo z textu věcné smlouvy. Takovému požadavku by však nevyhovovalo, pokud by plná moc tvořila pouze přílohu vkladového návrhu a nebyla by neoddělitelně připojena k věcné smlouvě, jelikož by nebyl dodržen požadavek, že projevy účastníků jsou na téže listině“. Dle katastrálního úřadu autor publikace shrnuje, že „každá hmotněprávní plná moc musí být připojena, resp. musí tvořit nedělitelnou součást věcné smlouvy, jelikož jen tímto způsobem může být dodržen kogentní požadavek, že projevy účastníků jsou na téže listině, což znamená, že je-li text smlouvy zachycen na více listech, musí být tyto listy pevně spojeny“. S poukazem na uvedené pak katastrální úřad návrh na vklad výše specifikovaným svým rozhodnutím zamítl.

Z Dohody o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení ze dne 12.02.2013, která byla soudu předložena jako součást spisu katastrálního úřadu, soud zjistil, že dne 12.02.2013 byla mezi žalobcem Jiřím K. a dalším účastníkem Olgou K. uzavřena dohoda označená jako Dohoda o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení. V této dohodě si strany této dohody sjednaly, jak budou uspořádány jejich majetkové vztahy po dobu po rozvodu manželství. V čl. I písm. B. je pak uvedeno, jak se mají vypořádat nemovité věci, které manželé měli v době sepisu této dohody ve společném jmění manželů, konkrétně je v této dohodě uvedeno, že *„bytová jednotka o vel. 3+1 v xxx na ulici xxx, bude nadále výlučným vlastnictvím Olgy K.“* Soud dále zjistil, že tato dohoda je opatřena úředně ověřenými podpisy obou účastníků.

Z Dodatku k Dohodě o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení ze dne 24.08.2015, který byl soudu taktéž předložen jako součást spisu katastrálního úřadu, soud zjistil, že tento dodatek je dodatkem k výše specifikované Dohodě o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení ze dne 12.02.2013. V dodatku je jako důvod jeho vzniku uvedeno, že předmětný byt nebyl ve shora uvedené dohodě specifikován tak, aby mohl být povolen katastrálním úřadem vklad vlastnického práva pro Olgu K. – zdejší další účastnici. V tomto dodatku je pak předmětná bytová jednotka specifikována jako *„bytová jednotka č. xxx v bytovém domě č.p. xxx, stojícím na pozemku na pozemku č. parc. xxx – zastavěná plocha a nádvoří, se*

spoluvlastnickým podílem ve výši 683/27408 na společných částech domu č.p. xxx, a se spoluvlastnickým podílem ve výši 683/27408 na pozemku č. parc. xxx, vše zapsáno na listech vlastnictví č. xxx a xxx pro katastrální území Bruntál-město, část obce Bruntál.“ Soud dále zjistil, že i tento dodatek je opatřen úředně ověřenými podpisy obou účastníků, stejně jako samotná dohoda. A konečně soud z uvedeného dodatku zjistil to, že tento dodatek je ve spise založen jako samostatná listina a není s dohodou, k níž se vztahuje, nijak neoddělitelně spojen.

Ze spisu katastrálního úřadu soud dále zjistil, že dne 15.09.2015 katastrální úřad vyrozuměl účastníky zmíněného právního jednání o svém názoru, že navrhovaný vklad nelze povolit z toho důvodu, že na nemovité věci v katastrálním území Bruntál-město na LV č. xxx mezi účastníky řízení vážné omezení v nakládání s nemovitostí dražební vyhláškou, usnesením soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorským úřadem v Bruntále pod č. j. EX-00198/2013-022 ze dne 22.03.2013, Exekutorským úřadem Frýdek-Místek a exekučním příkazem k prodeji nemovitosti č. j. EX-04245/2015-034 ze dne 12.08.2015 Exekutorského úřadu Praha-východ. Na základě těchto skutečností nelze vklad vlastnického práva povolit, pokud uvedená omezení nebyla zrušena před podáním návrhu na vklad práva. Na toto vyrozumění reagoval žalobce svým vyjádřením ze dne 29.09.2015, kde uvedl, že se stanoviskem katastrálního úřadu nesouhlasí, neboť podle něj v případě majetkového vypořádání zaniklého společného jmění manželů nedochází k převodu nemovité věci na jinou osobu než na jednoho z manželů, jenž je současně dosavadním vlastníkem nemovité věci. Na průběh exekuce nemůže podle žalobce mít přiložená dohoda rozvedených manželů žádný vliv, neboť vyznačení vlastnictví pouze pro jednoho z manželů nemá na průběh nařízené dražby žádný vliv.

