



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl samosoudkyní Mgr. Pavlou Peltrámovou ve věci

žalobce: VAL THORENS, CHALET, a.s., IČO 463 57 53
sídlem Na Poříčí 1933/53, 110 00 Praha 1

za účasti: plus C 300 s.r.o., IČO 242 08 990
sídlem Staroměstské náměstí 2/53, 293 01 Mladá Boleslav

o vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, o nahrazení rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted] ze dne 7. 3. 2017, [redacted]

takto:

- I. Soud povoluje podle smlouvy kupní ze dne 7. 10. 2016, uzavřené mezi žalobcem jako kupujícím a účastníkem řízení jako prodávajícím, vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce, a to k pozemku parc. č. St. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 141 m², jehož součástí je stavba čp. [redacted] – objekt k bydlení v katastrálním území a obci [redacted].
- II. Tímto rozsudkem se nahrazuje rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted] ze dne 7. 3. 2017, č.j. [redacted].
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted] (dále jen „katastrální úřad“) zamítl návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve vkladovém řízení vedeném pod č.j. [redacted] podle kupní smlouvy ze dne 7. 10. 2016. Katastrální úřad v odůvodnění uvedl, že po přezkoumání předložené kupní smlouvy zjistil, že vykazuje zásadní rozpor v údajích o výši kupní ceny. Uvedl, že v čl. III. kupní smlouvy je uvedeno, že kupní cena byla účastníky sjednána ve výši 4 305 786 Kč a v čl. IV. smlouvy se uvádí, že kupující se zavazuje uhradit celou kupní cenu ve výši 3 305 786 Kč převodem na účet..atd. Katastrální úřad odkázal na § 2080 zákona č. 89/52012 Sb., občanský zákoník, a uzavřel, že kupní cena v předložené kupní smlouvě je zcela rozporná. Po zaslání Seznámení s podklady pro rozhodnutí zaslal zástupce smluvních stran souhlasné prohlášení smluvních stran o písařské chybě, ve které je uvedeno, která z kupních cen odpovídá vůli smluvních stran. Katastrální úřad návrh na provedení vkladu práva zamítl s odkazem na § 17 odst. 1 písm. b) a 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.
2. Proti rozhodnutí katastrálního úřadu podal žalobce opravný prostředek. Žalobu odůvodnil tím, že napadeným rozhodnutím katastrální úřad překročil rozsah svých oprávnění a přezkumné činnosti. Má za to, že katastrálnímu úřadu nepřísluší zkoumat obsahovou správnost smlouvy, tedy např. v rozsahu určení výše kupní ceny, ale ve smyslu § 17 katastrálního zákona pouze její formální správnost a odkázal na judikaturu – rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 As 81/2013 – 33, Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 48/97, stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2000, rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem sp. zn. 15 Ca 522/2000 a 16 Ca 436/96 a rozsudek Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 54/97. Dodal, že žalobce předložil katastrálnímu úřadu Souhlasné prohlášení účastníků vkladového řízení, kterým souladně a shodně učinili nespornou skutečnost, že údaj v předložené kupní smlouvě ve výši kupní ceny je uveden chabou v psaní a tuto chybu vysvětlili a napravili. Odkázal na § 553, 556 odst. 2 a 574 občanského zákoníku. Žalobce proto navrhl zrušení rozhodnutí katastrálního úřadu a jeho nahrazení rozhodnutím soudu o povolení vkladu vlastnického práva dle smlouvy účastníků.
3. Účastník řízení soudu písemně sdělil, že s žalobou souhlasí. Navrhl proto, aby žalobě bylo v plném rozsahu vyhověno.
4. Soud k projednání věci nenařídil jednání, neboť ve věci bylo možné rozhodnout jen na základě účastníky předložených listinných důkazů a účastníci s rozhodnutím bez nařízení jednání souhlasili. U žalobce i účastníka řízení bylo souhlasu docíleno postupem podle § 101 odst. 4 o.s.ř.; Žalobce s projednáním věci bez nařízení jednání vyslovil souhlas podáním ze dne 14. 9. 2017 a účastník řízení podáním ze dne 15. 9. 2017.
5. V daném případě podal žalobce u katastrálního úřadu návrh na provedení vkladu vlastnického práva k pozemku parc. č. St. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 141 m², jehož součástí je stavba č.p. [redacted], bydlení, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted], v katastrálním území a obci [redacted], na LV č. [redacted] (dále jen „nemovitost“), a to na základě Kupní smlouvy o prodeji nemovitostí uzavřené mezi žalobcem a účastníkem řízení dne 6. 10. 2016 (dále jen „Kupní smlouva“). K návrhu připojil Kupní smlouvu. Podpisy na kupní smlouvě jsou úředně ověřeny a ohledně kupní ceny je ujednání v čl. III. kupní smlouvy, že kupní cena byla účastníky sjednána ve výši 4 305 786 Kč (bez DPH) a v čl. IV. smlouvy se uvádí, že kupující se zavazuje uhradit celou kupní cenu ve výši 3 305 786 Kč převodem na účet... Po zaslání účastníkům řízení Seznámení s podklady pro rozhodnutí, ve kterém katastrální úřad uvedl, že ve smlouvě není kupní cena ujednání zcela určité a

