



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: Společenství vlastníků bytových jednotek Stará 2520/45a v Ústí nad Labem**, IČ: 273 22 378, se sídlem Stará 2520/45a, 400 11 Ústí nad Labem, zastoupeného JUDr. Zbyňkem Pražákem, advokátem, se sídlem Jugoslávská 112/23, 407 46 Krásná Lípa, proti **žalovanému: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem**, se sídlem Krčínova 797/2, 400 07 Ústí nad Labem, v řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem, správního orgánu,

t a k t o :**I. Žaloba s e z a m í t á .****II. Žádný z účastníků n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.**O d ů v o d n ě n í :**

Žalobce se žalobou podanou v zákonem stanovené lhůtě prostřednictvím svého právního zástupce domáhal, aby soud vydal rozsudek, v němž by rozhodl, že žalovaný je povinen provést zápis změn spoluvlastnických podílů na společných částech domu Stará 2520/45a stojícího na stavebním pozemku č. 887/8, a na pozemku č. 887/8 na listu vlastnictví č. 3563, pro katastrální území 774871 Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, tak jak byl předložen dopisem žalobce ze dne 19.4.2012. Žalobce požadoval i uhrazení nákladů řízení.

Žalobce v žalobě uvedl, že podáním ze dne 21.4.2012, které bylo doručeno žalovanému dne 23.4.2012, se domáhal provedení změn spoluvlastnických podílů na společných částech předmětného domu a pozemku, jež měly být žalovaným provedeny záznamem. Podání bylo u žalovaného evidováno pod sp. zn. Z-4499/2012-510. Ke svému podání žalobce přiložil ohlášení změny údajů o jednotce ze dne 19.4.2012, přílohu H k ohlášení – změněné údaje o jednotkách, průvodní dopis ze dne 19.4.2012, změněné prohlášení vlastníka budovy, notářský zápis o přijetí změny prohlášení na shromáždění

vlastníků jednotek konaném dne 8.12.2010, souhlasy všech vlastníků jednotek se změnou velikosti spoluvlastnických podílů s ověřenými podpisy a výpis z rejstříku společenství vlastníků na žalobce. Avšak tento záznam nebyl žalovaným proveden. Žalobce podal u žalovaného návrh na provedení požadovaných změn z důvodu, že jím bylo zjištěno, že v původním prohlášení vlastníka budovy jsou chybně uvedeny výměry podlahových ploch jednotlivých jednotek, protože tyto výměry neodpovídají skutečnosti. Chybná výměra podlahových ploch jednotlivých jednotek je stanovena v panelovém domě, jenž byl postaven v sedmdesátých letech minulého století a který se od této doby se nijak nezměnil. Nesprávně stanovená výměra podlahových ploch jednotlivých bytů dle žalobce zakládá nesprávné podíly při hlasování, jakož i nesprávné rozdělení nákladů spojených se správou domu a pozemku. Žalobce proto z důvodu chybného zápisu velikosti podlahové plochy každé jednotky nechal vyhotovit nové zaměření jednotlivých jednotek. Shromáždění vlastníků jednotek následně dne 8.12.2010 na svém shromáždění schválilo nové prohlášení vlastníka budovy.

Dále žalobce uvedl, že předmětnou záležitost s žalovaným řešil (neúspěšně) již v roce 2011. Žalobce proto následně podal u zdejšího soudu žalobu, jež byla evidována pod sp. zn. 15 A 70/2011. Žalobce však v roce 2012, a to bez ohledu na výše zmíněnou žalobu, podal u žalovaného novou žádost o zápis spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. Žalobce podal novou žádost v návaznosti na vyjádření žalovaného, jež jím bylo učiněno v rámci zmíněného soudního řízení, v němž žalovaný vyjádřil názor, že ustanovení § 52 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální vyhláška“), lze použít na opravu údaje o podílu na společných částech domu. Žalovaný však žalobci novou žádost spolu s předloženými listinami připsal ze dne 3.5.2012, sp. zn. Z-4499/2012-510, vrátil, a to právě s poukazem na předchozí správní řízení, kde byly žalobcem předloženy totožné listiny, a kde byl současně uveden důvod neprovedení zápisu. Žalovaný v tomto přípisu mj. uvedl, že v předloženém prohlášení vlastníka budovy nejsou uvedeny parcely funkčního celku a že bytové jednotky musí být označeny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 písm. e) zák. č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“). Dle žalobce je ve zmíněném ustanovení normováno, že v listinách, jež jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny byty označením budovy, v níž jsou vymezeny, a číslem bytu. V prohlášení vlastníka budovy je budova označena v bodě 1. prohlášení - označení budovy, jednotlivé jednotky pak svými čísly označeny v bodě 2. prohlášení - vymezení jednotek. Dle žalobce je tímto litera zákona splněna. Dle žalobce navíc ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona uvádí, že pozemky se označují parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a (jen) v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, i údajem, zda jde o pozemkovou či stavební parcelu. Jelikož v tomto katastrálním území, tj. v Ústí nad Labem, je jednotná číselná řada, není tímto dle žalobce splněna hypotéza vedení pozemků ve dvou číselných řadách.

