



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl samosoudkyní Mgr. Šárkou Hájkovou ve věci žalobkyně: L [redacted] a.s., IČ [redacted], se sídlem [redacted], zastoupen JUDr. Jakubem Havlíčkem, advokátem se sídlem Divišova 882, 500 03 Hradec Králové, za účasti: M [redacted] P [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], zastoupen Mgr. Pavlem Jiříčkem, advokátem se sídlem Studentská 174, 290 01 Poděbrady, o **vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí**,

takto:

- I. Žaloba na zrušení rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště [redacted] ze dne 13.3.2015 č.j. [redacted] a jeho nahrazení rozhodnutím soudu o povolení vkladu vlastnického práva pro žalobkyni k pozemku č. [redacted] o výměře 39 873 m² – orná půda v obci a části obce [redacted], katastrální území [redacted], zapsanému na listu vlastnictví č. [redacted] v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště [redacted] na základě písemné nabídky účastníka ze dne 5.1.2015 a její akceptace žalobkyní ze dne 4.2.2015 **se zamítá**.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit účastníku na náhradě nákladů řízení částku ve výši 13.722,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce účastníka.

O d ů v o d n ě n í:

Žalobkyně se domáhala vydání rozhodnutí, kterým by byl povolen vklad vlastnického práva ve prospěch žalobkyně do katastru nemovitostí, a to ohledně pozemku parc. č. [REDAKCE] o výměře 39873 m², druh pozemku orná půda, nacházejícího se v obci a části obce [REDAKCE] katastrálním území [REDAKCE], který je aktuálně zapsán na listu vlastnictví č. [REDAKCE] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm [REDAKCE] (dále jen „pozemek“). Zároveň žalobkyně požadovala, aby bylo tímto rozsudkem nahrazeno rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE] (dále jen „katastrální úřadu“) ze dne 13.3.2015, č.j. [REDAKCE] (dále jen „rozhodnutí“), kterým byl zamítnut návrh na vklad vzniku vlastnictví k pozemku. Vše s odůvodněním, že se žalobkyně návrhem podaným dne 6.2.2015 domáhala provedení zápisu vlastnického práva ve vztahu k pozemku, když tento návrh byl podán na stanoveném formuláři a obsahoval veškeré náležitosti jmenované v § 14 odst. 1 katastrálního zákona, jakož i přílohy jmenované v § 15 odst. 1 katastrálního zákona, konkrétně pod. písm. a) vkladovou listinu. K návrhu na vklad žalobkyně připojila rovněž průvodní dopis katastrálnímu úřadu a protokol stvrzující okamžik doručení akceptace nabídky prodávajícímu – panu M. [REDAKCE] P. [REDAKCE], jenž je aktuálně zapsán jako vlastník předmětného pozemku. Žalobkyně popsala katastrálnímu úřadu i okolnostem uzavření kupní smlouvy, jež jsou následující: písemnou nabídkou datovanou ke dni 5.1. 