



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Markéty Lehké, Ph.D. a soudců JUDr. Petra Černého, Ph.D. a Mgr. Václava Trajera v právní věci **žalobce: J. K.**, nar. „X“, „X“, zastoupeného obecným zmocněncem J. K., nar. „X“, „X“, proti **žalovanému: Zeměměřický a katastrální inspektorát v Liberci**, Rumjancevova 10, Liberec, za účasti **osob zúčastněných na řízení: 1) P. B.**, nar. „X“, „X“, **2) J. F.**, nar. „X“, „X“, **3) M. H.**, nar. „X“, „X“, **4) A. K.**, nar. „X“, „X“, **5) M. K.**, nar. „X“, „X“, **6) P. K.**, nar. „X“, „X“, **7) S. M.**, nar. „X“, „X“, **8) P. S.**, nar. „X“, „X“, **9) M. S.**, nar. „X“, „X“, **10) Ing. M. S.**, nar. „X“, „X“, **11) J. Š.**, nar. „X“, „X“, **12) S. Š.**, nar. „X“, „X“, **13) J. T.**, nar. „X“, „X“, **14) L. T.**, nar. „X“, „X“, **15) H. V.**, nar. „X“, „X“, všichni zastoupeni Mgr. Janou Libusovou, advokátkou se sídlem Čeňka Zemana 1716, Louny, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 30.7.2013, č.j. ZKI-O-25-283/2013-Prch,

t a k t o :

- I. Žaloba **s e z a m í t á**.
- II. Žádný z účastníků řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se v žalobě podané v zákonem stanovené lhůtě domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 30.7.2013, č.j. ZKI-O-25-283/2013-Prch, kterým bylo zamítnuto jeho odvolání a odvolání osob zúčastněných na řízení proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště v Litoměřicích, ze dne 17.5.2013, č.j. OR-337/2013-506, kterým nebylo vyhověno nesouhlasu žalobce s neprovedením opravy chyby v katastrálním operátu na základě žalobcova návrhu ze dne 7.3.2013 spočívajícího v požadavku na výmaz zápisu vlastnického práva evidovaného pro Město Roudnice nad

Labem k nebytové jednotce č. 1538/301 v bytovém domě se dvěma čísly popisnými č.p. 1538 a č.p. 1539 v k.ú. Roudnice nad Labem a na opravu údajů katastru ohledně zápisu příslušenství bytové jednotky č. 1538/3 v bytovém domě se dvěma čísly popisnými č.p. 1538 a č.p. 1539 v k.ú. Roudnice nad Labem.

Žalobce uvedl, že je vlastníkem bytové jednotky č. 1539/2 v ulici Švermově v Roudnici nad Labem. Žalobce trval na tom, že katastrální úřad se dopustil chyby, když v rozporu se zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), zapsal chybně Město Roudnice nad Labem jako vlastníka nebytové jednotky – provozovny kotelny v I. podzemním podlaží v sekci 1538 a přidělil kotelně číslo jednotky 1538/301. V důsledku tohoto nesprávného postupu se dle žalobce stalo Město Roudnice nad Labem neoprávněně členem Společenství Švermova 1538, 1539, Roudnice nad Labem. Žalobce návrhem ze dne 7.3.2013 žádal o opravu uvedené chyby a domáhal se, aby katastrální úřad opravil nebo vymazal zápis Města Roudnice nad Labem jako vlastníka nebytové jednotky – provozovny kotelny v I. podzemním podlaží č. jednotky 1538/301. Svůj návrh odůvodňoval ustanovením § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, kde je uvedeno, že společnými částmi domu jsou také mimo jiné kotelny. Dle žalobce je nepřípustné, aby kotelna v bytovém domě byla v katastru nemovitostí vedena jako nebytový prostor. V tomto směru poukázal žalobce na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 31 Ca 247/98, ze kterého vyplývá, že kotelnu nemůže vlastnit nikdo, kdo nemá v domě bytovou jednotku a je tedy nepřípustné, aby byla kotelna evidována jako samostatná jednotka.

