



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyně JUDr. Irenou Ondruszovou ve věci žalobců **a) Stavomontáže Karlovy Vary, a.s.**, IČ 29075726, se sídlem Karlovy Vary, Závodu míru 328/10, **b) CONNEXION GROUPE, a.s.**, IČ 46884025, se sídlem Karlovy Vary, Davida Bechera 1177/26, zastoupených Mgr. Michalem Burešem, advokátem se sídlem Karlovy Vary, Bělehradská 1042/14, **o vklad práva stavby do katastru nemovitostí,**

takto:

- I. Žaloba, kterou žalobci domáhali povolení vkladu práva stavby zřízeného smlouvou uzavřenou žalobci dne 29. 9. 2014 k pozemkům p. č. 514/130, p. č. 513/4, p. č. 513/27, p. č. 514/1 v k. ú. Rybáře, v obci Karlovy Vary, do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění

Žalobou podanou u zdejšího soudu dne 27. 2. 2015 se žalobci domáhali povolení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na základě smlouvy uzavřené žalobci dne 29. 9. 2014 k pozemkům parc. č. 514/130, 513/4, 513/27 a 514/1 v k. ú. Rybáře, v obci Karlovy Vary a tím, aby bylo nahrazeno rozhodnutí tohoto správního orgánu ze dne 24. 2. 2015 č. j. V-9841/2014-403, kterým byl návrh na vklad práva stavby zamítnut. Správnímu orgánu vytýkali nesprávný právní závěr o povaze stavby, která může být předmětem práva stavby. Nesouhlasili s názorem, že smlouva nespĺňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí, protože nelze zřídit právo stavby dopravní komunikace,

protože ta je podle katastrálních předpisů způsobem využití pozemku a že dopravní komunikace je samostatnou stavbou, která nemůže být součástí pozemku. Žalobci tvrdili, že právo stavby (a nikoliv stavba samotná) je nemovitou věcí podle § 1240 zák. č. 89/2012 Sb. (o. z.). Do katastru nemovitostí se vkládá právo stavby a nikoli stavba, která je s ním spojena. Pojem stavby není sice občanským zákoníkem definován, ale stavbu je třeba chápat jako jakýkoli hmotný výsledek stavební činnosti. Z občanského zákoníku nelze dovozovat žádná omezení, jaká stavba má být na základě práva stavby zřizována. Ani katastrální zákon nevymezuje žádné typy staveb, které lze či nelze považovat za odpovídající právu stavby. Také prováděcí vyhláška č. 357/2013 Sb. nestanoví taxativní výčet staveb, které je možné na základě práva stavby zřídit. Žalobci zdůrazňovali zásadu smluvní volnosti a že smyslem úpravy § 1240 a násl. o. z. je umožnit co největší variabilitu staveb, které mohou být právem stavby zřízeny. Rozhodující je určení stavby ve smlouvě, popř. vymezení stavby ve stavebním povolení, pokud na něj smlouva o zřízení práva stavby odkazuje. Dopravní komunikace i před 1. 1. 2014 byly považovány za součást pozemku bez ohledu na to, kdo tyto stavby zřídil. Jestliže tedy správní orgán má za to, že stavby, které lze právem stavby zřídit, jsou pouze takové, které se mohou stát součástí pozemku, pak dopravní komunikace tomuto kritériu vyhovuje. Tím, že katastrální úřad návrh na povolení vkladu práva stavby zamítl, byli žalobci dotčeni na svých právech vyplývajících ze smlouvy.

Katastrální úřad odkázal na písemné rozhodnutí o zamítnutí vkladu s tím, že se neztotožňuje s názorem žalobců.

Žaloba byla podána osobou oprávněnou (§ 246 odst. 1 o. s. ř.) a ve lhůtě 30 dnů od doručení rozhodnutí správního orgánu dle § 18 odst. 5 zák. č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon), když rozhodnutí správního orgánu bylo doručeno zástupci žalobců 25. 2. 2015 a žaloba byla podána dne 27. 5. 2015.

