

30 Cdo 3109/2005

K části parcely jako věci

Věcí v právním smyslu může být i pozemek (neoznačený v katastru nemovitostí parcelním číslem), který je pouze částí parcely; takový pozemek může být i předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezen zcela určitě a srozumitelně

ČESKÁ REPUBLIKA ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY
Nejvyšší soud České republiky

rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Olgy Puškinové a soudců JUDr. Karla Podolky a JUDr. Pavla Pavlíka v právní věci žalobce Pozemkového fondu ČR, se sídlem v Praze 1, Ve Smečkách 33, proti žalovanému B. L., zastoupenému advokátkou, o určení vlastnictví k nemovitostem, vedené u Okresního soudu v Prachaticích pod sp. zn. 8 C 157/2004, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. srpna 2005, č. j. 5 Co 1530/2005 - 126, t a k t o :

I. Dovolání se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se domáhal, aby soud určil, že je vlastníkem níže označených nemovitostí s odůvodněním, že podle § 49a obč. zák. z důvodu omylu a podle § 37 obč. zák. pro neurčitost předmětu koupě je částečně neplatná kupní smlouva ze dne 19. 12. 2003, kterou žalovanému prodal podle zákona č. 95/1999 Sb. parcely č. 557 díl 2 a p. č. 575 díl 2 v kat. území N., neboť z těchto parcel byla geometrickým plánem oddělena nová parcela č. 1187/42 o výměře 2510 m², jež měla být převedena na S. P. jako vlastníka staveb na sousedních pozemcích, což žalovanému muselo být známo, stejně jako okolnost, že vůle žalobce při uzavírání smlouvy nesměřovala k prodeji částí parcel tvořících novou parcelu č. 1187/42. Naléhavý právní zájem na určovací žalobě shledává žalobce v tom, že v katastru nemovitostí je jako vlastník předmětných pozemků zapsán žalovaný a žalobce bez soudního rozhodnutí nemůže dosáhnout zápisu vlastnictví státu v katastru nemovitostí.

Okresní soud v Prachaticích rozsudkem ze dne 15. 4. 2005, č. j. 8 C 157/2004 - 99, zamítl žalobu, aby soud určil, že výlučným vlastníkem parcely č. 1187/42 o výměře 2.510 m² podle geometrického plánu č. 932-19/2002 ze dne 25. 11. 2002, vzniklé oddělením z parcel č. 557 díl 2 a č. 575 díl 2 - pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr, v kat. území N., je Česká republika - správce Pozemkový fond ČR, a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vycházel ze zjištění, že dne 19. 12. 2003 účastníci uzavřeli podle § 5 odst. 6 zákona č. 95/1999 Sb. , o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb. , o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb. , o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, kupní smlouvu mimo jiné o převodu parcel č. 557 díl 2 a 575 díl 2 - pozemky ve zjednodušené evidenci - původ pozemkový katastr k. ú. N. ve vlastnictví státu; právní účinky vkladu vlastnického práva žalovaného do katastru nemovitostí nastaly ke dni 13. 1. 2004. Dne 29. 12. 2003 uzavřel žalobce podle téhož zákona se S. P. kupní smlouvu o prodeji pozemků - mimo jiné i