Další chybu v postupu příslušného katastrálního úřadu spatřoval žalobce ve skutečnosti, že v důsledku vyhodnocení sklepní kóje jako příslušenství jednotky č. 1538/3 v budově č.p. 1538 a 1539, došlo k navýšení podlahové plochy předmětné bytové jednotky o 4 m² odpovídající výměře sklepní kóje. Tento postup je dle žalobce v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů a s ustanovením § 121 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník). Poukázal přitom na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2.6.2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008, dle kterého je byt místností nebo souborem místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Dle žalobce bytem není více místností v domě, které nejsou propojeny fyzicky, ale jen osobou uživatele.

Žalobce trval na tom, že v listině, na základě které došlo k zápisu vlastnického práva Města Roudnice nad Labem k uvedené nebytové jednotce, byly vady, které zapříčinily nezpůsobilost předmětné listiny k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Žalobce trvá na tom, že příslušný katastrální úřad pochybil, když při zápisu práva na základě předloženého prohlášení vlastníka budovy nezjistil, že předložená listina obsahuje nesprávnosti. Žalobce trvá na tom, že v listině byly vady, které byly na překážku zápisu do katastru na základě předložené listiny. Tím, že přes tyto vady katastrální úřad provedl zápis na základě předložené listiny, dopustil se dle žalobce pochybení, které měl na základě žalobcova návrhu opravit.

Katastrální úřad ani žalovaný ovšem návrhům žalobce na provedení opravy v katastru nemovitostí nevyhověl.

Dále žalobce namítl, že žalobou napadené rozhodnutí se vůbec nezabývalo otázkou chybně zapsaného sklepního prostoru jako příslušenství bytu č. 1538/3. Žalobce s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2.6.2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008, zdůraznil, že podlahová výměra sklepa nemůže být započítávána do výměry podlahové plochy bytu, pokud je sklep v jiné části domu. V daném případě je sklep umístěn v suterénu domu č.p. 1539 a byt

1538/3 je umístěn v budově č.p. 1538. Žalobce trval na tom, že chybný zápis v důsledku zahrnutí výměry sklepa do výměry podlahové plochy bytu zavinil katastrální úřad a proto má povinnost svou chybu opravit podle ustanovení § 8 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“).

Žalovaný ve svém písemném vyjádření k podané žalobě navrhl její zamítnutí v plném rozsahu.

Žalovaný konstatoval, že ačkoliv dospěl k závěru, že v katastru nemovitostí je evidován nesprávný údaj, nelze jej opravit v rámci režimu § 8 katastrálního zákona, tedy v řízení o opravě chyby. Z obsahu správního spisu dle žalovaného jednoznačně vyplývá, že podkladem pro zápis vkladem bylo pravomocné rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště v Litoměřicích, o povolení vkladu vydané pod č.j. V-1560/2006-506. Vkladové řízení bylo zahájeno dne 17.3.2006 na návrh Města Roudnice nad Labem. Přílohou návrhu na vklad bylo prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově označené č.p. 1539 a 1538 v k.ú. Roudnice nad Labem. V tomto prohlášení byla nesprávně vymezena kotelná jako samostatná jednotka v domě, přestože se dle § 2 zákona o vlastnictví bytů jedná o společnou část domu určenou pro společné užívání. Žalovaný uvedl, že toto pochybení vyhotovitele listiny a následně i katastrálního úřadu, který neměl dle žalovaného vklad povolit, v žalobou napadeném rozhodnutí uvedl, ovšem, současně podrobně popsal důvody, pro které nelze změnu v údajích katastru nemovitostí (náprava předmětné nesprávnosti v listině, na základě které byl proveden vklad) provést v řízení o opravě chyby.

Žalovaný poukázal na skutečnost, že současně poučil účastníky řízení, že pokud bude předložena listina způsobící ke změně evidovaných právních vztahů, bude zápis do katastru nemovitostí v souladu s takovou listinou proveden.

Vzhledem ke skutečnosti, že návrhu žalobce na opravu chyby v katastru nemovitostí nemohlo být vyhověno, shledal žalovaný prvostupňové rozhodnutí jako zákonné a proto jej žalobou napadeným rozhodnutím potvrdil. V podrobnostech odkázal žalovaný na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí.

