



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl samosoudkyně Mgr. Pavlou Peltrámovou ve věci **žalobce: Money service a.s.**, IČ 289 70 691, se sídlem U Golfu 565, 109 00 Praha 10 – Horní Měcholupy, zast. JUDr. Michalem Račokem, advokátem se sídlem Štěpánská 633/49, 110 00 Praha 1, **za účasti: M** ■■■ **D** ■■■■ nar. ■■■■■■, bytem ■■■■■ V ■■■■■, zast. Mgr. Petrem Němcem, advokátem se sídelem Mendlíků 1396/6, 140 00 Praha 4, **o vklad zástavního práva a věcného práva zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí,**

t a k t o :

- I. **Žaloba** na nahrazení rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun ze dne 21.4.2016, č.j. V-1207/2016-202, a na povolení vkladu věcného práva zákazu zcizení a zatížení a zástavního práva ve prospěch žalobce k nemovitostem – pozemku st. č. ■■■ – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. ■■■ – rod. dům, pozemku parc. č. ■■■■■ – orná půda a pozemku parc. č. ■■■■■ – orná půda, vše v k.ú. V ■■■ a obci V ■■■, zapsané na listu vlastnictví č. ■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště B ■■■, **se zamítá.**
- II. Žalobce je povinen nahradit účastníku řízení náklady řízení ve výši 12.342,- Kč k rukám zástupce účastníka řízení Mgr. Petra Němce, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (dále jen „katastrální úřad“) zamítl rozhodnutím ze dne 21.4.2016 návrh na vklad vzniku zástavního

práva a věcného práva zákazu zcizení a zatížení k nemovitostem do katastru nemovitostí ve vkladovém řízení vedeném pod č.j. V-1207/2016-202 podle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 12.2.2016. Katastrální úřad v odůvodnění uvedl, že po přezkoumání zjistil, že zákaz zcizení a zatížení není ve smlouvě sjednán jako věcné právo, tudíž nelze navrhopvat jeho vklad do katastru nemovitostí (§ 1761 zákona č. 89/2012 Sb.). Zástavní věřitel podáním ze dne 24.2.2016 zúžil podaný návrh na vklad zákazu zcizení a zatížení. K výzvě katastrálního úřadu o vyjádření se účastníka řízení M■■■■ D■■■■ se tento nevyjádřil. Částečný vklad lze povolit pouze se souhlasem účastníků za předpokladu oddělitelnosti právního jednání. Pokud se účastníci ke zúžení návrhu nevyjádří, rozhodne katastrální úřad o původním návrhu. Dodal, že obsah listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad a je tak dán zákonný důvod k zamítnutí návrhu v celém rozsahu podle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

Proti rozhodnutí katastrálního úřadu podal žalobce opravný prostředek. Žalobu odůvodnil tím, že je názoru, že zástavní smlouva ze dne 12.2.2016 splňuje náležitosti vkladové listiny podle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona. Zákaz zcizení a zatížení není jako věcné právo nikde v občanském zákoníku ani v jiných předpisech explicitně uveden. Odkázal na komentář k § 1763 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), kde zejména uvedl, že zákaz zcizení a zatížení lze zřídit jako věcné právo, jakožto pravý zákaz zatížení a zcizení, který vázne na věci. Zákon přímo nestanoví, jak takové právo vzniká, jaký je jeho obsah, jak zaniká, nestanoví ani jakékoliv formální náležitosti. Výjimkou je zákaz zcizení a zatížení nemovitostí, kde vyplývá z § 2128 OZ požadavek písemné formy. Žalobce je názoru, že z obsahu čl. 4 odst. 1 zástavní smlouvy jednoznačně vyplývá zřízení věcného práva zcizení a zatížení zástavy. Z vkladové listiny tak vyplývá shodný projev vůle zástavního věřitele a zástavního dlužníka zřídit k nemovitostem věcné právo zákazu zcizení a zákazu zatížení. Postup katastrálního úřadu byl čistě formalistický, opomíjející § 1 odst. 2 OZ. Navrhl, aby soud napadené rozhodnutí v plném rozsahu zrušil a vyhověl návrhu na povolení vkladu věcného práva zákazu zcizení a zatížení a zástavního práva ve prospěch žalobce.

Katastrální úřad se k návrhu vyjádřil písemně s tím, že odkázal na ustanovení § 1761 OZ, a uvedl, že sjednání zákazu zcizení a zatížení byl mezi účastníky sjednán jako obligačněprávní, neboť pokud by si jej sjednali jako věcněprávní, muselo by to ze smlouvy jasně vyplývat, čemuž tak v daném případě není. Dále uvedl, že v dané věci není splněn požadavek dle § 1761 věta druhá OZ, když ujednání v předložené smlouvě ohledně doby trvání zákazu je vázáno na splnění všech závazků dlužníka vzniklých na základě zástavní smlouvy a smlouvy o spotřebitelském úvěru, což jsou skutečnosti, které nemusí nikdy nastat. Dále odkázal na argumentaci uvedenou v napadeném rozhodnutí.