2015 (dále jen „nabídka“) nabídl M. [REDAKCE] P. [REDAKCE] žalobkyni k zakoupení předmětný pozemek, a to za kupní cenu 15,- Kč/1m². Dne 4.2.2015 žalobkyně písemným sdělením vtěleným přímo do listiny obsahující nabídku k odkupu předmětného pozemku s úředně ověřeným podpisem nabídku akceptovala. Listinu obsahující akceptaci nabídky doručila žalobkyně osobně dne 4.2.2015 účastníku. Ten však odmítl podepsat potvrzení o doručení akceptace nabídky, přesto se žalobkyně domnívá, že se doručení stalo perfektním v okamžiku, kdy M. [REDAKCE] P. [REDAKCE] byla předložena písemná akceptace nabídky. O doručování akceptované nabídky byl následně žalobkyní a dvěma svědky sepsán protokol tvořící přílohu návrhu na vklad. Okamžikem doručení akceptace nabídky byla mezi žalobkyní, coby kupující, a M. [REDAKCE] P. [REDAKCE], coby prodávajícím, uzavřena kupní smlouva k předmětnému pozemku. Katastrální úřad však mylně pokládal za vkladovou listinu písemnost označenou jako „kupní smlouva“, která byla opatřena pouze podpisem strany kupující. Žalobkyně opětovně osvětlila katastrálnímu úřadu skutečnosti shodně jako výše, přesto katastrální úřad vydal rozhodnutí, které odůvodnil tím, že obsah vkladové listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad pro neurčité a nesrozumitelné právní jednání, které je právním jednáním toliko zdánlivým, přičemž zdánlivé právní jednání nemůže odůvodňovat navržený vklad, dále tím, že osoba, která podepsala nabídku, není dostatečně určité identifikována, navíc v adrese trvalého pobytu je zřejmá chyba, neboť obec [REDAKCE] neexistuje. Jediným identifikátorem fyzické osoby je tak ve dle jména a příjmení pouze poštovní směrovací číslo. Dle katastrálního úřadu dále z nabídky nevyplyvá zřejmý úmysl uzavřít určitou smlouvu ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „o.z.“) ve spojení s § 545 o.z. a neplyne z ní vůle být takovouto smlouvou vázán, bude-li nabídka přijata ve smyslu § 1732 odst. 1 o.z.. Nabídka tak dle katastrálního úřadu není koncipována jako návrh na uzavření kupní smlouvy, resp. neobsahuje projev vůle převést popř. nabýt vlastnické právo a lze jí proto chápat pouze jako vyjádření úmyslu zahájit negociaci o uzavření kupní smlouvy, resp. jako výzvu k podání nabídky na uzavření kupní smlouvy ve smyslu § 1733 o.z.. Katastrální úřad se dále v odůvodnění rozhodnutí zabýval náležitostmi určitosti a srozumitelnosti nabídky a jejího přijetí. Rozebral, že se v obou písemnostech používají pojmy „odprodej“ a „odkoupení“, nicméně ani z jednoho projevu vůle nevyplyvá, která strana je vlastníkem předmětného pozemku, tj. není zřejmé, kdo má být prodávajícím a kdo kupujícím, resp. kdo od koho má pozemek „odkoupit“ a komu má být pozemek odprodán.

