



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem Martinem Slováčkem ve věci

žalobkyně: **Městská část Praha 22** se sídlem Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 104 00 Praha 10, identifikační číslo 00240915, zastoupená JUDr. Jakubem Zámyslickým, advokátem se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1,

a

účastníků: **1) Hlavní město Praha** se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 00064581, zastoupené JUDr. Ing. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou, advokátkou se sídlem Karlovo náměstí 287/18, Nové Město, 120 00 Praha 2,

**2) Společenství vlastníků Přátelství 876 až 878** se sídlem Přátelství 878/52, Uhřetěves, 104 00 Praha 10, identifikační číslo 28494458,

**o žalobě proti rozhodnutí katastrálního úřadu ve věci vkladu vlastnického práva k nemovitostem**

**takto:**

**I. Žaloba, aby byl ve prospěch účastníka řízení číslo 2 povolen vklad vlastnického práva k pozemkům parcelních čísel xxx, xxx, xxx a xxx nacházejícím se v obci Praha v katastrálním území xxx a zapsaným v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví čísla xxx, a to podle kupní smlouvy ze dne 7. října 2020 uzavřené mezi žalobkyní jako prodávající a účastníkem řízení čísla 2 jako kupujícím, čímž by v tomto rozsahu bylo nahrazeno rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha ze dne 19. března 2021, čísla jednacího V-1832/2021-101, se zamítá.**

**II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

### Odůvodnění:

1. **Žalobkyně** se svou žalobou ze dne 19. dubna 2021 došla soudu stejného dne domáhala povolení vkladu vlastnického práva k pozemkům identifikovaným shora ve výroku I. tohoto rozsudku na základě tamtéž označené kupní smlouvy, čímž by v tomto rozsahu bylo nahrazeno rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha (dále též jen KÚ), ze dne 19. března 2021, č. j. V-1832/2021-101, kterým byl návrh na vklad změny vlastnického práva zamítnut. Tvrdila, že byla dotčena na svých právech, neboť jí bylo zamítnuto právo převést vlastnické právo k pozemkům, které má ve své správě. Ochrany svého práva se domáhá v řízení upraveném v ustanovení § 244 a následujících zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen o. s. ř.), v platném znění, ve lhůtě zakotvené v ustanovení § 247 o. s. ř. Trvala na tom, že je oprávněna i ke zcizení předmětných pozemků, na nichž se nachází stavba čísel popisných xxx, xxx a xxx, jejíž správu vykonává účastník řízení čísla 2). S ním žalobkyně v postavení prodávající uzavřela kupní smlouvu dne 7. října 2020, na základě níž byl KÚ dne 11. ledna 2021 doručen návrh na vklad vlastnického práva k pozemkům. KÚ zamítavé rozhodnutí odůvodnil tak, že účastník řízení čísla 2) nemůže nabýt pozemek zastavěný bytovým domem, v němž jsou vymezeny bytové jednotky, neboť je ze zákona omezen v nakládání s nemovitostmi a nabytí vlastnického práva k pozemku zastavěnému bytovým domem nespadá mezi výjimky ze zákonného omezení, s čímž žalobkyně nesouhlasí. Citovala z ustanovení § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen o.z.), v platném znění, podle něhož je účastníku řízení čísla 2) coby organizovanému útvaru přiznána právní osobnost. S odkazem na ustanovení § 1195 odst. 1 o.z. je společenství vlastníků jednotek (dále též jen SVJ) oprávněno nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
2. Žalobkyně argumentovala, že KÚ ve svém rozhodnutí správně cituje rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č. j. 30 Ca 44/2002-16 následně potvrzený Vrchním soudem v Praze v řízení vedeném pod sp. zn. 11 Cmo 212/2005, v němž soud uvedl: *„Ve prospěch společenství vlastníků je možné zapsat vlastnické právo k nemovitosti, která bude sloužit k činnosti, které souvisejí se správou domu a pozemku, například k pozemku navazujícímu na pozemek zastavěný domem, nezbytnému zejména pro řádné užívání domu a provádění oprav společných částí domu“*. KÚ pro žalobkyni z nepochopitelného důvodu uzavřel, že pozemek celý zastavěný bytovým domem nemůže sloužit ke správě takového domu. Za správu domu je třeba považovat vše, co je v zájmu spoluvlastníků účelné pro řádnou péči o dům jako celek a pro zachování či zlepšení společných částí domu, tedy i činnosti, jejichž účelem je komplexní zajištění péče o dům. Namítala, že na zastavěném pozemku se nacházejí mimo jiné základy domu nebo inženýrské a potrubní sítě, o které má účastník řízení čísla 2) zájem pečovat, neboť jejich prostřednictvím je zajišťováno fungování příslušenství domu (např. systému odvodu odpadu, plynových zařízení atp.). Popsanou péči vykonávanou účastníkem řízení čísla 2) je třeba chápat jako správu domu. Nabytím vlastnického práva k pozemku pod domem je zajištěno dosažení zvýšení kvality této péče. Taková činnost spadá pod pojem správy domu a účastník řízení čísla 2) je k nabytí takového pořadu zmocněn podle ustanovení § 1195 odst. 1 o.z. i podle citovaného rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové. Žalobkyně tvrdila, že rozhodnutí KÚ odporuje současné rozhodovací praxi soudů s odkazem na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. července 2016, č. j. 38 C 139/2016-53, z něhož citovala: *„Nabytí vlastnického práva k danému pozemku, který je zcela zastavěný bytovým domem, jenž je spravován žalobcem, spadá pod pojem správy domu. Je tedy řádným výkonem práva, ke kterému má žalobce ve smyslu § 1195 odst. 1 občanského zákoníku způsobilost, a tudíž není překážkou povolení vkladu ve smyslu § 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech“*.
3. Žalobkyně v návaznosti na stanovisko KÚ shrnovala, že předmětem řízení je zodpovězení otázky, zda je SVJ podle zákona oprávněno nabýt vlastnické právo k pozemku zastavěnému bytovým domem, které společenství spravuje. Tvrdila, že ustanovení § 1195 odst. 1 o.z. opravňuje