jednoznačně a vklad proto není možné povolit, zaslali účastníci řízení katastrálnímu úřadu Souhlasné prohlášení ke kupní smlouvě ze dne 23. 2. 2017, kde souhlasně vyjádřili vůli ohledně kupní ceny ve výši 3 305 786 Kč. Podpisy na Souhlasném prohlášení jsou úředně ověřeny.

6. Krajský soud v Praze, jako věcně a místně příslušný soud, přezkoumal napadené rozhodnutí podle § 249 a násl. o.s.ř. a dospěl k závěru, že opravný prostředek byl podán osobou oprávněnou a včas a je důvodný.
7. Podle § 18 odst. 5 zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (když vkladové řízení bylo zahájeno po 1. 1. 2014), proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení; přípustná je žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.
8. Podstatou řízení o žalobě ve věci, o níž bylo rozhodnuto správním orgánem, podle části páté o.s.ř. je nové projednání sporu nebo jiné právní věci v oblasti soukromého práva u soudu a nové rozhodnutí ve věci, dospěje-li soud k jiným závěrům než správní orgán. Nové projednání věci soudem tak navazuje na řízení před orgánem, aniž by bylo jeho výsledky vázáno, a zaručuje, že spor nebo jiná právní věc budou soudem definitivně projednány a rozhodnuty, aniž by věc mohla být vrácena správnímu orgánu k dalšímu projednání a rozhodnutí. Nejedná se tedy o přezkum rozhodnutí správního orgánu, nýbrž o řízení, ve kterém soudy v občanském soudním řízení znovu projednávají a meritorně (věcně) rozhodují spory a jiné věci soukromého práva, o nichž (jako výjimka z pravidla) rozhodly podle zákona již dříve správní orgány. Věc je soudem znovu v celém rozsahu projednána a posouzena jak po stránce skutkové, tak právní, přičemž soud není v tomto řízení vázán ani skutkovým stavem, jak byl v předchozím správním řízení zjištěn správním orgánem, ani jeho právním hodnocením věci. Proto zásadně platí, že pro rozhodnutí v řízení podle části páté o.s.ř. je rozhodující stav včetně právní úpravy účinné v době jeho vyhlášení, neboť soud napadené správní rozhodnutí nepřezkoumává, nýbrž věc (v tzv. plné jurisdikci) nově posuzuje meritorně (srov. též např. nález Ústavního soudu ze dne 30. června 2015 ve věci sp.zn. II. ÚS 1135/14).
9. Podle § 17 odst. 1 písm. a) a b) katastrálního zákona ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru (písm. a/), a její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad (písm. b/). Podle § 17 odst. 5 katastrálního zákona skutečnosti uvedené v odstavcích 1 až 4 přezkoumává katastrální úřad na základě listin předložených účastníky, popřípadě soudem nebo soudním exekutorem ke vkladovému řízení, dosavadních zápisů v katastru a na základě údajů ze základních registrů, z agendového informačního systému evidence obyvatel a z agendového informačního systému cizinců a dále na základě dalších informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti a dalšími účastníky vkladového řízení poté, co obdrží od katastrálního úřadu informaci podle § 16 odst. 1. Tyto skutečnosti katastrální úřad zkoumá podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.
10. Podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.
11. Správní řízení o povolení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí je charakteristické tím, že návrh na vklad je posuzován pouze na základě přezkoumávání přiložených listin, a to

