



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze, se sídlem nám. Kinských 5, 150 75 Praha 5, rozhodl samosoudkyně Mgr. Šárkou Hájkovou v právní věci žalobce: Ing. K. K., nar. [redacted], bytem N. [redacted], proti žalované: I. L., nar. [redacted], bytem T. [redacted], o žalobě podle ustanovení § 244 o.s.ř., o povolení vkladu vlastnického práva,

t a k t o :

- I. Návrh na vklad vlastnického práva, vedený pod č.j. V-1172/2014 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, s e p o v o l u j e.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku ve výši 3.000,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou podanou u zdejšího soudu domáhal vydání rozhodnutí, jímž by soud povolil návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve vkladovém řízení vedeném pod č.j. V-1172/2014 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram (*dále jen „katastrální úřad“*). Žalobu odůvodnil tím, že dne 18.2.2014 uzavřeli účastníci řízení kupní smlouvu, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k nemovitostem zapsaným na listu vlastnictví LV č. [redacted] pro katastrální území Bražná. Přes vysvětlující stanovisko žalobce ohledně nemožnosti povolení návrhu na vklad, vydal katastrální úřad dne 17.4.2014 pod č.j. V-1172/2014-211 rozhodnutí, jímž návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce zamítl. Dle jeho názoru je totiž předmětem kupní smlouvy budova bez č.p./č.e. (na pozemku st. p.č. [redacted] stojí stavba), která není dosud evidována v katastru nemovitostí a na listu vlastnictví č. [redacted] pro k.ú. Bražná je uvedeno, že se jedná o stavbu bez listu vlastnictví. Žalobce uvedl, že předmětná kupní smlouva bezpochyby vyjadřuje vůli účastníků převést nemovitosti na žalobce, přičemž smlouva i návrh na vklad

jsou zcela v souladu s výpisem z katastru nemovitostí. Vlastníkem pozemku st. p.č. ■ je žalovaná, jakožto prodávající, protože jí svědčí i vlastnictví k budově bez č.p./č.e. (*dále jen „budova bez č.p./č.e.“*). Námitka pracovníka katastrálního úřadu, že prodávající není vlastníkem stavby, je pro zápis vlastnického práva zcela irelevantní a katastrální úřad ani není oprávněn tuto skutečnost posuzovat.

Žalovaná soudu písemně sdělila, že proti žalobě nemá žádných námitek.

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram se k věci v určené lhůtě nevyjádřil.

Na základě shora uvedených skutečností dokládajících splnění podmínek pro posouzení opodstatněnosti podané žaloby a po ověření, že žaloba je dle § 241 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „o.s.ř.“*) ve spojení s ustanovením § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „katastrální zákon“*), včasná, soud přistoupil k posouzení věci samé.

Soud dospěl k závěru, že ve věci lze rozhodnout na základě tvrzení účastníků a na základě dostupných listinných důkazů a vyzval proto účastníky, aby sdělili, zda souhlasí s tím, aby soud ve věci rozhodl podle § 115a o. s. ř. bez nařízení jednání. Účastníci s takovým postupem vyslovili souhlas (žalobce mlčky, žalovaná výslovně).

Ze spisu vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, pod sp. zn. V-1172/2014 soud zjistil, že dne 19.2.2014 podali účastníci řízení návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce, a to ve vztahu k pozemkům p.č. ■ a st. p.č. ■ v katastrálním území Bražná. Přílohu návrhu na vklad tvořil originál kupní smlouvy ze dne 18.2.2014 uzavřené mezi žalovanou na straně prodávající a žalobcem na straně kupující, jejichž podpisy na smlouvě byly úředně ověřeny. Předmětem smlouvy byl převod nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, zapsaných na listu vlastnictví LV č. ■ pro obec Svatý Jan, katastrální území Bražná, a to pozemku st. p.č. ■ zastavěná plocha a nádvoří, stavby na pozemku bez č.p./č.e. – objekt k bydlení, a pozemku p.č. ■ - zahrada. Smluvní strany se dohodly na celkové kupní ceně ve výši 250.000,- Kč, která byla uhrazena při podpisu smlouvy.