společenství nabývat do vlastnictví pozemky pod budovou, neboť tato činnost představuje správu domu, kterou nelze chápat pouze jako zajišťování provozu, oprav a vylepšení domu a pozemků, ale veškerou činnost, jejímž účelem je zlepšení využití domu a uspokojení potřeb jeho obyvatel. Namítala, že katastrálním úřadem odkazované rozsudky Vrchního soudu v Praze ze dne 7. prosince 2005, sp. zn. 11 Cmo 212/2005, a Nejvyššího soudu ze dne 12. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 801/2017, závěry KÚ nepodporují. Ten z nich cituje jen pasáže konstatující omezení způsobilosti SVJ právně jednat či jeho oprávnění nabývat do svého vlastnictví pozemky navazující na pozemek, na němž stojí dům s jednotkami. Z uvedených rozsudků podle ní plyne, že již za účinnosti dřívější právní úpravy, zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen BytZ), v relevantním znění, bylo judikaturou dovozeno oprávnění SVJ nabývat do vlastnictví i pozemky, které budou bytovému domu sloužit k uspokojení potřeb jeho obyvatelům, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu. Za takový pozemek soudy označily například, nikoliv však výlučně, jak tvrdí KÚ, pozemek navazující na pozemek, na němž stojí dům s jednotkami. Popírala i závěr KÚ, že žalobkyní citovaný rozsudek Krajského soudu v Praze byl překonán rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 801/2017, neboť v něm Nejvyšší soud opět jen konstatoval, že SVJ je oprávněno nabýt do vlastnictví pozemek navazující na pozemek, na němž stojí dům s jednotkami, přičemž rozvádí i další okolnosti, za kterých je nabytí takového pozemku možné. V žádném případě z něj však neplyne, že je takový typ pozemku jediným, který by bylo SVJ oprávněno do vlastnictví nabýt. Oba rozsudky nad to stojí na jiných skutkových okolnostech a reflektují rozdílnou právní úpravu. Odmítala též tvrzení KÚ, podle něhož SVJ nepřísluší činit právní jednání, která mohou činit vlastníci jednotek. Už jen z toho důvodu, že nabytí vlastnického práva k pozemku navazujícímu na pozemek, na němž stojí dům s jednotkami, je právním jednáním, které mohou bezpochyby učinit i vlastníci jednotek.

4. **Účastnice řízení čísla 1)** s podanou žalobou souhlasila a považovala postup KÚ za nesprávný a ryze formalistický ve vztahu k interpretaci k ustanovení § 1195 odst. 1 o.z., z něhož citovala. Toto ustanovení vykládá KÚ tak, že je možno ve prospěch SVJ zapsat vlastnické právo k pozemku bezprostředně navazujícímu na pozemek zastavěný domem za podmínky, že je nezbytný pro řádné užívání domu a provádění oprav jeho společných částí. Odlišně však posuzuje situaci, kdy se jedná o samotný pozemek zastavěný domem, který podle KÚ nebude sloužit k činnostem souvisejícím se správou domu a pozemku. Jedná se o formalistickou a příliš restriktivní výkladovou argumentaci citovaného ustanovení. Shodovala se se žalobkyní v tom, že pod spornými pozemky se nacházejí inženýrské a potrubní sítě, o které musí SVJ pečovat a spravovat je, takže nepochybně budou sloužit k činnostem souvisejícím se správou domu a pozemku ze strany SVJ jako kupujícího. Tvrdila, že správou domu ve smyslu ustanovení § 1195 odst. 1 o.z. je třeba rozumět vše, co je nutné či účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek pro zachování či zlepšení společných částí bytového domu. Na pojem správy nelze pohlížet pouze v užším smyslu, tj. zahrnujícím pouze provoz a opravy společných částí, ale je nutné vykládat správu domu v tzv. širším smyslu, kterým jsou myšleny veškeré úkony zahrnující činnosti, jejichž účelem je zlepšení využití domu a uspokojení potřeb jeho obyvatele. Tvrdila, že zamítavé rozhodnutí KÚ nemá rovněž oporu ani v aktuální judikatuře s odkazem na žalobkyní citovaný rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. července 2016, č. j. 38 C 139/2016-53. Rozhodnutí KÚ považovala za nesprávné a odporující zákonu, neboť převáděné pozemky naplňují kritéria stanovená v ustanovení § 1195 odst. 1 o.z. a tím jsou splněny podmínky pro povolení vkladu vlastnického práva podle uzavřené kupní smlouvy.
5. Účastnice řízení čísla 1) k vyjádření KÚ doplňovala, že na základě zmiňovaného rozsudku Krajského soudu v Praze již jiné SVJ nabylo pozemek zastavěný bytovým domem, konkrétně pozemek p. č. xxx v katastrálním území xxx. Jedná se o situaci totožnou s hodnocenou věcí, takže sama jako účastnice řízení zcela legitimně očekává, že vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy bude i nyní proveden a nadepsaný soud po vzoru rozsudku Krajského soudu v Praze žalobě vyhová. Shrnovala, že KÚ ve svém vyjádření upozorňuje na zákonem omezenou právní

subjektivitu SVJ ve smyslu ustanovení § 1194 odst. 1 o.z., kdy dle ustanovení § 1195 o.z. může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Rozhodným kritériem pro posouzení způsobilosti SVJ nabýt konkrétní majetek pouze to, zda slouží pro účely správy domu a pozemků. V případě kladné odpovědi je společenstvím vlastníků způsobilé takový majetek nabýt. Za správnou považovala citaci zákonného vymezení pojmu správy domu ze strany KÚ, jak je vyjádřeno v ustanovení § 1189 o.z., podle něhož zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. I pozemek zastavěný bytovým domem podle účastnice řízení čísla 1) nepochybně slouží pro výkon správy domu. Ke zmínce KÚ o překonání rozsudku Krajského soudu v Praze rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 801/2007 zdůrazňovala, že druhý zmíněný vychází z odlišného skutkového základu a není v něm vůbec řešena otázka možnosti nabytí pozemku zastavěného bytovým domem právnickou osobou – společenstvím vlastníků jednotek. Se závěrem o překonání rozsudku Krajského soudu v Praze tak nesouhlasila a i na závěr řízení navrhovala žalobě vyhovět.