Žalobce dále uvedl, že se s žalovaným shoduje v tom, že vlastníci bytových jednotek nenabývají podíl k pozemku, na kterém dům stojí, ze zákona, jako je tomu u spoluvlastnictví společných částí domu, ale na základě právního úkonu, jakož i s tím, že spoluvlastnické podíly k pozemku je nutné vzájemně vypořádat, dojde-li ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Dle žalobce však tento názor nedopadá na posuzovaný případ, neboť tento je věcně a právně odlišný. Dle žalobce se podíl jednotlivých členů společenství vlastníků jednotek na společných částech domu řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy vlastněných jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. V rámci privatizace

původní vlastník domu převedl na nové vlastníky bytových jednotek i spoluvlastnické podíly na pozemku, které odpovídají jejich velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Žalobce však následně zjistil, že výměry velikosti podlahových ploch, jež jsou uvedeny v prohlášení vlastníka budovy, a tedy i v kupních smlouvách z dob privatizace, neodpovídají skutečnosti. Jelikož se s výměrami nijak nehýbalo, nedošlo tímto dle žalobce z hlediska věcných práv k nemovitostem k žádným změnám. Tím tedy zároveň nedošlo ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a ani ke změně spoluvlastnických podílů na pozemku, na kterém dům stojí. Z tohoto důvodu proto dle žalobce, není co vypořádat. V tomto případě se tak nejedná o změnu vlastnického práva jednotlivých vlastníků jednotek, a tudíž nejde o změnu velikosti výměry podlahové plochy. Jednotliví vlastníci jednotek proto mají nadále stejný podíl na společných částech domu i na pozemku, jako když je kupovali, avšak tento podíl není správně zapsán v katastru nemovitostí.

Žalobce se snažil zjednat nápravu popsaneho vadného stavu, a proto byla přijata a schválena změna prohlášení vlastníka budovy. Žalovanému bylo předloženo nové prohlášení vlastníka budovy spolu s notářským zápisem a na podkladě těchto dokumentů měl být proveden (odstraněn) chybný zápis. Žalobce v této souvislosti poukázal na ustanovení § 8 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zápisech“), dle něhož platí, že je-li listina způsobilá k vykonání záznamu, provede příslušný orgán republiky zápis do katastru. Žalovaný však záznam v rozporu s tímto ustanovením neprovedl, neboť má za to, že záznam je bezpředmětný. S ohledem na tuto skutečnost, tj. pasivitu žalovaného, se musí žalobce domáhat provedení zápisu touto žalobou. Žalobce ještě doplnil, že nezákonným pokynem žalovaného byl přímo zkrácen na svých právech, přičemž důsledkem tohoto pokynu je přetrvávající nezákonné počítání podílů na společných částech domu a pozemku.

V návaznosti na uvedené skutečnosti žalobce navrhl, aby soud vydal rozsudek, jímž by bylo žalovanému uloženo provést zápis změn spoluvlastnických podílů, a uhradit mu náklady řízení.

Žalovaný předložil k výzvě soudu správní spis spolu s písemným vyjádřením k žalobě, v němž navrhl její zamítnutí.

Žalovaný k první žalobní námitce, jež spočívá v tom, že žalovaný vytýká žalobci v prohlášení vlastníka budovy absenci pozemků tvořících s budovou funkční celek a nesprávné označení jednotek, uvedl následující.

Dle žalovaného jsou s vlastnictvím předmětných jednotek dle ustanovení § 60a odst. 5 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, spojena vlastnictví k vedlejším pozemkům tvořícím s budovou jeden funkční celek (parcely č. 887/7, 887/9 a 887/10). Dle žalovaného proto tyto pozemky musejí být součástí prohlášení vlastníka budovy. S ohledem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona musejí být jednotky označeny mj. číslem bytu nebo nebytového prostoru. Dle výpisu z katastru nemovitostí je budova č.p. 2520 v části obce Ústí nad Labem-centrum na parcele č. 887/8 katastrálního území Ústí nad Labem rozdělena na jednotky jejichž čísla jsou 2520/1, 2520/2 atd. až 2520/63. Jestliže jsou v prohlášení vlastníka budovy ze dne 31.1.2011, kdy prohlášení podepsal poslední z vlastníků jednotek, označeny byty jako např. č. 1, případně 001, zcela zjevně nejsou označeny dle údajů katastru nemovitostí, neboť v budově neexistuje jednotka označená 1 ani 001.