Ze spisu katastrálního úřadu soud dále zjistil, že dne 21.10.2015 katastrální úřad opět vyrozuměl účastníky zmíněného právního jednání o svém názoru navrhovaný vklad nepovolit, přičemž tentokrát tak chtěl učinit z toho důvodu, že k návrhu byly doloženy dvě různé vkladové listiny, a to Dohoda o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení ze dne 12.02.2013, kde popsána bytová jednotka nesplňuje náležitosti zápisu do katastru nemovitostí (viz § 8 KZ), a dále dodatek k uvedené dohodě ze dne 24.08.2015, kde je bytová jednotka popsána v souladu s § 8 KZ. Totožně v návrhu jsou uvedeny tyto listiny jako dvě samostatné vkladové listiny. Na toto vyrozumění reagoval žalobce svým vyjádřením ze dne 09.11.2015, kde uvedl, že se stanoviskem katastrálního úřadu nesouhlasí, neboť se podle něj jedná o příliš restriktivní výklad zákona. Žalobce v tomto vyjádření dále odkazuje na obecná ustanovení OZ, dle kterých zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce, přičemž nikdo se nesmí dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu. Dále pak žalobce poukazuje na to, že výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění. Krom toho žalobce uvádí, že ust. § 15 KZ sice hovoří o vkladové listině

v jednotném čísle, avšak v žádném případě nevylučuje možnost povolení vkladu na základě předložení více listin. Závěrem ještě žalobce uvádí, že k zavkládování sice předložil dvě listiny, tyto však ve skutečnosti tvoří jedno právní jednání, a tak splňují požadavek ust. § 561 (2) OZ.

Ze spisu katastrálního úřadu soud dále zjistil, že na v předchozím odstavci zmíněné vyjádření žalobce reagoval katastrální úřad tak, že dne 11.11.2015 opět vyrozuměl účastníky zmíněného právního jednání o svém názoru, že navrhovaný vklad nepovolí, přičemž v tomto vyrozumění není uveden důvod, pro který tak chtěl katastrální úřad učinit.

Ze spisu katastrálního úřadu soud dále zjistil, že k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl přiložen také pravomocný rozsudek o rozvodu manželství. Dle tohoto rozsudku bylo manželství Jiřího K. a Olgy K. rozvedeno dne 16.04.2013.

Z výpisů z katastru nemovitostí z 27.10.2016, vyžádaných soudem, soud zjistil, že na LV č. xxx pro k. ú. Bruntál-město je evidována jednotka xxx v budově č.p. xxx v bytovém domě, který sám o sobě, jakož i pozemek p. č. xxx, na němž se nachází, je zapsán na LV č. xxx. Dle zmíněného listu vlastnictví je předmětná bytová jednotka evidována jako součást společného jmění manželů Jiřího a Olgy K., přičemž podíl na společných částech domu a pozemku je zapsán jako 683/27408. Obdobné skutečnosti, resp. skutečnosti korespondující s obsahem výše uvedeného listu vlastnictví, pak soud zjistil z LV č. xxx pro k. ú. Bruntál-město.

Krajský soud projednal žalobu v mezích daných žalobou a po zhodnocení výše uvedeného zjištěného skutkového stavu dospěl k právnímu závěru, že žaloba je důvodná.