parcely č. 1187/42, která byla nově vytvořena na základě geometrického plánu č. 932-19/2002 ze dne 25. 11. 2002 z parcely č. 557/0/2PK a č. 575/0/2PK, přičemž nedílnou součástí smlouvy je geometrický plán doručený katastrálnímu úřadu dne 12. 12. 2002; katastrální úřad, jemuž návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl doručen o 1 minutu později téhož dne jako návrh na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy uzavřené se žalovaným, odmítl provést vklad vlastnického práva S. P. k uvedenému pozemku s tím, že u parcel č. 557 díl 2 a č. 575 díl 2, které byly předmětem kupní smlouvy se žalovaným, provedl vklad s celou jejich původní výměrou, včetně oddělené výměry 2510 m² prodané kupní smlouvou ze dne 29. 12. 2003 S. P. jako pozemek p. č. 1187/42 vzniklý oddělením geometrickým plánem č. 932-19/2002 z pozemků p. č. 557 díl 2 a p. č. 575 díl 2. Dále bylo zjištěno, že dne 30. 4. 2003 uzavřel žalobce jako pronajímatel se žalovaným jako nájemcem nájemní smlouvu, jejímž předmětem jsou nemovitosti ve vlastnictví státu v k. ú. N. - mimo jiné i parcely č. 557 díl 2 a 575 díl 2 - a jejíž součástí je seznam a nákres pozemků a přílohou je kopie katastrální mapy, v níž jsou uvedeny pouze celé parcely č. 557 a č. 575. Na základě nájemní smlouvy ze dne 20. 1. 2003 pronajal žalobce S. P. mimo jiné i parcelu č. 1187/42. Podle potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby podle § 31 zák. č. 26/2000 Sb. nabytí žalovaný jako vydražitel vlastnické právo k nemovitostem zapsaným na LV č. 1504 pro k. ú. a obec N. s příslušenstvím, kterými jsou zpevněné panelové plochy a asfaltové plochy v areálu farmy Z. N., rozvody vody a elektrické energie a částečné oplocení areálu, a to k okamžiku příklepu dne 14. 11. 2002. Soud prvního stupně jako předběžnou posuzoval otázku částečné (ne)platnosti kupní smlouvy účastníků ze dne 19. 12. 2003 ohledně částí parcel, z nichž geometrickým plánem byla vytvořena nově vzniklá parcela, a neshledal relativní neplatnost této části smlouvy z důvodu omylu žalobce (§ 49a obč. zák.) při jejím uzavírání, jíž se žalobce dovolal (§ 40a obč. zák.). Na základě provedených listinných a svědeckých výpovědí totiž nelze učinit závěr, že by žalovaný mohl poznat, že předmětem převodu nebudou celé parcely č. 557 díl 2 a č. 575 díl 2, ale pouze jejich zbylé části po oddělení parcely č. 1187/42. Dovodil proto, že žalobce neprokázal své tvrzení, že bylo vůlí obou účastníků uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem by byly parcely po oddělení jejich částí, ani že žalovaný musel vědět o omylu žalobce při uzavírání kupní smlouvy. Pokud žalobce dále dovozoval částečnou absolutní neplatnost této smlouvy podle § 37 odst. 1 obč. zák. z důvodu neurčitosti předmětu koupě, poukázal okresní soud na to, že ve smlouvě bylo zcela jednoznačně uvedeno, o jaké parcely se jedná a že byly převáděny jako celek. Protože z nájemní smlouvy nelze dovodit, že by předmětem nájmu tyto pozemky nebyly, neboť její součástí nebyl geometrický plán (a s nímž žalovaný nebyl seznámen) ani výpis z listu vlastnictví, byly podmínky pro převod podle zákona č. 95/1999 Sb. splněny. Ostatně tento zákon nestanoví, že nesplnění podmínek převodu činí právní úkon neplatným.

K odvolání žalobce Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 26. 8. 2005, č. j. 5 Co 1530/2005 - 126, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že určil, že vlastníkem části parcely č. 557 díl 2 a části parcely č. 575 díl 2 - pozemků ve zjednodušené evidenci - původní pozemkový katastr v k. ú. N., které byly odděleny geometrickým plánem č. 932-19/2002 ze dne 25. 11. 2002, a z nichž byla tímto geometrickým plánem vytvořena parcela č. 1187/42 o výměře 2.510 m², je Česká republika, a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění okresního soudu a řízení dále doplnil opakováním listinných důkazů již provedených, a to oběma uzavřenými nájemními smlouvami (§ 213 odst. 2 o. s. ř.). Z nájemní smlouvy ze dne 20. 1. 2003 uzavřené mezi žalobcem a S. P. zjistil, že její nedílnou přílohou je zákres pronajatých pozemků, který je součástí geometrického plánu ze dne 25. 11. 2002, jímž byla nově vytvořena parcela č. 1187/42 o výměře 2510 m² - oddělením jedné části z parcely č. 575/2, konkrétně z dílu 2, a oddělením druhé části z parcely č. 557, konkrétně z dílu 2 - jejíž rozloha