Ohledně žalobní námitky, že žalovaný požaduje provedení změn vypořádání spoluvlastnických podílů k pozemkům vkladem, žalovaný předně poukázal na ustanovení § 21 odst. 1, 2 a 3 zák. 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Z dikce tohoto zákona dle žalovaného jednoznačně plyne, že změna spoluvlastnického podílu k pozemkům je v případě vlastnictví pozemku spojena s vlastnictvím bytu a spoluvlastnictvím ke společným částem domu a že vlastníci bytových jednotek si musejí podíly k pozemkům vypořádat. Vlastníci bytových jednotek tak podíl k pozemku nenabývají ze zákona, jako je tomu u spoluvlastnictví ke společným částem domu, ale na základě právního úkonu. Žalovaný také poukázal na ustanovení § 2 a § 7 zákona o zápisech.

Dle žalovaného je pro stanovení postupu k nápravě chybného stanovení podílů ke společným částem domu a tím i chybných podílů k pozemkům klíčové posouzení, zda práva k pozemku vznikla ze zákona, nebo na základě právního úkonu, a zda lze proto provést změnu ve vlastnictví k pozemku dle ustanovení § 2 zákona o zápisech vkladem anebo dle ustanovení § 7 téhož zákona záznamem. Jelikož ze zákona o vlastnictví bytů je nepochybné, že spoluvlastnictví k pozemkům ze zákona nevzniká, je argumentace žalobce, že spoluvlastnické právo k pozemkům se nemění, mylná, neboť vlastníci bytových jednotek nabyli spoluvlastnictví k pozemkům v podílech na základě rozhodnutí o povolení vkladu, a to ve výši dle původního prohlášení vlastníka budovy, nikoliv v podílech, o kterých rozhodnuto nebylo, tj. dle opraveného prohlášení vlastníka budovy.

Žalovaný dále poznamenal, že pokud žalobce v žalobě poukazuje na ustanovení § 52 odst. 2 písm. b) katastrální vyhlášky, lze k tomu dodat, že předmětné ustanovení je možno použít na opravu údaje o podílu na společných částech domu, kde vlastnictví ke společným částem domu vzniká automaticky se vznikem vlastnictví k jednotce, nikoliv na opravu podílu k pozemkům, neboť práva k podílu na pozemku vznikla na základě úkonu katastrálního úřadu, tj. vkladem. Vlastnické právo k podílu na pozemku totiž vzniká rozhodnutím o povolení vkladu práva, a proto podkladem pro zápis ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 katastrální vyhlášky není listina samá (např. kupní smlouva), ale rozhodnutí katastrálního úřadu.

Žalovaný rovněž uvedl, že pokud vlastník domu převedl na vlastníky jednotek podíl na pozemku v poměru, v jakém byl stanoven podíl na společných částech domu, žalobce z toho dovozuje, že vlastníci jednotek nabyli podíl k pozemku odlišný od podílu uvedeného ve smlouvách. Dle žalovaného žalobce zaměňuje povinnost uzavřít smlouvu, tj. vypořádat si podíly k pozemkům, dle ustanovení § 21 zákona o vlastnictví bytů se zákonným vznikem vlastnictví. Zakládá domněnku, že bez ohledu na to, jak je nemovitost ve smlouvě označena, nabyvatel nabývá nemovitost jinou, resp. v jiném rozsahu. Dle žalovaného však toto tvrzení nemá oporu v žádném právním předpisu. Tvrzení naopak odporuje ustanovení § 21 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů. Žalobce proto mylně dovozuje, že vlastníci pozemky v podílech odpovídajících jejich podílům na společných částech budovy již nabyli.

Pokud se žalobce v žádosti o zápis opírá o čl. 4 odst. 1.1 písm. c) Pokynů č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, žalovaný k tomuto uvedl, že čl. 4 na změnu spoluvlastnického podílu k pozemkům nedopadá, neboť tento se týká změn v označení jednotek a změn spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Pokud se jedná o to, že žalovaný v řízení o žádosti nevydal rozhodnutí, žalovaný namítl, že žádný právní předpis neumožňuje katastrálnímu úřadu vydat dle ustanovení § 7 zákona o zápisech rozhodnutí (viz usnesení Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 Aps 3/2008). Dle ustanovení § 8 odst. 2 zákona o zápisech totiž platí, že je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu tomu, kdo ji vyhotovil, což žalovaný učinil.

Žalobce na vyjádření žalovaného reagoval replikou, ve které uvedl, že pokud se týká označení jednotek, právní úkon se v českém právu posuzuje podle obsahu, nikoliv podle jeho formy. Žalobce namítl, že v podání na předepsaném formuláři bylo v Příloze H ve sloupci „jednotka“ uvedeno u každé jednotky v podsloupci „č.p./č.e.“ číslo 2520/45a a v podsloupci „č. jednotky“ pak pořadové číslo každé jednotky. Dle žalobce je z tohoto právního úkonu zcela zřejmé, jaké konkrétní jednotky měl na mysli. Dle žalobce navíc v předmětné budově neexistují jiné jednotky než jednotky označené v návrhu příslušnými pořadovými čísly. Žalobce se proto domnívá, že z jeho právního úkonu bylo naprosto zjevné, u které konkrétní jednotky požaduje zapsat změněné údaje. Dle žalobce navíc žádný zákon neukládá, aby právní náležitosti označení jednotky (bytu) bylo takové označení, pod kterým je jednotka vedena v souboru popisných informací. Z těchto důvodů je proto tvrzení žalovaného, že jednotky nebyly v návrhu označeny, nesprávné. Dle žalobce je věcí systému katastrálních úřadů, jak označují jednotky. Žádný závazný právní předpis však neukládá povinnost označovat jednotky pouze tak, jak jsou vedeny v souboru popisných informací.