6. **Účastník řízení čísla 2)** se k žalobě nevyjádřil.
7. **Katastrální úřad** po výzvě soudu učiněné s odkazem na ustanovení § 250c odst. 2 o. s. ř. navrhoval zamítnutí žaloby. Odkazoval na ustanovení § 17 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona (dále jen KZ), v platném znění, podle něhož ve vkladovém řízení přezkoumávat skutečnosti uvedené v odstavcích 1 až 4 § 17 KZ podle stavu existujícího v okamžiku podání návrhu na vklad. Podle ustanovení § 18 odst. 1 KZ vklad povolí, jsou-li pro to splněny podmínky, v opačném případě či tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne. U vkladové listiny mající povahu soukromé listiny ve vkladovém řízení mimo jiné s odkazem na ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) KZ zkoumá, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí. Trval na odůvodnění svého původního zamítavého rozhodnutí odkazujícího na ustanovení § 1195 odst. 1 o.z., podle něhož může SVJ nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků. Ve prospěch společenství vlastníků je tak možné zapsat vlastnické právo k nemovitosti, která bude sloužit k činnostem souvisejícím se správou domu a pozemku, například pozemku navazujícímu na pozemek zastavěný domem a nezbytnému zejména pro řádné užívání domu a provádění oprav společných částí domu, jak ve stejném smyslu konstatoval Vrchní soud v Praze ve svém rozhodnutí sp. zn. 11 Cmo 212/2005 či Krajský soud v Hradci Králové ve svém rozhodnutí č. j. 30 Ca 44/2002-16. Pozemek zastavěný bytovým domem však k takovému účelu sloužit nemůže. SVJ nemůže nabýt pozemek zastavěný bytovým domem, v němž jsou vymezeny jednotky, a účastník vkladového řízení je tak omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, takže katastrálnímu úřadu nezbylo, než v souladu s ustanovením § 18 odst. 1 KZ rozhodnout o zamítnutí návrhu na vklad.
8. KÚ odmítal odůvodnění žaloby shrnuté shora v odstavci 1. tohoto odůvodnění. Zdůrazňoval, že u sporného bytového domu stojícího na převáděných pozemcích byly prohlášením vlastníka budovy ze dne 7. května 2002, jež bylo vloženo do katastru nemovitostí v řízení sp. zn. V-31749/2002-101, v tomto domě vymezeny jednotky podle BytZ. Odkazoval na jeho ustanovení § 9 odst. 1 účinného do 31. prosince 2013, podle něhož je SVJ právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Mohlo nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům takto vymezeným. KÚ odkazoval na komentářovou literaturu k tomuto ustanovení, podle níž charakteristika SVJ jako právnické osoby se podává vymezením předmětu činnosti, jehož pomocí je určen rozsah způsobilosti k právům a povinnostem i rozsah způsobilosti k právním

úkonům. Společenství je, resp. bylo právnickou osobou ve smyslu ustanovení § 18 odst. 2 písm. b) zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v posledním platném znění. Od okamžiku svého vzniku může nabývat práv a povinností. Nicméně má tzv. speciální či omezenou subjektivitu, tj. způsobilost mít jen taková práva a povinnosti, která jsou součástí předmětu činnosti. Má jen tolik způsobilosti k právním jednáním, kolik mu ji zákon v § 9 odst. 1 a § 9a odst. 1 BytZ přiznává. Může tak nabýt i majetek, ale jen v souvislosti s výkonem správy, eventuálně s provozováním společných částí domu. Do 31. prosince 2001 bylo sporné, zda se může či nemůže stát také vlastníkem nemovitosti. Po tomto datu je nabývání vlastnického práva omezeno, což většinou vylučuje nabytí nemovitosti vyjma těch, které slouží k výkonu správy. V zásadě však je nabývání nemovitostí, a to jak pozemků (kromě stavebních parcel), tak staveb, ale i vlastních jednotek včetně bytových, možné. U pozemků se praxe ustálila po rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 11 Cmo 212/2005 s odkazem na Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha, C.H. Beck 2011, s. 103-104.

9. KÚ odkazoval i na publikaci Byty a katastr nemovitostí, podle které spojí-li vlastník budovy v prohlášení vlastníka s vlastnictvím jednotek spoluvlastnictví dalších funkčně souvisejících pozemků (např. předzahrádky, parkoviště související s budovou), lze vlastnictví jednotky převést na nového nabyvatele pouze s převodem spoluvlastnického podílu na všech takto funkčně souvisejících pozemcích. Nespojí-li vlastník budovy s vlastnictvím jednotky práva k funkčně souvisejícím pozemkům, zejména jedná-li se o pozemky jiného vlastníka, než je vlastník budovy, je možné, aby tyto pozemky jako pozemky, které souvisejí v užším slova smyslu se správou a provozem domu, nabylo SVJ do svého vlastnictví (§ 9 BytZ). Pozemek, na kterém je dům s jednotkami postaven, společenství do svého vlastnictví nabýt nemůže. Vlastnictví tohoto pozemku nespadá pod pojem správy domu a jeho provozu s odkazem na citaci z rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. října 2002, č. j. 30 Ca 44/2002-16: „*Z ust. § 9 odst. 1 cit. zák. obsahujícího 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 vlastnictví k 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.*“
10. KÚ dále citoval z odůvodnění rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 7. prosince 2005, sp. zn. 11 Cmo 212/2005: „*Soud prvního stupně dospěl k závěru, že v projednávané věci povolení vkladu do katastru nemovitostí brání podmínka uvedená v ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb., neboť účastník řízení je omezen právním předpisem ve smluvní volnosti. Citovaný zákon č. 72/1994 Sb. v platném znění v ustanovení § 9 odst. 1 upravuje způsobilost společenství k právním povinnostem jako omezenou, neboť společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu. Potud je namístě soudu prvního stupně přisvědčit. Avšak současně je třeba mít na zřeteli, že v projednávané věci je předmětem kupní smlouvy pozemek p. č. 1259 přiléhající k pozemku p. č. 1258, na kterém je postaven dům č. p. 1292, uvedené pozemky spolu souvisejí. Kupující (účastník řízení) v kupní smlouvě výslovně prohlašuje, že vlastnictví převáděného pozemku bude sloužit k činnostem souvisejícím s provozováním společných částí domu, neboť se jedná o předzahrádku a dvorek, bez přístupu na tento pozemek nelze dům č. p. 1292 řádně užívat ani provádět opravu společných částí domu, které jsou přístupné ze strany ulice a dvora pouze z uvedeného pozemku. (...) Za tohoto stavu pak účastník řízení nebyl při uzavírání předmětné kupní smlouvy omezen právními předpisy ve smluvní volnosti týkající se věci, která je konkrétní předmětem právního úkonu (§ 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb.). Odvolací soud dospěl k závěru, že společenství vlastníků domu č. p. 1292 Praha 3 Žižkov mohlo uzavřít smlouvu o nabytí vlastnictví k pozemku parc. č. 1259 a může se stát jejím vlastníkem, aniž by to bylo v rozporu s ustanovením § 9 odst. 1 zákona č. 72/1964 Sb., neboť nabytí uvedeného pozemku je spojeno se správou domu, provozem a opravami společných částí domu.*“