Ohledně okamžiku uzavření kupní smlouvy katastrální úřad ještě dodal, že z dopisu (tvořícího přílohu protokolu stvrzujícího okamžik doručení akceptace nabídky prodávajícímu) vyplývá, že prohlášení o přijetí nabídky bylo navrhovateli oznamováno prostřednictvím osobního předání úředně ověřené kopie akceptované nabídky, nikoliv originálu nabídky s podpisem adresáta na téže listině - v dopise se uvádí „...*originál takto uzavřené smlouvy si ponecháváme, přílohou Vám zasíláme úředně ověřenou kopii takto uzavřené smlouvy*...“. Pokud tedy kupující tvrdí, že prodávající odmítl převzít úředně ověřenou kopii akceptované nabídky, nebyla dle katastrálního úřadu smlouva uzavřena. Žalobkyně považuje rozhodnutí katastrálního úřadu za nesprávné, a proto je napadá podle § 18 odst. 5 katastrálního zákona a § 244n o.s.ř.. Co se týče identifikace osoby účastníka v nabídce, tak dle žalobkyně zákon obecně nestanoví nic takového jako jednoznačné identifikační údaje fyzické osoby, podle nichž je zapotřebí uvádět v právním styku s dalšími osobami údaje uvedené v odůvodnění rozhodnutí. K jednoznačné identifikaci prodávajícího postačilo na nabídce právě uvedení jeho jména a příjmení vč. připojení jeho podpisu. Žalobkyni byla navíc osoba účastníka známa a nemohlo dojít k záměně. Konečně obce [REDAKCE] a [REDAKCE] byly z historického hlediska spojenými obcemi a obyvatelé těchto obcí dodnes užívají vžitého místního pojmenování [REDAKCE] namísto [REDAKCE]. Co se týče náležitostí nabídky, jakožto podkladu způsobilého ke vzniku smlouvy, tak nabídka má dle žalobkyně obsahovat podstatné náležitosti konkrétní smlouvy tak, aby smlouva mohla být uzavřena jednoduchým přijetím nabídky. Nabídka účastníka je činěna jako adresná nabídka určená výhradně žalobkyni, jde o nabídku písemnou, opatřenou datem a identifikací prodávajícího vč. jeho podpisu, a obsahuje přesné označení nabízeného pozemku, parcelním číslem a názvem katastrálního území, jakož i jeho výměru a kupní cenu 15,- Kč/lm². Akceptace nabídky, k níž došlo ze strany žalobkyně, byla činěna jednoduchým a nepodmíněným písemným projevem Mezi žalobkyní a účastníkem došlo k uzavření kupní smlouvy k předmětnému pozemku v okamžiku, kdy žalobkyně dne 4. 2. 2015 doručila a předložila účastníku akceptovanou nabídku, přestože tento její doručení odmítl podepsat. Nabídku je podle žalobkyně také třeba považovat za určitou a srozumitelnou, neboť účastník byl v době učinění nabídky jediným zapsaným vlastníkem pozemku, a naopak akceptace nabídky žalobkyní je vyjádřením souhlasu s nabízeným prodejem pozemku za nabízenou kupní cenu, kterou činí adresát nabídky, jakožto strana kupující. Žalobkyně tak byla napadeným rozhodnutím katastrálního úřadu zkrácena na svých právech, neboť její vlastnické právo k pozemku nebylo do katastru nemovitostí zapsáno, přestože kupní smlouva mezi žalobkyní a účastníkem ze dne 4.2.2015 obsahuje všechny podstatné náležitosti kupní smlouvy, byla platně uzavřena a z jejího obsahu plyne, že žalobkyně, jakožto kupující, se má namísto prodávajícího účastníka stát vlastníkem předmětného pozemku. Obsah vkladové listiny tak žalobcem navrhovaný vklad odůvodňuje. Žalobkyně dále argumentovala tím, že uzavírala obdobné kupní smlouvy jako s účastníkem, a to ve druhé polovině roku 2014 a až do března 2015, z nichž je zjevné, že ceny za pozemky byly právě v rozmezí 12,- až 14,- Kč/m². Žalobkyně rozhodně nehodlala účastníka podvést, okrást jej, či využít jeho situace, naopak nabízela mu cenu nadprůměrnou.