Pokud se jedná o tvrzenou povinnost vypořádat spoluvlastnické podíly k pozemku, žalobce uvedl, že k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí se mj. zapisuje i vlastnické právo. Tímto zápisem se podle ustanovení § 1 odst. 3 zákona o zápisech rozumí vklad, záznam, poznámka. Vklad se použije, pokud zákon nestanoví jinak. Dle žalobce na danou věc dopadá ustanovení § 7 odst. 1 zákona o záznamech, jež stanoví jinak. V tomto případě tak práva, tj. i práva vlastnická, která se změnila, se zapisují záznamem. Z ustanovení § 52 odst. 2 písm. b) katastrální vyhlášky vyplývá, že katastrální úřad opraví chybný zápis práva, což dle žalobce znamená, že zákon ukládá žalovanému povinnost opravu provést, a to na základě opravy listiny, jež byla podkladem pro zápis chybného údaje. Žalobce má za to, že práva vlastníků jednotek se změnila řádně a v souladu se zákonem, a proto jde tedy o změnu, která vznikla ze zákona, nejedná se tak o změnu volní, přičemž tyto změny se zapisují záznamem (viz ustanovení § 7 odst. 1 zákona o zápisech).

K interním pokynům Českého úřadu zeměměřického a katastrálního žalobce uvedl, že jeho dříve předestřený názor potvrzuje i znění čl. 4 odst. 1.1 Pokynů č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4.8.2000, č.j. 2648/2000-23.

Ohledně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku žalobce poznamenal, že ustanovení § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů stanoví, že s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjato spoluvlastnictví k pozemku, z čehož vyplývá, že velikost spoluvlastnického podílu na pozemku je stejná jako velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku. Dle žalobce žalovaný sice z ustanovení zákona o vlastnictví bytů dovozuje, že spoluvlastnictví k pozemkům ze zákona nevzniká, avšak tato skutečnost se dle žalobce vůbec netýká předmětu jeho žádosti. Dle žalobce totiž platí, že došlo-li k omylu v určení výměry jednotek, došlo tím současně k omylu v určení velikosti spoluvlastnického podílu jednotlivých vlastníků na společných částech domu, a proto v tomto případě platí stejný režim i pro spoluvlastnictví k pozemku, neboť i zde došlo k omylu. Žalobce doplnil, že tvrzení žalovaného požadující provedení převodů podílů k pozemku tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu, pokládá za demagogii. Žalobce vyšel z toho, že k chybě došlo u stanovení výměry jednotek, jakož i u stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a tedy i u stanovení spoluvlastnických podílů na pozemku. Jelikož však žalovaný odmítá provést zápis skutečných výměr jednotek a tomu odpovídající skutečné spoluvlastnické podíly na společných částech domu, nelze proto dle žalobce provést ani převod spoluvlastnických podílů k pozemku. Žalobce nadále setrvává na žalobním návrhu.

Primárně se soud musel zabývat otázkou, o jaký typ správní žaloby se v daném případě jedná. Ze tří základních typů žalob ve správním soudnictví, kterými jsou žaloba proti správnímu rozhodnutí, žaloba na ochranu proti nečinnosti správního orgánu a žaloba na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu, v dané věci připadaly v úvahu pouze žaloba na ochranu proti nečinnosti správního orgánu a žaloba na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu.

V prvé řadě je třeba tyto dva žalobní typy vymezit.

Žalobou proti nečinnosti podle § 79 odst. 1 zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.ř.s.“), se může ten, kdo bezvýsledně vyčerpal prostředky, které procesní předpis platný pro řízení u správního orgánu stanoví k jeho ochraně proti nečinnosti správního orgánu, domáhat, aby soud uložil správnímu orgánu povinnost vydat rozhodnutí ve věci samé nebo osvědčení. Jde o žalobní institut k ochraně před nečinností správního orgánu, i když jeho prostřednictvím nelze dosáhnout vydání rozhodnutí nebo osvědčení o určitém obsahu.

Žalobou proti nezákonnému zásahu se může podle § 82 s.ř.s. každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením (dále jen „zásah“) správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, domáhat ochrany proti zásahu nebo určení, že zásah byl nezákonný.