11. KÚ uzavíral, že z výše uvedených citací dovozují autoři publikace Byty a katastr nemovitostí, že SVJ je způsobilé (je oprávněno) nabývat funkčně související pozemky s domem s jednotkami do vlastnictví. Společenství vlastníků nemůže nabýt do svého vlastnictví pozemek pod budovou (§ 21 odst. 1 BytZ). Obdobně nemůže SVJ nabýt do svého vlastnictví funkčně související pozemky s domem, které je stát povinen podle § 60a zákona o majetku státu převést bytovému družstvu jako vlastníku bytového domu nebo vlastníkům jednotek v tomto domě. Pokud podle § 60a zákona o majetku státu nabylo bytové družstvo tento funkčně související pozemek, je podle § 21 odst. 7 BytZ povinno při převodu vlastnictví k jednotce převést současně nabyvateli jednotky bezplatně spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 8 odst. 2 BytZ). Předchozí tři odstavce představují téměř doslovnou citaci z publikace Olivová, K., Kuba, B.: Byty a katastr nemovitostí. 8 vydání. Praha, Linde 2008, s. 151-152.
12. KÚ doplňoval, že o.z. zrušil dosavadní právní základ pro určité typy právnických osob včetně SVJ. U něj nahradil právní základ v § 1194 a následujících o.z. KÚ citoval ustanovení § 1194 odst. 1, § 1195 odst. 1 o.z. I ve vztahu k těmto ustanovením komentářová literatura konstatuje, že stejně jako podle předchozí úpravy (§ 9 odst. 1 BytZ) má společenství vlastníků tzv. speciální či omezenou právní subjektivitu, tedy způsobilost mít jen taková práva a povinnosti, která jsou součástí jeho předmětu činnosti, podle terminologie občanského zákoníku (§ 15 odst. 1) osobnost. SVJ má tedy jen tolik právní osobnosti, kolik mu ji zákon (dříve § 9 odst. 1, § 9a BytZ, nyní v § 1194 a následujících o.z.) přiznává. Z toho plyne, že společenství může nabýt majetek (věci, práva a majetkové hodnoty, včetně jednotek), ale jen v souvislosti s výkonem správy. Omezené nabývání vlastnického práva většinou vylučuje nabytí nemovitostí, vyjma nemovitostí sloužících k výkonu správy, ze kterých je nabývání nemovitostí, a to jak pozemků (kromě stavebních parcel), tak staveb, ale i vlastních jednotek (včetně bytových) možné. Praxe se, pokud se týká pozemků, ve výkladu ustálila zejména po rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 11 Cmo 212/2005. Viz také čl. 5.5.8 nabývání nemovitostí společenstvím vlastníků Návodu pro správu katastru nemovitostí s odkazem na Spáčil, J., Králík, M. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha, C. H. Beck 2021, s. 945-946).
13. KÚ zdůrazňoval, že obdobně celou problematiku hodnotí i publikace Zápisy práv do katastru nemovitostí, která rovněž upozorňuje, že co se rozumí správou domu a pozemku, je vymezeno v ustanovení § 1189 o.z., podle kterého „*správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí*“, a akcentuje negativní vymezení předmětu činnosti SVJ a jeho právní subjektivity, podle něhož společenství nepřísluší činit právní jednání, která mohou činit vlastníci jednotek. Před nabytím účinnosti o.z. soudy dospěly v některých případech k závěru, že společenství může nabýt do svého vlastnictví například pozemek funkčně související s bytovým domem, pokud je jeho využívání nezbytné pro řádný provoz, údržby či opravy domu umožňující přístup k budově. Takovýmto pozemkem však není pozemek pod bytovým domem, neboť ten je ze zákona považován za společnou část v bytovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek s odkazem na Pavelec, J.: Zápisy práv do katastru nemovitostí. Praha, Wolters Kluwer 2021, s. 395-396.
14. KÚ argumentoval, že za účinnosti o.z. dosavadní judikatorní závěry kriticky zhodnotil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 12. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 801/2017, ve kterém připomněl, že již v rozsudku ze dne 16. června 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015 vyložil, že zákonná úprava vymezuje jednak právní subjektivitu společenství, jednak jeho způsobilost k právním úkonům. Prohlašuje společenství za právnickou osobu, čímž mu přiznává způsobilost mít práva a povinnosti, tedy právní subjektivitu. Vedle toho mu zároveň poskytuje v uvedeném rozsahu oprávnění nabývat práva a povinnosti vlastními právními úkony. Jeho způsobilost právně jednat

(vykonávat práva a zavazovat se) však omezuje pouze na stanovený předmět činnosti, zejména na věci spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu, pro něž zavádí legislativní zkratku „správa domu“. Společenství může tedy platně jednat zásadně jen ve věcech správy domu; mimo takto vymezenou oblast činnosti nemá způsobilost k právním úkonům, a tudíž právní úkony, jimiž překročí její hranice, by mohly být postiženy sankcí absolutní neplatnosti. Nejvyšší soud v odůvodnění rozhodnutí pokračuje, že společenství může nabývat „věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory“. Lze tak dovodit, že může nabývat nejen věci movité, ale i nemovité, včetně pozemků. To však neznamená, že by mohlo nabývat vlastnická práva k nemovitostem bez jakéhokoliv omezení. Společenství je v souladu s úpravou jeho právní subjektivity limitováno i ve svém oprávnění nabývat majetek vlastními právními úkony. Nemovitosti může nabývat pouze k účelům tvořícím jeho předmět činnosti. Byť je předmět činnosti společenství zákonem nastaven poměrně úzce a omezuje se v zásadě jen na správu domu, je podle přesvědčení dovolacího soudu přesto dostatečně široký, aby umožňoval společenství výjimečně nabýt vlastnické právo k nemovitosti. Způsobilost společenství nabýt určitou nemovitost vlastním právním úkonem však musí být posuzována z objektivního hlediska. O platnosti nabývacího titulu bude proto dovozovat faktická (funkční) využitelnost nemovitosti pro správu domu. Zbývá dodat, že i když posouzení uvedeného hlediska závisí vždy na individuálních okolnostech konkrétního případu, v obecné rovině lze připustit např. nabytí vlastnického práva k pozemku navazujícímu na pozemek zastavěný domem, jehož využívání (byť třeba jen občasně) je nezbytné zejména pro řádný provoz a údržbu (opravy) společných částí domu, avšak pouze za podmínky, že jde o pozemek přiměřený předmětu činnosti společenství též z hlediska výměry, způsobu využití, omezení vlastnického práva apod. Z uvedených důvodů je tedy zapotřebí „zmírnit“ poněkud kategoricky vyznívající závěry vyjádřené v rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ve věci sp. zn. 11 Cmo 212/2005.