Pro úplnost žalovaný uvedl, že dne 8.8.2013 požádalo Společenství Švermova 1538, 1539, Roudnice nad Labem, příslušné katastrální pracoviště o zápis změny dotčených údajů a na základě předloženého ohlášení byl zápis v katastru nemovitostí proveden dne 5.11.2013 pod č.j. Z-15827/2013-506.

Na vyjádření žalovaného reagoval žalobce replikou, ve které se vyjádřil zejména k poznámce žalovaného, že na základě ohlášení Společenství Švermova 1538, 1539, Roudnice nad Labem došlo k zápisu změn, jichž se žalobce domáhal v rámci návrhu na opravu chyby. Žalobce trval na tom, že k takovému zápisu nemohlo dojít bez jeho vědomí.

Osoby zúčastněné na řízení prostřednictvím své právní zástupkyně sdělily soudu, že náprava požadovaná žalobcem byla dosažena na základě ohlášení Společenství Švermova 1538, 1539, Roudnice nad Labem, na jehož základě byl proveden zápis do katastru nemovitostí dne 5.11.2013 pod sp. zn. Z-15827/2013-506. Z toho důvodů považují osoby zúčastněné na řízení žalobu za v současné době bezpředmětnou, neboť nápravy vadného stavu bylo dosaženo jiným způsobem. Osoby zúčastněné na řízení dále uvedly, že považují stávající stav za odpovídající zákonu i skutečnosti a v zájmu jejich právní jistoty mají zájem na jeho zachování.

O žalobě soud rozhodl v souladu s ust. § 51 odst. 1 s.ř.s., bez jednání, neboť žalobce i žalovaný s tímto postupem výslovně souhlasili.

Napadené rozhodnutí soud přezkoumal v řízení vedeném podle části třetí prvního dílu hlavy druhé s.ř.s., která vychází z dispoziční zásady vyjádřené v ust. § 71 odst. 1 písm. c), písm. d), odst. 2 věty druhé a třetí a § 75 odst. 2 věty první s.ř.s. Z této zásady vyplývá, že soud přezkoumává zákonnost rozhodnutí správního orgánu, a to pouze v rozsahu, který žalobce uplatnil v žalobě nebo během dvouměsíční lhůty po oznámení napadeného rozhodnutí dle § 72 odst. 1 věty první s.ř.s. Povinností žalobce je proto tvrdit, že správní rozhodnutí nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení a toto tvrzení zdůvodnit. Nad rámec žalobních námitek musí soud přihlídnout toliko k vadám napadeného rozhodnutí, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu, nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 76 odst. 2 s.ř.s.

Primárně se soud zabýval námitkou žalobce, v níž namítal, že správní orgány měly provést opravu v údajích katastru nemovitostí postupem podle § 8 katastrálního zákona, neboť skutečnosti obsažené v prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek týkající se budovy s více čísly popisnými č.p. 1538 a č.p.1539 jsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona katastrální úřad na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru.

Problematickou opravu chyby v katastru nemovitostí se Nejvyšší správní soud již zabýval v řadě rozhodnutí.

V rozsudku ze dne 13.3.2013, č.j. 7 As 187/2012-31, Nejvyšší správní soud uvedl: „*Je potřeba zdůraznit, že omyl ve smyslu ust. § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona musí být zřejmý, tj. jednoznačně seznatelný. Postupem podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona nelze napravit jakýkoliv nesoulad mezi evidovanými údaji a skutečností. Pokud subjekt namítá existenci chyby, která je nejasná nebo sporná, může se ochrany svých práv domoci především u civilních soudů, například cestou žaloby na určení existence jím tvrzeného práva [§ 80 písm. c) o. s. ř.]. Závěr o tom, že tvrzená chyba v údajích evidovaných v katastru nemovitostí není zřejmým omylem, tedy sám o sobě nemůže být považován za odmítnutí spravedlnosti. Subjekt dotčený touto chybou má vždy otevřenou cestu, jak se u soudu domoci věcného přezkumu toho, zda mu dané právo svědčí či nikoliv. Je přitom na něm, aby správně vyhodnotil, pro který procesní postup jsou splněny zákonné podmínky.*“ Dále v rozsudku ze dne 24.4.2013, č.j. 7 As 131/2012 - 32, Nejvyšší správní soud vyslovil, že „*(ř)ízení o opravě chyb v katastrálním operátu slouží k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin. Opravou má být pouze dosaženo souladu mezi evidovanými a skutečnými údaji.*“