Je nutno zdůraznit, že žaloba proti nečinnosti podle § 79 s.ř.s. a žaloba na ochranu před nezákonným zásahem podle § 82 s.ř.s. jsou dva odlišné druhy žalob. Pro určení žalobního typu není rozhodné, jak žalobce žalobu označil, ale je třeba ji posuzovat podle jejího obsahu a zejména je pro soud závazný její petit.

V daném případě žalobce označil předmětnou žalobu jako žalobu „o ochraně před nezákonným pokynem správního orgánu“. V samotné žalobě následně žalobce popsal průběh jeho jednání s příslušným pracovištěm katastrálního úřadu. Následně v žalobě konstatoval, že žalovaný navrhovaný zápis do katastru nemovitostí záznamem neprovedl s tím, že o neprovedení záznamu žalobce vyrozuměl přípisem. Žalobce v žalobě trvá na tom, že žalovaný je ve smyslu § 5 odst. 1 písm. a) zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, správním orgánem a podle § 6 téhož zákona se na něj vztahuje povinnost o návrhu rozhodnout ve smyslu § 66 a násl. zák. č. 500/2004 Sb., správní řád. Současně však žalobce v žalobě tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným pokynem žalovaného, důsledkem čehož stále trvá stav neodpovídající skutečnosti, neboť jsou evidovány v katastru nemovitostí podíly vlastníků na společných částech budovy v nesprávné výši, což má vliv na rozpočítání nákladů na provoz domu a na váhu hlasů jednotlivých vlastníků při hlasování. V samotném petitu se pak žalobce domáhá, aby soud rozhodl, že *„žalovaný je povinen provést zápis změn podílů na společných částech domu Stará 2520/45a a na stavebním pozemku č. kat. 887/8 LV č. 3563 pro kat. území 774871 Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem tak, jak byl předložen dopisem žalobce z 19.4.2012 a uhradit žalobci náklady řízení“*.

Na základě znění petitu ve spojení s označením žaloby a obsahem samotné žaloby dospěl soud k závěru, na rozdíl od předchozí žaloby vedené pod sp. zn. 15 A 70/2011, kterou se žalobce domáhal vydání rozhodnutí ve věci, že se v daném případě jedná o žalobu na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu ve smyslu § 82 s.ř.s. Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí rozšířeného senátu ze dne 16.11.2010, č.j. 7 Aps 3/2008-98, konstatoval, že právě žaloba na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu je jedinou možnou obranou proti postupu

katastrálních úřadů při vyřizování návrhů na provedení zápisu do katastru nemovitostí záznamem. Proto soud přistoupil k meritornímu přezkumu předmětné žaloby v režimu ustanovení § 82 s.ř.s.

O žalobě soud rozhodl v souladu s ustanovením § 51 odst. 1 s.ř.s.bez jednání, neboť právní zástupce žalobce s tímto postupem výslovně souhlasil a žalovaný nevyjádřil do dvou týdnů od doručení výzvy soudu svůj nesouhlas s takovým projednáním věci, a proto se má za to, že souhlas udělil, když byl o uvedeném následku ve výzvě soudu výslovně poučen.

Podle ustanovení § 87 odst. 1 s.ř.s. platí, že soud o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem rozhoduje na základě skutkového stavu zjištěného ke dni svého rozhodnutí; rozhoduje-li soud pouze o určení toho, zda zásah byl nezákonný, vychází ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době zásahu. V ustanovení § 87 odst. 2 s.ř.s. je pak zakotveno, že soud rozsudkem určí, že provedený zásah byl nezákonný, a trvá-li takový zásah nebo jeho důsledky anebo hrozí-li jeho opakování, zakáže správnímu orgánu, aby v porušování žalobcova práva pokračoval, a přikáže, aby, je-li to možné, obnovil stav před zásahem. Žalovaným je pak podle ustanovení § 83 s.ř.s. správní orgán, který podle žalobního tvrzení zásah provedl.

Na tomto místě musí soud předeslat, že s účinností od 1.1.2014 došlo v souvislosti s rekodifikací občanského práva ke zcela nové úpravě řízení před katastrálním úřadem. Od 1.1.2014 je provádění zápisů do katastru nemovitostí upraveno nově zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Tento nový zákon zcela změnil předmět zápisů zapisovaných do katastru nemovitostí vkladem a záznamem. Po účinnosti uvedeného katastrálního zákona se dle jeho § 19 záznamem zapisuje výlučně příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy, majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití a majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření. Veškeré zápisy týkající se věcných práv se pak do katastru nemovitostí zapisují vkladem. I v případě, že by soud dospěl k závěru, že žalovaný původně měl konat, a tedy provést záznam, nebylo by s ohledem na zásadní změnu legislativy počínaje 1.1.2014 možné uložit žalovanému, aby provedl předmětný zápis do katastru nemovitostí záznamem, jak se toho žalobce domáhá v petitu žaloby.

