Číslo jednací: 26C 5/2012 - 39

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Hanou Douskovou v právní věci žalobce: **Mgr. Bc. F. R.**, nar. xxx, bytem xxx, xxx xxx, zast. JUDr. Vladimírem Šmeralem, advokátem se sídlem Praha 2, Hálkova 1, za účasti **Zxxx xxxa s.r.o.**, IČ xxx (dříve CXXX XXXM s.r.o.), se sídlem xxx, xxx xxx, **o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí**,

t a k t o :

I. Soud ukončuje účast Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, v tomto řízení.

II. Přibírá se Zxxx xxxa s.r.o., IČ xxx (dříve CXXX XXXM s.r.o.), se sídlem xxx, xxx jako další účastník tohoto řízení.

III. Žaloba s návrhem, aby soud povolil vklad vlastnického práva k 2/3 budovy (skleníku) 16,05m x 3,25 m s rozvodem potrubí pro teplou a studenou vodu, skleníku 20,05 m x 3,00 m s rozvodem potrubí pro teplou a studenou vodu, skleníku 15,00 m x 18,80 m s teplovodním potrubím, „kotelny 3,25 m x 3,40 m spojenou s pracovnou 3,26 x 4,00 m + 4,00 m + [2 x 1] m se dvěma kotli," skleníku 20,00 m x [8,6 + 1,5] m, tedy k neevidovaným stavbám na pozemcích

parc. č. xxx, xxx, xxx a xxx v k.ú. xxx a tak nahradil rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní městu Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, ze dne 30. 8. 2012, č.j. xxx, **s e z a m í t á.**

IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í

Žalobce podal u Městského soudu v Praze dne 27.9.2012 žalobu dle části páté o.s.ř., v níž se domáhal, aby soud povolil v klad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy ze dne 4.10.2007 ohledně 2/3 vyjmenovaných nemovitostí v k.ú. xxx.

Žalobce ve své žalobě uvedl, že nesouhlasí se zamítavým rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu ze dne 30.8.2012, č.j. xxx. Katastrální úřad takto rozhodl o návrhu na vklad vlastnického práva k 2/3 vyjmenovaných nemovitostí v k.ú. xxx podle smlouvy ze dne 4.10.2007, uzavřené mezi žalobcem jako prodávajícím a kupujícím CXXX XXXM s.r.o. (nyní Zxxx xxxa s.r.o.). Žalobce na výzvu předložil katastrálnímu úřadu další doklady, kterými, jak se domnívá, doložil vlastnické právo k předmětným stavbám. Dále žalobce ve své žalobě odkázal na ustanovení § 133 odst. 3 obč. zák., dle kterého převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy. V této souvislosti uvedl: „…právo disponovat s nemovitostmi, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, je výlučně v rukou vlastníka s tím, že v tomto … případě bez ohledu na nicotné akty Katastrálního úřadu došlo k přechodu vlastnictví z prodávajícího na kupujícího …“ Zmínil také, že katastrální úřad nevyhověl návrhu na vklad i z toho důvodu, že dle vyjádření stavebního odboru nebyl vydán doklad ohledně účelu užívání staveb. Vytkl katastrálnímu úřadu, že nesprávně interpretuje otázku účelu využití stavby. Upozornil, že stavby jsou specializované a účelové (jde o veliké vytápěné skleníky podniku zahradnictví) a že byly zřízeny v souladu s tehdy platnou legislativou. Zdůraznil, že mu „… nelze … klást … za vinu skutečnost, že stavební úřad ve svém archivu příslušnou dokumentaci již nemá.“ Žalobce má snahu „…uvést stav faktický do souladu se stavem právním, tzn. zajistit, aby předmětné nemovitosti byly zapsány v knihách …“

Ze všech těchto důvodu žalobce trval na tom, že katastrální úřad vydal nesprávné rozhodnutí. Původně žalobce požadoval, aby bylo rozhodnutí katastrálního úřadu zrušeno. V průběhu řízení upravil petit své žaloby tak, že požaduje, aby soud nahradil zamítavé rozhodnutí katastrálního úřadu a aby povolil vklad do katastru podle předložené smlouvy.