15. KÚ shrnoval, že v hodnocené věci je navrhován vklad vlastnického práva k pozemkům v majetku účastnice řízení čísla 1), jenž byl svěřen do správy žalobkyně v postavení prodávající podle předložené kupní smlouvy. Zkoumání oprávnění nakládat s nemovitostí však v sobě zahrnuje přezkum oprávnění nejen z hlediska toho, kdo právo pozbývá, ale i z hlediska jeho nabyvatele. Tím je účastník řízení čísla 2) s omezenou právní subjektivitou, která mu neumožňuje nabývat vlastnické právo ke stavebním parcelám s odkazem na ustanovení § 1194 odst. 1, 1195 odst. 1 o.z. V hodnocené věci tak není způsobilý nabýt vlastnické právo k převáděným pozemkům a jako účastník vkladového řízení na straně kupujícího je omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostmi a podmínka vkladu vlastnického práva zakotvená v ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) KZ tak není splněna. Odmítal poukazy žalobkyně na rozsudky Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. října 2002, č. j. 30 Ca 44/2002-16, a Vrchního soudu v Praze ze dne 7. prosince 2005, sp. zn. 11 Cmo 212/2005, které umožnily společenství vlastníků nabýt vlastnické právo právě a pouze k pozemkům navazujícím na pozemek zastavěný bytovým domem a funkčně s domem souvisejícím, nikoliv však k pozemkům pod bytovým domem. Žalobkyně účelově přehlíží rozdíl mezi pozemky (stavebními parcelami), na nichž je dům s jednotkami postaven a vytváří se tak přímá vazba pozemků a jednotek, a sousedními pozemky, které s domem toliko funkčně souvisejí, aniž by jím byly zastavěny, a proto lze uvažovat i o jejich převodu do vlastnictví společenství vlastníků, nebyla-li práva k těmto pozemkům v prohlášení vlastníka budovy spojena s vlastnictvím jednotek, respektive nejde-li o pozemky převáděné podle § 60a zákona o majetku státu bytovému družstvu nebo vlastníků jednotek. Navíc i ve vztahu k pozemkům navazujícím na pozemek zastavěný domem je zapotřebí „zmírnit“ poněkud kategoricky vyznívající závěry vyjádřené v komentovaném rozhodnutí Vrchního soudu v Praze, jak výslovně konstatoval Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 12. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 801/2017, tedy umožnit společenství nabýt vlastnické právo k nemovitostem jen výjimečně v závislosti na individuálních okolnostech konkrétního případu.
16. KÚ odmítal i argumenty žalobkyně, že se na pozemku zcela zastavěné bytovým domem nacházejí mimo jiné jeho základy či inženýrské a potrubní sítě, o které má zájem účastník řízení čísla 2)

pečovat. Znamenaly-li by takové okolnosti důvod, pro který by pozemky pod domem neměly být ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a naopak patřit do vlastnictví společenství, pak by jistě zákonodárce v § 21 odst. 1, § 30 odst. 1 BytZ nespojoval spoluvlastnictví pozemků (stavebních parcel) s vlastnictvím jednotek a ani by v § 1160 odst. 2 o.z. neurčoval, že společnými částmi nemovité věci jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům. Místo toho by nepochybně stanovil, že společenství vlastníků je způsobilé nabývat pozemky, na kterých je dům postaven, a původci prohlášení vlastníka budovy by uložil, aby po vymezení jednotek a vzniku SVJ převedl pozemky pod domem do vlastnictví společenství. Skutečnost, že tak zákonodárce neučinil, nejlépe dokládá nesprávnost představy žalobkyně.

17. KÚ nesouhlasil též s odkazem žalobkyně na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. července 2016, č. j. 38 C 139/2016-53, který pouze mechanicky přebírá závěry dřívější judikatury vyslovené, ovšem pouze ve vztahu k pozemkům navazujícím na pozemek zastavěný domem a bez jakéhokoliv zdůvodnění je aplikuje na pozemky stavební. Směřuje tak k paušálnímu připuštění nabývání pozemků pod domem společenstvím vlastníků, aniž by se jakkoliv vypořádal s úpravou práv k takovým pozemkům obsaženou v § 21 odst. 1 a § 30 odst. 1 BytZ a § 1160 odst. 2 o.z. Žádným způsobem nevysvětluje, proč by odkazovaná zákonná ustanovení měla být ignorována a pozemky, na nichž je dům postaven, trvale vyčleňovány mimo předmět bytového spoluvlastnictví. Názor v rozsudku obsažený byl nadto zcela nepochybně překonán rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 12. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 801/2017, který umožňuje společenství vlastníků nabytí pouze pozemku navazujícího na pozemek zastavěný domem, a to navíc jen výjimečně. Se závěry Nejvyššího soudu se KÚ plně ztotožňoval. Trval tedy na správnosti napadeného rozhodnutí učiněného s odkazem na ustanovení § 18 odst. 1 KZ.

#### **Skutkový stav a důkazní prostředky:**

18. Skutkové okolnosti rozhodné pro posouzení věci byly mezi účastníky řízení nesporné. Skutečnosti týkající se průběhu řízení před KÚ, jak jsou popsány v odstavcích 1., 2. a 7. shora, vzal soud za prokázané z dopisu KÚ ze dne 27. května 2021, ze spisu KÚ spisové značky V-1832/2021 – 101, včetně napadeného *Rozhodnutí KÚ* ze dne 19. března 2021. Nesporným byl i fakt, že pozemky parcelních čísel xxx, xxx, xxx a xxx v katastrálním území xxx jsou stavebními parcelami zastavěnými domy čísel popisných xxx, xxx a xxx.
19. K důkazu nebyly provedeny žalobcem a katastrálním úřadem předkládané citace z komentářové literatury a odkazovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu, neboť nesměřovaly ke zjištění rozhodných skutečností, pouze podporovaly právní argumenty účastníků řízení a KÚ, zhodnoceny budou níže v právním posouzení věci. Přečten byl pouze rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. července 2016, čísla jednacího 38 C 139/2016-53, z něhož vzal soud za prokázané, že v jiném řízení povolil soudu vklad vlastnického práva k pozemku pod bytovým domem v katastrálním území Říčany u Prahy ve prospěch SVJ s odůvodněním, které shrnovala žalobkyně v odstavci 2. shora *in fine* a se kterým nesouhlasně polemizoval KÚ, jak je zmíněno v odstavci 17. shora.
20. Skutkový stav popsáný v odstavcích 18. a 19. vzal soud za prokázaný po dokazování provedeném při jeho jednání. Byl zjištěn z důkazů tamtéž vypočtených. Soud dalšími řízení nedoplňoval, již provedené považoval za dostatečné k náležitému zjištění skutkového stavu potřebného pro řádné rozhodnutí ve věci. Účastníci provedení dalších důkazů ani nenavrhovali. Po jejich zhodnocení jednotlivě i ve vzájemné souvislosti ve smyslu ustanovení § 132, § 245 o.s.ř. soud shledal, že žaloba není důvodná.

