



ČESKÁ REPUBLIKA

ORIGINAL

Toto rozhodnutí je právoplatné - vykonatelné
Městský soud v Praze
dne 12.10.1996

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Ladislava Muzikáře a soudců JUDr. Zdenky Vlasákové a JUDr. Hany Douskové v právní věci navrhovatele GLOBUS ČR k.s., se sídlem v Praze 3, Koněvova 54, zast. JUDr. Ing. Radovanem Karasem, advokátem se sídlem v Praze 1, Národní tř. 10, proti odpůrci Katastrálnímu úřadu v Ostravě, se sídlem v Ostravě 1, Nemocniční 13, za účasti M. L., bytem - , o opravném prostředku navrhovatele proti rozhodnutí odpůrce ze dne 22. 9. 1995 č.j. 1-V3-1666/93,

t a k t o :

Rozhodnutí katastrálního úřadu se zrušuje a věc se mu vrací k dalšímu řízení.

Odpůrce je povinen zaplatit navrhovateli na náhradě nákladů řízení částku 1.260,- Kč, k rukám JUDr. Ing. Radovana Karase, do 3 dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í

Napadeným výrokem rozhodnutí katastrální úřad podle § 5 odst. 2 z.č. 265/1992 Sb. zamítl návrh na vklad předkupního práva do katastru nemovitostí podle smlouvy o zřízení předkupního práva uzavřené dne 30. 6. 1995 mezi M. L. na jedné straně (jako povinnou) a obch. společností Globus Brno, s.r.o., na straně druhé, jejímž právním nástupcem je Globus ČR, k.s., (jako oprávněnou). Smlouvou zřizovala M. L. obchodní společnosti GLOBUS Brno s.r.o., předkupní právo k nemovitostem v obci Ostrava, kat. úz. , a to k parc. č. orná půda o výměře 16 326 m², která vznikla oddělením dílu "p" z parcely číslo dle geom. plánu č. 883 - 809/94 z 31. 10. 1994. V zamítavém rozhodnutí poukázal na ustanovení § 5 odst. 1 z.č. 344/1992 Sb., podle kterého musí být všechny nemovitosti v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru

uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo čísel evidenčních vedených v katastru a na některá ustanovení právních předpisů, která se týkají geometrických plánů § 19 odst. 1 z.č. 344/1992 Sb., § 25 odst. 12, § 68 odst. 1 vyhl. č. 126/1993 Sb.). Z těchto ustanovení dovedl, že listinou, jejíž součástí musí být geometrický plán, je vždy nutné vypořádat veškeré vztahy, kterých se geometrický plán týká, a že není přípustné, aby listinou byla prováděna jen část geometrického plánu. Proto by podle jeho názoru bylo možné povolit vklad do katastru podle předmětné smlouvy jen tehdy, kdyby připojený geometrický plán obsahoval pouze údaje o pozemku (pozemcích), které tvoří předmět předkupního práva. Uvedl také, že plná moc, kterou jednatelé obchodní společnosti GLOBUS Brno s.r.o. zplnomocnili JUDr. Ing. Radovana Karase k uzavření a podepsání smlouvy o zřízení předkupního práva, neobsahuje ujednání, podle kterého by zmocněnec byl oprávněn sjednat sám podmínky smlouvy o zřízení předkupního práva jako práva věcného. Plná moc neobsahuje definici nemovitosti ve smyslu ust. § 5 odst. 1 z.č. 344/1992 Sb.. Označení pozemků pouhým uvedením katastrálního území, v němž se nacházejí, nepokládá katastrální úřad za dostatečně určité. Podle katastrálního úřadu se v tomto případě nejedná o plnou moc generální, tzn. zplnomocnění ke všem úkonům, zejména ke sjednání všech obligatorních podmínek a k podpisu smlouvy, ale o plnou moc speciální, která opravňuje zmocněnce k uzavření a podepsání smlouvy, a proto tato plná moc musí obsahovat všechny podstatné náležitosti samotné smlouvy.

Proti rozhodnutí podal opravný prostředek GLOBUS ČR, k.s. jako právní nástupce obch. společnosti Globus Brno, s.r.o. Namítal, že z § 25 odst. 12 vyhl. č. 126/1993 Sb. vůbec nevyplývá, že je-li součástí smlouvy geometrický plán, musí být vypořádán celý. Tento názor by znemožnil realizaci všech složitějších převodů. Není dost dobře možné, technicky, ani z pohledu práv na ochranu soukromí a majetku, realizovat složité geometrické plány v jedné smlouvě. Stejně tak je neúnostné, aby již vytvořené složitější geometrické plány byly zmenšovány na jednotlivé parcely podle vlastníků, aby bylo vyhověno požadavkům techniků katastrálního úřadu. Ve smlouvě byl předmět smlouvy zcela jasně vymezen, a smlouva je spolu s geometrickým plánem jako součástí smlouvy zcela určitá. Nesprávný je i důvodů zamítnutí spočívající ve stanovisku, že speciální plná moc musí být tak určitá, jak určitá je zmocněncem uzavíraná smlouva. Takový závěr by znamenal popření institutu plné moci jako dohody, podle níž je zmocněnec oprávněn jednat jménem zmocnitele v určeném rozsahu a zmocnitele tím zavazovat. Ustanovení § 55 z.č. 344/1992 Sb., jehož se katastrální úřad dovolává, není speciální hmotněprávní normou upravující náležitosti plné moci jinak, než to činí občanský zákoník. Podkladem pro vklad je vlastní smlouva a nikoli plná moc, byť byla součástí této smlouvy. Pokud vznikly pochybnosti, zda zmocněnec překročil své oprávnění uzavřít předmětnou smlouvu, měl se katastrální úřad, jak mu to ukládá správní řád, dotázat zmocnitele, zda jednání zmocněnce schvaluje, a ne bez dalšího vydat zamítavé rozhodnutí. Ze všech těchto důvodů navrhl, aby katastrální úřad sám rozhodl v rámci autoremedury, a pokud tak neučiní, aby o opravném prostředku rozhodl soud.

