

Toto rozhodnutí nabylo právní moci:

výrok dne 6. 11. 2002

výrok dne

a je vykonatelné dnem

30 Ca 44/2002-16

V Hradci Králové

dne 17. 10. 2023



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Karla Kavalíra a soudců JUDr. Pavla Kumprechta a JUDr. Drahomíry Lukešové ve věci navrhovatele Společenství vlastníků domu čp. [redacted] v [redacted] se sídlem [redacted], IČO: [redacted], proti Katastrálnímu úřadu [redacted] za účasti KIWI Investment a Consulting, s.r.o., IČO: 46348603, se sídlem Praha 4, Jeremenkova 9, o opravném prostředku proti rozhodnutí ze dne 26. února 2002 č.j. [redacted] t a k t o :

Rozhodnutí Katastrálního úřadu v [redacted] ze dne 26. února 2002 č.j. [redacted] se z r u š u j e a věc se tomuto katastrálnímu úřadu v r a c í k dalšímu řízení.

Katastrální úřad v [redacted] je povinen zaplatit navrhovateli na nákladech řízení částku 1.350,- Kč do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Rozhodnutím ze dne 26. února 2002 č.j. [redacted] zamítl Katastrální úřad v [redacted] (dále jen odpůrce) návrh navrhovatele na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k pozemku parc.č. [redacted] o výměře 2.443 m² v k.ú. [redacted], obec [redacted]. Rozhodnutí odůvodnil poukazem na § 5 odst. 1

písm. e) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen zákon o zápisech), když podle tohoto ustanovení katastrální úřad v daném řízení zkoumá, zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu. Dále poukázal na ustanovení § 9 odst. 1 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 (dále jen zákon o vlastnictví bytů), když toto ustanovení vymezuje právní subjektivitu navrhovatele. Odpůrce dovedl, že navrhovatel není oprávněnou osobou k nabytí uvedené nemovitosti, neboť jeho právní subjektivita je omezena na správu bytového domu a nabytí předmětného pozemku vybočuje z výkonu práv a povinností se správou domu spojených. Odpůrce svým rozhodnutím rovněž zamítl návrh na vklad vlastnického práva ke stavebnímu pozemku parc. č. [REDAKCE] ve stejném katastrálním území, ačkoliv návrh na vklad podán nebyl.

Navrhovatel podal proti uvedenému rozhodnutí prostřednictvím odpůrce dne 13. března 2002 opravný prostředek a navrhl zrušení rozhodnutí z důvodu nezákonnosti. Tu navrhovatel spatřuje v tom, že mu bylo napadeným rozhodnutím znemožněno nabýt vlastnické právo k předmětnému pozemku, přestože to je zakotveno v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, podle kterého má každý právo vlastnit majetek a dále je pro společenství vlastníků jednotek výslovně upraveno v § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Navrhovatel je přesvědčen, že nabytí předmětného pozemku, který navazuje na zastavěnou plochu obytného domu, je nutno považovat za správu domu ve smyslu zákona o vlastnictví bytů.

Další účastník řízení KIWI Investment a Consulting, s.r.o., (dále jen druhý účastník smlouvy), se k věci nevyjádřil.

Odpůrce setrval na svém stanovisku prezentovaném v napadeném rozhodnutí a navrhl jeho potvrzení.

Krajský soud přezkoumal včas podaný opravný prostředek proti napadenému rozhodnutí (§ 250m odst. 2 občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.)), podle části páté, hlavy třetí o.s.ř. a dospěl k závěru, že rozhodnutím byl porušen zákon.

Z předloženého správního spisu odpůrce a ze skutečností,

které vyšly v řízení před soudem najevo, zjistil soud ve smyslu § 132, § 246c o.s.ř. následující skutkový stav.