#### **Právní posouzení a náklady řízení:**



21. V řízení dle části páté **o. s. ř.** soud podle jeho ustanovení **§ 244 odst. 1** rozhoduje ve sporu nebo jiné právní věci plynoucích z občanskoprávních vztahů poté, co je zvláštním právním předpisem k rozhodnutí o takové věci primárně povolán správní orgán a jeho rozhodnutí nabylo právní moci. Ve vztahu k řízení před katastrálním úřadem je pravomoc soudu založena ustanovením **§ 18 odst. 5 KZ** pouze pro rozhodnutí o zamítnutí vkladu, je-li žaloba podána ve lhůtě 30 dnů od doručení napadeného rozhodnutí. Katastrální zákon jako *lex specialis* zde modifikuje základní dvouměsíční lhůtu plynoucí z ustanovení § 247 odst. 1 věty první o. s. ř., kterou žalobce dodržel, neboť napadené *Rozhodnutí* mu bylo doručeno 19. března 2021 a jeho žaloba soudu došla v pondělí dne 19. dubna 2021, když jinak poslední den třicetidenní lhůty připadl na neděli 18. března 2021 (ustanovení § 57 odstavce 2 věty druhé, § 245 o.s.ř.). O věcné a místní příslušnosti nadepsaného soudu s odkazem na ustanovení § 249 odst. 2, § 250 odst. 2 o.s.ř. rovněž nebylo pochyb.
22. Soud zdůrazňuje, že při přezkoumání postupu *KÚ* není povolán k rozhodnutí jakéhokoliv skutkového či právního sporu o (ne)existenci hmotného práva panujícího mezi účastníky občanskoprávních vztahů. Jedná se v kontextu § 244 odst. 1 o.s.ř. o „*jinou právní věc*“, kdy soud pouze hodnotí, zda napadené rozhodnutí *KÚ* bylo vydáno v souladu s katastrálními předpisy, KZ a vyhlášky čísla 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky, v platném znění, či nikoliv.
23. Spor panoval mezi účastníky řízení na straně jedné a *KÚ* na straně druhé o výkladový závěr, zda ve smyslu ustanovení **§ 1194 odst. 1, § 1195 odst. 1 o.z.** v návaznosti na ustanovení **§ 17 odst. 1 písm. d) KZ** může účastník řízení čísla 2) jako SVJ nabýt do svého vlastnictví stavební pozemky zastavěné bytovým domem s vymezenými jednotkami. Jedná se toliko o spor o právní posouzení věci, skutkově bylo nepochybné, že sporné převáděné pozemky jsou stavebními a na nich jsou postavené domy ve správě účastníka řízení čísla 2). Z veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek je zřejmé, že účastník řízení čísla 2) vznikl v roce 2008. S odkazem na ustanovení § 3063 o.z. pouze na bytové jednotky, na posuzování obsahu vlastnického práva k nim dopadá BytZ. Nikoliv na samotný právní základ společenství vlastníků jednotek, neboť BytZ byl jinak zrušen s účinností ke dni 1. ledna 2014 na základě ustanovení § 3080 bodu 60., § 3081 o.z. Právní osobnost, subjektivitu společenství a jeho způsobilost vlastními právními jednáními přijímat práva a brát na sebe povinnosti je tak třeba i v případě účastníka řízení čísla 2) posuzovat dle ustanovení § 1195 odst. 1 o.z., jeho status právnické osoby a subjektu práv a povinností plyne z ustanovení § 1194 odst. 1 věty první, § 122 o. z.
24. Žalobkyně i účastnice řízení čísla 1) souhlasily se závěrem *KÚ* odkazujícím na komentářovou literaturu o tzv. **speciální či omezené subjektivitě SVJ** (viz též odst. 8 shora), která je v ustanovení § 1195 odst. 1 o.z. vyjádřena tak, že společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Soud se však neztotožňuje s dalšími závěry žalobkyně a účastnice řízení čísla 1), že i nabytím vlastnictví stavebního pozemku pod bytovými domy spravovanými účastníkem řízení čísla 2) je sledován účel řádné správy domu, péče o něj jako celek a zachování či zlepšení společných částí domu se zmínkami, že se na pozemku či pod jeho povrchem nacházejí též inženýrské či jiné technologické sítě sloužící pro provoz domu a vlastnictví pozemku umožní účastníku řízení čísla 2) zajišťovat řádné fungování příslušenství domu. Za případný naopak považuje soud odkaz *KÚ* na ustanovení **§ 1189 odst. 1 věty první o.z.**, podle něhož správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. I toto ustanovení vymezuje hranice způsobilosti SVJ brát na sebe povinnosti a nabývat práv, tedy způsobilosti k právním jednáním. Vychází z principu zbytkové způsobilosti, dle něhož i ve vztahu ke správě domu a pozemku může společenství nabývat jen taková práva, která nejsou vyhrazena vlastníku jednotky.

25. V režimu o.z. je podíl na společných částech pozemků imanentní součástí jednotky ve smyslu ustanovení § 1159 věty první o.z. Jednotka je ustanovením věty druhé § 1159 o.z. považována za věc nemovitou. O.z. vychází u nemovitostí z principu *superficies solo cedit*, tedy povrch ustupuje půdě. Stavbu zásadně považuje za součást pozemků a nikoliv samostatnou nemovitou věc s odkazem na ustanovení § 506 odst. 1 o.z. U bytových či nebytových jednotek podrobených režimu o.z. je tedy odpověď jasná. Sama jednotka je věc, stavba domu s jednotkami je součástí pozemku, spoluvlastnický podíl na pozemku je *ex definitione* dle ustanovení § 1159 o.z. součástí jednotky. Vlastnictví pozemku zastavěného bytovým domem tak nemůže nabýt společenství, neboť je vyhrazeno vlastníkům jednotek.
26. Výše v odstavci 23. však bylo zmíněno, že jednotky vymezené v domech spravovaných účastníkem řízení čísla 2) existují v odlišném režimu a jsou nadále podrobeny **BytZ**. V jeho ustanovení § 2 písm. h) je jednotka vymezena jako „byt či nebytových prostor...jako vymezená část domu podle tohoto zákona“. Ustanovení § 4 odst. 2 písm. d) citovaného zákona jako povinnou náležitost prohlášení vlastníka budovy o vymezení bytových a nebytových jednotek vyžadovalo též stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy (nikoliv též pozemku), která byla v režimu obč. zák. od pozemku odlišnou a samostatnou věcí ve smyslu jeho ustanovení § 119 odst. 2. Navazující ustanovení § 21 odst. 1 věty první BytZ však jasně stanovilo, že s vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Věta druhá citovaného § 21 vyžadovala na vlastníku budovy, je-li totožný s vlastníkem pozemku, aby na vlastníka jednotky převedl s převodem jednotky spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Z hodnocených ustanovení je zřejmé, že podíl na zastavěném stavebním pozemku nacházejícím se pod bytovým domem byl i v režimu BytZ považován za součást jednotky, takový pozemek nemohl být platně nabyt společenstvím vlastníků jednotek s přihlédnutím k jeho předmětu činnosti ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1, § 9a odst. 1 **BytZ**.
27. Za nepřipadný soud považuje výklad judikatury i komentářové literatury, které přijaly závěr, že SVJ může do svého vlastnictví nabýt i **pozemky bezprostředně funkčně související s pozemkem zastavěným bytovým domem**, což by jistě mohli do podílového spoluvlastnictví i vlastníci jednotek, takže odkaz KÚ na ustanovení § 1189 odst. 1 o.z. není správný. Opakovaně citovaná a komentovaná rozhodnutí soudů (viz např. odst. 7., 9., 10. a 14. shora) s výjimkou problematického rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 29. července 2016, č. j. 38 C 139/2016-53, stejně jako komentářová literatura rozebíraná katastrálním úřadem v odstavcích 8., 9. až 13. shora připustily nabytí vlastnického práva ze strany SVJ též k pozemkům funkčně souvisejícím s pozemkem zastavěným bytovým domem a potřebným pro řádnou péči o něj, jeho správu či vůbec jeho užívání (předzahrádky, dvorky, přístupové cesty atp.). Podle žalobkyně a účastnice řízení čísla 1) se citovaná rozhodnutí vůbec nezabývala pozemky zastavěnými bytovým domem, ve všech věcech řešila pouze možnost nabytí vlastnictví k pozemkům souvisejícím ze strany SVJ. Podle nich tedy nevylučují možnost, aby pozemek pod bytovým domem byl nabyt do vlastnictví ze strany SVJ. Lze oponovat, že se takovýmito úvahami zmíněné soudy včetně soudu Nejvyššího v jeho rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 801/2017 vůbec nezabývaly, neboť považovaly za samozřejmé, že pozemek pod bytovým domem nemůže nabýt SVJ do svého vlastnictví, neboť podíl na něm je primárně vyhrazeným vlastníkům jednotek a představuje součást každé vymezené jednotky. Odborná literatury citovaná ze strany KÚ (viz odstavce 8. a 122. shora) pak *expressis verbis* vylučuje nabývání stavebních parcel, tedy i zastavěných bytovým domem, do vlastnictví SVJ.
28. Žalobkyně i účastnice řízení čísl 1) argumentovaly na podporu svých tvrzení, že katastrálním úřadem odkazovaná rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, Vrchního soudu v Praze či Nejvyššího soudu vycházejí z jiného skutkového i právního stavu. Není účelem odůvodnění tohoto rozhodnutí zabývat se rozbory teoretických koncepcí bytového spoluvlastnictví, favorizovat