Katastrální úřad opravnému prostředku nevyhověl a předložil věc k rozhodnutí Městskému soudu v Praze.

Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí podle § 2501 a násl. o.s.ř. a podle § 5 odst. 4 z.č. 265/1992 Sb., a dospěl k závěru, že opravný prostředek je důvodný.

Je nepochybné, že v této věci se jedná o případ, kdy ve smyslu právních ustanovení citovaných v napadeném rozhodnutí katastrálního úřadu musí být součástí smlouvy geometrický plán. To nezpochybnují účastníci ani soud. Geometrický plán, ověřený Ing. V. [redacted], oprávněným ověřovat výsledky geodetických prací, a po-

tvrzený Katastrálním úřadem v Ostravě, totiž součástí předmětné smlouvy je, a byl společně s ní předložen katastrálnímu úřadu k rozhodnutí o vkladu.

Z citovaných ustanovení však vůbec nevyplývá závěr, který přijal katastrální úřad, že totiž jeden geometrický plán by musel být prováděn jedinou smlouvou jako celek, resp. že ke smlouvě, kterou se provádí jen část takového geometrického plánu, musí být vyhotoven zvláštní geometrický plán, který se nebude týkat žádných jiných nemovitostí než těch, které jsou předmětem smlouvy.

V době, kdy rozhodoval ve věci katastrální úřad, platilo pro přezkoumávané listiny poměrně obecné ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. a pro označování nemovitostí v listinách ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 344/92 Sb. (před novelizací, k níž došlo s účinností od 1. 7. 1996 - viz dále). Předpokladem vkladu bylo oprávnění účastníka smlouvy nakládat předmětem smlouvy, do-
držení předepsané formy, určitost a srozumitelnost smluvních projevů a smluvní volnost. Z tohoto pohledu by v souvislosti s geometrickým plánem přicházely v úvahu dva možné důvody zamítnutí návrhu na vklad: buď skutečnost, že účastníci disponují i s takovými díly pozemků, případně staveb, vyznačenými v geometrickém plánu, se kterými nejsou oprávnění nakládat, protože jsou např. vlastnictvím jiných osob (nedostatek dispozičního oprávnění), nebo proto, že předmět úkonu není označen v souladu s geometrickým plánem, případně nevytvoří dle geometrického plánu novou samostatnou věc, t.j. zpravidla nově označenou parcelu (nedostatek určitosti). Pokud účastník smlouvy disponuje ve smlouvě svým majetkem, zde částí svého pozemku, která je označena v souladu s geometrickým plánem a je tedy jedno-
značně identifikovatelná, a ze které vzniká nově označený pozemek, který nezahrnuje části pozemků jiných vlastníků, nelze návrh na vklad zamítnout jen proto, že nebyl proveden geometrický plán jako celek.

Po účinnosti novelizace zák. č. 265/92 Sb. zákonem č. 90/96 Sb. a novelizace zák. č. 344/92 Sb. zákonem č. 89/96 Sb. (po 1. 7. 1996) je otázka ještě jednoznačnější. V době rozhodování soudu je nutno již postupovat podle novelizovaných ustanovení, bez ohledu na to, kdy bylo řízení zahájeno, neboť zmíněné novely neobsahují žádná přechodná ustanovení o tom, že by v řízení zahájeném před jejich účinností mělo být po 1. 7. 1996 postupováno podle dřívějších předpisů.

Podle § 5 odst. 2 zák. č. 344/92 Sb. ve znění zák. č. 89/96 Sb. je přípustné označení části pozemku v listině písmenem malé abecedy s odkazem na geometrický plán, kterým je vymezena, jde-li o případ, kdy má být část pozemku sloučena do pozemku sousedícího nebo má-li z více částí vzniknout nový pozemek. Podmínkou je, že z listin předložených pro zápis do katastru vyplývá realizace všech nezbytných změn právních vztahů podle takového geometrického plánu. Za nezbytné změny právních vztahů lze podle názoru soudu považovat jen změny takových právních vztahů, které jsou listinou přímo dotčeny, tzn. změny právních vztahů k předmětu úkonu, který má být nově vyznačen v katastru nemovitostí (např. v tom smyslu, že nelze vytvořit nový pozemek z dílů náležejících různým vlastníkům, musí tedy nejprve dojít k nezbytným změnám právních vztahů tak, aby nově vytvářený pozemek měl jako celek stejného vlastníka či stejné spoluvlastníky). Provedení nezbytných změn právních vztahů nelze ztotožňovat s úplným provedením geometrického plánu jako celku. Zejména u složitějších geometrických plánů, zahrnujících větší území a pozemky více vlastníků, by byl takový požadavek zcela nereálný a nemístný, z důvodů uvedených v opravném prostředku, na které sou odkazuje (srv. např. realizaci výkupu pozemku různých vlastníků při výstavbě dálnice, kterou by zmíněný požadavek zcela znemožnil).