Účastník se k žalobě vyjádřil tak, že navrhl její zamítnutí. Uvedl, že skutečnosti, které nastaly v období od ledna 2015 do počátku února 2015 mezi žalobkyní a účastníkem nemohou vést k závěru, že mezi nimi došlo k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem by byl mimo jiné prodej pozemku. Ze všech úkonů je zřejmé, že došlo k počátku jednání směřujícímu k případné dohodě na podmínkách uzavření kupní smlouvy, ale toto jednání nedospělo do fáze konečného konsenzu, aby mohla být uzavřena právně perfektní kupní smlouva. I z úkonů činěných žalobkyní je zřejmé, že sama nemá, resp. neměla, jasno v tom, jaké podmínky by měly být mezi ní a účastníkem dojednány v případě této konkrétní koupě, když sám uvádí různé podmínky, které měly být sjednány (viz text navrhované kupní

smlouvy ze dne 4.2.2015), ač nebyly zcela jistě mezi účastníky vůbec řešeny a ani není tvrzeno, že by byly mezi účastníky dohodnuty v rámci právní konstrukce „uzavření kupní smlouvy“. Účastník má za to, že žalobkyně zneužila jeho nevědomost, resp. naivitu, a využila jeho dočasné tísnivé situace, kdy když za ní účastník došel s dotazem, zda by byla žalobkyně ochotna odkoupit od něj pozemek, jaké jsou v dané lokalitě zejména finanční podmínky mu bylo sděleno, že v dané lokalitě za daných podmínek se pohybují prodeje podobných pozemků v ceně okolo 12,- Kč za 1 m², a že za těchto podmínek by byla i žalobkyně ochotna tento pozemek koupit. Protože účastník potřeboval částku vyšší, zaslal žalobkyni návrh ceny k jednání, a to ve výši 15,- Kč za 1 m², přičemž přitom vycházel ze sdělení o běžné ceně od žalobkyně. Krátce poté se mu ovšem ozvaly jiné subjekty, které vykonávají podobnou podnikatelskou činnost jako žalobkyně, a ty mu sdělily, že běžná cena při prodeji pozemků se v dané lokalitě a za daných podmínek pohybuje mezi 22 - 25,-Kč za 1 m². Po obdržení této informace se obrátil na žalobkyni s tím, že cenu k jednání, kterou navrhl, bere zpět a že si svůj záměr prodeje pozemku musí rozmyslet, protože se změnila i situace, kvůli které o prodeji uvažoval. Tento svůj krok chtěl od žalobkyně potvrdit, tato jej odmítla. Dále se žalobkyně dostavila do bydliště žalovaného s tím, že chce, aby podepsal návrh kupní smlouvy a návrh na vklad do katastru nemovitostí, s čímž účastník nesouhlasil, jednak proto, že nedošlo k dojednání podmínek uzavření kupní smlouvy a jednak proto, že nebyl seznámen s obsahem kupní smlouvy, kterou žalobkyně požadovala neprodleně od něj podepsat. Tomu, že jednání mezi účastníky nedospělo do fáze uzavření kupní smlouvy, svědčí i rozpory v úkonech – dokumentech předkládaných žalobkyní k prokázání jeho tvrzení. Tím účastník míní zejména skutečnost, že v čl. III kupní smlouvy, kterou žalobkyně požadovala po účastníku podepsat, jsou uvedeny nepravdivé skutečnosti (odst. 1 – že na předmětném pozemku nevážnou jiné právní povinnosti, odst. 4 – že ke dni podpisu není jakkoliv omezeno jeho dispoziční právo k předmětnému pozemku, když oba účastníci vědí, že předmětný pozemek má v nájmu žalobkyně a tudíž je možnost užívání tohoto pozemku omezena tímto nájmem vztahem).

Účastník má tedy za to, že závěr učiněný katastrální úřadem ohledně právního hodnocení úkonů učiněných žalobkyní a účastníkem v této věci bylo správné, když je zřejmé, že mezi účastníky došlo opravdu jen k počátku vyjednávání, resp. zjišťování, ochoty k jednání směřujícímu k uzavření případné kupní smlouvy, přičemž v případě zájmu na straně žalobkyně mělo dojít k jednání o dalších podstatných podmínkách prodeje, zejména co se týče splatnosti kupní ceny (účastník by jistě nepřistoupil na zaplacení kupní ceny až po provedení vkladu vlastnického práva, jak je uvedeno v návrhu kupní smlouvy. Celou situaci chápe účastník tak, že žalobkyně využila jeho dopis z ledna 2015, který on považoval za prostředek zjištění případného zájmu žalobkyně o koupi jeho pozemku, na jehož základě mělo dojít k jednání o dalších podmínkách případného prodeje. Projev vůle účastníka v nabídce není natolik dostatečný, aby jeho pouhým akceptováním mohla vzniknout perfektní smlouva, která by mohla sloužit jako podklad pro uskutečnění žalobkyní tvrzeného prodeje. K žalobě se vyjadřuje shodně jako na čl. 28 a 35-36 a dodává: máme za to, že rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl zamítnut návrh na vklad vlastnického práva žalobkyně je správný. Dále účastník, pro případ, že by soud dospěl k závěru, že nabídka splňuje náležitosti nabídky, na základě jejíž akceptace by mohlo dojít k uzavření smlouvy, namítal, že nabídku není způsobila ke vzniku kupní smlouvy, a to pro absenci podpisu. Obsahuje totiž pouze paraflu, nikoliv podpis celým příjmením. Co se týče výše ceny, pak žalovaný neoslovil pouze žalobkyni, ale podal i inzerát a ozvala se mu Z [redacted], která mu nabídla kupní cenu ve výši 22,- Kč za m². Navíc již před datem 4.2.2015 informoval účastník prostřednictvím SMS zpráv žalobkyni o tom, že prodej pozemku již není aktuální, ústně o tomto hovořil i s místopředsedou představenstva žalobkyně. Proto byl překvapen, když se k němu 4.2.2015 pan H [redacted] dostavil, což je pravda, že se stalo a sděloval mu, že sice

