

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19.05.1994, sp. zn. 33 Ca 86/94, ECLI:CZ:MSPH:1994:33.CA.86.1994.1

Číslo: 57/1995

Právní věta: Podkladem pro zápis vkladu do katastru nemovitostí je jen ta listina, kterou se právo zřizuje (např. smlouva o zřízení věcného břemene), a nikoli další k zápisu předložené listiny, jimiž právo nevzniká. Není-li proto nemovitost označena přímo ve smlouvě, jíž právo k ní vzniká, tak, jak to vyžaduje ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., popřípadě ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., je to důvodem k zamítnutí návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí (§ 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.).

Soud: Městský soud v Praze

Datum rozhodnutí: 19.05.1994

Spisová značka: 33 Ca 86/94

Číslo rozhodnutí: 57

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Vklad do katastru nemovitostí, Výkon rozhodnutí

Předpisy: 265/1992 Sb. § 5 344/1992 Sb. § 5

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Rozhodnutím Katastrálního úřadu Brno - město byl zamítnut návrh na vklad práv odpovídajících věcnému břemeni na základě smlouvy o zřízení věcného břemene užívání části nemovitosti, uzavřené dne 6. 8.1993 mezi Grandhotelem B., jako povinným, a C. Cz., a. s., jako oprávněným z věcného břemene. Zamítavé rozhodnutí bylo odůvodněno tím, že smlouva je neurčitá, neboť v ní není dostatečně identifikována nemovitost, která se věcným břemenem zatěžuje. Nemovitosti musí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, označeny podle katastrálního území, parcelních čísel a čísel popisných, vedených v katastru, jak to předepisuje ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., což se v dané věci nestalo, když v článku 1 smlouvy je označení „Kavárna hotelu G. B.“. Není tedy splněna podmínka určitosti smlouvy ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. a proto bylo nutno návrh na vklad zamítnout (§ 5 odst. 2 citovaného zákona).

Proti rozhodnutí podala opravný prostředek akciová společnost C. Cz., která namítla, že smlouva byla předložena katastrálnímu úřadu spolu se žádostí o zápis do katastru, s nájemní smlouvou a aukčním listem. Přesné označení nemovitosti je vedeno v aukčním listě, který byl předložen jako jeden z listinných dokumentů k návrhu a identifikace v aukčním listě uvedená (týkající se G. B.) byla shledána orgány provádějícími privatizaci za dostatečnou, neboť na jeho základě byla provedena

aukce. Zákon č. 344/1992 Sb. v § 5 odst. 1 nestanoví, v kterých listinách musí být uvedena parcelní čísla apod. Protože žádost o zápis byla doložena smlouvou o zřízení věcného břemene, nájemní smlouvou a aukčním listem, nelze hovořit o neurčitosti ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 o. z. ve spojení s ustanovením § 39 o. z., neboť tyto doklady osvědčují zákonem stanoveným způsobem ve svém celku jasnou, jednoznačnou a nezaměnitelnou vůli smluvních stran zřídit věcné břemeno. Jasný je i důvod zřízení věcného břemene, neboť C. Cz., a. s., do objektu investovala značné částky. Proto navrhl, aby soud vydal rozsudek, kterým se Katastrálnímu úřadu Brno - město ukládá, aby zapsal věcné břemeno užívání pro C. Cz., a. s., na dobu do 30. 6. 2005 na list vlastnictví č. 277 pro katastrální území B. v objektu Grandhotel B. v katastru č. 277 v B.

Městský soud v Praze svým rozsudkem potvrdil rozhodnutí Katastrálního úřadu Brno - město a rozhodl, že navrhovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Z odůvodnění:

Práva odpovídající věcnému břemeni se zapisují do katastru nemovitostí vkladem (§ 1 odst. 1, § 2 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.). Tato práva vznikají dnem vkladu do katastru, a to s právními účinky ke dni doručení návrhu (§ 2 odst. 2 a 3 citovaného zákona). Katastrální úřad přezkoumá listinu z hlediska oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy, zda je úkon učiněn v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné a zda smluvní volnost není omezena (§ 5 odst. 1 téhož zákona). Jsou-li zmíněné podmínky splněny, vklad povolí; jinak návrh na vklad zamítne (§ 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.). Povolení vkladu se vyznačuje na přezkoumávané listině (§ 6 téhož zákona).

