



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Vrchní soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Švehly a soudců JUDr. [jméno] [příjmení] a JUDr. [jméno] [příjmení], Ph.D. v právní věci

žalobce: [osobní údaje žalobce]
se sídlem [adresa],
zastoupený JUDr. [jméno] [příjmení], advokátem,
se sídlem [adresa],
za účasti: [příjmení] [příjmení], [datum narození],
bytem [adresa],
zastoupený Mgr. [jméno] [jméno], advokátem,
se sídlem [adresa],

ve věci rozhodnuté Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm v Nymburku ze dne 13.3.2015, č.j. V-1219/2015-208, o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, o odvolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 19. října 2015, č.j. 37C 19/2015-60,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se povoluje vklad vlastnického práva pro kupujícího [osobní údaje žalobce] se sídlem [adresa], na základě kupní smlouvy ze dne [datum] uzavřené s [jméno] [příjmení], [rodné číslo], bytem [adresa], jako prodávajícím, k poz. parc. [číslo] – orná půda v katastrálním území Vlkov nad Lesy, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk.

- II. Tímto rozsudkem se nahrazuje rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk ze dne 13.3.2015, č.j. V-1219/2015-208.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou k soudu dne [datum] domáhal povolení vkladu vlastnického práva k poz. parc. [číslo] – orná půda o výměře [číslo] m² v obci [obec], k. ú. [část obce], zapsaném na [list vlastnictví] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, podle smlouvy kupní ze dne [datum]. Navrhoval, aby tímto rozhodnutím bylo zcela nahrazeno rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště v Nymburku ze dne 13.3.2015, č.j. V-1219/2015-208.
2. Účastník s žalobou nesouhlasil. Poukazoval na to, že katastrální úřad rozhodl správně, když návrh na vklad vlastnického práva zamítl, neboť účastník s žalobcem žádnou kupní smlouvu neuzavřel ani nepodepsal. Do současné doby ani neobdržel žádnou finanční částku. Navrhoval, aby v tomto smyslu soud rozhodl.
3. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně žalobu zamítl (výrok I.) a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok II.).
4. Soud prvního stupně zjistil, že žalobce podal dne [datum] u místně příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad vlastnického práva k poz. parc. [číslo] – orná půda o výměře [číslo] m² v obci [obec], k. ú. [část obce], zapsaném na [list vlastnictví] vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, podle smlouvy kupní ze dne [datum]. Řízení bylo vedeno pod sp.zn. V [číslo] 2015 [číslo]. K návrhu na vklad žalobce připojil listiny, jimiž dokládal, že k uzavření kupní smlouvy ohledně sporné nemovitosti došlo. Dopisem ze dne [datum] vyrozuměl katastrální úřad účastníky vkladového řízení, že navrhovaný vklad není možné povolit, neboť účastník kupní smlouvu nepodepsal a listina tak nesplňuje náležitosti nezbytné pro zápis vkladu do katastru nemovitostí, neboť není účinná. Před katastrálním úřadem byl následně dne [datum] sepsán protokol o objasnění důvodů a existence titulu jako podkladu pro zápis vlastnického práva k pozemku ze strany žalobce, když jeho zástupce popsal důvody shodně, jako jsou obsaženy v tvrzeních uplatněných v současném soudním řízení. Jako podklad pro zápis vlastnického práva ve prospěch žalobce byla označena nabídka a její akceptace s tím, že k uzavření kupní smlouvy došlo okamžikem přijetí této akceptace účastníkem dne [datum]. Katastrální úřad rozhodnutím ze dne 13.3.2015, č.j. V-1219/2015-208 návrh na vklad zamítl s poukazem na § 17 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 18 odst. 1 katastrálního zákona, když dospěl k závěru, že listina označená žalobcem jako podklad pro zápis vlastnického práva k pozemku v jeho prospěch neodůvodňuje navrhovaný vklad.
5. Na základě takto zjištěného skutkového stavu dospěl soud prvního stupně k právnímu závěru, že pro povolení vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku nebyly splněny zákonné podmínky. Vyšel ze zjištění, že mezi účastníky byla uzavřena nájemní smlouva k předmětnému pozemku, dle které bylo ve prospěch žalobce 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. Neztotožnil se s názorem žalobce, že z nabídky je zřejmé, že účastník má úmysl bez dalšího uzavřít s žalobcem kupní smlouvu, tj. že jsou splněny předpoklady dle § 1731 občanského zákoníku. Nabídka se velmi stručně vyjadřuje pouze v tom smyslu, že účastník fakticky nabízí pozemek k „odkoupení“, nijak však nespécifikuje jakékoliv další podmínky převodu, pozemek neidentifikuje ani výměrou, ani jeho určením, pokud uvádí cenu, tak nenavrhuje ani termín splatnosti, ani platební místo. Dále odkázal na § 560 ve spojení s § 2128 občanského zákoníku s tím, že pokud se jedná o převod nemovitosti je třeba jednak dodržet písemnou formu a v souladu s § 561 občanského zákoníku je též vyžadován podpis jednatelů. Zdůraznil, že písemnost bez podpisu ve zmíněné