dualistickou či monistickou. První preferují buď vlastnictví domu anebo vlastnictví bytu a opačným předmětům nepřiznávají vlastnickou povahu, naopak dualistické teorie oba předměty považují za předmět vlastnického práva a akcentují jako hlavní předmět buď byt (koncepce vlastnictví bytů), nebo dům (spoluvlastnická teorie). Viz publikace uvedená v odstavci 12. *in fine* shora a její komentář k § 1158 v odstavcích 33 až 36. V něm autoři dospívají k závěru, že z dualistické koncepce vycházel BytZ s odkazem na jeho ustanovení § 1 odst. 1, v němž zdůrazňoval spoluvlastnictví budovy a vedlejším předmětem spoluvlastnictví činil byt či nebytový prostor jako prostorově vymezenou část budovy s podílovým spoluvlastnictvím společných částí budovy spojenou. Za spoluvlastnické koncepce vychází i o.z. již jen s ohledem na název celého oddílu 5 dílu 4 hlavy II části třetí označeného jako „**Bytové spoluvlastnictví**“. Teoretické kategorie jsou vždy do jisté míry abstrakcí existující právní úpravy, pro posouzení konkrétní věci je rozhodující zakotvení podoby bytu, bytové jednotky a jejích nedílných součástí v platném právním řádu.

29. Ze shora zmíněných ustanovení § 2 písm. a), § 4 odst. 2 písm. d) a § 21 odst. 1 a 2 BytZ plyne, že podíl **na zastavěném pozemku** je součástí bytové či nebytové jednotky. Vyřčené samozřejmě platí pouze v situaci, kdy **vlastnické poměry** k pozemku umožňují, aby se tak stalo. V režimu o.z. nebude bytová či nebytová jednotka spjata se spoluvlastnickým podílem na pozemku tehdy, byl-li bytový dům na pozemku ve vlastnictví jiné osoby postaven na základě práva stavby ve smyslu ustanovení § 1240 a následujících o.z. V režimu zákona čísla 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen obč. zák.), v posledním platném znění (zrušen ke dni 1. ledna 2014 dle ustanovení § 3080 bodu 1., § 3081 o.z.), kdy pozemky a stavby se zemí spojené pevným základem byly samostatné druhy nemovitých věcí, k takové situaci došlo, tak jako v hodnoceném případě, byl-li vlastník pozemku pod bytovým domem odlišný od vlastníka budovy, který následně na základě BytZ vymezil svým prohlášením v domě bytové či též nebytové jednotky. Zůstanou-li takové vlastnické poměry zachovány, pak po celou dobu existence domu nebude s vlastnictvím jednotky spojen podíl na pozemku. Katastrálním úřadem odkazovaná rozhodnutí soudů, výkladová teorie i praxe připustily, aby součástí jednotky byl též podíl na pozemcích sice doma nezastavěných, ale s ním funkčně spojených, pokud vlastník budovy, který byl současně vlastníkem souvisejících pozemků, učinil podíl na nich součástí jednotky ve svém prohlášení vlastníka. Z takové situace žalobkyně a účastnice řízení čísla 1) dovozovaly závěr, podle kterého nic nebrání tomu, aby i pozemek pod domem mohl být ve vlastnictví SVJ, může-li být ve vlastnictví stejného společenství funkčně související pozemek, u něhož jinak existuje možnost, aby se stal součástí jednotlivých vymezených bytových a nebytových jednotek. Přednesená argumentace však přehlíží, že podíl na souvisejících pozemcích je pouze fakultativní, možnou součástí bytové jednotky. Jistě existuje celá řada domů s bytovými jednotkami, u nichž se popsaná situace (spolu)vlastnictví funkčně souvisejících pozemků ze strany buď vlastníků jednotek nebo SVJ nevyskytuje. BytZ v ustanoveních § 1 písm. h), § 4 odst. 2 písm. a) až h) a § 21 odst. 1 a 2, stejně jako nyní o.z. v ustanovení § 1159 určují, co vždy musí být obligatorní součástí každé bytové či nebytové jednotky. Z označených ustanovení lze dovodit, že součástí jednotky je vždy podíl na pozemku zastavěném domem (v režimu nového o.z. podíl na pozemku, jehož součástí je dům s jednotkami), umožňují-li právní poměry vymezení takového podílu. Zákon nemůže ovlivnit, zda vlastník pozemku zastavěného bytovým domem převede či nikoliv své vlastnické právo na vlastníky jednotek, bez náhrady jej k tomu nutit ani nemůže. V režimu BytZ popsaná situace zakládala vznik věcného břemene za náhradu ve smyslu jeho ustanovení § 21 odst. 5. Rozhodne-li se vlastníkem pozemku převést vlastnické právo k němu na libovolnou jinou osobu, zákon mu v tom opět nebrání. V případě SVJ nadaného omezenou, speciální právní subjektivitou však vylučuje s ohledem na ustanovení § 1194 odst. 1, § 1195 odst. 1 o.z., aby se stalo vlastníkem stavební parcely zastavěné domem namísto vymezení podílů připadajícím jednotlivým vlastníkům bytových a nebytových jednotek v domě.
30. Jinými slovy řečeno, rozhodla-li se žalobkyně převést vlastnické právo k pozemku zastavěnému bytovými domy spravovanými účastníkem řízení čísla 2), nemůže je převést do jeho vlastnictví.