žalobkyně považuje nabídku a její akceptaci za dostačující, ale aby vše proběhlo v pořádku v katastru nemovitostí, tak chtějí i podpis smlouvy. Žalovaný byl tímto postupem, jako již uvedl, překvapen a sděloval opětovně, že toto již pro něj není aktuální, že si myslí, že by měla věc proběhnout jinak, poradí se s právníkem a následně zjistil, že 6.2.2015 byl podán návrh na vklad vlastnického práva pro žalobkyni do katastru nemovitostí.

Katastrální úřad se ve věci vyjádřil tak, že setrvává na svém rozhodnutí a plně odkázal na jeho odůvodnění.

Na základě shora uvedených skutečností dokládajících splnění podmínek pro posouzení opodstatněnosti podané žaloby a po ověření, že žaloba je dle § 241 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“) ve spojení s ustanovením § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), včas, soud přistoupil k posouzení věci samé.

Ze spisu vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted], pod sp. zn. [redacted] soud zjistil, že dne 6.2.2015 podala žalobkyně řízení návrh na vklad vlastnického práva k pozemku. Přílohu návrhu na vklad tvořil:

- originál nabídky (z níž soud zjistil, že je titulována žalobkyni, tuto identifikuje adresou, včetně PSČ, a dále text o tom, že „Podle smlouvy o pronájmu pozemků z které vyplývá předkupní právo pro nájemníka při prodeji smluvních pozemků nabízím I. [redacted] a.s. odkoupení pozemku v katastru [redacted] p.č. [redacted] o výměře 39 873 m² za 15Kč/m².“, účastník je identifikován jménem, u něhož je připojena paraфа v podobě „[redacted]“ a dále adresa mimo jiné s místem „[redacted]“, číslo mobilního telefonu a e-mailová adresa účastníka), na nabídce je druhostranně uvedena „akceptace nabídka (dle které žalobkyně akceptuje nabídku, pozemek identifikuje i číslem listu vlastnictví, na němž je zapsán v katastru nemovitostí, druhem pozemku, obcí a částí obce, účastník je označen jménem, příjmením a adresou, tentokrát jako „[redacted]“),

- průvodní dopis (z něhož soud zjistil, že žalobkyně popisuje okolnosti podání nabídky, její akceptace a jejího doručení shodně, jako ve svých tvrzeních výše),

- protokol o doručení akceptace nabídky (ze kterého bylo zjištěno, že obsahuje mimo jiné popis toho, že se dne 4.2.2015 předseda představenstva žalobkyně pokusil doručit účastníku nabídku spolu s akceptací, a to v kopii s ověřeným podpisem zástupce žalobkyně, účastník odmítl převzetí potvrdit, při tomto byli přítomni M. [redacted] H. [redacted] a P. [redacted] V. [redacted], žalobkyně se zároveň takto pokusila předat účastníku i dopis ze dne 4.2.2015, listinu označenou jako kupní smlouva a návrh na vklad vlastnického práva k pozemku pro žalobkyni do katastru nemovitostí, který však účastník nepodepsal),