Účastník řízení se k návrhu žalobce vyjádřil tak, že se ztotožnil s napadeným rozhodnutím správního orgánu. Navíc uvedl, že zástavní smlouva ze dne 12. 2. 2016 (dále jen „Zástavní smlouva“) je neplatná, když byla uzavřena za okolností přičítící se dobrým mravům a podrobně konkretizoval, v čem rozpor s dobrými mravy spatřuje. Navrhl návrh žalobce v plném rozsahu zamítnout a uložit mu nahradit účastníku řízení náklady řízení.

Krajský soud v Praze, jako věcně a místně příslušný soud, přezkoumal napadené rozhodnutí podle § 249 a násl. o.s.ř. a dospěl k závěru, že opravný prostředek byl podán osobou oprávněnou a včas, není však důvodný.

Podle § 5 odst. 1 a 2 zákona č. 265/1992Sb., ve znění účinném v době rozhodování katastrálního úřadu v této věci, přezkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný, zda právní úkon je učiněn v předepsané formě, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, zda účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu, zda k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu. Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad. Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, příslušný orgán republiky rozhodne, že se vklad povoluje; v opačném případě, jakož i tehdy, ztratil-li návrh podle zvláštního zákona své právní účinky, návrh zamítne.

V daném případě podal žalobce u katastrálního úřadu dne 16.2.2016 ve 8.00 hodin návrh na provedení vkladu zástavního práva a vkladu zákazu zcizení a zatížení podle zástavní smlouvy ze dne 12.2.2016. K návrhu připojil zástavní smlouvu ze dne 12.2.2016, kterou uzavřeli žalobce jako věřitel a zástavní věřitel a M. D., nar. jako zástavní dlužník. Podle čl. 2 smlouvy zástavou se rozumí pozemek označený jako stavební parcela, č. parc. v k.ú. V, včetně stavby na ní stojící č.p. (rod. dům) v obci V, pozemek označený jako pozemková parcela č. parc. v k.ú. V a pozemek označený jako pozemková parcela č. prac. v k.ú. V, vše vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště B na LV č. pro obec a k.ú. V. Podle čl. 3. smlouvy zástavní dlužník zřizuje ve prospěch zástavního věřitele k zástavě zástavní právo za účelem zajištění všech pohledávek zástavního věřitele vůči zástavnímu dlužníkovi, které vyplývají ze Smlouvy o spotřebitelském úvěru č. 680/2015 z 30.11.2015. Podle čl. 4 smlouvy nazvaného „Zákaz zcizení zástavy a jejího dalšího zatížení“ zástavní dlužník není oprávněn zatížit ani zcizit bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele předmětné nemovitosti právy třetích osob, ať již věcné nebo obligační povahy. Tato povinnost trvá do splnění všech závazků dlužníka vůči zástavnímu věřiteli. Poruší-li zástavní dlužník tuto povinnost, bude povinen zaplatit zástavnímu věřiteli smluvní pokutu v částce 44.000 Kč. Podle čl. 6 bod 3 smlouvy bude-li návrh na vklad zástavního práva dohodnutého v čl. 2 odst. 1 smlouvy do katastru nemovitostí z důvodu vad této smlouvy zamítnut, nebo bude-li vkladové řízení z téhož důvodu zastaveno, zavazuje se zástavní dlužník, že do deseti dnů poté, co k tomu bude zástavním věřitelem písemně vyzván, uzavře se zástavním věřitelem novou zástavní smlouvu se shodným obsahem, která však nebude obsahovat vady, pro které byl návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí zamítnut, nebo pro které bylo vkladové řízení zastaveno. Návrhem ze dne 23.2.2016 požádal navrhovatel (žalobce) o zúžení návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, a to o návrh na vklad zákazu zatížení a zcizení nemovitostí, s tím, že pouze žádá o vklad zástavního práva. Správní orgán vyzval účastníka řízení M. D. výzvou ze dne 9.3.2016 o vyjádření se, zda se zúžením návrhu na vklad souhlasí. Výzva byla účastníku řízení doručena dne 18.3.2016. Účastník řízení na výzvu nereagoval.

Soud zamítl návrhy účastníka řízení na doplnění dokazování, a to smlouvou o prostředkování ze dne 9. 11. 2015, smlouvou o úvěru z 30. 11. 2015, rozhodčí smlouvou ze dne 30. 11. 2015, notářským zápisem z 30. 11. 2015, prodloužení splatnosti z 2. 2. 2016, žádost žalovaného o vyčíslení ze dne 19. 4. 2016, vyčíslení žalobkyně z 26. 4. 2016, vyjádření žalovaného a návrh na z 9. 5. 2016, reakce žalobkyně - odmítnutí navrženého smíru ze dne

11. 5. 2016, výpisem z obchodního rejstříku žalobkyně, výpisem z databáze ČAK a výpisy z účtu žalovaného, neboť je s ohledem na právní závěr o nedůvodnosti návrhu považuje za nadbytečné.