Soud vyžádal od katastrálního úřadu správní spis a doručil mu stejnopis žaloby k vyjádření (§ 250 c) o.s.ř.).

Katastrální úřad předložil požadovaný správní spis a k žalobě uvedl, že v řízení o povolení vkladu zkoumá splnění podmínek uvedených v § 5 odst. 1 zák. č. 265/92 Sb., v platném znění, tj. mimo jiné, zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu (§ 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech). Poukázal na to, že účastníci kupní smlouvy ze dne 4.10.2007, podle které má být povolen vklad, v čl. I. smlouvy prohlašují, že „prodávající nemovitosti nabyl na základě kupní smlouvyod MUDr. M. P..“ Žalobce se tak

jako prodávající domnívá, že je vlastníkem převáděných nemovitostí, a že jeho nabývacím titulem je kupní smlouva ze dne 1.8.2005, avšak ve skutečnosti se žalobce vlastníkem převáděných nemovitostí nestal. Návrh na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy ze dne 1.8.2005 byl zamítnut rozhodnutím katastrálního úřadu ze dne 1.4.2010, č.j. xxx a žaloba podaná proti zmíněnému rozhodnutí byla zamítnuta rozsudkem Městského soudu v Praze č.j. 27 C 4/2010-29 ve spojení s rozsudkem Vrchního soudu v Praze, č.j. 4 Co 10/2011-65 - rozhodnutí nabylo právní moci dne 7.5.2012. Mgr. Bc. F. R. se nestal a není vlastníkem převáděných nemovitostí a není splněn předpoklad pro povolení vkladu uvedený v ust. § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech. Katastrální úřad dodal, že nabývací titul k předmětným nemovitostem nesvědčí ani MUDr. M. P.. Katastrálnímu úřadu je z úřední činnosti známo, že dne 13.9.2008 uzavřeli MUDr. M. P. jako kupující a J. H., M. M. a K. M. jako prodávající kupní smlouvu ohledně předmětných nemovitostí. Návrh na vklad podaný na základě této kupní smlouvy byl zamítnut rozhodnutím katastrálního úřadu č.j. xxx. Proti tomuto rozhodnutí byla podána žaloba, která byla odmítnuta usnesením Městského soudu v Praze ze dne 7.2.2007, sp. zn. 33 C 19/2005 - rozhodnutí nabylo právní moci 9.3.2007. Se zřetelem k námitkám žalobce katastrální úřad zdůraznil, že ustanovení § 133 odst. 3 občanského zákoníku, podle kterého převádí-li se na základě nemovitosti věc, která není předmětem v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy, se neuplatní v případech, kdy nemovitost má být předmětem evidence v katastru nemovitostí (viz § 2 odst. 1 katastrálního zákona), ale její vlastník porušuje svou zákonem uloženou ohlašovací povinnost, když nemovitost v katastru nemovitostí (zatím) nenechal zaevidovat. Ust. § 133 odst. 3 občanského zákoníku se uplatní pouze tehdy, pokud převáděná nemovitost nemá být předmětem evidence v katastru nemovitostí (viz § 2 odst. 2 katastrálního zákona). Katastrální úřad zdůraznil, že účinností smlouvy se nabývá vlastnictví pouze takových nemovitostí, které v katastru nemovitostí nejsou evidovány. Jde-li však o nemovitost, která se do katastru nemovitostí zapisuje, ale dosud zapsána není, a je-li taková nemovitost předmětem kupní smlouvy, může k převodu vlastnického práva dojít pouze na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu. V této souvislosti katastrální úřad upozornil na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31.8.2006, sp. zn. 27 C 18/2005 ve spojení s rozsudkem Vrchního soudu v Praze ze dne 18.4.2007, sp. zn. 11 Cmo 416/2006 a rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 20.4.2009, sp. zn. 33 C 8/2008 a zejména rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.2.2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008. Dále uvedl, že pro zápis dosud neevidované stavby do katastru nemovitostí platí ustanovení § 5 odst. 5 a 6 katastrálního zákona a podrobně je postup při zápisu stavby rozebrán v pokynech č. 34 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 23.4.2007, č.j. ČUVK 77/2007-22 ve znění pozdějších změn a dodatků. Zdůraznil, že neexistuje žádný podklad pro zápis Bc. F. R. jako vlastníka. Z hlediska zápisu způsobu využití staveb upozornil, že ze sdělení odboru výstavby Úřadu Městské části Xxx ze dne 27.4.2005, č.j. Výst. 6 301/P 1965/5 Dej. a další/04-Jed (bylo předloženo v řízení sp. zn. V-33287/2005-101) vyplývá, že původní areál zahradnictví již není funkční; s přihlédnutím ke stavebnímu zákonu nelze souhlasit se zápisem staveb do katastru nemovitostí. Navrhovanému vkladu je na překážku stav zápisu v katastru nemovitostí (§ 5 odst. 1 písm.a) zákona o zápisech), když převáděné stavby v katastru zapsány nejsou a v průběhu vkladového řízení nebyly předloženy žádné listiny způsobilé k jejich zápisu. Námitka žalobce, že mu „nelze nikterak klást za vinu skutečnost, že stavební úřad ve svém archivu příslušnou dokumentaci již nemá“, je bez právního významu. Zdůraznil, že pro výsledek vkladového řízení je podstatné pouze to, že žádné listiny způsobilé k zápisu převáděných staveb do katastru nemovitostí nebyly předloženy. Katastrální úřad také uvedl, že jedna z převáděných staveb, která je v předmětné smlouvě ze dne 4.10.2007 nazvána jako „kotelna spojená s pracovnou se dvěma kotli“ (viz čl. I. kupní smlouvy), není ve smlouvě označena parcelním číslem pozemku, na kterém je postavena a je tak dán rozpor s ustanovením § 5