je červeně označena na zákresu. Z nájemní smlouvy ze dne 30. 4. 2003 uzavřené mezi účastníky krajský soud zjistil, že jí byly pronajaty parcely č. 557 a č. 575, aniž byly vyznačeny díly 1 a 2 a aniž by byla vyznačena parcela č. 1187/42 vzniklá geometrickým plánem ze dne 25. 11. 2002 a již dříve pronajatá S. P. Z těchto důkazů jednoznačně vyplývá, že žalobce pronajal nájemní smlouvou se žalovaným v rámci parcel č. 557 díl 2 a 575 díl 2 tytéž pozemky jako pronajal předtím S. P., které byly geometrickým plánem označeny č. 1187/42. Při právním posouzení věci vycházel odvolací soud z ust. § 5 odst. 5 zák. č. 95/1999 Sb. , podle kterého je mimo jiné podmínkou prodeje pozemků Pozemkovým fondem, aby kupující byl oprávněným uživatelem pozemku. Dovodil, že nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem a S. P. je platná, neboť předmět nájmu v ní byl označen přesně, určitě a srozumitelně, když smlouva odkazovala na geometrický plán a na zákres, který je součástí geometrického plánu. V této souvislosti poukázal na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu, zejména na rozsudky sp. zn. 20 Cdo 20/99 a 22 Cdo 837/98, který byl uveřejněn ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 6, ročník 2000, pod poř. č. 40, v nichž Nejvyšší soud zaujal názor, že lze pronajmout třeba jen část pozemku, která ovšem musí být jednoznačně vymezena, aniž by muselo být její vymezení promítnuto v katastru nemovitostí; stačí, že je vypracován geometrický plán, kterým je tato část pozemku od původní rozlohy oddělena. Protože žalovanému byl nájemní smlouvou ze dne 30. 4. 2003 pronajat i pozemek č. 1187/42 (označený v této smlouvě jako parc. č. 557 díl 2 a č. 575 díl 2), je tato smlouva v této části absolutně neplatná podle § 37 odst. 2 obč. zák. pro nemožnost plnění, neboť existence platné nájemní smlouvy uzavřené se S. P. ze dne 20. 1. 2003 je právní překážkou pro uzavření jiné smlouvy o tomtéž předmětu nájmu (§ 663 obč. zák.). Žalovaný se tudíž nestal oprávněným uživatelem pozemku označeného geometrickým plánem č. 1187/42 o výměře 2510 m² a nesplňoval tak předpoklady ust. § 1 odst. 5 zák. č. 95/1999 Sb. (správně zřejmě § 5 odst. 5 tohoto zákona). Jestliže s ním přesto byla uzavřena kupní smlouva i ohledně pozemku p. č. 1187/42, představovaného částí parcely č. 557 díl 2 a částí parcely č. 575 díl 2, je v této části kupní smlouva absolutně neplatná (§ 39 obč. zák.) pro rozpor se zákonem - ust. § 5 odst. 5 zák. č. 95/1999 Sb. Žalovaný tudíž nenabyl vlastnictví k částem parcel označených geometrickým plánem p. č. 1187/42, tedy k částem parcel č. 557 díl 2 a č. 575 díl 2, a vlastníkem těchto pozemků zůstal převodce, tj. Česká republika.

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný dovolání z důvodu uvedeného v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, že nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem a S. P. ze dne 20. 1. 2003 je platná a že nájemní smlouva uzavřená mezi účastníky dne 30. 4. 2003 je neplatná podle § 37 odst. 2 obč. zák. z důvodu, že byla uzavřena až poté, co pozemky byly pronajaty, a proto je neplatná i kupní smlouva, kterou žalobce uzavřel se žalovaným, neboť se nestal oprávněným uživatelem předmětných pozemků a nesplňoval tak předpoklady uvedené v ust. § 1 odst. 5 zák. č. 95/1999 Sb. Podle názoru dovolatele je naopak neplatná nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem a S. P., neboť pronajatá parcela KN č. 1187/42 o výměře 2510 m² v k. ú. N. v době uzavření smlouvy neexistovala v katastru nemovitostí. Geometrický plán, který ani netvořil přílohu nájemní smlouvy tak, jak to vyplývá z jejího čl. I., nemohl takto označený předmět nájmu identifikovat tak, aby bylo zřejmé, která část pozemku oddělená tímto geometrickým plánem se pronajímá, neboť v textu smlouvy není geometrický plán označen žádnými identifikačními znaky a jako příloha smlouvy je označen zákres pronajatých pozemků, nikoliv geometrický plán samotný. Dovolatel má za to, že není správný názor odvolacího soudu, že lze pronajmout jen část pozemku, a k tomu, aby tato část mohla být identifikována, postačí, když je geometrický plán pouze vypracován, aniž by musel být zapsán v katastru nemovitostí. Tento právní názor by podle něj mohl obstát jen tehdy, byla-li by nově označená parcela ve smlouvě řádně identifikována s odkazem na geometrický plán, který by musel být v listině řádně označen. Jestliže však nájemní smlouvou