co do skutečností a důvodů v katastrálním zákoně výslovně uvedených, tedy v případě soukromé listiny v rozsahu podle § 17 odst. 1 katastrálního zákona. Zároveň platí, že všechny posuzované skutečnosti (kromě skutečnosti uvedené v § 18 odst. 1 katastrálního zákona, která se váže k okamžiku rozhodnutí o návrhu) jsou zkoumány k okamžiku podání návrhu na vklad, což odpovídá tomu, že právní účinky se váží zpětně k okamžiku, kdy návrh na vklad došel katastrálnímu úřadu (§ 10 katastrálního zákona).

12. Podmínky pro povolení vkladu práva do katastru nemovitostí na základě soukromé vkladové listiny je nutno posuzovat pouze z hlediska podmínek stanovených v § 17 odst. 1 katastrálního zákona, přičemž splnění těchto podmínek je zkoumáno k okamžiku podání návrhu na vklad. V projednávané věci přichází v úvahu posouzení navrhovaného vkladu především podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. a) a b). Ustanovení písm. a) se vztahuje pouze k obsahovým náležitostem soukromé vkladové listiny jako takové, tedy posuzována je z hlediska své zápisné způsobilosti, přičemž se jedná (především) o náležitosti spočívající v řádném označení nemovitostí dotčených vkladem, resp. jejich částí, ve smyslu § 8, resp. § 7 odst. 3, katastrálního zákona. Oproti tomu ustanovení písm. b) směřuje k posouzení splnění obecných obsahových náležitostí pro konkrétní druh právního jednání, jež pod shora naznačenou zápisnou způsobilost vkladové listiny nespádají.
13. V poměrech projednávané věci se jedná především o posouzení, zda předmětná kupní smlouva jako listina, jíž žalobce svůj návrh dokládá, odůvodňuje svým obsahem navrhovaný vklad ve smyslu § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona. Právě tato podmínka se vztahuje k posouzení, zda prodávající skutečně projevíli svoji vůli k převodu vlastnického práva na žalobce v rozsahu, v jakém je vklad navrhován. Z tohoto ustanovení a ani z jiného ustanovení katastrálního zákona či jiných právních předpisů nicméně nelze dle názoru soudu dovodit, že ve vkladovém řízení je zakázáno provedení interpretace právního jednání obsaženého ve vkladové listině za účelem zjištění skutečného obsahu vůle jeho stran. Ba naopak dle názoru soudu je na katastrálním úřadu, resp. soudu rozhodujícím o povolení vkladu v řízení podle části páté o.s.ř., takovou interpretaci právního jednání provést, a to na základě kogentních výkladových pravidel pro právní jednání podle § 555 a násl. o. z., resp. u právního úkonů učiněných do 31. 12. 2013 ve smyslu § 35 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, či § 266 zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. I pro vkladové řízení platí, že nelze učinit závěr o neurčitosti či nesrozumitelnosti právního jednání zachyceného ve vkladové listině, aniž by (v rámci procesních omezení pro tento typ řízení) nebyla posouzena možnost výkladu obsahu tohoto právního jednání. Tento závěr ostatně vyplývá již ze samotné skutečnosti, že žádný právní předpis nepředepisuje přesné a doslovné (jazykové) znění pro jednotlivá právní jednání, jež mohou být právním titulem pro vklad určitého práva do katastru nemovitostí, a tudíž prakticky každé právní jednání zachycené v soukromé vkladové listině (imanentně) podléhá ze strany katastrálního úřadu ve větší či menší míře výkladu takto (jazykově) vyjádřeného projevu vůle stran tohoto jednání.
14. K povinnosti katastrálního úřadu, popř. též soudu v řízení o žalobě o nahrazení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu, provést v mezích daných procesní povahou tohoto řízení řádný výklad obsahu projevu vůle vyjádřeného účastníky ve vkladové listině se postupem času ustáleně přiklonila i soudní praxe. Je proto úkolem orgánů veřejné moci, aby při hodnocení, zda jsou splněny zákonné podmínky pro povolení vkladu, v maximální možné míře usilovaly o zjištění skutečné vůle jednajících osob, a to za použití vhodných interpretačních prostředků, včetně teleologického výkladu zaměřeného na zkoumání účelu právního jednání a vycházející z předpokladu, že strany chtěly svým právním úkonem dosáhnout výsledku, který odpovídá jejich oboustranným zájmům a má způsobit žádaný účinek (srov. zejm. nález Ústavního soudu ze dne 20. 9. 2016 ve věci sp.zn. III. ÚS 212/16).

