



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl soudcem JUDr. Borisem Filemonem ve věci

žalobkyně: **K. T.**, narozená XXXX
bytem XXXX, XXXX
za účasti: **H. K.**, narozená XXXX
bytem XXXX, XXXX
zastoupená JUDr. Adamem Valíčkem, MBA
advokátem se sídlem náměstí Svobody 87/18, 602 00 Brno

o žalobě proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – venkov ze dne 28. 1. 2020, č.j. V-16056/2019-703-10

takto:

- I. Žaloba o povolení vkladu vzniku vlastnického práva žalobkyně k nemovitosti, a to pozemku parc. č. St. XXXX v kat. území XXXX, na základě darovací smlouvy ze dne 23. 9. 2019, se zamítá.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit další účastníci na náhradě nákladů řízení částku 8 228 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce další účastnice.

Odůvodnění:

1. Žalobou ze dne 27. 2. 2020 se žalobkyně domáhala nahrazení rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – venkov (dále jen „katastrální úřad“) ze dne 28. 1. 2020, č.j. V-16056/2019-703-10 (dále jen „napadené rozhodnutí“). Napadené rozhodnutí mělo být nahrazeno tak, že se povoluje vklad vzniku vlastnického práva ve prospěch žalobkyně k nemovitosti, a to pozemku parc. č. St. XXXX v k.ú. XXXX (dále jen „předmětná nemovitost“) na základě darovací smlouvy ze dne 23. 9. 2019 mezi žalobkyní jako obdarovanou a paní J. K., narozenou XXXX, zemřelou XXXX, naposledy bytem XXXX jako dárkyní.

2. Žalobkyně ve vztahu k napadenému rozhodnutí především uvedla, že katastrální úřad postupoval příliš formalisticky, když návrh na vklad zamítl. Ve vkladové listině došlo k chybě v psaní, kdy byly zaměněny dvě číslice a omylem byla jako převáděná nemovitost uvedena parc. č. St. XXXX namísto zamýšlené parc. č. St. XXXX. Z dalších ujednání smlouvy je však dle názoru žalobkyně evidentní, jaké nemovitosti měly být předmětem převodu. Žalobkyně uvedla, že katastrální úřad měl provést interpretaci právního jednání a uvedená chyba v psaní neměla být právnímu jednání na újmu.
3. Další účastnice ve svém vyjádření uvedla, že souhlasí s rozhodnutím katastrálního úřadu. Značně formální charakter vkladového řízení má dle jejího názoru své opodstatnění a soudní judikatura v minulosti shledala jako důvod pro zamítnutí návrhu na vklad i špatné označení spoluvlastnických podílů či výměry pozemku. V posuzovaném případě pak nedostatek vkladové listiny nelze dodatečně zhojit ani jejím výkladem. Účastnice ve svém vyjádření odkázala taktéž na rozsáhlou judikaturu a navrhla zamítnutí žaloby.
4. Soud vyzval postupem dle § 250c odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“), katastrální úřad, aby se k žalobě vyjádřil. Tento odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí a zdůraznil, že u soukromé listiny ve vkladovém řízení zkoumá mj., zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, a to k okamžiku podání návrhu, později již nelze vkladovou listinu doplňovat, upravovat či upřesňovat. Katastrální úřad po zjištění, že je ve vkladové listině uvedeno jiné parc. č. převáděné nemovitosti, ověřil, jestli v k.ú. XXXX existuje taktéž nemovitost označená parc. č. dle vkladové listiny. Taková nemovitost v k.ú. XXXX skutečně existuje a vyvstává tak nebezpečí záměny. Pokud je navíc převáděná nemovitost identifikována na jediném místě smlouvy, nelze s jistotou dovodit, jaká nemovitost má být předmětem převodu. Katastrální úřad konečně uvedl, že číslo listu vlastnictví či uvedení stavby stojící na pozemku není závaznými údaji, podle kterých by bylo možné převáděnou nemovitost jednoznačně a nezaměnitelně identifikovat. S odkazem na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 10. 1995, sp. zn. 33 Ca 71/95, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2651/99, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98, katastrální úřad setrval na svém právním názoru, že vkladová listina neodůvodňuje navrhovaný vklad, a současně se jedná o nedostatek, který nelze v průběhu vkladového řízení odstranit.
5. Soud se zabýval na základě žaloby podané podle části páté o.s.ř. tím, zda katastrální úřad jako správní orgán důvodně zamítl návrh na vklad vzniku vlastnického práva do katastru nemovitostí. Žalobkyně je ve smyslu ust. § 246 odst. 1 o.s.ř. aktivně legitimována k podání žaloby, neboť tvrdí, že byla rozhodnutím správního orgánu dotčena na svých právech. Žaloba byla podána včas ve smyslu § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona (dále jen k.z.).
6. Z připojeného spisu katastrálního úřadu sp. zn. V-16056/2019-703 soud zjistil (aniž by prováděl dokazování ve smyslu § 122 o.s.ř.), že katastrálnímu úřadu byl dne 30. 9. 2019 doručen návrh na vklad vlastnického práva k předmětné nemovitosti ve prospěch žalobkyně. Přílohou návrhu byla darovací smlouva ze dne 23. 9. 2019 mezi J. K. jako dárkyní a žalobkyní jako obdarovanou. Darované nemovitosti byly ve smlouvě označeny v článku 1 uvedením parcelního čísla, katastrálního území XXXX, číslem listu vlastnictví a stavbou č.p. XXXX stojící na darovaném pozemku.
7. V průběhu vkladového řízení zemřela dárkyně J. K. a ze sdělení JUDr. Pavla Hungra, notáře v Pohořelicích, vyplynulo, že potenciálními dědičkami jsou žalobkyně a další účastnice H. K..
8. Katastrální úřad zaslal oběma dne 19. 12. 2019 seznámení s podklady pro rozhodnutí, ve kterém uvedl, že navrhovaný vklad nelze povolit z důvodu nesouladu v označení převáděné nemovitosti v návrhu na vklad a vkladové listině.
9. Žalobkyně reagovala vyjádřením ze dne 30. 12. 2019, ve kterém zdůraznila, že nesoulad je způsoben pouhým přehozením dvou číslic a jinak je zcela nepochybné, o jakou nemovitost se má ve vkladové