Podle § 17 odst. 2 katastrálního zákona pokud je vkladová listina veřejnou listinou, katastrální úřad zkoumá, zda a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, c) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; odstavec 1 písm. g) se použije obdobně. Podle odst. 4 pak jde-li o rozhodnutí soudu, zkoumá katastrální úřad splnění podmínek jen podle odstavce 2 písm. a) a dále, zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno. Podle odst. 5 skutečnosti uvedené v odstavcích 1 až 4 přezkoumává katastrální úřad na základě listin předložených účastníky, popřípadě soudem nebo soudním exekutorem ke vkladovému řízení, dosavadních zápisů v katastru a na základě údajů ze základních registrů, z agendového informačního systému evidence obyvatel a z agendového informačního systému cizinců a dále na základě dalších informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti a dalšími účastníky vkladového řízení poté, co obdrží od katastrálního úřadu informaci podle § 16 odst. 1. Tyto skutečnosti katastrální úřad zkoumá podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.

Podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona 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.

Podle § 1761 OZ zákaz zatížení nebo zcizení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo. Takový zákaz je platný, pokud byl zřízen na dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví, zastoupení nebo na jinou určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany.

Soud se zabýval posouzením sjednání zákazu zcizení a zatížení v dané věci na základě vkladové listiny – zástavní smlouvy ze dne 12.2.2016. Z ustanovení občanského zákoníku vyplývá, že zákaz zcizení nebo zatížení věci je možné ujednat jako obligaci nebo jako věcné právo (srov. § 1309 odst. 2 a § 2128 OZ). Pokud je tento zákaz ujednan jako věcné právo, pak nabývá účinnosti až zápisem do veřejného seznamu. V dané věci soud vyšel z obsahu předložené vkladové listiny a z jejího obsahu a systematizace ujednání v ní obsažených, na základě kterého nelze dospět k závěru, že tento zákaz byl mezi účastníky sjednán jako věcné právo. Je to zejména patrné z čl. 6 bod 3 smlouvy, kde je popsán postup v případě zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí, kdy je zde ujednan postup pouze v případě vkladu zástavního práva, o vkladu zákazu zcizení či zatížení, zde uvedeno nic není. Pak se soud tedy soustředil na zjištění vůle účastníků smlouvy a jak z projevu účastníka řízení, který se plně ztotožnil s názorem správního orgánu, a ani v rámci zde vedeného řízení se od tohoto názoru neodchýlil, dospěl soud k závěru, že zákaz zcizení a zatížení nemovitosti nebyl sjednán mezi účastníky jako věcné právo. Ohledně postupu správního orgánu v rámci rozhodnutí o zúžení návrhu na vklad, se soud plně ztotožňuje s názorem správního orgánu, když účastník řízení nedal souhlas k zúženému návrhu, nezbylo než postupovat dle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona. Pokud tedy katastrální úřad zamítl návrh na vklad zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení nemovitosti, postupoval v souladu se zákonem. S ohledem na výše uvedené dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná, a proto v souladu s ustanovením § 250i o.s.ř. svým rozsudkem návrh zamítl, neboť katastrální úřad rozhodl o věci správně.

Vzhledem k výše uvedenému soud účastníku řízení, který byl ve věci zcela úspěšný přiznal dle §142 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů v celkové výši 12.342,- Kč, představované náklady právního zastoupení, které sestávají z odměny za zastupování advokátem ve výši 9.300,- Kč dle § 7 bod 5, § 9 odst. 4 písm. d) vyhl. č. 177/1996 Sb., ve znění vyhl. č. 120/2014 Sb. za 3 právní úkony dle obsahu spisu – příprava a převzetí, podání vyjádření ze dne 22.7.2016 a účast na jednání dne 15.11.2016 (1 právní úkon po 3.100,- Kč), dále paušální náhrady hotových výdajů advokáta v celkové výši 900,- Kč za 3 právní úkony po 300,- Kč dle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., ve znění vyhl. č. 120/2014 Sb. Dohromady tedy částka 10.200,- Kč, zvýšená o částku 2.142,- Kč, odpovídající 21% dani z přidané hodnoty dle § 137 odst. 3 o.s.ř. ve spojení s § 151 odst. 2 o.s.ř., neboť advokát prokázal, že je plátcem DPH. V souladu s § 160 odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř. pak soud stanovil lhůtu k plnění v trvání tří dnů od právní moci rozsudku. Ve smyslu § 149 odst. 1 o.s.ř. je žalobce povinen zaplatit náhradu nákladů řízení k rukám advokáta, který účastníka řízení v řízení zastupoval (výrok II.).

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Krajského soudu v Praze, se sídlem náměstí Kinských 5, 150 75 Praha 5, Česká republika.

Nesplní-li povinný dobrovolně svoji povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo návrh na nařízení exekuce.

V Praze dne 15. listopadu 2016

Mgr. Pavla Peltrámová, v. r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Zuzana Urubková