je pronajata parcela, která v katastru nemovitostí neexistuje, a je vytvořena teprve geometrickým plánem a tento plán není označen číslem ani dalšími identifikačními znaky a dle textu smlouvy netvoří její přílohu a je připojen jen „kancelářským spojovačem“, nemůže být nájemní smlouva platným právním úkonem ve smyslu ust. § 37 obč. zák. Z toho lze dovodit, že nájemní smlouva uzavřená mezi účastníky dne 30. 4. 2003 je platným právním úkonem, neboť k předchozímu pronájmu těchto pozemků nedošlo, a žalovaný je tudíž oprávněným uživatelem kupovaného pozemku. Dále dovolatel nesouhlasí ani s názorem odvolacího soudu, že není-li nabyvatel pozemků jejich oprávněným uživatelem, je kupní smlouva uzavřená podle zák. č. 95/1999 Sb. absolutně neplatná. V této souvislosti namítá, že neplatnost kupní smlouvy o převodu pozemků nelze vázat na podmínku jejich předchozího užívání, neboť citovaný zákon nestanoví, že není-li tato podmínka splněna, činí to právní úkon neplatným. Protože dovolatel je přesvědčen o tom, že na základě kupní smlouvy uzavřené se žalobcem se stal vlastníkem sporných pozemků, navrhl, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a aby mu věc byla vrácena k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, oprávněnou osobou, účastníkem řízení, řádně zastoupeným advokátem, a že je podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. přípustné, přezkoumal napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 242 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

Nesprávné právní posouzení ve smyslu ust. § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. může spočívat v tom, že odvolací soud věc posoudil podle nesprávného právního předpisu nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, popř. jej na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle § 5 odst. 5 zákona č. 95/1999 Sb. , o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb. , o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, ve znění účinném do 30. 4. 2004, na základě písemné žádosti prodá Pozemkový fond vlastníkov (spoluvlastníkovi) stavby, která je nemovitostí, zemědělský pozemek, na němž je umístěna tato stavba, a to v případě, že pozemek je funkčně spojen s touto stavbou a vlastník (spoluvlastník) stavby je oprávněným uživatelem tohoto pozemku. Pozemkový fond prodá vlastníkov (spoluvlastníkovi) stavby, která je nemovitostí, zemědělský pozemek sousedící s pozemkem, na němž je umístěna tato stavba, jestliže tento pozemek je funkčně spojen s touto stavbou a vlastník (spoluvlastník) stavby je oprávněným uživatelem tohoto pozemku. Podle § 3 odst. 1 tohoto zákona zemědělské pozemky převádí na nabyvatele Pozemkový fond za podmínek stanovených tímto zákonem.

Z této úpravy vyplývá, že podmínkou prodeje pozemků ve vlastnictví státu Pozemkovým fondem je mimo jiné, aby vlastník (spoluvlastník) stavby byl oprávněným uživatelem zemědělského pozemku specifikovaného v tomto ustanovení.

V posuzované věci ze skutkových zjištění učiněných soudy obou stupňů vyplývá, že nájemní smlouvou ze dne 20. 1. 2003 uzavřenou podle § 663 obč. zák. a násl. pronajal žalobce jako pronajímatel S. P. jako nájemci mimo jiné i parcelu č. 1187/42 o výměře 2510 m² dle GP, jejíž nedílnou přílohou je zakres pronajímaných pozemků podle geometrického plánu č. 932-19/2002 ze dne 25. 11. 2002, něž vyplývá, že tato parcela byla nově vytvořena z parcely č. 557 díl 2 a z parcely č. 575 díl 2. Dne 30. 4. 2003 pak žalobce jako pronajímatel uzavřel se žalovaným jako nájemcem nájemní smlouvu, jejímž předmětem jsou nemovitosti

ve vlastnictví státu v k. ú. N. - mimo jiné i parcely č. 557 díl 2 a 575 díl 2 - a jejíž součástí je seznam a nákres pozemků a jejíž přílohou je kopie katastrální mapy, v níž jsou uvedeny pouze celé parcely č. 557 a č. 575.