- dopis ze dne 4.2.2015 (z něhož soud zjistil, že žalobkyně vysvětluje účastníku kontraktační proces, tj. že k uzavření kupní smlouvy došlo její akceptací nabídky, a dále po něm požaduje podepsání listiny nazvané kupní smlouva a doplnění čísla jeho bankovního účtu do tohoto dokumentu, rovněž podpis návrhu na vklad vlastnického práva žalobkyně k pozemku),

- listina nazvaná kupní smlouva (z níž bylo zjištěno, že jde o návrh kupní smlouvy na převod pozemku, včetně vyčíslení kupní ceny, ujednání její splatnosti a platebního místa, prohlášení o závazcích smluvních stran, vymezení způsobu nabytí vlastnického práva

k pozemku a předání pozemku, ujednání o účinnosti smlouvy dnem jejího podpisu, listina je podepsána pouze ze strany žalobkyně, účastník, jako prodávající, je v této listině mimo jiné identifikován bydlištěm – [REDACTED]).

Přípisem ze dne 18.2.2015 vyrozuměl katastrální úřad účastníky vkladového řízení, že navrhovaný vklad není možné povolit, neboť účastník kupní smlouvu nepodepsal a listina tak nesplňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, neboť není účinná (zjištěno z přípisu ze dne 18.2.2015). Před katastrálním úřadem byl následně dne 26.2.2015 sepsán protokol o objasnění důvodů a existence titulu jako podkladu pro zápis vlastnického práva k pozemku ze strany žalobkyně, když její právní zástupce popsal důvody shodně, jako jsou obsaženy v tvrzeních uplatněných v současném soudním řízení. Jako podklad pro zápis vlastnického práva ve prospěch žalobkyně byla označena nabídka a její akceptace s tím, že k uzavření kupní smlouvy došlo okamžikem odeprání přijetí této akceptace účastníkem dne 4.2.2015 (zjištěno z protokolu ze dne 26.2.2015).

Katastrální úřad následně rozhodnutím, s poukazem na ustanovení § 17 odst. 1 písm. b), ve spojení s § 18 odst. 1, katastrálního zákona, návrh na vklad zamítl. V odůvodnění svého zopakoval, že listina označená žalobkyní jako podklad pro zápis vlastnického práva k pozemku v její prospěch neodůvodňuje navržený vklad. Své rozhodnutí odůvodnil katastrální úřad shodně, jak je popsáno v žalobních tvrzeních shora (zjištěno z rozhodnutí).

Z dvou černobílých fotografií formátu A4 bylo zjištěno, že je na něm zobrazena tabule ohraničující počátek a konec obce, a to [REDACTED]. Z informací městského úřadu – článku – soud dále zjistil, že [REDACTED] a [REDACTED] jsou blízké obce.

Z kupních smluv uzavřených mezi žalobkyní, jakožto kupující, a S [REDACTED] V [REDACTED], Z [REDACTED] J [REDACTED], M [REDACTED] H [REDACTED] a H [REDACTED] D [REDACTED] bylo zjištěno, že žalobkyně uzavírala s jmenovanými kupní smlouvy ohledně převodu pozemku, předmětné kupní smlouvy však neobsahují cenu za m², stejně tak jako výměry převáděných pozemků.

Z nájemní smlouvy č. [REDACTED] bylo zjištěno, že jí dne 30.10.2010 uzavřela žalobkyně, jako nájemce, s účastníkem, jako pronajímatelem, ohledně nájmu pozemku, a to na dobu 10 let. Mezi účastníky bylo mimo jiné sjednáno předkupní právo ve prospěch žalobkyně, na přijetí nabídky byla v takovém případě stanovena lhůta dvou měsíců.