V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musí být nemovitosti uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo čísel evidenčních vedených v katastru (§ 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb.). Katastrální úřad přezkoumává listinu, která je podkladem pro povolení vkladu, z hledisek uvedených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. (viz § 5 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., navazující na ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. o tom, co musí být obsahem takové listiny, pokud jde o popis nemovitostí).

Podkladem pro zápis do katastru je jen taková listina, kterou se příslušné právo zřizuje. Jde-li o zřízení věcného břemene, je tímto podkladem písemná smlouva o zřízení věcného břemene (§ 151 písm. o/ odst. 1 o. z.) a nikoli další listiny, kterými věcné břemeno nevzniká (v daném případě např. aukční list, nájemní smlouva). Úkolem katastrálního úřadu je přezkoumat mimo jiné, zda smluvní projevy jsou dostatečně určité (§ 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.). Nevyplývá-li tedy určitost příslušného právního úkonu z projevů v samotné smlouvě, tzn. nejsou-li nemovitosti přímo ve smlouvě označeny tak, jak to požaduje § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., nelze tuto smlouvu, tj. listinu, která má být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí považovat za určitou a není splněna podmínka uvedená v § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., popřípadě v § 5 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb. (určitost smluvních projevů). V takovém případě nezbyvá než návrh na vklad zamítnout podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. Neurčitost smluvních projevů v listině, která má působit (po vkladu do katastru) vznik věcných práv, nemůže být napravena připojením dalších listin, které nejsou její součástí a na jejichž základě žádné věcné právo nevzniká.

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci (§ 151 n odst. 1 o. z.) ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Nemovitostí je stavba, spojená se zemí pevným základem, případně pozemek (§ 119 odst. 2 o. z.).

V tomto případě předložená smlouva o zřízení věcného břemene, která má být podkladem pro zápis do katastru, se ve svém článku 1 zmiňuje o „prostorách střediska kavárna hotel Grandhotel B. v úhrnné podlahové výměře 265,30 m² k provozování herny“ a prohlašuje užívání těchto prostor za

věcné břemeno. „Prostory střediska kavárna“ nelze označit za nemovitost ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 o. z., neboť nejde o stavbu, ani o jinou samostatnou věc; jde pouze o určité prostory v jiné stavbě (v budově Grandhotelu B.). Z obsahu smlouvy pak nevyplývá, že by zřízením věcného břemene měl být zatížen Grandhotel B. (který je samostatnou stavbou spojenou se zemí pevným základem, tj. nemovitostí, kterou lze věcným břemenem zatížit). Pokud zatíženou nemovitostí měla být stavba Grandhotelu B., bylo to třeba ve smlouvě s určitostí vyjádřit, a označit tuto stavbu údaji, které požaduje § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., tj. především podle katastrálního území a popisného čísla, vedeného v katastru. Nemovitostí je ostatně ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 o. z. stavba, tedy samostatná budova, která musí být jednoznačně identifikována údaji podle § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb. Označení „Grandhotel B.“ je nedostačující, neboť kromě toho, že toto označení neodpovídá požadavkům citovaného § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., nelze „Grandhotel B.“ ztotožňovat s příslušnou budovou, neboť budova může existovat i kdyby „Grandhotel B.“ zanikl; může být také zčásti využívána jinou společností než je „Grandhotel B.“

Ze všech uvedených důvodů se soud ztotožňuje se stanoviskem katastrálního úřadu, že smlouva o zřízení věcného břemene (která jediná je listinou, jež má být podkladem pro zápis do katastru ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.) obsahuje neurčité označení nemovitosti, jež má být věcným břemenem zatížena; je tedy v tomto směru neurčitá a nesplňuje tak podmínku vyžadovanou v § 5 odst. 1 a 2 citovaného zákona pro povolení vkladu. Katastrální úřad tedy postupoval v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., když návrh na vklad zamítl. Proto bylo jeho rozhodnutí potvrzeno (§ 250q, § 250f o. s. ř.).

Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 250k odst. 1 o. s. ř. (§ 250 1 odst. 2 o. s. ř.), neboť navrhovatel neměl ve věci úspěch.