

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 09.06.1993, sp. zn. 10 Ca 114/93, ECLI:CZ:KSCB:1993:10.CA.114.1993.1

Číslo: 72/1995

Právní věta: Katastrální úřad je povinen zkoumat účastníkem předloženou listinu z hledisek uvedených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. zejména ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, ale musí přihlížet i k dalším okolnostem až do dne rozhodnutí o návrhu.

Soud: Krajský soud v Českých Budějovicích

Datum rozhodnutí: 09.06.1993

Spisová značka: 10 Ca 114/93

Číslo rozhodnutí: 72

Číslo sešitu: 8

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Katastr nemovitostí

Předpisy: 99/1963 Sb. § 250q 265/1992 Sb. § 5

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 72/1995 sb. rozh.

Katastrální úřad je povinen zkoumat účastníkem předloženou listinu z hledisek uvedených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. zejména ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, ale musí přihlížet i k dalším okolnostem až do dne rozhodnutí o návrhu.

(Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích z 9. 6. 1993, [10 Ca 114/93](#))

Svým rozhodnutím z 23. 3. 1993, čj. 125-VII 180/93-13, Katastrální úřad v J. zamítl návrh na vklad zástavní smlouvy ze dne 22. ledna 1993, uzavřené mezi zástavním věřitelem A. v P. a zástavcem a zástavním dlužníkem Z. z. a n. v J., uzavřené za účelem zajištění úvěru ve výši 20 milionů Kč. Podle obsahu smlouvy zástavce, k zajištění pohledávky, dal zástavnímu věřiteli do zástavy nemovitosti v katastrálním území B., a to budovu (zděný sklad a kanceláře) čp. 96/II na pozemku parc. č. 1745 a budovu čp. 200/II na pozemku parc. č. 1742/1 a dům čp. 96/II s pozemkem parc. č. 1745 v J. V odůvodnění zamítavého rozhodnutí katastrální úřad vysvětlil, že v souvislosti se svou další činností zjistil, že dům čp. 200/II s pozemkem parc. č. 1742/1 a dům čp. 96/II s pozemkem parc. č. 1745 v J. je

předmětem kupní smlouvy ze dne 23. 2. 1993, podle které Fond národního majetku ČR prodává soukromé osobě uvedené nemovitosti na základě privatizačního projektu č. 9132, schváleného vládou České republiky. Katastrální úřad dovodil, že zástavci muselo být zřejmo, že v dohledné době dojde k privatizaci zastavovaného majetku, a z uvedeného důvodu se zřízení zástavního práva k tomuto majetku jeví jako obcházení zákona č. 92/1991 Sb., zejména z toho důvodu, že zatížení nemovitostí zástavním právem překračuje rámeček obvyklého hospodaření. Katastrální úřad dovodil, že v době uzavření zástavní smlouvy byla smluvní volnost zástavce omezena ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Účastníci smlouvy neuposlechli výzvy katastrálního úřadu ke změně zástavní smlouvy v tom smyslu, že zastavované nemovitosti by byly z předmětu zástavy vypuštěny. Z uvedeného důvodu katastrální úřad návrh na vklad zástavní smlouvy zamítl podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.

Proti rozhodnutí katastrálního úřadu podal včas opravný prostředek navrhovatel a namítal, že nesouhlasí s argumentací katastrálního úřadu o tom, že uzavřením uvedené zástavní smlouvy došlo k obcházení zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státní na jiné osoby (ve znění pozdějších předpisů). Zástavní smlouvu podepsal ředitel státního podniku, který podle ustanovení právních předpisů o státním podniku řídí činnost podniku a jako statutární orgán jedná ve všech jeho věcech. Zákonné oprávnění ředitele jednat jménem státního podniku nebylo v den podpisu smlouvy žádným způsobem omezeno. Omezení uvedená v ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Sb. se týkají jen převodu vlastnictví mimo obvyklé hospodaření a nájmu. Zástavní smlouvou bylo zajištěno poskytnutí krátkodobého úvěru na oběžné prostředky, splatného ke dni 20. ledna 1994. Bez odpovídajícího zajištění by státní podnik nemohl úvěr získat. Navrhovatel nesouhlasil s extenzivním výkladem katastrálního úřadu a dovozoval, že by tento výklad ve svých důsledcích znamenal prakticky zastavení podnikatelské činnosti státních podniků. Navrhovatel vytýkal katastrálnímu úřadu, že při rozhodování nevzal v úvahu skutečnost, že předmětem zástavní smlouvy jsou i nemovitosti nedotčené privatizací. Argumentace k rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí se týká pouze nemovitostí v katastrálním území J. a tyto nemovitosti byly předmětem privatizačního procesu. Podle názoru odvolatele katastrální úřad neměl důvod zamítnout návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem v B. Navrhovatel dovozoval, že podmínky pro povolení vkladu zástavní smlouvy do katastru nemovitostí podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. byly splněny, a navrhoval, aby Krajský soud v Českých Budějovicích zrušil odvoláním napadené rozhodnutí Katastrálního úřadu v J.