V předmětném řízení je mezi účastníky nesporné, že žalobce předložil žalovanému dne 23.4.2012 ohlášení změny údajů o jednotce, k němuž přiložil přílohu H k ohlášení – změněné údaje o jednotkách, průvodní dopis ze dne 19.4.2012, změněné prohlášení vlastníka budovy, notářský zápis o přijetí změny prohlášení na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 8.12.2010, souhlasy všech vlastníků jednotek se změnou velikosti spoluvlastnických podílů s ověřenými podpisy a výpis z rejstříku společenství vlastníků na žalobce. Na předmětné podání reagoval žalovaný přípisem ze dne 3.5.2012, sp. zn. Z-4499/2012-510, ve kterém uvedl, že se jedná o listinu, která je pro zápis záznamem nedostačující, neboť změny spoluvlastnických podílů na pozemcích je nutno předložit s návrhem na vklad k zápisu vkladem do katastru nemovitostí, ve změněném prohlášení nejsou uvedeny parcely tvořící s předmětnou budovou funkční celek a jednotky ve změněném prohlášení nebyly označeny

v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 písm. e) zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“).

Vzhledem k petitu, který neobsahuje návrh na pouhé určení, že provedený zásah byl nezákonný, rozhodoval soud na základě skutkového a právního stavu, který tu byl ke dni rozhodnutí soudu. Jak již bylo výše uvedeno, po změně právní úpravy od 1.1.2014 nelze žalobcem požadované skutečnosti do katastru nemovitostí záznamem vůbec zapsat. Žalobcem požadované změny by bylo možné dle právní úpravy účinné ke dni rozhodnutí soudu zapsat do katastru nemovitostí výlučně vkladem v rámci správního řízení zahájeného návrhem na vklad.

S ohledem na uvedenou skutečnost dospěl soud k závěru, že předmětná žaloba je nedůvodná, a proto ji v souladu s ustanovením § 87 odst. 3 s.ř.s. zamítl.

Pro úplnost soud uvádí, že žalobce by se svojí žalobou nemohl být úspěšný, ani pokud by bylo při rozhodování vycházeno z právního stavu, který tu byl před 1.1.2014, případně právního stavu, který tu byl v době zásahu.

K jednotlivým důvodům, pro které nebyl navrhovaný záznam žalovaným proveden, a to legitimně, uvádí soud následující.

K tvrzení žalovaného, že v předloženém opraveném prohlášení o vymezení jednotek v budově nejsou jednotky označeny v souladu s § 5 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona, uvádí soud následující. V uvedeném ustanovení je zakotveno, že v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány. Budovy pak musejí být v takových listinách dle § 5 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona označeny označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.

V opraveném prohlášení vlastníka budovy, které bylo předloženo s ohlášením katastrálnímu úřadu je pod bodem 1 označena budova, které se prohlášení týká takto: budova v ulici Stará, č.p. 2520, č.or. 45a, nacházející se na pozemku parc. č. 887/8, o výměře 665 m², vše v k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, číslo listu vlastnictví 3563. Toto označení budovy plně vyhovuje požadavkům § 5 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona na označení budovy v listinách, které mají být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. Samotné bytové jednotky jsou pak v předmětném prohlášení vymezeny v bodě 2 takto: jednotka č. 1 je byt označený č. 001 umístěný v INP vzadu vlevo (nákres viz příloha č. 1), jedná se o byt 3+1V. Obdobně jsou označeny všechny jednotky v budově. U každé jednotky je současně uvedena výměra podlahové plochy, popis jednotky a velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, stavební parcele a nezastavěném společně užívaném pozemku.

Dle soudu je zcela jednoznačné, že jednotky vymezené v bodě 2 předmětného prohlášení se nacházejí v budově specifikované v bodě 1 téhož prohlášení. Tím je tedy splněna povinnost označit jednotky označením budovy, v níž jsou vymezeny. Specifikace v bodě 2 předmětného prohlášení pak zcela splňuje i ostatní zákonné požadavky na označení

jednotek v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. K argumentaci žalovaného, že označení jednotek musí být ve tvaru evidovaném na listu vlastnictví (např. 2520/1), soud uvádí, že sloupec na listu vlastnictví, ve kterém jsou v katastru nemovitostí uváděny jednotky je nadepsán „Č. p./Č. jednotky“. Následně jsou jednotky v uvedeném sloupci uváděny ve formátu např. 2520/1, kde číslo 2520 je číslo popisné budovy a číslo 1 je číslo jednotky. Soud poznamenává, že argumentace žalovaného obsažená ve vyjádření k žalobě nekoresponduje se způsobem, jak jsou jednotky označovány na výpisech z katastru nemovitostí.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že tvrzení žalovaného, že v předloženém prohlášení vlastníka nejsou jednotky označeny v souladu s § 5 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona, neodpovídá skutečnosti. Přesto toto zjištění nemělo v konečném důsledku vliv na posouzení žaloby jako nedůvodné, jak soud rozvede níže.