odst. 1 písm. c) a a) katastrálního zákona. Zmínil také, že kupní cena za převáděné stavby byla stanovena jedinou částkou (viz čl. IV. kupní smlouvy), což znamená, že postiženou část právního úkonu nelze oddělit od ostatního obsahu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12.9.2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000). Neurčitost označení stavby „kotelny spojené s pracovnou se dvěma kotli“ má za následek neurčitost celé kupní smlouvy ze dne 4.10.2007. Katastrální úřad rovněž zdůraznil, že není účastníkem řízení dle části páté občanského soudního řádu. Ze všech těchto důvodů má za to, že v dané věci rozhodl správně, když návrhu na vklad nevyhověl.

Soud především podotýká, že podle § 250a odst. 1 o.s.ř. účastníky řízení dle části páté o.s.ř. jsou žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem. Žalobce neoznačil společnost Zxxx xxxa s.r.o. (dříve CXXX XXXM s.r.o.), IČ xxx, jako účastníka tohoto soudního řízení, i když zmíněná společnost se účastnila správního řízení. Proto soud rozhodl, jak ve výroku II. tohoto rozsudku uvedeno (srovnej již cit. § 250a) odst. 1 o.s.ř.). Vzhledem k tomu, že jako účastník byl v žalobě uveden Katastrální úřad pro hl. m. Prahu, který však není ve smyslu citovaného zákonného ustanovení účastníkem tohoto řízení, soud I. stupně ukončil jeho účast (§ 245 o.s.ř., § 94 odst. 4 o.s.ř.) – viz. výrok I. tohoto rozsudku.

Posléze Městský soud v Praze jako soud věcně a místně příslušný (§ 249 odst. 2 o.s.ř., § 250 odst. 2 o.s.ř.) přezkoumal na základě podané žaloby rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl zamítnut návrh na vklad (§ 250 f) o.s.ř.) Soud k projednání žaloby nařídil ústní jednání.