Přípisem ze dne 10.3.2014 vyrozuměl katastrální úřad účastníky vkladového řízení, že navrhovaný vklad není možné povolit, neboť obsah kupní smlouvy jej neodůvodňuje, což je v rozporu s § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona. Pochybení spočívá v tom, že předmětem kupní smlouvy je budova bez č.p./č.e. (na pozemku st. p.č. ■ stojí stavba), která není dosud evidována v katastru. Na listu vlastnictví č. ■ pro k.ú. Bražná je uvedeno, že se jedná o stavbu bez listu vlastnictví. V reakci na to podal žalobce námítky, které byly katastrálnímu úřadu doručeny dne 22.4.2014, v nichž konstatoval, že skutečnost, že předmětná budova bez č.p./č.e. není dosud evidována v katastru nemovitostí, nemá žádnou právní relevanci pro zamítnutí návrhu na vklad. Pro uvedenou budovu, resp. pro přestavbu

této stodoly, se v minulosti, asi před 40 lety, nevyžadovalo žádné stavební povolení a jedná se o stav pokojný, kterému zákon poskytuje ochranu.

K věci se rovněž vyjádřila žalovaná, která vnesla vůči stanovisku katastrálního úřadu výhrady. Současně doložila fotokopii stavebního povolení Stavebního úřadu v Kamýku nad Vltavou ze dne 27.6.1985 na rekonstrukci stodoly postavené na pozemku st. p.č. ■■■ na rekreační objekt. Dále doložila fotokopii rozhodnutí Státního notářství pro Prahu 8 ze dne 25.9.1989, č.j. 8 D 785/89, vydaného v rámci dědického řízení, dle kterého po svém zesnulém manželovi S ■■■ L ■■■ zdělila mimo jiné podíl o velikosti id. 1/2 na nedokončeném rekreačním domku postaveném na pozemku st. p.č. ■■■ a polovinu tohoto pozemku a dále pozemku p.č. ■■■, to vše v k.ú. Bražná. Druhou polovinu rekreačního domku vlastnila z titulu bezpodílového spoluvlastnictví manželů. Žalovaná a její zesnulý manžel původně nabyli nemovitosti na základě kupní smlouvy ze dne 7.2.1980, jejíž fotokopie byla rovněž doložena. Žalovaná doplnila, že ohledně předmětné budovy bez č.p./č.e. – stodoly – byla započata rekonstrukce, která nebyla z finančních důvodů a z důvodu úmrtí jejího manžela dokončena. Nejedná se tedy o černou stavbu, nýbrž o stavbu toliko nezkolaudovanou. Daň z nemovitosti však pravidelně hradí. Na pozemku st. p.č. ■■■ se nacházejí $\frac{3}{4}$ obvodových zdí původní stodoly a na základech stodoly stojí nezkolaudovaná stavba o rozměru 50 m².

Katastrální úřad následně rozhodnutím ze dne 17.4.2014 vydaným pod č.j. V-1172/2014-211 návrh na vklad zamítl. V odůvodnění svého rozhodnutí zopakoval, že obsah kupní smlouvy neodůvodňuje navrhovaný vklad, což je v rozporu s § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona. Dále uvedl, že na listu vlastnictví č. ■■■ pro k.ú. Bražná v části D je veden záznam dalšího řízení ZDR-24/2010-211, kterým byla prodávající vyzvána k doložení listin pro zápis budovy bez č.p./č.e., která je postavena na st. p.č. ■■■. Listiny pro zápis stavby nebyly předloženy. Rozhodnutí bylo žalobci doručeno dne 22.4.2014.

Při právním posouzení věci vycházel soud z následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „NOZ“ nebo též „nový občanský zákoník“*), dle jehož § 498 odst. 1, 2 jsou nemovitými věcmi pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. Podle ust. § 505 NOZ je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (*dále jen „stavba“*) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (§ 506 odst. 1 NOZ). Podle ust. § 3054 NOZ stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

Podle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad.

Ze shora citovaných ustanovení nového občanského zákoníku je patrné, že do českého právního řádu byla opět zavedena římskoprávní zásada, dle které povrch ustupuje půdě (*princip superficies solo cedit*), což představuje zásadní důsledky pro dispozice s nemovitým majetkem. Dle této zásady platí, že stavba je součástí pozemku a jako taková vždy sdílí jeho právní osud. Jestliže se tedy bude převádět vlastnické právo k pozemku, bude se tím automaticky převádět vlastnické právo i ke všem jeho součástem, tedy i ke stavbě.