podobě je neúplná a tedy v zásadě neplatná. Zcela se ztotožnil se závěry katastrálního úřadu, který návrh na vklad zamítl se závěrem, že dle předložené nabídky a její akceptace nelze dovodit, že by se jednalo o listinu způsobilou pro vklad vlastnického práva, neboť se nejedná o nabídku účinnou. Z uvedených důvodů proto žalobu jako nedůvodnou dle § 250i o.s.ř. zamítl a v řízení úspěšnému účastníkovi přiznal v souladu s § 142 odst. 1 a § 245 o.s.ř. náhradu nákladů řízení.

6. Proti tomuto rozsudku podal v zákonem stanovené lhůtě odvolání žalobce, který namítal, že rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Soudu prvního stupně vytýkal, že se neztotožnil s jeho názorem, že z nabídky účastníka řízení [jméno] [příjmení] bylo zřejmé, že měl úmysl bez dalšího uzavřít s žalobcem kupní smlouvu, tj. dle soudu nebyly splněny předpoklady dle § 1731 občanského zákoníku. Žalobce je přesvědčen o tom, že nabídka výslovně označená jako „nabídka k odprodeji pozemku“ za pevně navrženou kupní cenu a s výslovným uvedením slovního spojení „nabízím [právníká osoba] odkoupení pozemku v katastru nemovitostí [část obce] p. [číslo] o výměře [číslo] m² za [částka]“ nemůže být ničím jiným než nabídkou prodávajícího – účastníka řízení [jméno] [příjmení], jenž je, a v době učinění nabídky byl, jediným zapsaným vlastníkem pozemku k uzavření kupní smlouvy, a naopak akceptace nabídky žalobcem je vyjádřením souhlasu s nabízeným prodejem pozemku za nabízenou cenu, kterou činil žalobce jako adresát nabídky a strana kupující. Podle názoru žalobce nabídka obsahuje všechny zákonem vymezené podstatné náležitosti, je činěna v zákonem vyžadované písemné formě a lze ji přijmout prostým sdělením –, „[příjmení] nabídku akceptujeme“. Je třeba zdůraznit, že nabídka navazuje na dřívější ujednání účastníků o předkupním právu. Žalobce se při posuzování obsahu nabídky a její srozumitelnosti ani při vynaložení veškerého úsilí nemůže dopracovat k závěru, co více by měla nabídka obsahovat, aby byla soudem posuzována jako určitá nabídka směřující k uzavření kupní smlouvy. Žalobce dále zpochybnil závěry soudu prvního stupně o tom, že podpis účastníka [jméno] [příjmení] neobsahuje jeho příjmení, nýbrž paraфу. Poukázal na to, že paraфou se v praxi rozumí určitý znak nebo zkrácený podpis, který ve většině případů obsahuje pouze počáteční písmeno příjmení paraфující osoby. Podpis připojený na nabídce ze strany účastníka řízení je podpisem jím standardně používaným minimálně 7 let při každém jednání se žalobcem (včetně uzavírání nájemních vztahů a souvisejících jednání), jakož i při jednání se soudem prvního stupně, jak vyplývá z přípisu [jméno] [příjmení] na č. 1. 28 spisu a dalšími správními orgány. Navrhoval, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že nároku uplatněnému žalobou zcela vyhoví.