Soud již nedoplnil dokazování ani výsledkem účastníka k otázce zasílání SMS zpráv k rukám předsedy představenstva žalobkyně v době před 4.2.2015 a také k vedení jednání se stranou žalující ohledně nabídky na odkup pozemků, ani výsledkem statutárního zástupce žalobkyně či společnosti Z [REDACTED] k otázce výše tržní ceny, stejně tak nebylo doplněno dokazování výsledky svědků H [REDACTED] a V [REDACTED]. Ke zjištění skutkového stavu potřebného pro rozhodnutí ve věci jsou totiž plně dostačující důkazní prostředky uvedené výše. Další dokazování by pouze prodloužilo dobu řízení bez efektivního dopadu na rozhodnutí ve věci.

Při právním posouzení věci vycházel soud z následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.z.“), dle jehož § 560 vyžaduje písemnou formu právního jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.

Podle § 561 odst. 1 o.z. k platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je

to obvyklé. Jiný právní předpis stanoví, jak lze při právním jednání učiněném elektronickými prostředky písemnost elektronicky podepsat.

Podle § 1731 o.z. z návrhu na uzavření smlouvy (dále jen „nabídka“) musí být zřejmé, že ten, kdo jej činí, má úmysl uzavřít určitou smlouvu s osobou, vůči níž nabídku činí.

Podle § 1732 odst. 1 o.z. právní jednání směřující k uzavření smlouvy je nabídkou, pokud obsahuje podstatné náležitosti smlouvy tak, aby smlouva mohla být uzavřena jeho jednoduchým a nepodmíněným přijetím, a pokud z něho plyne vůle navrhovatele být smlouvou vázán, bude-li nabídka přijata.

Podle § 2128 odst. 1 věta první o.z. při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje kupní smlouva formu podle § 560.

Po zhodnocení provedeného dokazování dospěl soud k závěru, že žalobě není na místě vyhovět. Ve věci bylo sice jednoznačně zjištěno, že mezi účastníky byla uzavřena nájemní smlouva k pozemku, dle které bylo ve prospěch žalobkyně sjednáno předkupní právo s lhůtou pro přijetí nabídky v délce dvou měsíců. Taková nabídka by však musela splňovat náležitosti jak formální, tak i vůle, aby jejím přijetím došlo k uzavření kupní smlouvy o převodu pozemku jakožto nemovitosti.

Soud se totiž neztotožňuje s názorem žalobkyně, že je z nabídky zřejmé, že účastník má úmysl bez dalšího uzavřít s žalobkyní kupní smlouvu, tj. že jsou splněny předpoklady dle § 1731 o.z.. Nabídka se velmi stručně vyjadřuje pouze v tom smyslu, že účastník fakticky nabízí pozemek k „odkoupení“, nijak však nespecifikuje jakékoliv další podmínky převodu, pozemek neidentifikuje ani výměrou, ani jeho určením, pokud uvádí cenu, tak nenavrhuje ani termín splatnosti, ani platební místo. Vzhledem k těmto skutečnostem souhlasí soud zcela s názorem katastrálního úřadu v tom, že z takovéto listiny plyne maximálně vůle zahájit jednání o případném prodeji, nikoliv závazek uzavřít kupní smlouvu v tomto znění. Ze způsobu akceptace nabídky žalobkyní, která jak do samotného textu akceptace, tak i do průvodního dopisu ze dne 4.2.2015 doplnila další identifikační údaje ohledně pozemku, rovněž plyne, že i ona měla pochybnosti o náležitostech nabídky, měla potřebu jí zkonkretizovat, a tedy pochybovala o vůli účastníka i o existenci podstatných náležitostí kupní smlouvy v nabídce. O tom bez dalšího svědčí i snaha žalobkyně o to, aby účastník podepsal listinu nazvanou kupní smlouva. Sama žalobkyně tedy svým postupem zpochybňovala své tvrzení, že k uzavření kupní smlouvy mělo dojít odepřením přijetí akceptace nabídky dne 4.2.2015, pokud vypracovala další kupní smlouvu a v ní uvedla řadu do té doby mezi účastníky neprojednaných skutečností souvisejících s převodem pozemku.