Pro tento spor je významné ustanovení § 3054 NOZ, dle něhož stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona tj. ke dni 1. 1. 2014 samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

Toto pravidlo se neuplatní tam, kde zákon stanoví výjimky, podle kterých ani nově zřízené stavby nejsou součástí pozemku. Součástí pozemku tak nebudou stavby dočasné, tedy takové, které se na pozemku nachází pouze na časově omezenou dobu. Samostatným předmětem práv (tj. hmotnou věcí nemovitou) je rovněž stavba podzemní se samostatným hospodářským určením nebo též inženýrské sítě a stavby a zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Pokud jde o pojem „stavba“, ten nový občanský zákoník nevynechává. Pro oblast občanského práva však nelze (podle ustálené judikatury) obsah tohoto pojmu vykládat podle stavebních předpisů. Pro účely občanského práva je proto pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů. Je tedy zcela nerozhodné, zda-li se jedná o stavbu zřízenou v souladu s veřejnoprávními předpisy (tj. například v souladu se stavebním povolením, či zda byla stavba řádně zkolaudována apod.), neboť pro soukromoprávní vztahy je stěžejní legální definice dle shora uvedeného.

Naproti tomu, pokud byla stavba ke dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku a současně nebyla dle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž byla zřízena, zůstává i nadále samostatnou nemovitou věcí.

Všechny stavby zřízené do dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku se v případě, že jejich vlastník byl k tomuto dni vlastníkem zastavěného pozemku, stávají součástí pozemku, na kterém jsou zřízeny.

Ze spisové dokumentace vyplynulo, že žalovaná je bezpochyby vlastníkem budovy bez č.p./č.e., jejíž podíl o velikosti id. 1/2 nabyta jako dědic v rámci dědického řízení po svém manželovi. Druhá polovina jí pak připadla z vypořádání zaniklého bezpodílového

spoluvlastnictví manželů žalované a jejího manžela, kam tato budova patřila na základě kupní smlouvy ze dne 7. 2. 1980. Jak již bylo konstatováno, pro právní vztahy vyvěrající ze soukromého práva je bezpředmětné, zda-li se jedná o stavbu zřízenou v souladu s předpisy práva veřejného, protože pro účely tohoto řízení je třeba předmětnou budovu bez č.p./č.e. považovat za stavbu ve smyslu soukromého práva.

S ohledem na skutečnost, že k datu 1.1.2014, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník, byla jediným vlastníkem budovy bez č.p./č.e., která zcela stojí na pozemku st. p.č. ■■■■, a jediným vlastníkem tohoto pozemku st. p.č. ■■■■ pouze žalovaná, došlo s účinky k tomuto datu k aplikaci zákonem zakotveného principu superficies solo cedit, protože tato budova bez č.p./č.e. přestala být samostatným předmětem právních vztahů a stala se součástí tohoto pozemku a jako taková nese jeho právní osud.

Pokud tedy katastrální úřad zamítl návrh účastníků řízení na vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce dle předložené kupní smlouvy z důvodu, že její obsah neodůvodňoval navrhovaný vklad, nepostupoval katastrální úřad v souladu se zákonem. Účastníci navrhovali vklad vlastnického práva mimo jiné k pozemku st. p.č. ■■■■, jehož součástí je ex lege i předmětná budova bez č.p./č.e. Katastrální úřad tak neměl oprávnění zkoumat, zda-li je budova bez č.p./č.e. stojící na pozemku st. p.č. ■■■■ evidována v katastru nemovitostí či nikoli, neboť je jeho nedílnou součástí.

S ohledem na výše uvedené dospěl soud k závěru, že žaloba je důvodná, a proto v souladu s ustanovením § 250j odst. 1 o.s.ř. svým rozsudkem zcela nahradil rozhodnutí katastrálního úřadu, neboť dospěl k závěru, že o této věci mělo být rozhodnuto jinak.

Závěrem soud dodává, že ačkoli žalobce označil jako účastníka řízení vedle žalované též správní orgán, tj. zde katastrální úřad, soud s ním nejednal, neboť podle § 205a odst. 1 o.s.ř. jsou účastníky řízení pouze žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem.

O nákladech řízení soud rozhodl dle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že náhradu nákladů řízení přiznal žalobci, který byl ve věci plně úspěšný. Náklady řízení žalobce pak představuje pouze uhrazený soudní poplatek ve výši 3.000,- Kč za podanou žalobu, jiné náklady žalobci nevznikly.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze, prostřednictvím soudu zdejšího.

Nebude-li dobrovolně splněna povinnost uložená ve výroku II. tohoto rozhodnutí, má žalobce právo domáhat se splnění svého nároku prostřednictvím exekuce.

V Praze dne 22.09.2014

Za správnost vyhotovení:
Ludka Kotlantová

Mgr. Šárka Hájková, v.r.
samosoudkyně