V rozsudku ze dne 31.7.2013, č.j. 7 As 90/2012-65, Nejvyšší správní soud konstatoval: „*Katastrální úřad je tedy oprávněn (a povinen) opravit pouze takové údaje katastru, které jsou chybné v důsledku zřejmého omylu. To znamená, že musí existovat rozpor mezi údaji katastru a listinami založenými ve sbírce listin. Zápis v katastru je podmíněn jednak existencí listiny, jednak tím, že tato listina má určitý obsah a že z jejího obsahu vyplývá závěr o existenci či neexistenci určitých práv nebo povinností vztahujících se k*

nemovitosti. Katastrální úřad se sice nevyhne vedle ověření, že určitá listina existuje a splňuje předepsané formální a obsahové náležitosti, také v určité míře i její interpretaci, tedy vyvození, jaká práva nebo povinnosti z listiny vyplývají, ale při opravě chybného údaje katastru však nemůže katastrální úřad vybočit ze své evidenční role a při rozhodování o opravě chybného údaje fakticky nalézat právo, tedy i posuzovat, za jakých podmínek práva vznikají, zanikají, mění se jejich obsah, přecházejí na jiné osoby apod. To přísluší pouze soudům v občanskoprávním řízení. Proto katastrální úřad může v řízení o opravě chyby katastru činit jen základní a jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu jím zkoumaných listin a nemůže řešit sporné právní otázky.“

Z obsahu správního spisu vyplývá, že k vymezení jednotek v budově, která je označena dvěma čísly popisnými č.p. 1538 a č.p. 1539, došlo prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona o vlastnictví bytů ze dne 10.3.2005 (na listu vlastnictví je nesprávně uveden rok 2006). Zápis jednotek v budově s více čísly popisnými č.p. 1538 a č.p. 1539 byl proveden v katastru nemovitostí vkladem na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu v řízení vedeném pod sp. zn. V-1560/2006-506. V předmětném prohlášení vlastníka je vymezena jednotka č. 1538/301 jako nebytová jednotka – provozovna v I. podzemním podlaží v sekci č.p. 1538 o celkové podlahové ploše 24 m². Tato jednotka se dle prohlášení skládá z jedné místnosti – kotelny. K vlastnictví předmětné jednotky 1538/301 dle prohlášení patří nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny), nenosné svislé konstrukce (bytové příčky), vstupní dveře a vnitřní dveře včetně zárubní a okna včetně okenních rámu příslušejících k jednotce, veškeré vnitřní potrubní instalace v jednotce, tj. potrubní instalace vody za pobočnými ventily stoupacích vedení včetně všech zařizovacích předmětů, potrubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupacího vedení, potrubní vedení plynu od hl. uzávěru pro jednotku, vnitřní elektrické rozvody včetně zakončení (osvětlovací tělesa, zásuvky, vypínače) včetně hlavního jističe pro jednotku a rozvaděče proudu a technologické zařízení plynové kotelny. K vlastnictví jednotky č. 1538/301 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 240/7837 na společných částech budovy. Ve stejném prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek je uvedeno, že jednotka č. 1538/3 v sekci č.p. 1538 kromě jiných místností zahrnuje i sklep o výměře 4 m². Výměra tohoto sklepa byla zahrnuta do celkové podlahové výměry bytové jednotky, která činila 73,1 m². V souladu s tím byla i stanovena velikost podílu ve výši 731/7837 příslušejícího k předmětnému bytu na společných částech budovy. V katastru nemovitostí byly zápisy evidovány v souladu s obsahem výše citovaného prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek.