Protože v daném případě je předmětem slouvy část pozemku označená písmenem dle geometrického plánu (viz § 5 odst. 2 zák. č. 344/92 Sb. ve znění zák. č. 89/92 Sb.) a tato část náleží povinné M. I. a také nově vytvářená parc. č. se skládá pouze z této části a nezahrnuje žádný díl pozemku jiného vlastníka, jde o případ, kdy se listinou provádějí všechny nezbytné změny právních vztahů.

Závěr katastrálního úřadu, že v tomto případě je neurčitost plné moci důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad předkupního práva, je nesprávný. Ustanovení občanského zákoníku, která upravují zastoupení na základě plné moci (§ 31 až § 33b o.z.), nerozlišují mezi tzv. plnou mocí generální a plnou mocí speciální tak, jak to činí katastrální úřad v napadeném rozhodnutí. I když lze v praxi hovořit o udělení plné moci všeobecné (generální), vztahující se na všechny právní úkony a plné moci zvláštní (speciální), týkající se buď určitého druhu právních úkonů nebo pouze jednotlivého právního úkonu, není zákonem stanoven odlišný požadavek pro uvedení údajů, které musí obsahovat plná moc generální a které musí obsahovat plná moc speciální. Udělí-li zmocnitel zmocněnci plnou moc pro jednotlivý právní úkon, pak pro takto udělenou plnou moc platí stejná ustanovení občanského zákoníku jako pro udělení plné moci pro všechny právní úkony, které má zmocněnec jménem zmocnitele činit. V obou případech musí být v plné moci udělen rozsah zmocněnceva oprávnění (§ 31 odst. 1 o.z.). Není možné dovozovat, že je-li plná moc udělena pro jednotlivý právní úkon, že taková plná moc musí obsahovat veškeré konkrétní údaje, jejichž uvedení je vyžadováno pro samotný právní úkon, při kterém je zastoupení realizováno. Vyplývá-li v tomto případě z plné moci nepochybně, že zmocnitel je oprávněn k uzavření smlouvy o zřízení předkupního práva s konkrétně uvedeným vlastníkem ohledně pozemků tohoto vlastníka v konkrétně uvedeném katastrálním území, a poté je smlouva uzavřena pouze ohledně některých pozemků, které vlastník v tomto katastrálním území vlastní, není možné hovořit o neurčitosti plné moci. Byl-li zmocněnec zplnomocněn k uzavření smlouvy, aniž by v plné moci byly blíže specifikovány podmínky, za kterých tak má učinit, pak je na zmocněnci, aby jako zástupce zmocnitele posoudil, zda podmínky, za kterých je smlouva uzavírána, odpovídají pokynům, které od zmocnitele dostal. Neuvedení pokynů v plné moci, jakož i případné překročení oprávnění zmocněnce vyplývajícího z plné moci, je výslovně upraveno ust. § 32 a § 33 o.z.

Katastrální úřad proto postupoval správně, když návrh na vklad zamítl. Proto soud napadené rozhodnutí zrušil a vrátil mu věc k dalšímu řízení, a to rozsudkem bez jednání, neboť jde jen o posouzení právní otázky (§ 250q odst. 1 a 2, § 250f o.s.ř.).

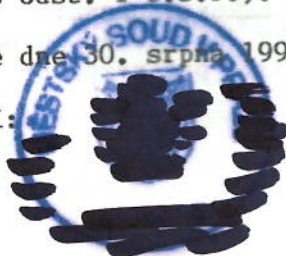
V dalším řízení je katastrální úřad vázán právním názorem soudu (§ 250r o.s.ř.).

Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 250k odst. 1 o.s.ř. (§ 250l odst. 2 o.s.ř.), neboť navrhovatel měl ve věci úspěch a vznikly mu náklady řízení ve výši 1.260,- Kč (soudní poplatek 1.000,- Kč a náklady právního zastoupení ve výši 260,- Kč za 2 úkony po 100,- Kč a 2x paušální náhrada 30,- Kč - viz §§ 21, 23 odst. 1, 14, 19 odst. 3 vyhl. č. 270/90 Sb. a § 15 vyhl. č. 177/96 Sb.).

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku není přípustný opravný prostředek (§ 250s odst. 1 o.s.ř.).

V Praze dne 30. srpna 1996

Za správnost vyhotovení:



JUDr. Ladislav Muzikář
předseda senátu