



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl samosoudkyní Mgr. Pavlou Peltrámovou ve věci žalobce: **Společenství vlastníků jednotek Na Kavčí skále 1696, Říčany**, IČ 267 56 005, se sídlem Na Kavčí skále 1696, 251 01 Říčany, zast. Mgr. Adrianou Kvítkovou, advokátkou se sídlem Sokolovská 55, 186 00 Praha 8, za účasti: **České dráhy, a.s.**, IČ 709 94 226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 00 Praha 1, **o vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí,**

t a k t o :

- I. Soud p o v o l u j e podle kupní smlouvy ze dne 29. 2. 2016, kterou uzavřely České dráhy, a.s., jako prodávající a Společenství vlastníků jednotek Na Kavčí skále 1696, Říčany, jako kupující, vklad vlastnického práva k pozemku p. č. st. 2591/2 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany.
- II. Tímto rozsudkem se nahrazuje rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ ze dne 1. 4. 2016, sp. zn. V-3630/2016-209.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ (dále jen „katastrální úřad“) zamítl návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve

vkladovém řízení vedeném pod č.j. V-3630/2016-209 podle kupní smlouvy ze dne 29. 2. 2016. Katastrální úřad v odůvodnění uvedl, že po přezkoumání předložené kupní smlouvy zjistil, že jelikož není doložen právní důvod nabytí pozemku s odkazem na § 1195 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, pak smlouva kupní nesplňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí. Mělo-li být smyslem nabytí předmětného pozemku vyřešení majetkoprávních vztahů k tomuto pozemku tak, aby se jeho vlastníkem stali společníci Společenství, které vlastní bytový dům č.p. 1696 v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, který se nachází na tomto pozemku, jak předpokládalo mj. ust. § 21 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, před zrušením jeho platnosti, pak by se spíše mělo zvažovat nabytí předmětného pozemku všemi společníky Společenství.

Proti rozhodnutí katastrálního úřadu podal žalobce opravný prostředek. Žalobu odůvodnil tím, že kromě toho, že odůvodnění rozhodnutí je zmatečné, když právní důvod nabytí pozemku je dostatečně doložen předloženou listinou – Kupní smlouvou, účel nabytí je zřejmý po letném nahlédnutí do katastru nemovitostí a dále byl výslovně sdělen žalovanému podáním ze dne 31. 3. 2016. Žalobce má za to, že je oprávněn nabýt pozemek, jelikož společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, přičemž při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, zejména může pro účely správy domu a pozemku nabývat majetek a také s ním nakládat. S ohledem na tuto skutečnost je třeba mít za to, že společenství vlastníků je oprávněno nabývat nemovité věci sloužící k výkonu správy domu a pozemku. Správou domu a pozemku se přitom rozumí 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. Tuto správu přitom nelze vnímat pouze v tzv. užším smyslu, tj. zahrnující výhradně provoz a opravy společných částí; za správu domu a pozemku je třeba považovat i takové činnosti či jednání, jejichž účelem je lepší využití domu a uspokojení potřeb jeho obyvatel, tedy je třeba ji vykládat v tzv. širším smyslu. Žalobce je přesvědčen, že jeho postup nabýt kupní smlouvou pozemek je naprosto v souladu se zákonným omezením právní subjektivity společenství vlastníků, a to zejména s ohledem na skutečnost, že bytový dům je z více než 20% postaven na pozemku, tudíž pozemek je nutně věcí, jež slouží k výkonu správy domu a pozemku. Žalobce proto navrhl zrušení rozhodnutí katastrálního úřadu a jeho nahrazení rozhodnutím soudu o povolení vkladu vlastnického práva dle smlouvy účastníků.

Účastník řízení soudu písemně sdělil, že s žalobou souhlasí. Navrhl proto, aby žalobě bylo v plném rozsahu vyhověno.

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., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, 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 návrh na provedení vkladu vlastnického práva k pozemku parc. č. st. 2591/2 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, na LV č. 5939 (dále jen „Pozemek“), a to na základě Kupní smlouvy č. j. 59721/13-032 uzavřené mezi žalobcem a účastníkem řízení dne 29. 2. 2016 (dále jen „Kupní smlouva“). K návrhu připojil Kupní smlouvu.

Podle § 1195 odst. 1 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

Z předloženého správního spisu a ze skutečností, které vyšly v řízení před soudem najevo, zjistil soud ve smyslu § 132, § 246c o. s. ř. následující skutkový stav: Žalobce uzavřel dne 29. 2. 2016 jako kupující na straně jedné s druhým účastníkem smlouvy jako prodávajícím na straně druhé kupní smlouvu o převodu pozemku parc. č. st. 2591/2 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, na LV č. 5939. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podal dne 4. 3. 2016. Předmětný pozemek je zastavěn plochou bytového domu, který spravuje žalobce. Napadeným rozhodnutím byl tento návrh zamítnut z důvodů uvedených shora.

Společenství vlastníků vykazuje jako každá jiná právnická osoba majetkovou autonomii. Omezení společenství vlastníků při nabývání majetku a při nakládání s tímto majetkem pouze pro účely správy domu a pozemku v podstatě odpovídá obdobnému omezení v § 9 odst. 1 zák. o vlastnictví bytů, z jehož poslední věty vyplývalo, že společenství vlastníků může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze pro účely správy domu a pozemku a činností s tím spojených podle zákona o vlastnictví bytů.

Není pochyb o tom, že každé společenství vlastníků jednotek má ze zákona (občanského zákoníku) omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, avšak hranice této způsobilosti nejsou dány druhem pozemku, o jehož převod jde, nýbrž v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem, v tomto případě nabytím pozemku, vykonává navrhovatel správu domu či nikoliv. 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 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 (blíže srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002, č.j. 30 Ca 44/2002-16).

Soud má za dostatečně prokázané, že nabytí vlastnického práva k danému pozemku, který je zcela zastavěn 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.

Krajský soud byl povinen zkoumat, zda existuje nějaká překážka, jež by bránila povolení vkladu shora uvedeného obsahu do katastru nemovitostí. Pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení (§ 154 odst. 1 o. s. ř.). Soud dospěl k závěru, že zde v současné době žádná taková překážka není. Žádná jiná skutečnost, která by povolení vkladu do katastru nemovitostí bránila, zjištěna nebyla.

Žaloba byla tudíž shledána důvodnou a bylo jí vyhověno, jak se podává z výroku I. rozsudku. Současně bylo výrokem II. rozhodnuto, že tento výrok nahrazuje rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ (§ 250j odst. 2 o. s. ř.).

Výrok III. o náhradě nákladů řízení je odůvodněn situací, kdy nebyly osvědčeny podmínky pro jejich přiznání žádnému z účastníků (§ 245, § 142 odst. 1 o. s. ř.).

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **l z e** 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.

V Praze dne 29. července 2016

Mgr. Pavla Peltrámová, v. r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Zuzana Urubková