7. Účastník se k odvolání žalobce písemně nevyjádřil. V ústním přednesu před odvolacím soudem jeho zástupce poukazoval na věcně správné skutkové i právní posouzení věci soudem prvního stupně. K tvrzení žalobce o tom, že mezi stranami není spor ohledně skutkového zjištění, uvedl, že celá problematická záležitost začala v lednu 2015, kdy se účastník písemnou formou dotázal žalobce, zda má zájem předmětný pozemek koupit. Vycházel při tom ze situace, že představitel žalobce osobně znal a dále z obvyklé ceny zemědělské půdy v daném místě a čase kolem [částka] za jeden m², když tuto cenu sdělil sám žalobce. Ve druhé polovině ledna 2015 však účastník zjistil, že ceny půdy se v daném místě pohybují kolem 21- [částka] za jeden m². Telefonicky tedy sdělil žalobci, že nemovitost neprodá a následně poté osobně dovezl do sídla žalobce své písemné stanovisko. Zástupci žalobce však s účastníkem nejednali, odmítli zmíněnou listinu opatřit razítkem o jejím převzetí a následně počátkem února 2015 navštívili zástupci žalobce účastníka v místě jeho bydliště s žádostí, aby podepsal kupní smlouvu, což účastník odmítl. Navrhoval, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako správný potvrdil.

8. Rozsudkem ze dne 8.12.2016, č.j. 4Co 21/2016-88 odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Vyšel ze skutkových zjištění a skutkových závěrů učiněných soudem prvního stupně, avšak dospěl k částečně odlišnému právnímu posouzení věci.

9. Proti tomuto rozsudku podal včas dovolání žalobce. Namítal, že z ustanovení § 561 odst. 1 občanského zákoníku nevyplývá požadavek na úřední ověření podpisu účastníka právního jednání, jehož předmětem je převod věcného práva k nemovité věci, ale je pouze vyžadováno, aby podpisy

byly na jedné listině, což je v předmětné vkladové listině dodrženo. Nesouhlasil se závěrem odvolacího soudu, že, „absence úředního ověření podpisu účastníka“ je důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva, když, takovou situaci katastrální zákon v ustanovení § 66 písm. e) výslovně předvídá a katastrálnímu úřadu ukládá, jakým způsobem má při zjišťování pravosti podpisu postupovat. Navrhoval, aby dovolací soud rozsudky soudů obou stupňů zrušil.

10. Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 28. března 2018, č.j. 21Cdo 3066/2017-112 rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 8.12.2016, č.j. 4Co 21/2016-88 zrušil a věc vrátil se závazným právním názorem tomuto soudu k dalšímu řízení. Dovolací soud dospěl ke shodnému závěru se soudem odvolacím v tom, že smlouva kupní byla uzavřena okamžikem, kdy žalobce písemnou nabídku účastníka akceptoval dopisem ze dne [datum], který byl doručen do sféry účastníka, a to i za okolnosti, že účastník tento dopis poté odmítl převzít. Za situace, kdy došlo k platnému uzavření smlouvy kupní, bylo na soudu odvolacím, aby učinil v řízení taková opatření, která by směřovala k tomu, aby byla ověřena pravost podpisu účastníka na, „nabídce k odkupu pozemků ze dne [datum]“. Pokud se odvolací soud posouzením pravosti podpisu nezabýval, postupoval v rozporu s katastrálním zákonem a navazující katastrální vyhláškou.