S námitkou dovolatele, že nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem a S. P. ze dne 20. 1. 2003 je ve smyslu ust. § 37 obč. zák. neplatná (částečně) z důvodu, že jí byla pronajata parcela, která v katastru nemovitostí neexistovala, a byla vytvořena teprve geometrickým plánem, přičemž nedílnou součástí smlouvy tvoří jen zákres pronajatých pozemků a nikoliv geometrický plán, se dovolací soud neztotožňuje. Již v rozsudku ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 6, ročník 2000, po poř. č. 40, a v rozsudku ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99, zaujal Nejvyšší soud právní názor, že věcí v právním smyslu může být i pozemek (v katastru nemovitostí parcelním číslem neoznačený), který je pouze částí parcely, přičemž převádět lze jen pozemky geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru nemovitostí a označené katastrálním číslem. Jestliže v daném případě je ve smlouvě ze dne 20. 1. 2003 uvedeno, že „pronajímatel přenechává nájemci mimo jiné parcelu č. 1187/42 dle GP“ a zákres pronajímaných pozemků tvoří nedílnou přílohu této smlouvy a součástí zákresu je geometrický plán ze dne 25. 11. 2002, číslo 932-19/2002, s nímž Katastrální úřad projevil souhlas dne 12. 12. 2002, je správný názor odvolacího soudu, že předmět nájmu v této smlouvě byl vymezen zcela určitě a srozumitelně, a tato smlouva je tudíž platným právním úkonem.

Bylo-li v řízení dále zjištěno, že účastníci uzavřeli nájemní smlouvu dne 30. 4. 2003, tedy až poté, kdy byla uzavřena smlouva se S. P., a že předmětem této smlouvy byly i parcely č. 557 díl 2 a 575 díl 2 v k. ú. N., tj. parcely, které předtím byly odděleny a geometrickým plánem označeny jako pozemek p. č. 1187/42 a pronajaty S. P., nelze odvolacímu soudu vytýkat nesprávný názor, pokud tuto nájemní smlouvu (§ 663 obč. zák. a násl.) posoudil v části, již žalovanému byl pronajat i tento pozemek, za neplatnou (§ 37 odst. 2 obč. zák.) z důvodu, že pronajal-li jej žalobce platnou smlouvou S. P., nemohl jej znovu pronajmout jinému k užívání.

Lze proto uzavřít, že nestal-li se žalovaný oprávněným uživatelem předmětného pozemku, nebyla splněna jedna ze základních podmínek uvedených v ust. § 5 odst. 5 zák. č. 95/1999 Sb. , a kupní smlouva uzavřená mezi účastníky ze dne 19. 12. 2003 je tudíž v této části (§ 41 obč. zák.) absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. , neboť byla uzavřena v rozporu s citovaným ustanovením zák. č. 95/1999 Sb. Na tomto závěru nemůže nic změnit ani námitka v dovolání, „že zákon č. 95/1999 Sb. nestanoví, že není-li uvedena podmínka splněna, činí to právní úkon neplatným“, neboť zemědělské pozemky převádí na nabyvatele Pozemkový fond jen za podmínek stanovených tímto zákonem, a pokud nejsou splněny, jde o právní úkon neplatný pro rozpor se zákonem podle § 39 obč. zák.

Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. správný. Nejvyšší soud České republiky proto dovolání žalovaného podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zamítl.

O náhradě nákladů dovolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 243b odst. 5 věty první , § 224 odst. 1 a § 151 odst. 1 o. s. ř. , neboť žalovaný s ohledem na výsledek dovolacího řízení nemá na náhradu nákladů tohoto řízení právo a žalobci v dovolacím řízení žádné náklady nevznikly.

Proti tomuto rozsudku není přípustný opravný prostředek.

V Brně dne 28. února 2006