Navrhovatel uzavřel dne 24. července 2001 jako kupující na straně jedné s druhým účastníkem smlouvy jako prodávajícím na straně druhé kupní smlouvu o převodu pozemku parc.č. [REDAKCE] o výměře 2.443 m² a stavebního pozemku parc.č. [REDAKCE] o výměře 42 m² v katastrálním území [REDAKCE] obec [REDAKCE], okres [REDAKCE]. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k parc.č. [REDAKCE] podal navrhovatel u detašovaného pracoviště odpůrce v [REDAKCE] dne 14. ledna 2002. Předmětný pozemek navazuje na zastavěnou plochu bytového domu ve vlastnictví navrhovatele. Napadeným rozhodnutím odpůrce byl tento návrh zamítnut z důvodů uvedených shora.

Při posouzení věci se soud řídil těmito právními ustanoveními a úvahami.

Správní řízení vedené o návrhu na povolení vkladu vlastnického práva je upraveno v zákoně o zápisech za subsidiárního použití zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení. Mimo jiné povinnosti stanovil zákonodárce katastrálnímu úřadu v § 5 odst. 1 písm. e) citovaného zákona povinnost zkoumat, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, v daném případě tedy, zda jsou účastníci kupní smlouvy oprávněni disponovat s uvedeným pozemkem jako předmětem převodu vlastnického práva. Vzhledem k právní povaze navrhovatele, jako společenství vlastníků jednotek, je nutno aplikovat ustanovení zákona o vlastnictví bytů a to zejména § 9 odst. 1 tohoto zákona, který speciálně upravuje způsobilost mít práva a povinnosti (právní subjektivitu), jakož i způsobilost této právnické osoby nabývat práva a brát na sebe povinnosti (způsobilost k právním úkonům) takto: "Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen správa domu), popřípadě vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům."

Pro úplnost soud poznamenává, že v duchu obecné zásady zákazu retroaktivity právního předpisu se na daný případ použije text zákona o vlastnictví bytů účinný v době uzavření kupní smlouvy mezi navrhovatelem a druhým účastníkem smlouvy, a nikoliv znění

účinné v době správního řízení o vkladu, jak chybně učinil odpůrce v napadeném rozhodnutí.

V dané věci je pro posouzení sporu mezi účastníky o tom, zda nabytí vlastnického práva k pozemku navazujícímu na zastavěnou plochu obytného domu ve vlastnictví navrhovatele je výkonem správy domu ve smyslu shora uvedeném, či nikoliv, jinými slovy zda napadené rozhodnutí je nezákonné, rozhodující výklad právní subjektivity a způsobilosti navrhovatele k právním úkonům.

K argumentaci odpůrce stavějící na tom, že navrhovatel jako společenství vlastníků je způsobilý nabývat pouze zastavěné pozemky ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) zákona o vlastnictví bytů, soud uvádí, že toto ustanovení pouze zavádí legální definici pojmu zastavěný pozemek a nelze z něho bez dalšího dovozovat omezení způsobilosti navrhovatele. Pro takový zužující výklad neposkytuje toto ustanovení dostatečnou oporu, a to ani ve spojení s ostatními ustanoveními zákona o vlastnictví bytů. Není pochyb o tom, že každé společenství vlastníků jednotek má ze zákona o vlastnictví bytů omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, avšak hranice této způsobilosti nejsou dány druhem pozemku, o jehož převod jde, nýbrž v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem, v tomto případě nabytím pozemku, vykonává navrhovatel správu domu či nikoliv. Z ust. § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů obsahujícího výše uvedenou legální definici správy domu, se podává, že účelem tohoto zákona je umožnit společenství vlastníků jednotek řádný výkon správy domu v širším smyslu. Ta proto zahrnuje i výkon práv a povinností ve věcech spojených se správou domu v užším smyslu, provozem a opravami společných částí domu. Mezi takový výkon práva jednoznačně spadá i nabytí pozemku za účelem lepšího využití bytového domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu "sloužit" k uspokojení potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu.