Podle názoru soudu katastrální úřad v daném případě postupoval zcela korektně a přiléhavě, když v řízení jím vedeném v souladu s ust. § 17 KZ mj. zkoumal, zda obsah vkladové listiny odůvodňuje navrhovaný vklad, resp. zda splňuje náležitosti listiny pro návrh do katastru nemovitostí, a dále zkoumal, zda návrh v souladu s ust. § 18 odst. 1 KZ neztratil před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky. Stejně tak soud považuje za korektní a přiléhavé, že se katastrální úřad zabýval tím, zda návrh v souladu s ust. § 3036 OZ splňuje náležitosti ust. § 6 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), dále jen „ZOVb“.

Soud se ovšem neztotožňuje se závěrem katastrálního úřadu, že návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nelze vyhovět z důvodu, který jako důvod neuvedení vkladu uvedl katastrální úřad v odůvodnění svého rozhodnutí (v podrobnostech viz výše). Pro úplnost soud konstatuje, že je vázán podanou žalobou a nepřísluší mu tak přezkoumávat rozhodnutí katastrálního úřadu jako správního orgánu z hledisek jiných, než která jsou uvedena v odůvodnění rozhodnutí katastrálního úřadu a která byla podanou žalobou napadena, resp. zpochybněna. Z hlediska obecných náležitostí právního jednání (právního úkonu) ve vztahu k Dohodě o vypořádání vzájemných majetkových vztahů ze dne 12.02.2013, uvedených v § 34 a násl. Občanskému zákoníku 1964, soud hodnotí uzavřenou dohodu z 12.02.2013 jako jednoznačný a srozumitelný dvoustranný právní úkon, jímž si účastníci konkrétně, jednoznačně a srozumitelně vypořádali vzájemná majetková práva a povinnosti v souvislosti s řízením o rozvod manželství. K obdobnému závěru ostatně dospěl i Okresní soud v Bruntále v řízení o rozvod manželství, kdy konstatoval naplnění podmínek pro rozvod manželství způsobem uvedeným v ust. § 24a zákona o rodině ve znění do 31.12.2013. Z hlediska obecných náležitostí právního úkonu lze tedy zmíněnou dohodu o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení hodnotit jako uzavřenou platně.

Je nicméně skutečností, že v případě předmětné bytové jednotky jde o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v xxx na ulici xxx, uvedená bytová jednotka je nemovitostí a bude nadále výlučným vlastnictvím Olgy K. Dle názoru soudu i v této části je dohoda manželů jednoznačná, určitá a srozumitelná; platí ovšem, že způsob, jakým předmětná bytová jednotka coby nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí byla v písemné dohodě označena, nesplňuje požadavky kladené na označení takovéto bytové jednotky ustanovením § 6 ZOVB.

Dle § 6 odst. 2 ZOVB smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných náležitostí obsahovat: a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově, b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny, c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek (§ 8 odst. 2), e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, údaji podle katastru nemovitostí, f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky. Podle § 6 odst. 2 ZOVB se ke smlouvě přikládá půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek, jakož i písemný souhlas k převodu bytu uvedený v § 22 odst. 4, 5 a 7. Avšak podle § 6 odst. 3 ZOVB, nedošlo-li k podstatné změně v charakteru jednotky, musí být zvláštní náležitosti

uvedené v odstavci 1 písm. b), c), e), f) a v odstavci 2 splněny, pouze jde-li o první převod jednotky do vlastnictví.

Lze tedy přisvědčit, že byť zmíněná dohoda o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení je platným právním úkonem, bytová jednotka, ohledně které měl být k návrhu účastníků dohody povolen vklad, není specifikována dostatečně podrobně údaji vyplývajícími ze zmíněného ust. § 6 ZOVB.

Naproti tomu v dodatku k uvedené dohodě z 12.02.2013, kdy dodatek je datován dnem 24.08.2015, je předmětná bytová jednotka zcela jednoznačně a konkrétně specifikována nejen co do srozumitelnosti a určitosti, ale i všemi údaji předepsanými zmíněnou právní úpravou pro převod vlastnictví k bytové jednotce nacházející se v bytovém domě (předepsanými pro případ, že se nejedná o první převod jednotky do vlastnictví). Tuto skutečnost ostatně nezpochybňuje ani katastrální úřad ve svém rozhodnutí.