Při jednání zástupce žalobce i další účastník trvali na tom, že katastrální úřad měl zapsat dotčené stavby do katastru nemovitostí. Zástupce žalobce předložil řadu listin na důkaz, že předmětné nemovitosti existují. Upozornil také, že „Zxxx xxxa“ zahrnovalo řadu staveb, mimo jiné též rodinný dům, a že i ohledně těchto nemovitostí se řešilo zapsání do katastru. Podle jeho názoru se však jednalo o jiné nemovitosti, než-li o které se jedná v tomto řízení – v tomto případě jsou posuzovány skleníky a kotelna. Trval na tom, že žalobce vlastnictví k nim nabyl samotnou smlouvou ve smyslu § 133 odst. 3 občanského zákoníku. Oba účastníci trvali na tom, aby byl povolen vklad vlastnického práva podle předložené smlouvy.

Z dotčeného rozhodnutí katastrálního úřadu vyplývá, že katastrální úřad zamítl návrh na vklad vlastnického práva pro překážku uvedenou v ust.§ 5 odst. 1 písm. e) zákona č. 265/92 Sb., v platném znění. Vyšel ze zjištění, že prodávající ke dni podání návrhu na vklad nebyl vlastníkem převáděné nemovitosti. Povolení vkladu brání i stav zápisu v katastru nemovitostí (§ 5 odst. 1 písm.a) cit. zákona).

Soud uvádí, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda jsou splněny podmínky uvedené v ust. § 5 odst. 1 zák. č. 265/92 Sb., v platném znění. Není-li některá z nich splněna, katastrální úřad návrh na vklad zamítne. Přitom katastrální úřad zkoumá splnění podmínek uvedených v citovaném zákonném ustanovení ke dni podání návrhu na vklad, ke kterému na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vznikají právní účinky vkladu (§ 2 odst. 3 cit. zák.).

Soud může posuzovat rozhodnutí katastrálního úřadu pouze z těch hledisek, z kterých vycházel katastrální úřad, tj. z hledisek uvedených ve shora citovaném ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/92 Sb., v platném znění.

Soud má stejně jako katastrální úřad za to, že v daném případě nejsou splněny podmínky vkladu uvedené v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/92 Sb., v platném znění. Navrhovanému vkladu brání ust. § 5 odst. 1 písm. a) a e) zákona o zápisech, jak správně dovodil katastrální úřad.

V tomto případě katastrální úřad rozhodoval o návrhu na vklad vlastnického práva, který byl podán dne 12.10.2007, ohledně „2/3 budov (staveb), skleníků na cizím pozemku č. parc. xxx zapsaném na listu vlastnictví xxx, katastrální území xxx, obec Praha.“ Vklad byl navrhován podle kupní smlouvy, kterou dne 4.10.2007 uzavřeli Bc. F. R. jako prodávající a společnost CXXX XXXM s.r.o. (nyní Zxxx xxxa s.r.o.) jako kupující. V čl. I. předložené smlouvy se uvádí, že prodávající nemovitosti nabyl na základě kupní smlouvy od MUDr. M. P.. Jako nabývací titul byla předložena kopie kupní smlouvy, kterou dne 1.8.2005 uzavřeli MUDr. M. P. jako prodávající a Bc. F. R. jako kupující. Mgr. Bc. F. R. se však nestal vlastníkem převáděných nemovitostí na základě zmíněné kupní smlouvy ze dne 1.8.2005, protože návrh na vklad byl zamítnut rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu ze dne 1.4.2010, č.j. xxx. Proti tomuto rozhodnutí podal Mgr. Bc. F. R. žalobu, která byla zamítnuta rozsudkem Městského soudu v Praze č.j. 27 C 4/2010-29 ve spojení s rozsudkem Vrchního soudu v Praze č.j. 4 Co 10/2011-65; rozhodnutí nabylo právní moci 7.5.2012 (viz připojený spis sp. zn. 27 C 4/2010). Vzhledem k tomu, že Mgr. Bc. F. R. ke dni podání návrhu na vklad (tj. k 12.10.2007) nebyl (a dosud není) vlastníkem nemovitostí, které jsou předmětem předložené smlouvy ze dne 4.10.2007, nebyl oprávněn s nimi nakládat. Návrhu na vklad nebylo možné vyhovět pro nesplnění podmínky uvedené v ust. § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech. Zbývá dodat, že ani MUDr. M. P. se nestal vlastníkem předmětných nemovitostí, jak vyplývá ze zjištění, která zdejší soud učinil v řízení vedeném pod sp.zn. 27 C 4/2010.