Krajský soud se ztotožnil s právním názorem navrhovatele a má za dostatečně prokázané, že nabytí vlastnického práva k danému pozemku, který je využíván jako parkoviště obyvatelů bytového domu ve vlastnictví navrhovatele, a dále s přihlédnutím k poloze obou rozhodnutím dotčených pozemků, když tyto navazují na pozemek

zastavěný bytovým domem, spadá pod pojem správy domu. Je tedy řádným výkonem práva, ke kterému má navrhovatel ve smyslu § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů způsobilost, a tudíž není překážkou povolení vkladu ve smyslu § 5 odst. 1 písm. e) zákona o zápisech. To, jaký právní způsob při zajištění možnosti užívat spolu s domem předmětný pozemek navrhovatel zvolil, je pouze na jeho úvaze a spadá do oblasti smluvní autonomie. Za irelevantní je proto třeba považovat poznámku odpůrce uvedenou v napadeném rozhodnutí, totiž že užívání dotčeného pozemku může navrhovatel zajistit jiným právním způsobem, než je převod vlastnického práva.

Z důvodů popsaných shora krajský soud napadené rozhodnutí v souladu s ustanovením § 250q odst. 2 o.s.ř. zrušil a vrátil věc k dalšímu řízení odpůrci. Ten tedy bude v řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k pozemku parc. č. [REDAKCE] pokračovat a bude se ve smyslu § 250r o.s.ř. řídit krajským soudem vyloženým právním názorem ohledně posuzování právní subjektivity a způsobilosti k právním úkonům navrhovatele, jakož i soudem vyloženým výkladem pojmu správa domu.

Nad rámec těchto úvah krajský soud dodává, že měl-li odpůrce v původním řízení pochybnosti o funkci dotčeného pozemku (soud však takové pochybnosti nesdílí) ve vztahu k obytnému domu ve vlastnictví navrhovatele, bylo na místě, aby si ve smyslu § 32 správního řádu vyžádal od navrhovatele jako vlastníka domu kolaudační rozhodnutí a z něj zjistil, zda předmětný pozemek nebyl tímto rozhodnutím trvale určen ke společnému užívání s bytovým domem, jako prostor zabezpečující splnění technických požadavků na výstavbu podle zvláštního právního předpisu, a to zejména v oblasti požární ochrany.

Pokud se týče napadeného rozhodnutí v části zamítající návrh na povolení vkladu vlastnického práva k stavebnímu pozemku parc. č. [REDAKCE], má soud za to, že k vydání takového rozhodnutí nebyl odpůrce vůbec oprávněn, neboť řízení o povolení vkladu, které je ovládáno dispoziční zásadou s výslovně stanovenými náležitostmi návrhu na vklad vlastnického práva, jak vyplývá z § 4 zákona o zápisech, nebylo v daném případě vůbec zahájeno. Je tedy plně v moci účastníků smluvního vztahu, který je titulem nabytí vlastnického práva, zda vůbec a pokud ano, ohledně kterých nemovitostí učiní návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Jednalo-li se ze strany účastníka o pochybení, je

na něm, zda podá návrh na vklad vlastnického práva ohledně opomenutého pozemku. Takový úkon však správní orgán sám nemůže nahradit.

Výrok o náhradě nákladů se opírá o ustanovení § 250k, § 250L odst. 2 o.s.ř., když navrhovatel, který měl ve věci plný úspěch, má proti odpůrci právo na plnou náhradu nákladů řízení. Náklady jsou tvořeny těmito výdaji:

- 1.000,- Kč za soudní poplatek podle položky 15 sazebníku zákona č. 549/1991 Sb. o soudních poplatcích;
- 350,- Kč za prokázané jízdné z Prahy do Hradce Králové k jednání soudu a zpět.
- celkem tedy náklady činí 1.350,- Kč. Lhůta k úhradě nákladů vyplývá z § 160 odst.1, § 246c o.s.ř.

Poučení: Proti tomuto rozsudku nejsou opravné prostředky přípustné (§ 250s odst. 1 o.s.ř.).

V Hradci Králové dne 8. října 2002

Předseda senátu:



JUDr. Karel KAVALÍR
Za správnost vyhotovení