15. Obdobně pak není překážkou vkladu práva do katastru nemovitostí, pokud skutečná vůle účastníků právního jednání zachyceného ve vkladové listině je zjiitelná z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem nebo na základě objasnění skutkových okolností, za kterých bylo právní jednání učiněno (srov. zejm. nálezy Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004 ve věci sp.zn. III. ÚS 447/03, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2011 ve věci sp.zn. 30Cdo 204/2011).
16. Na podstatě tohoto závěru pak nic nemění ani specifická povaha řízení o povolení vkladu, jež je po skutkové stránce založeno pouze na hodnocení listinných důkazů v mezích stanovených v § 17 odst. 5 katastrálního zákona. Proto platí, že lze-li na základě předložených (či jinak v řízení opatřených) listin objektivně provést výklad právního jednání, jež je obsahem soukromé vkladové listiny, je nutno z tohoto výkladu vyjít a až řádně vyložený obsah právního jednání stran posoudit podle zákonem stanovených podmínek pro povolení vkladu, zejména pak z hlediska podmínky stanovené v ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, tedy zda obsah vkladové listiny odůvodňuje navrhovaný vklad.
17. V rozporu s tímto závěrem pak nejsou ani názory soudní praxe vyjádřené např. v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1996 ve věci sp.zn. 3Cdon 227/96 a ze dne 16. 11. 2001 ve věci sp.zn. 22Cdo 1236/2001, jež stojí pouze na obecně uznávaném principu, že obsah právních jednání týkajících se nemovitostí musí být objektivně poznatelný na základě projevů vůle stran vyjádřených v písemné formě těchto jednání. Tedy jinými slovy takto vyjádřený projev vůle stran právního jednání nelze žádným způsobem v budoucnu doplňovat dalšími projevy vůle těchto osob. To však zároveň neznamená, že pro právní jednání týkající se nemovitostí (zapsaných v katastru nemovitostí) platí jakákoli výjimka z povinnosti výkladu obsahu projevu vůle jednajících stran ve smyslu kogentních výkladových pravidel dle shora citovaných ustanovení. To je dáno ostatně již tím, že takto stanovený postup při výkladu právních jednání je procesem objektivním, který činí jiný subjekt, než samy strany právního jednání, proto pro každé vyložitelné právní jednání platí, že jeho obsah je objektivně poznatelný třetím osobám.
18. Proto i pro právní jednání, jež mají být titulem pro navrhovaný vklad práva do katastru nemovitostí, platí, že podstatou interpretace takového právního jednání je posouzení, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku projevu jejich vůle (uzavření smlouvy), přičemž podmínkou k přihlídnutí k vůli účastníků je, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Výkladem tak lze zjišťovat pouze obsah právních jednání, nelze jím projev vůle doplňovat. Při nemožnosti zjištění hlediska subjektivního (úmysl jednajících či jednajících), tak přichází na řadu hlediska objektivní. Vždy (jak hlediska subjektivní, tak objektivní) se však musí brát náležitý zřetel ke všem okolnostem souvisejícím s projevem vůle včetně jednání o uzavření smlouvy, praxe, kterou mezi sebou smluvní strany zavedly, jakož i následného chování stran, jestliže to povaha věci připouští (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2015 ve věci sp.zn. 23Cdo 944/2013).
19. Zároveň platí, že ustanovením § 17 odst. 5 katastrálního zákona je z časového hlediska omezen pouze okruh právních skutečností, které jsou pro posouzení navrhovaného vkladu významné, není jím však stanoven žádný okamžik, ke kterému je možno předkládat listiny k prokázání těchto rozhodujících skutečností. Neplatí tedy, že by pro katastrální vkladové katastrální řízení byla zákonem stanovena zvláštní koncentrace řízení z hlediska okruhu použitelných důkazních prostředků (listin) vztažená již k samotnému okamžiku zahájení vkladového řízení. Ze shora naznačené povahy soudního řízení podle části páté o.s.ř. pak platí, že tyto listiny je možno předkládat i v průběhu řízení soudního, a to pouze s omezením ve smyslu § 250d odst. 1 o.s.ř., popř. § 119a ve spojení s § 245 o.s.ř.