Z výpisu z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že na pozemku parc. č. xxx v katastrálním území xxx není zapsána žádná z budov, které mají převedeny posuzovanou smlouvou ze dne 4.10.2007. Odbor výstavby Městské části Xxx na základě šetření na místě samém v přípise ze dne 27.4.2005 totiž uvedl, že nesouhlasí se zápisem předmětných staveb do katastru nemovitostí (viz sdělení na č.l. 6 připojeného spisu sp.zn. 27 C 18/2005, které se vztahuje i k předmětným stavbám). Stavby, ohledně kterých je navrhován vklad, dosud nejsou evidovány v katastru nemovitostí, tj. navrhovanému vkladu je na překážku stav zápisu v katastru nemovitostí (§ 5 odst. 1 písm. a) zákona o zápisech).

K výhradám žalobce je třeba uvést, že předmětem předložené smlouvy jsou nemovitosti, které se zapisují do katastru nemovitostí. Jak bylo konstatováno již v řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp.zn. 27 C 4/2010 (viz str. 5 rozsudku na č.l. 29 a násl. připojeného spisu sp.zn. 27 C 4/2010), jde o nemovitosti, které nemají charakter drobných staveb, a proto podléhají evidenci v katastru nemovitostí (srovnej § 2 odst. 1 katastrálního zákona). Názor žalobce, že předmětné nemovitosti se staly jeho vlastnictvím již okamžikem uzavření předložené smlouvy, je nesprávný. Na daný případ nedopadá ustanovení § 133 odst. 3 občanského zákoníku, podle kterého převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.

Je-li předmětem převodu nemovitost, která dosud nebyla zapsána v katastru nemovitostí, ač splňuje podmínky pro její zařazení do evidence nemovitostí ve smyslu katastrálního zákona, není možné k ní nabýt vlastnické právo (již pouhým) okamžikem účinnosti smlouvy, tedy v režimu, který občanský zákoník stanoví pro nabývání nemovitostí,

které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, ale až v důsledku povolení vkladu vlastnického práva podle předmětné věcné smlouvy. K tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.2.2010, č.j. 30 Cdo 1485/2008.

Předmětné nemovitosti mají být zapsány do katastru nemovitostí, a proto k převodu vlastnického práva k těmto nemovitostem může dojít pouze na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu (viz § 2 a § 3 zákona o zápisech). V podrobnostech soud odkazuje na správné závěry katastrálního úřadu uvedené ve vyjádření v podané žalobě.

Vzhledem k tomu, že katastrální úřad nepochybil, když v tomto případě zamítl návrh na vklad pro nesplnění podmínek uvedených v § 5 odst. 1 písm. a) a e) zákona o zápisech, soud žalobu zamítl ve smyslu § 250 i o.s.ř. (srovnej výrok III. tohoto rozsudku).

Výrok IV. tohoto rozsudku o náhradě nákladů řízení se opírá o ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. (§ 245 o.s.ř.). Žalobce nebyl v tomto soudním řízení úspěšný a dalšímu účastníku žádné náklady nevznikly.

V Praze dne 9.9.2013

JUDr. Hana D o u s k o v á , v.r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení
J.