Klíčové dle názoru soudu v daném případě je to, že podpisy účastníků jsou ověřeny jak na Dohodě o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení z 12.02.2013 a jedná se o podpisy účastníků na téže listině, tak jsou úředně ověřeny rovněž na dodatku ke zmíněné dohodě z 24.08.2015 a rovněž jsou podpisy účastníků na téže listině. Projevy vůle účastníků učiněné v písemné formě ve zmíněné dohodě i jejím dodatku se tedy střetly a jejich shoda vyplývá ze skutečnosti, že projev vůle účastníků na obou zmíněných listinách byl úředně ověřen a podpisy účastníků se tak nacházejí vždy na téže listině. Vůle účastníků uvedená v dodatku k dohodě je zcela totožná s vůlí účastníků tak, jak tato byla ve vztahu k nemovitosti specifikována v původní dohodě z 12.02.2013, a obsahem zmíněného dodatku z 24.08.2015 je pouze upřesnění nemovitosti údaji dle § 6 ZOVB, tedy údaji předepsanými pro možnost vkladu práv z právního úkonu směřujícího k převodu nemovitosti do katastru nemovitostí.

Z odůvodnění rozhodnutí katastrálního úřadu plyne, že „pokud by uvedené listiny (míněno dohoda o vypořádání vzájemných majetkových vztahů a dodatek k této dohodě) byly neoddělitelně spojeny jako jedna listina, splňovala by tato listina náležitosti k povolení vkladu do katastru nemovitostí“. Z uvedeného názoru lze bez potíží dovodit, že skutečným důvodem, který katastrální úřad vedl k zamítnutí návrhu na povolení vkladu dle zmíněných listin, je to, že tyto listiny nebyly pevně spojeny k sobě.

Zmíněný názor katastrálního úřadu soud hodnotí jako flagrantní případ nemístně přepjatého formalismu v interpretaci a aplikaci jednoduchého

(podústavního) práva, což ve svých důsledcích znamená, že takovýto způsob interpretace a aplikace práva nemůže v soudním přezkumu obstát. Z obecného hlediska je proto na místě připomenout, že Ústavní soud ve své konstantní judikatuře již mnohokrát konstatoval, že netoleruje orgánům veřejné moci a především obecným soudům formalistický postup, který používá sofistikované odůvodňování k prosazení zřejmé nespravedlnosti. Povinnost orgánů aplikujících právo neznámá pouze vyhledávat přímé a výslovné pokyny v zákonném textu, nýbrž zejména povinnost zjišťovat a formulovat, co je konkrétním právem i tam, kde jde o interpretaci norem a ústavních zásad. Při výkladu a aplikaci právních předpisů nelze opomíjet jejich účel a smysl, který není možné hledat jen ve slovech a větách toho kterého předpisu, ve kterém jsou vždy přítomny i principy uznávané demokratickými právními státy (viz např. nálezy Ústavního soudu PL.ÚS 21/96 ze 04.02.1997).

Jazykový výklad právní normy představuje pouze prvotní přiblížení se k aplikované právní normě. Je pouze východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu, k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako je výklad logický, výklad systematický, výklad e ratione legis atd. Mechanická aplikace abstrahující, resp. neuvědomující si, a to buď úmyslně, nebo v důsledku nevzdělanosti, smysl a účel právní normy, činí z práva nástroj odcizení a absurdity (viz nálezy Ústavního soudu vyhlášené ve Sbírce zákonů pod č. 30/1998 Sb.).