K tvrzení katastrálního úřadu, že v předloženém prohlášení nejsou uvedeny parcely tvořící s budovou funkční celek, uvádí soud následující. Jak již bylo výše uvedeno, u každé jednotky v předloženém prohlášení je vymezen spoluvlastnický podíl mimo jiné i na nezastavěném společně užívaném pozemku. V bodě 5 předmětného prohlášení, který je označen jako určení práv k pozemku, je uvedeno: „*Budova stojí na stavebním pozemku parc. č. 887/8 o výměře 665 m², v k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, kraj Ústecký, zapsáno na LV č. 3563. Ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek je dále pozemek parc. č. 887/7 o výměře 254 m², pozemek parc. č. 887/9 o výměře 809 m² a pozemek parc. 887/10 o výměře 647 m², vše v k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, kraj Ústecký, zapsáno na LV č. 11317. Vlastníci jednotek se stanou podílovými spoluvlastníky pozemků s ideálním podílem v poměru, v jakém jsou velikosti podlahových ploch jednotlivých jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.*“ Z obsahu citovaného bodu 5 prohlášení jednoznačně vyplývá, že pozemky tvořící funkční celek s předmětným bytovým domem byly v prohlášení uvedeny a v prohlášení bylo rovněž stanoveno pravidlo, jakým se bude řídit velikost spoluvlastnického podílu jednotlivých vlastníků jednotek na těchto pozemcích tvořících funkční celek s předmětným bytovým domem.

Ani tvrzení žalovaného, že v předloženém prohlášení vlastníka budovy nejsou uvedeny parcely označující pozemky tvořící s předmětnou obytnou budovou funkční celek, neodpovídá skutečnosti. Přesto toto zjištění nemělo v konečném důsledku vliv na posouzení žaloby jako nedůvodné, jak soud rozvede níže.

Posledním důvodem, pro který žalovaný neprovedl zápis na základě ohlášení žalobce a jím předložených listin, byla skutečnost, že současně s předložením ohlášení s přílohami nebyl žalovanému doručen i návrh na vklad vlastnického práva, jehož přílohou by byla listina, kterou by došlo k vypořádání vlastnického práva ke stavební parcele, na níž se nachází předmětná budova, a k pozemkům tvořícím funkční celek s budovou tak, že velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek k uvedeným pozemkům by odpovídala nově stanoveným spoluvlastnickým podílům ke společným částem budovy příslušejícím k jednotlivým jednotkám vymezeným v budově.

Před posouzením této sporné otázky je nutno dle soudu zdůraznit několik skutečností. Vymezením jednotek v budově prohlášením vlastníka budovy a zápisem v katastru na základě takového prohlášení přestává být samostatným předmětem práva daná budova jako taková a stávají se předmětem práva jednotlivé vymezené jednotky. Dle § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku (rozumí se stavební

parcela, na které budova stojí, a parcely tvořící s budovou funkční celek). Z uvedeného ustanovení však nelze dovodit, že by pozemek, respektive spoluvlastnický podíl k pozemku, přestal být samostatným předmětem práva a stal se součástí vymezené jednotky. Tomu odpovídá i dikce ustanovení § 21 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, kde je mimo jiné uvedeno, že je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Podíl na pozemku je i po vymezení jednotek samostatným předmětem práva.

Předmět evidence katastru nemovitostí je vymezen v ustanovení § 2 katastrálního zákona. Dle § 2 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona se v katastru evidují pozemky v podobě parcel a dle písm. c) téhož ustanovení se evidují v katastru i byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona (zákon o vlastnictví bytů) v budovách. Z uvedeného vymezení vyplývá, že předmětem evidence katastru není spoluvlastnický podíl na společných částech domu, ve kterém byly vymezeny jednotky. Tento údaj je evidován pouze jako určitý doplňkový údaj v rámci evidence jednotek.