Z výše uvedeného obsahu správního spisu vyplývá, že zápisy v katastru nemovitostí byly zcela v souladu s obsahem listiny, která byla katastrálnímu úřadu předložena k zápisu. Dle právní úpravy obsažené v § 8 katastrálního zákona v souladu s výše citovanou judikaturou Nejvyššího správního soudu nepřislušelo katastrálnímu úřadu ani žalovanému v rámci řízení o opravě chyby posuzovat správnost údajů (ať již faktickou či právní) obsažených v samotné listině, na základě které byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí, ale bylo jejich povinností zjistit pouze, zda zápis obsažený v katastrálním operátu je v souladu s obsahem předmětné listiny. Touto skutečností se příslušný katastrální úřad i žalovaný řádně zabývali a dospěli ke správnému závěru, že údaje evidované v katastru nemovitostí jsou zcela v souladu s obsahem listiny, na základě které byl zápis do katastru nemovitostí proveden. Po

tomto zjištění nezbylo správním orgánů než návrhu na provedení opravy nevyhovět. Uvedený závěr správní orgány v prvostupňovém i žalobou napadeném rozhodnutí řádně odůvodnily.

V tomto směru tedy shledal soud danou žalobu jako zcela nedůvodnou.

Dále se soud zabýval námitkou žalobce, že se žalovaný v žalobou napadeném rozhodnutí vůbec nezabýval otázkou chybně zapsaného sklepního prostoru.

Soud konstatuje, že se žalovaný skutečně v žalobou napadeném rozhodnutí na rozdíl do otázky nesprávného zápisu jednotky č. 1538/301 v budově č.p. 1538 a č.p. 1539 otázkou zahrnutí výměry sklepa do výměry jednotky č. 1538/3 v budově č.p. 1538 a č.p. 1539 výslovně nezabýval. Dle soudu ovšem z rekapitulace obsahu prvostupňového rozhodnutí na straně 2 žalobou napadeného rozhodnutí vyplývá, že žalovaný návrh týkající se opravy v souvislosti s dle žalobce nesprávným zahrnutím výměry sklepa do výměry podlahové plochy jednotky č. 1538/3 v budově č.p. 1538 a č.p. 1539 neopomněl. Obecné závěry o nemožnosti posuzování souladu obsahu listin, na základě kterých byl proveden vklad práva do katastru, s platnou právní úpravou v rámci řízení o opravě chyby lze zcela určitě vztáhnout i na požadavek žalobce na opravu údaje o podlahové ploše jednotky v souvislosti se zahrnutím výměry sklepa nacházejícího se v jiné sekci budovy do celkové výměry bytové jednotky. V tomto směru shledal soud žalobou napadené rozhodnutí přezkoumatelným.

Soud podotýká, že by bylo vhodné za situace, kdy se žalovaný v žalobou napadeném rozhodnutí výslovně zabýval nad rámec samotného posouzení možnosti provedení opravy chyby v řízení dle § 8 katastrálního zákona otázkou správnosti vymezení kotelny jako samostatné jednotky v budově, aby se alespoň ve stručnosti zabýval i otázkou možnosti zahrnutí výměry sklepa nacházejícího se v budově s více čísly popisnými v jiné sekci než samotná bytová jednotka do celkové výměry podlahové plochy jednotky. Vzhledem ke skutečnosti, že tato otázka však nebyla, jak bylo již výše zdůvodněno, přímo předmětem daného správního řízení, nepovažuje soud tento nedostatek za skutečnost, která by mohla mít vliv na zákonnost žalobou napadeného rozhodnutí.

Pro úplnost soud poznamenává, že polemiku žalobce týkající se možnosti provedení změny zápisu v katastru nemovitostí bez jeho vědomí na základě ohlášení provedeného Společenstvím Švermova 1538, 1539, Roudnice nad Labem, obsaženou v replice podané žalobcem, soud zcela pominul, neboť tato otázka je zcela mimo předmět tohoto soudního řízení (předmětný návrh na zápis záznamem společenství podalo až po právní moci žalobou napadeného rozhodnutí).

S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji ve výroku ad I. rozsudku podle § 78 odst. 7 s.ř.s. zamítl.

Současně v souladu s ust. § 60 odst. 1 věty první s.ř.s. ve výroku ad II. rozsudku nepřiznal žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení, neboť žalobce neměl ve věci úspěch a žalovanému náklady řízení nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s.ř.s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Ústí nad Labem dne 21. října 2015

JUDr. Markéta Lehká, Ph.D. v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení
Iva Tovarová