Dle názoru soudu je požadavek plynoucí z ust. § 46 odst. 2 věta druhá občanského zákoníku 1964 z hlediska významu tohoto ustanovení interpretovat zejména tak, že účelem uvedené úpravy je to, aby se souhlasné projevy vůle účastníků, vyjádřené v písemné podobě, střetly na téže listině. Především dle názoru soudu tedy musí platit, že podpisy obou stran musí být uvedeny na jedné a téže listině, která vyjevuje souladnou vůli stran. Není tedy dle názoru soudu přípustné, aby projev vůle týkající se převodu nemovitostí byl písemně vyjádřen jednou stranou na listině a touto stranou rovněž podepsán, přičemž druhá strana úkonu by k tomuto právnímu ujednání přistoupila svým souhlasným prohlášením podepsaným na jiné listině. Zamezení takovýmto situacím dle názoru soudu je oním ratiem uvedeného a obdobných ustanovení. Uvedené ustanovení dle názoru soudu nikterak nevylučuje možnost, aby právní úkon týkající se nemovitosti byl učiněn na jedné listině podepsané oběma účastníky a aby toto právní jednání bylo doplněno či dokonce jednoznačně, konkrétně a srozumitelně pozměněno dalším právním jednáním (právním úkonem) zachyceným na jiné jedné listině podepsané oběma účastníky původního právního úkonu nebo jejich nástupci. Uvedené dle názoru soudu platí také pro případ aplikace ust. § 561 odst. 2 OZ 2014, kdy dodatek ke zmíněné původní dohodě byl učiněn již za účinnosti zmíněného (nového) OZ. Opačný výklad (resp. výklad, k němuž se přichýlil katastrální úřad) nelze dle názoru soudu považovat za správný ani z hlediska ust. § 15 odst. 1 písm. a) KZ, tedy dovozovat, že přílohou návrhu na vklad je vždy a jedině přípustně toliko jedna listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru. Užití jednotného čísla v ust. § 15 odst. 1 písm. a) KZ

(byl-li s užitím tohoto jednotného čísla vůbec spojen konkrétní úmysl zákonodárce) může mít výklad i takový, že podle právní úpravy provedené tímto novým katastrálním zákonem se již nebude vyžadovat, aby byla vkladová listina předkládána ve více stejnopisech, jako tomu bylo v době právní úpravy účinné před nabytím účinnosti aktuálního KZ.

Jak již naznačeno výše, názor katastrálního úřadu vyjevený v odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí, že pokud by uvedené listiny byly neoddělitelně spojeny jako jedna listina, splňovala by tato listina náležitosti k povolení vkladu práva do katastru, zatímco vzhledem k tomu, že uvedené listiny účastníci právního úkonu předložili nikoli pevně spojené, návrh na vklad nutno zamítnout, je ve světle všeho výše uvedeného zcela neudržitelný. Podstatné dle názoru soudu je to, že účastníci dohody o vypořádání SJM tuto uzavřeli způsobem jednoznačným, srozumitelným, konkrétním a určitým ve smyslu obecných náležitostí právního úkonu, pouze nemovitost, která byla předmětem jejich vypořádání, neoznačili dostatečně jednoznačným, konkrétním a určitým způsobem údají dle katastru nemovitostí způsobem předvídaným výše uvedeným ZOVB. Uvedený ryze formální nedostatek účastníci dohody odstranili uzavřením dodatku k uvedené dohodě, ve kterém předmětná nemovitost v podobě bytové jednotky byla řádně specifikována k tomu příslušnými a předepsanými údají. V situaci, kdy podpisy účastníků jsou na téže listině jak v případě původní dohody, tak v případě dodatku ke zmíněné dohodě, přičemž v obou případech byly podpisy účastníků úředně ověřeny a původní dohoda ani její dodatek nejsou nikterak v rozporu, nelze mít dle názoru soudu žádných důvodných pochybností o tom, jakou konkrétní vůli hodlali účastníci projevit, ani o tom, že ji projevili konsenzuálně na dvou nespojených listinách, kdy ovšem na každé z obou listin se nacházely podpisy obou účastníků ve vztahu k potvrzení obsahu právě podepisované listiny. V tomto smyslu je tedy požadavek na to, aby podpisy účastníků byly na téže listině, bez pochybností naplněn. Zvláště to platí v tomto konkrétním individuálním případě, kdy obsahem později sepsané a podepsané listiny byla toliko „technicistní“ specifikace údajů k nemovitosti, ohledně které si účastníci ujednali její další právní osud ve zmíněné původní dohodě. Přitom skutečně samotná původní dohoda nebyla způsobila vkladu práv a povinností z nich vyplývajících ve vztahu k evidovaným nemovitostem do katastru nemovitostí, a to právě pro absenci všech potřebných údajů. Tato jistá formální nedokonalost zmíněné původní dohody však byla bez jakýchkoli pochybností odstraněna právě zmíněným dodatkem a koneckonců i v samotném dodatku je zachyceno konkrétní, jednoznačné a v tomto smyslu i úplné ujednání, že do výlučného vlastnictví Olgy K. přechází bytová jednotka č. xxx v bytovém domě č. p. xxx na pozemku p. č. xxx, přičemž toto ujednání navazuje na předchozí ujednání zachycující nespornost předchozí dohody z 12.02.2013. Je tedy otázkou, zda by i samotný dodatek k dohodě nebyl listinou způsobila vkladu práv a povinností z nich se podávajících do katastru nemovitostí. Tuto otázku v probíhajícím soudním řízení soud nemusí autoritativně řešit vzhledem k primárnímu důvodu, pro který katastrální úřad zamítl návrh na povolení vkladu.