Není nucena jej převádět vůbec, hodlá-li však převést vlastnické právo ve prospěch vlastníků bytů a nebytových jednotek v domech na pozemku stojících, může se tak stát výlučně prostřednictvím změny prohlášení vlastníka budovy, kdy k jednotlivým jednotkám budou jako jejich součást připojeny též spoluvlastnické podíly na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy. Účastník řízení čísla 2) je z možnosti nabytí vlastnického práva k zastavěnému pozemku takto vyloučen. Poukazované rozhodnutí Krajského soudu v Praze je třeba vnímat z těchto důvodů jako excesivní. Případnou se jeví argumentace KÚ, že odůvodnění tohoto rozhodnutí pouze shrnuje, že pozemek zastavěný domem je potřebný pro správu domu, aniž by vysvětlovalo, z jakého důvodu k tomuto kategorickému závěru dospívá a proč přehlíží zákonnou úpravu součástí bytové či nebytové jednotky, ať již v režimu BytZ či o.z. Přijetí názoru žalobkyně a účastnice řízení čísla 1) ve svých důsledcích znamená, že by právními jednáními činěnými po 1. lednu 2014 dále byly vyňaty bytové domy z režimu nového o.z., respektive vytvořena samostatná a zákonem nepředpokládané kategorie bytových domů, u nichž by vlastníkem pozemků pod nimi byla SVJ v situaci, kdy má být podíl na pozemku *ex lege* součástí jednotek vlastněných všemi členy společenství vlastníků, které jinak nemá žádný jiný svůj majetek než ten, který je tvořen příspěvky jednotlivých jeho členů, vlastníků bytových a nebytových jednotek, případně příjmy z hospodaření se společnými částmi budovy.

31. Na závěr je možno upozornit i na ustanovení **§ 3056 odst. 1 věty první o.z.**, podle něhož má mimo **vlastník stavby**, která není součástí pozemku, **předkupní právo k takovému pozemku**. V kontextu hodnocené věci by bylo lze uvažovat, že všichni vlastníci bytových a nebytových jednotek v domech čísel popisných xxx až xxx v katastrálním území xxx mají předkupní právo k pozemkům pod domy, které jsou nyní ve vlastnictví účastnice řízení čísla 1) a svěřeny k hospodaření žalobkyni. Porušení předkupního práva by samo o sobě nebylo důvodem pro zamítavé rozhodnutí KÚ. Sama existence zákonného předkupního práva je výkladově sporná. Velká komise pro aplikaci nové civilní legislativy zastává negativní stanovisko, odborná literatura spíše argumentuje ve prospěch předkupního práva, jak shrnuje v komentáři k § 3056 též Spáčil, J., Králík, M. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha, C. H. Beck 2021, s. 1595 - 1610. Přijetí závěru o existenci předkupního práva vlastníků jednotek k pozemku pod domem by ještě více podporovalo správnost závěrů KÚ vyřčených v napadeném rozhodnutí a v jeho vyjádření podaném v tomto řízení.
32. Spor o existenci či neexistenci předkupního práva ve smyslu ustanovení **§ 3056 o.z.** není podstatný. Výklad zákonných ustanovení přihlíží i k účelu sledovaného zákonodárcem citovaným ustanovením, který soud považuje za zřejmý. Je veden jednoznačnou snahou v co největší množině případů prosadit zásadu „*superficies solo cedit*“. Tedy sjednotit vlastnické poměry k pozemkům a stavbám na nich stojícím tak, aby *pro futuro* mohly být stavby součástí pozemků ve smyslu ustanovení § 506 odst. 1 o.z. I s přihlédnutím k tomuto záměru kupní smlouva převádějící vlastnické právo k pozemku na účastníka řízení čísla 2) sledovaný účel zákonodárce spíše maří, neboť právním jednáním učiněným po 31. prosinci 2013 petrifikuje odlišné vlastnictví pozemků a na nich stojících domů v situaci, kdy se vlastníkem pozemků má stát osoba právnická, která je svou existencí odvozena od vlastníků jednotek v domě a jednotek samotných. I tento dílčí argument svědčí pro správnost závěru KÚ, že SVJ je z nabytí vlastnického práva ke sporným převáděným pozemkům vyloučeno.
33. Ze všech výše uvedených důvodů soud shledal, že účastník řízení čísla 2) za dané situace není *ex lege* oprávněn nabýt pozemek zastavěný bytovými domy, které spravuje, do svého vlastnictví, neboť takové jednání s ohledem na jeho speciální právní subjektivitu nepředstavuje sledování dovoleného účelu správy domu a pozemku. Nabytí vlastnictví k pozemkům je v dané situaci vyhrazeno u subjektů spjatých s vlastnickým právem k domu pouze vlastníků jednotek. KÚ tedy postupoval správně, pokud v dané situaci návrh na vklad vklad vlastnického práva ve prospěch účastníka řízení

číslo 2 zamítl s odkazem na ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) KZ, neboť citovaná ustanovení o.z. představují zákonné omezení účastníka řízení číslo 2 nabytí takovou nemovitost do svého vlastnictví. Absence zmíněné negativní podmínky představuje zákonný předpoklad pro povolení vkladu, který naplněn nebyl. *KÚ* správně s odkazem na ustanovení § 18 odst. 1 věty druhé KZ návrh zamítl. S ohledem na to soudu nezbylo, než postupem **podle ustanovení § 250i o. s. ř. žalobu zamítnout**, neboť *KÚ* rozhodl o projednávané věci správně.

34. **O náhradě nákladů řízení ve výroku II.** tohoto rozsudku bylo rozhodnuto výkladem ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. v návaznosti na jeho ustanovení § 245. Předmětem řízení bylo napadení rozhodnutí *KÚ*, který není účastníkem řízení a jehož rozhodnutí „obstálo“. Žalobkyně a účastník řízení číslo 1) s napadeným rozhodnutím nesouhlasili a v řízení předkládali vzájemně se podporující argumenty. Účastník řízení číslo 2) se jej aktivně neúčastnil, nicméně byl kupujícím ze sporné kupní smlouvy, na jejímž základě měl být zapsán jako vlastník pozemků pod bytovým domem. Proti kupní smlouvě ničeho nenamítal, i on tedy „mlčky“ zastával stanoviska žalobkyně a účastnice řízení číslo 1). V řízení mu navíc žádné náklady nevznikly. Pro absenci úspěšné strany v řízení soudu nezbylo, než rozhodnout, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu řízení.

#### **Poučení:**

**Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do patnácti dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím nadepsaného Městského soudu v Praze.**

V Praze dne 24. srpna 2021

Mgr. Martin Slováček  
samosoudce