20. V poměrech projednávané věci tak na základě shora uvedených východisek dospívá soud k závěru, že bylo zjevně vůlí prodávajících i kupujícího převést nemovitosti za kupní cenu ve výši 3 305 786 Kč. Pokud jde o namítaný nedostatek v tom, že v čl. III. ve spojení s čl. IV. předmětné kupní smlouvy je rozpor v kupní ceně, pak vzhledem ke shora uvedeným principům výkladu právních úkonů lze bez dalšího dospět k závěru, že uvedená smlouva obsahuje v tomto směru zjevnou písařskou chybu. Proto je nutno tento písařský nedostatek jejich právního jednání překlenout výkladem dle kogentních výkladových pravidel ve shora naznačeném smyslu. Provedení takového výkladu pak je v projednávané věci dle názoru soudu možné i při dodržení procesních mezí stanovených pro katastrální vkladové řízení ve smyslu § 17 odst. 5 katastrálního zákona.
21. Proto soud dospěl k závěru, že nedostatek předmětného návrhu na vklad ve smyslu § 17 odst. 1 písm b) katastrálního zákona, tedy že by vkladová listina nesplňovala náležitosti pro zápis do katastru nebo že by obsah vkladové listiny neodůvodňoval navrhovaný vklad, v projednávané věci není.
22. Krajský soud byl povinen zkoumat, zda existuje nějaká překážka, jež by bránila povolení vkladu shora uvedeného obsahu do katastru nemovitostí. Pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení (§ 154 odst. 1 o. s. ř.). Soud dospěl k závěru, že zde v současné době žádná taková překážka není. Žádná jiná skutečnost, která by povolení vkladu do katastru nemovitostí bránila, zjištěna nebyla.
23. Žaloba byla tudíž shledána důvodnou a bylo jí vyhověno, jak se podává z výroku I. rozsudku. Současně bylo výrokem II. rozhodnuto, že tento výrok nahrazuje rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDACTED] (§ 250j odst. 2 o. s. ř.).
24. Výrok III. o náhradě nákladů řízení je odůvodněn situací, kdy nebyly osvědčeny podmínky pro jejich přiznání žádnému z účastníků (§ 245, § 142 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Krajského soudu v Praze, se sídlem náměstí Kinských 5, 150 75 Praha 5, Česká republika.

Praha 9. ledna 2018

Mgr. Pavla Peltrámová v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Lud'ka Kotlantová