Po provedeném dokazování má soud za prokázáno z listinných důkazů, že žalobci podali dne 30. 10. 2014 návrh na povolení vkladu práva stavby na základě smlouvy, kterou uzavřeli dne 29. 9. 2014. Podle smlouvy b) žalobce jako vlastníci pozemků parc. č. 514/130 o výměře 162 m², parc. č. 513/4 o výměře 299 m², parc. č. 513/27 o výměře 120 m² a parc. č. 514/1 o výměře 6.349 m² v k.ú. Rybáře, obci Karlovy Vary zapsaných na listu vlastnictví 1043 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, zřídil pro a) žalobce právo stavby, a to zřídit na pozemcích stavbu jakékoli dopravní komunikace a zřídit a vést pod povrchem pozemků inženýrské sítě (vodovod, kanalizaci, elektrické vedení, telekomunikační sítě) s tím, dopravní komunikace a inženýrské sítě musí být provedeny v souladu s příslušnými stavebními povoleními. Právo stavby bylo zřízeno na dobu 99 let. Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že a) žalobce je vlastníkem předmětných pozemků, jedná se o ornou půdu (zemědělský půdní fond).

Katastrální úřad po seznámení s podklady dne 13. 12. 2014 žalobce písemně upozornil, z jakých důvodů nelze návrhu na vklad vyhovět, žalobci s těmito důvody nesouhlasili (vyjádření z 16. 1. 2014), přičemž argumentace byla obdobná jako v žalobě. Rozhodnutím ze dne 24. 2. 2015 č. j. V-9841/2014-403 katastrální úřad návrh na vklad zamítl podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona. Podle katastrálního úřadu předložená listina nesplňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a její obsah neodůvodňuje navrhovaný vklad (§ 17 odst. 1 písm. a/, b/ katastrálního zákona). Katastrální úřad své rozhodnutí odůvodnil tím, že k dopravní komunikaci nelze zřídit právo stavby. Právo stavby lze zřídit pouze ke stavbě,

kteřá byla za předcházející právní úpravy samostatnou věcí a podléhala zápisu do katastru nemovitostí a musí se jednat o stavbu, která by se po zániku práva stavby stala součástí pozemku. Dopravní komunikace však není stavbou evidovanou v katastru nemovitostí, dle katastrálních předpisů je pouze způsobem využití pozemku. Podle § 17 odst. 2 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích je dopravní komunikace samostatnou stavbou a nemůže být proto součástí pozemku, na kterém je postavena.

Právo stavby dle § 1240 o. z. představuje institut, jehož cílem je prolomit – byť jen dočasně – zásadu superficies solo cedit (§ 506 o. z.). Právo stavby je konstruováno jako věcné právo s povahou nemovité věci, jež zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, již toto právo patří, je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu.

Z povahy věci je zřizování práva stavby vyloučeno v případě, že stavba nepodléhá zásadě superficies solo cedit, tj. u staveb, které nepřirůstají k pozemku a kde je možné rozdílné vlastnictví, jako je tomu v případě inženýrských sítí (§ 509 o. z.) a v případě pozemních komunikací (§ 498 věta druhé o. z. a § 17 odst. 2 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích).

V tomto konkrétním případě to tedy znamená, že by po zániku práva stavby, tj. po 99 letech (pokud by nezanklo dříve), se právní stav nezměnil, protože vlastníku pozemku by nesvědčilo vlastnické právo k inženýrským sítím ani k dopravní komunikaci. Zůstalo by rozdílné vlastnictví. Nutno zdůraznit, že má-li někdo zájem zřídít a provozovat na cizím pozemku vodovodní, kanalizační, energetické, nebo jiné vedení, pak je k tomuto účelu výslovně upraveno jiné věcné právo k cizím věcem, a to služebnost inženýrské sítě dle § 1267 o. z.

Ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumal dle § 17 odst. 1 písm. a), b) katastrálního zákona u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad. Katastrální úřad dospěl k závěru, že smlouva o zřízení práva stavby uzavřená účastníky dne 29. 9. 2014 tyto předpoklady nesplňuje, a proto návrh na vklad podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona zamítl.

S ohledem na shora uvedené krajský soud žalobu zamítl, neboť dospěl k závěru, že správní orgán rozhodl správně (§ 250i o. s. ř.).

O nákladech řízení bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku II. rozsudku, když účastníky řízení byli pouze žalobci (§ 250a odst. 1 o. s. ř.).

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

V Plzni dne 18. 06. 2015

Za správnost vyhotovení:
Petra Černá, v z. Monika Vávrová

JUDr. Irena Ondruszová, v. r.
samosoudkyně