Krajský soud v Českých Budějovicích svým rozsudkem potvrdil uvedené rozhodnutí katastrálního úřadu a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 151b odst. 2 zákona č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zástavní právo vzniká, jde-li o nemovitost, vkladem do katastru nemovitostí. Podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. se do katastru nemovitostí zapisují práva k nemovitostem, a to kromě jiného také zástavní právo. Tato práva vznikají dnem vkladu do katastru, právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému orgánu republiky (§ 2 odst. 2 a 3 zákona č. 265/1992 Sb.). Podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení. Podle ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení, musí rozhodnutí správních orgánů vycházet ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Ve správním řízení se musí správní orgán řídit zásadou materiální pravdy, není vázán návrhy účastníků řízení a zjišťuje všechny právně významné skutečnosti bez ohledu na to, v čí prospěch svědčí. Zjištění musí odpovídat skutečnosti.

Podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. příslušný orgán v řízení o návrhu na vklad listiny

do katastru nemovitostí přezkoumá oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy a také skutečnost, zda smluvní volnost není omezena. V projednávané věci katastrální úřad v odůvodnění svého rozhodnutí dovedl, že v přezkoumávaném případě byla omezena smluvní volnost zástavce skutečností, že k zastavovaným nemovitostem byl zpracován privatizační projekt; tento privatizační projekt byl schválen a docházelo k jeho realizaci.

Soud ještě zjistil další důvod pro zamítnutí návrhu na vklad zástavní smlouvy do katastru nemovitostí. Ze souvisejícího spisu katastrálního úřadu sp. zn. 121 V 1-274/93 vyplývá, že na základě vládou schváleného privatizačního projektu č. 9132 o nemovitostech v J. zakladatel zástavce vyjmul část majetku podniku v B. z dispozice podniku a ke dni 1. 3. 1993 převedl tuto část majetku na Fond národního majetku České republiky. K vynětí části majetku došlo rozhodnutím ministra zemědělství ČR č. 442/93 ze dne 16. 2. 1993. Tento postup je v souladu s ustanovením § 11 a násl. zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění zákona č. 92/1992 Sb. Z uvedeného zjištění odvolací soud dovedl, že od 1. 3. 1993 zástavce již není oprávněn nakládat s předmětem zástavy. Katastrální úřad rozhodoval o návrhu na vklad do katastru nemovitostí dne 23. 3. 1993, tedy v době, kdy již zástavce neměl nemovitosti ve své dispozici. Soud je toho názoru, že katastrální úřad je povinen zkoumat listinu z hledisek uvedených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. zejména ke dni návrhu na vklad do evidence nemovitostí, ale vzhledem k tomu, že je vázán i zásadou materiální pravdy podle správního řádu, musí přihlížet i k dalším okolnostem věci až do dne rozhodování o návrhu. Katastrální úřad musí přihlídnout i ke skutečnosti, zda zástavní dlužník je ke dni rozhodování oprávněn disponovat se zástavou. Zástavní smlouva podle ustanovení občanského zákoníku (srov. jeho znění pod č. 47/1992 Sb.) i podle ustanovení obchodního zákoníku (zákona č. 513/1991 Sb.) plní důležité funkce zajišťovací i uhrazovací. Pokud by zástavce neměl ve své dispozici zastavovanou nemovitost v době rozhodování o vkladu zástavní smlouvy do katastru nemovitostí, odpadla by uhrazovací funkce zástavy a zástavní věřitel by nemohl dosáhnout uspokojení ze zástavy. Soud dospěl k závěru, že by nebylo v zájmu navrhovatele, kdyby katastrální úřad vyhověl návrhu na vklad předmětné zástavní smlouvy do katastru nemovitostí. Katastrální úřad vyzval účastníky zástavní smlouvy k provedení dodatku smlouvy, ve které by byly z předmětu zástavy vypuštěny nemovitosti v J. Účastníci výzvě katastrálního úřadu nevyhověli. Soud je toho názoru, že katastrální úřad sám o sobě nemohl oddělit od sebe platný právní úkon od neplatného právního úkonu. Všechny nemovitosti slouží k zajištění pohledávky a katastrální úřad sám nemůže rozhodovat o tom, jakou část pohledávky zajišťují které nemovitosti. Po přezkoumání napadeného rozhodnutí i výsledků provedené dokazování dospěl soud k závěru, že smluvní volnost zástavce byla omezena postupující privatizací a že ke dni rozhodování katastrálního úřadu již předmět zástavy v katastrálním území J. nebyl v dispozici zástavce. S ohledem na zjištěné skutečnosti nebylo možno provést vklad do katastru nemovitostí.

Z výše uvedených důvodů Krajský soud v Českých Budějovicích potvrdil opravným prostředkem napadené rozhodnutí podle ustanovení § 250q odst. 2 o. s. ř.

O náhradě nákladů řízení před soudem bylo rozhodnutí podle ustanovení § 250k odst. 1 o. s. ř.