



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Evy Pechové a soudkyň Mgr. Michaely Bejčkové a Mgr. Aleny Krýlové v právní věci žalobce **Společenství vlastníků jednotek Pod Nouzovem**, IČO 27578615, se sídlem Pod Nouzovem 970/7, Praha 9, proti žalovanému **Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu**, se sídlem Pod Sídlištěm 9/1800, Praha 8, v řízení o žalobě proti nezákonnému zásahu žalovaného,

takto:

- I. **Žaloba se zamítá.**
- II. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

Žalobce se domáhal ochrany před nezákonným zásahem žalovaného, který spatřuje v tom, že žalovaný odmítl do katastru nemovitostí zapsat právo, jež žalobci vzniklo přímo ze zákona.

Žalobce nejprve shrnul průběh správního řízení. Uvedl, že rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 5. 5. 2010, čj. 18 C 371/2009-40, byla paní J. R. uložena povinnost zaplatit žalobci dlužnou částku, jež představuje pohledávku za neplacení nákladů spojených se správou domu. Soud současně zamítl návrh žalobce, aby pro zajištění tohoto závazku uložil žalovanému povinnost zapsat zástavní právo k předmětné bytové jednotce ve prospěch žalobce, s odůvodněním, že zástavní právo vzniká ze zákona, a k jeho vzniku tedy není nutné rozhodnutí soudu. Městský soud v Praze tento rozsudek potvrdil usnesením ze dne 20. 12. 2010, čj. 30 Co 552/2010-57. Žalobce se poté obrátil na žalovaného s návrhem na provedení záznamu o vzniku zástavního práva. Na to žalovaný reagoval vydáním přípisu ze dne 18. 4. 2011, jímž žalobci vrátil jeho podání a sdělil, že zápis provést nelze, neboť dle § 15 odst. 3 zákona 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 (zákon o vlastnictví bytů), lze zapsat zástavní právo ve prospěch vlastníků jednotek v domě, nikoliv ve prospěch společenství vlastníků jednotek, a to pouze pokud soud vydá kladné rozhodnutí o tom, že ukládá katastrálnímu úřadu zapsání zástavního práva k jednotce.

Žalobce uvedl, že mu právní mocí výše uvedeného rozsudku ze zákona vzniklo zástavní právo k bytové jednotce paní R. Je aktivně legitimován k tomu, aby vymáhal pohledávky za své členy, a je tudíž oprávněn vymáhat plnění povinností ze strany svých členů a činit veškeré úkony směřující k jejich vymožení či zajištění. Žalobce proto navrhl soudu, aby žalovanému zakázal nadále pokračovat v porušování žalobcových práv.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě odkázal na komentář k zákonu o vlastnictví bytů a stanoviska Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Dále uvedl, že zástavní právo dle § 15 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů vznikne jen tehdy, jde-li o pohledávky vlastníků jednotek a byly-li tyto pohledávky pravomocně přisouzeny přímo vlastníkům jednotek. Předložené soudní rozhodnutí z hlediska katastrálních předpisů nic nepotvrzuje ani neosvědčuje, neboť ve výroku vznik zástavního práva nestanoví a vznik zástavního práva s ním není spojen ani ze zákona. Žalovaný tedy navrhl soudu žalobu zamítnout.

Žaloba není důvodná.

Podstatou nyní projednávaného případu je posouzení právní otázky, zda žalobci jako společenství vlastníků jednotek vzniklo ze zákona zástavní právo k jednotce dle § 15 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů obdobně jako vlastníkům jednotek, a tedy zda byl žalovaný povinen toto právo zapsat do katastru nemovitostí. O skutkovém stavu věci není mezi účastníky řízení sporu.

Podle § 15 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku vzniká vlastníkům jednotek dnem právní moci rozhodnutí soudu zástavní právo k jednotce povinného vlastníka. Podle § 9a odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je společenství vlastníků jednotek oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství. Podle § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „zákon o zápisech“) se do katastru nemovitostí na základě listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, záznamem zapisuje mimo jiné zástavní právo vzniklé ze zákona.

Z výše citovaných ustanovení vyplývá, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno k vymáhání plnění povinností, které vlastníkům jednotek uložily jeho orgány; typicky půjde o placení záloh na příspěvky na správu domu. Zástavní právo k jednotce, jež slouží k zajištění pohledávky vzniklé neplacením těchto příspěvků, však vzniká ze zákona pouze vlastníkům jednotek. Společenství vlastníků jednotek jako právnické osobě by mohlo v daném případě zástavní právo vzniknout například na základě rozhodnutí soudu. Mezi § 15 odst. 3 a § 9a odst. 3 zákona o vlastnictví bytů tedy existuje nesoulad, který doposud nebyl judikaturou odstraněn.

V nyní posuzovaném případě přisoudil Obvodní soud pro Prahu 9 pohledávku žalobci – společenství vlastníků jednotek. Zákon o vlastnictví bytů v § 15 odst. 3 však explicitně nestanoví, že by zástavní právo *ex lege* vznikalo i jiným subjektům než jen vlastníkům jednotek; zástavní právo proto žalobci ze zákona nevzniklo. Z tohoto důvodu není možné v postupu žalovaného, jenž spočíval v odmítnutí provedení zápisu zástavního práva žalobce do katastru nemovitostí s ohledem na dikci zákona o vlastnictví bytů a zákona o zápisech, spatřovat nezákonný zásah. Soud v této souvislosti zdůrazňuje, že není oprávněn přikázat žalovanému postupovat způsobem, jenž nemá oporu v zákoně.

Podle § 87 odst. 1 soudního řádu správního (zákon č. 150/2002 Sb., dále jen „s. ř. s.“) rozhoduje soud na základě skutkového stavu ke dni svého rozhodnutí; ten je nutné zkoumat pouze v případě, pokud by se jednalo o nezákonný zásah. Jelikož však soud dospěl k závěru, že ze strany žalovaného k nezákonnému zásahu do práv žalobce nedošlo, současný stav (tj. údaje zapsané v evidenci katastru nemovitostí) není zapotřebí zjišťovat; z téhož důvodu není pro hodnocení nezákonnosti zásahu podstatná posléze přijatá právní úprava nahrazující zákon o vlastnictví bytů.

Žalobce se svými námitkami tedy neuspěl; soud neshledal, že by se žalovaný vůči němu dopustil nezákonného zásahu, a žalobu proto podle § 87 odst. 3 s. ř. s. zamítl jako nedůvodnou.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce neměl ve věci úspěch, a nemá tedy právo na náhradu nákladů řízení; žalovanému pak v řízení o žalobě nevznikly žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, 657 40 Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s.; kromě obecných náležitostí podání musí kasační stížnost obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů je 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 Praze dne 29. června 2015

JUDr. Eva Pechová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Válková