Dále nelze pominout, že místo bydliště účastníka v nabídce neodpovídá jeho faktickému bydlišti. To, že se historicky případně používají obě identifikace, není pro účely právních jednání rozhodné. Osoba činící nabídku musí být vymezena nezaměnitelně a v souladu s faktickými údaji. Že tomu tak v posuzovaném případě nebylo, opět žalobkyně potvrzuje uvedením správného místa bydliště účastníka jak na akceptaci, tak i v návrhu kupní smlouvy. Tj. v tomto podstatném údaji se nabídka a její akceptace liší, a proto nelze mít za splněné podmínky § 1732 odst. 1 o.z..

A konečně je třeba uvést, že co do převodu nemovitostí je nezbytné dodržení písemné formy, jak vyžaduje § 560 ve spojení s § 2128 o.z.. Pro takové právní jednání stanoví další náležitosti § 561 o.z., a to mimo jiné náležitost podpisu. Podpisem se pak rozumí příjmení, podepsání jménem se nevyžaduje. Podpis nemusí být čitelný, ale stejně se jednájící osoba

nemůže spokojit s pouhou paraťou. Písemnost bez podpisu ve zmíněné podobě je neúplná, a tedy v zásadě neplatná. Samozřejmě lze použít i ekvivalent podpisu, za který je ale u vlastnoručního podpisu považováno pouze jeho provedení mechanickými a elektronickými prostředky (elektronickou formu). V posuzovaném případě obsahuje nabídka pouhou paraťu, učiněnou vlastnoručně, k ekvivalentu podpisu účastníka nikdy nedošlo.

Za těchto okolností nelze než uzavřít, že nabídka není způsobilou listinou pro uzavření kupní smlouvy o převodu pozemku do vlastnictví žalobkyně její akceptací, neboť tak není naplněna zákonem vyžadovaná písemná forma pro převod nemovitostí.

Pokud tedy katastrální úřad zamítl návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch žalobkyně dle předložené nabídky a její akceptace z důvodu, že tato listina není způsobilou listinou pro vklad vlastnického práva, neboť není účinná, tak postupoval zcela správně a v souladu se zákonem.

S ohledem na výše uvedené dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná, a proto v souladu s ustanovením § 250i o.s.ř. zamítl.

O nákladech řízení soud rozhodl dle ustanovení § 142 o.s.ř. odst. 1 o.s.ř., neboť účastník byl v řízení plně úspěšný. Byla mu proto přiznána náhrada nákladů řízení za odměnu advokáta podle § 9 odst. 4 písm. f) vyhlášky č. 177/1996 Sb., a to v částce 3.100,- Kč za jeden úkon právní služby ve výši 3.100,- Kč, celkem za tři úkony (převzetí a příprava zastoupení, sepis vyjádření k žalobě, účast na jednání soudu), náhrada za tři režijní paušály po 300,- Kč, náhrada za hotové výdaje na cestovním osobním vozem [redacted], r.z. [redacted], při průměrné spotřebě 7,6 l na 100 km a náhradě za 1 km ve výši 3,70Kč, a ceně benzínu 98 ve výši 38,3Kč/1 l (tj. v částce 6,61Kč/1 km) za cestu k jednání soudu na trase [redacted] – Praha – [redacted] celkem v délce 112 km ve výši 740,32 Kč, náhrada za ztrátu času v rozsahu čtyř půlhodin po 100,- Kč a náhrada za 21 % sazbu DPH, jejímž je právní zástupce účastníka plátcem, v částce 2.381,40 Kč, tj. 13.722,- Kč (po zaokrouhlení).

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze, prostřednictvím soudu zdejšího.

Nebude-li dobrovolně plněna povinnost uložená tímto rozhodnutím, má oprávněný právo domáhat se jejího splnění prostřednictvím exekuce.

V Praze dne 19.10.2015

Mgr. Šárka Hájková, v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Lud'ka Kotlantová