Literatura a v ní zmíněná judikatura, na kterou katastrální úřad poukazuje v odůvodnění svého rozhodnutí, není dle názoru soudu na daný případ aplikovatelná. Citované pasáže se totiž týkají toho, zda musí být k listině obsahující vlastní právní ujednání pevně připojena plná moc v případě, kdy jménem zastoupeného jedná jeho zástupce. Citovanému názoru, že jde-li o smlouvu o převodu nemovitostí, musí být projevy účastníků na téže listině, což znamená, že má-li věcná smlouva obsahovat na téže listině podpisy účastníků, notoricky musí při zástupčím titulu obsahovat podpis nejen zmocněnce, nýbrž k listině musí být připojena hmotněprávní plná moc, tak nelze bez dalšího oponovat. Uvedené však nelze vztahovat na nyní posuzovanou situaci a již vůbec nelze z uvedeného dovozovat, že pokud by zmíněné listiny byly neoddělitelně spojeny jako jedna listina, byl by vklad práva povolen, zatímco byly-li předloženy jako nespojená listina (dvě listiny), vklad práva povolit nelze.

Pro úplnost soud podotýká, že pokud se žalobce domáhá zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí z důvodu, že jiný výklad právního předpisu než jím předestíraný by byl v rozporu s dobrými mravy a vedl by ke krutosti a bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění, pak pojem dobrých mravů je zásadou uplatňující se v soukromém právu, přičemž otázka zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí spadá do oblasti veřejného práva, kde se soukromoprávní zásady neuplatňují.

S ohledem na vše výše uvedené soud výrokem č. I. tohoto rozhodnutí nahradil výše uvedené rozhodnutí správního orgánu (katastrálního úřadu) způsobem uvedeným ve výroku č. I. tohoto rozhodnutí a tím žalobě v plném rozsahu vyhověl.

O nákladech řízení soud v daném případě rozhodl v souladu s ust. § 150 o.s.ř. s přihlédnutím k ust. § 143 o.s.ř., kdy nelze dojít k závěru, že by žalovaná měla větší podíl na nutnosti podat zmíněnou žalobu než žalobce. Je totiž nepřehlédnutelnou skutečností, že účastníci původní dohodu o vypořádání SJM týkající se i práv k nemovitosti uzavřeli sami bez pomoci osoby práva znalé, přičemž tato dohoda sama o sobě nebyla způsobilá vkladu práv a povinností z nich se podávajících do katastru nemovitostí.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí **j e m o ž n o** podat odvolání, a to do 15 dnů ode dne jeho doručení prostřednictvím Krajského soudu v Ostravě k Vrchnímu soudu v Olomouci, písemně, trojmo.

V Ostravě dne 21. března 2017

Za správnost vyhotovení:
Dagmar Karkošková

JUDr. Aleš Palkovský v. r.
samosoudce