11. Vrchní soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně včetně řízení, které jeho vydání předcházelo dle § 212 a § 212a odst. 2, 3 a 5 o.s.ř., doplnil dokazování za souhlasu účastníka jeho účastnickou výpověď a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné. Při rozhodování vycházel ze závazného právního názoru vysloveného dovolacím soudem, když současně přihlédl i tomu, že v mezidobí se názory stran na danou věc sjednotily a jak žalobce, tak i účastník shodně navrhli, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku povolí a svým rozsudkem nahradí rozhodnutí správního orgánu.

12. Odvolací soud považuje skutkové zjištění a skutkové závěry provedené soudem prvního stupně za dostačující k vydání meritorního rozhodnutí, avšak dospívá k odlišnému právnímu závěru.

13. Z výpovědi účastníka řízení odvolací soud zjistil, že podpis na listině ze dne [datum] s názvem, „nabídka k odprodeji pozemků“, který je založen ve spise na č. l. 12 a v originále je založen na č. l. 2 správního spisu, považuje za svůj pravý vlastnoruční podpis.

14. Odvolací soud dospěl k závěru, že z obsahu nabídky k odprodeji pozemků ze dne [datum], akceptace nabídky ze dne [datum] a z nájemní smlouvy [číslo] ze dne [datum] a přílohy k této smlouvě lze dovodit, že k uzavření smlouvy kupní ohledně sporné nemovitosti existuje zcela jasný projev vůle na straně účastníka předmětnou nemovitost prodat, neboť ve smlouvě nájemní a její příloze je sporná nemovitost zcela jednoznačně identifikována včetně osoby prodávajícího a kupujícího a budoucího předkupního práva (článek V.). Odkazuje-li tedy účastník v nabídce k odprodeji pozemků ze dne [datum] na tuto nájemní smlouvu je zcela zřejmé o jaký předmět převodu se jedná i jaká je navrhovaná kupní cena. Pokud byla nabídka účastníka dopisem žalobce ze dne [datum] akceptována, byly podmínky pro uzavření kupní smlouvy splněny a za této situace již není rozhodující, zda tato akceptace se dostala do sféry účastníka či nikoliv. Vzhledem k tomu, že v průběhu odvolacího řízení byla odstraněna pochybnost, pokud jde o podpis shora uvedené listiny účastníkem a naopak bylo z výpovědi účastníka řízení nájisto postaveno, že, „nabídku k odprodeji pozemků“ ze dne [datum] vlastnoručně podepsal, dospěl odvolací soud k závěru, že smlouva kupní byla uzavřena v souladu s § 560, § 561 odst. 1, § [číslo] a násl. a § 2128 občanského zákoníku. Z uvedených důvodů tedy lze vklad vlastnického práva povolit, neboť vkladová listina splňuje dle § 17 odst. 1 písm. a) z. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí.

15. S ohledem na shora uvedené důvody postupoval odvolací soud dle § 220 odst. 1 a § 250j o.s.ř. a rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku povolí a svým rozsudkem nahradí rozhodnutí správního orgánu.

16. O náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně a před soudem odvolacím rozhodl odvolací soud dle § 142 odst. 1, § 151 odst. 1, § 224 odst. 1 a 2 a § 245 o.s.ř. za situace, kdy v řízení před soudem prvního stupně i v řízení odvolacím s procesně zcela úspěšný žalobce se práva na náhradu těchto nákladů výslovně do soudního protokolu vzdal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř. Dovolání se podává do dvou měsíců od doručení rozsudku odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu prostřednictvím Krajského soudu v Praze. O přípustnosti dovolání rozhoduje podle § 239 o.s.ř. pouze dovolací soud.

Praha 21. června 2018

JUDr. Jiří Švehla
předsedkyně senátu