listině jednat. Chyba v psaní by neměla být právnímu jednání na újmu, je-li jeho význam nepochybný. Z uvedených důvodů žalobkyně požádala o odstranění tvrdosti zákona a přehodnocení názoru katastrálního úřadu. Katastrální úřad žalobkyni dne 13. 1. 2020 sdělil, že chybně uvedené parc. č. nemovitosti nelze považovat za prostou písařskou chybu, tím spíše za situace, kdy pozemek parc. č. St. XXXX v k.ú. XXXX existuje a jeho vlastníkem je osoba odlišná od dárkyně. Dle vkladové listiny se tak dárkyně pokouší převést nemovitost, která není v jejím vlastnictví.

10. K seznámení s podklady pro rozhodnutí se vyjádřila taktéž účastnice řízení H. K., která s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu uvedla, že dle jejího názoru nelze vklad práva povolit.
11. Následně již rozhodl katastrální úřad napadeným rozhodnutím a návrh na vklad vlastnického práva zamítl, neboť vkladová listina neodůvodňuje navrhovaný vklad a tento nedostatek není možné zhojit ani výkladem.
12. Podle § 15 odst. 1 písm. a) k.z. je přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru (vkladová listina).
13. Podle § 17 odst. 1 písm. b) k.z. ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad.
14. Podle § 18 odst. 1 k.z. jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.
15. Konstantní judikatura Nejvyššího soudu vychází z toho, že v případě právních úkonů o převodu nemovitostí převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně ("proti všem"), nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace pozemku v písemném právním úkonu provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou jeho předmětem. Toho lze dosáhnout jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž nemovitosti leží. Pro posouzení smlouvy o převodu nemovitostí je významný jen ten projev vůle, který byl vyjádřen v písemné formě (viz např. rozsudek ze dne 22. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98, publikovaný v Soudních rozhledech č. 9/2000).
16. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1148/99, pokud účastníci kupní smlouvy o převodu nemovitosti, pro kterou zákon vyžaduje obligatorně písemnou formu (§ 46 odst. 1 obč. zák.) uvedou ve smlouvě omylem parcelní číslo jiné nemovitosti, než kterou hodlají ve skutečnosti převést, aniž by šlo jen o chybu v psaní, nenabude kupující vlastnické právo k nemovitosti, která není ve smlouvě výslovně označena.
17. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98, pro posouzení určitosti smlouvy o převodu nemovitostí je významný jen ten projev vůle, který byl vyjádřen v písemné formě. Je-li písemná smlouva o převodu nemovitosti objektivně neurčitá, je neplatná podle § 37 odst. 1 ObčZ i v případě, že účastníkům bylo zřejmé, které nemovitosti jsou předmětem převodu. Tento názor potvrdil následně Nejvyšší soud i v rozsudku ze dne 27. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1466/2002 nebo v usnesení ze dne 22. 2. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1124/2010.
18. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008, u nedostatků v označení předmětu právního úkonu je totiž nutno pečlivě rozlišovat, zda takové nedostatky zakládají vadu směřující k neurčitosti nebo nesrozumitelnosti právního úkonu či nikoliv; o tzv. podstatnou vadu jdoucí na vrub platnosti právního úkonu by se nemělo jednat v těch skutkových okolnostech, jestliže by správné označení předmětu učiněného právního úkonu bylo seznatelné podle dalších identifikačních znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho

výkladem (§ 35 odst. 2 obč. zák.), popř. objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, aniž by tím došlo k odklonu od toho, co bylo vyjádřeno navenek v písemné formě.

19. Pro ilustraci je možné uvést také názor, že za neurčité a nesrozumitelné označení pozemku lze považovat i situaci, kdy je např. špatně uvedena výměra (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 1998, sp. zn. 3 Cdon 680/96).
20. Promítnuto na projednávanou věc uvedená právní úprava a především soudní judikatura znamenají, že na řádné označení převáděných nemovitostí je nutné ve vkladovém řízení klást obzvláště přísné nároky. Běžná chyba v psaní nemusí a priori znamenat neurčitost či nesrozumitelnost označení převáděných nemovitostí, avšak z dalšího obsahu smlouvy musí být zcela bezpečně patrné (a to nejen účastníkům, ale i jakékoliv třetí osobě), jaká nemovitost je předmětem právního jednání. Toho by bylo možné dosáhnout např. v situaci, kdy by převáděná nemovitost byla identifikována na více místech smlouvy a pouze v jednom případě by bylo její označení chybné. Obdobně by snad bylo možné akceptovat situaci, kdy se chybně uvedená nemovitost v katastrální evidenci vůbec nevyskytuje a nemůže tak být ani předmětem právních vztahů. S ohledem na rozsudek sp. zn. 30 Cdo 1485/2008 je však limitem takového výkladu to, co bylo vyjádřeno navenek v písemné podobě, a jestliže je ve smlouvě převáděná nemovitost označena na jediném místě, a to chybně, pak takový nedostatek nelze výkladem zhojit.
21. V tomto smyslu z vkladové listiny nelze zcela jednoznačně vyložit vůli dárkyně převést vlastnické právo k předmětné nemovitosti a je nutné uzavřít, že obsah vkladové listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad. Katastrální úřad ve vkladovém řízení správně návrh na vklad zamítl a soud ve smyslu § 250i o.s.ř. podanou žalobu dle části páté o.s.ř. taktéž zamítl.
22. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř. podle úspěchu ve sporu. Žalobkyně nebyla ve sporu úspěšná a je tak povinna další účastníci nahradit účelně vynaložené náklady řízení. Tyto sestávají z mimosmluvní odměny advokáta dle § 6 a násl. vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „vyhlášky“) za 2 úkony právní služby v plné výši (převzetí a příprava zastoupení, vyjádření k žalobě ze dne 8. 7. 2020). Sazba mimosmluvní odměny za každý z úkonů právní služby činí dle § 7 bodu 5 vyhlášky částku 3 100 Kč (při určení výše tarifní hodnoty soud vycházel z částky 50 000 Kč dle § 9 odst. 4 písm. d) vyhlášky). Dále náleží zástupci další účastnice náhrada hotových výdajů dle § 13 odst. 3 vyhlášky za každý z úkonů právní služby ve výši 300 Kč. Náklady právního zastoupení tak činí 6 800 Kč. K tomu je nutné připočítat 21 % DPH (zástupce doložil, že je plátcem DPH) a celkové náklady řízení představují 8 228 Kč. Platební místo soud určil dle § 149 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16, Brno.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnosti uložené mu pravomocným a vykonatelným rozsudkem, je možno domáhat se výkonu rozhodnutí.

Brno 6. října 2020

JUDr. Boris Filemon v. r.
soudce