V daném případě velikost spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a na stavební parcele a pozemcích tvořících funkční celek s budovou je v katastru nemovitostí evidována na základě původního prohlášení vlastníka budovy ze dne 30.12.1996. Vlastnické právo k jednotkám a spoluvlastnickým podílům na stavební parcele a pozemcích tvořících funkční celek s budovou u osob odlišných od původního majitele budovy je v katastru nemovitostí evidováno na základě smluv o převodu bytových jednotek. Právním úkonem spočívajícím v souhlasném projevu vůle všech vlastníků jednotek upravit prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek tak, aby byla odstraněna nesprávnost v údajích o velikosti podlahových výměr jednotlivých jednotek, který byl žalovanému doložen listinami připojenými k ohlášení ze dne 23.4.2012, došlo ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy příslušejících k jednotlivým jednotkám. Vzhledem ke skutečnosti, že v důsledku výše uvedeného projevu vůle vlastníků jednotek v budově došlo ke změně údaje, který není samostatným předmětem evidence v katastru nemovitostí a je evidován pouze jako doplňkový údaj v rámci evidence jednotek a nedošlo k dotčení vlastnického práva k samotným jednotkám, bylo by takovou změnu (pokud vlastníci jednotek nebyli i vlastníci podílů na příslušných pozemcích) možno zapsat na základě záznamu. Ovšem v daném případě jsou vlastníci jednotek současně i vlastníky spoluvlastnických podílů na stavební parcele, na níž budova stojí, a na pozemcích tvořících s budovou funkční celek. V důsledku změny prohlášení vlastníka se změnila velikost spoluvlastnických podílů, které přísluší vlastníků jednotlivých jednotek v budově. Vlastnické právo k jednotlivým spoluvlastnickým podílům na předmětných pozemcích vlastníci odlišní od původního majitele budovy však nenabýli na základě prohlášení o vymezení jednotek, ale na základě jednotlivých smluv, na základě kterých bylo do katastru nemovitostí vloženo vlastnické právo. Aby došlo k uvedení velikosti spoluvlastnických podílů na předmětných pozemcích do souladu s nově stanovenými velikostmi podílů příslušejících vlastníků jednotlivých jednotek, muselo by dojít k vypořádání podílového spoluvlastnictví mezi jednotlivými spoluvlastníky pozemků, tedy k převodu vlastnického práva. Na takovou situaci pamatuje ustanovení § 21 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, kde je zakotveno, že nejsou-li vlastníci jednotek v domě spoluvlastníky pozemku (rozuměj stavební parcely a pozemků tvořících funkční celek s budovou) v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu, provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu. Vzhledem ke skutečnosti, že, jak bylo uvedeno výše, pozemky zůstaly i po vymezení jednotek v budově samostatným předmětem evidence v

katastru, vztahuje se na daný převod ustanovení § 133 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, kde je uvedeno, že převádí-li se nemovitá věc, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že změna velikosti spoluvlastnických podílů na stavební parcele, na níž se předmětná budova nalézá, a na pozemcích tvořících s budovou funkční celek nemůže být provedena v katastru nemovitostí na základě opraveného prohlášení vlastníka budovy záznamem.

Dále se soud zabýval otázkou, zda by bylo možné provést zápis změny údajů o velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, aniž by byl současně proveden vklad vlastnického práva na základě listiny, která by uváděla velikost spoluvlastnických podílů na stavební parcele a pozemcích tvořících s budovou funkční celek do souladu s velikostí nových podílů na společných částech domu. Soud konstatuje, že z ustanovení § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, kde je uvedeno, že s vlastnickým právem k jednotce je **nerozlučně** spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku, vyplývá, že nelze provést zápis do katastru o změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, aniž by došlo k současnému zápisu změny velikosti spoluvlastnických podílů k příslušným pozemkům. Pokud by byl proveden zápis pouze o změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, muselo by dojít k oddělení (rozlučení) právního osudu jednotky s podílem na společných částech domu a podílu na příslušných pozemcích, neboť vlastník jednotky by vlastnil jiný podíl na společných částech domu (na základě změněného prohlášení) a na příslušných pozemcích (stále by vlastnil podíl v původní výši získaný na základě smlouvy o převodu jednotky). Taková situace je však vzhledem k výše citovanému ustanovení § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů nepřipustná. Z uvedeného dle soudu tedy vyplývá, že pokud jsou vlastníci jednotek v domě vlastníky i příslušných podílů na pozemku, musí při změně prohlášení spočívající ve změně velikosti podílů na společných částech domu současně s ohlášením doloženým změněným prohlášením vlastníka budovy podat na příslušný katastrální úřad i návrh na vklad vlastnického práva doložený listinou, která by uváděla velikost spoluvlastnických podílů na stavební parcele a pozemcích tvořících s budovou funkční celek do souladu s velikostí nových podílů na společných částech domu.

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným skutečnostem soud posuzoval otázku, zda v daném případě postupoval žalovaný v souladu se zákonem, když neprovedl záznamem zápis v katastru nemovitostí na základě žalobcem předloženého ohlášení ze dne 23.4.2012.

Při provádění záznamu postupuje katastrální úřad dle § 8 a násl. zákona o zápisech. V § 8 odst. 1 je uvedeno, že katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. V daném případě je mezi účastníky nesporné, že ze strany žalobce bylo příslušnému katastrálnímu úřadu předloženo ohlášení doložené listinami prokazujícími změnu v prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek, ale nebyl současně podán návrh na vklad vlastnického práva doložený listinou, která by uváděla velikost spoluvlastnických podílů na stavební parcele a pozemcích tvořících s budovou funkční celek do souladu s velikostí nových podílů na společných částech domu. Po zjištění této skutečnosti dospěl katastrální úřad zcela oprávněně s přihlédnutím k ustanovení § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů k závěru, že listina předložená s ohlášením ze dne 23.4.2012 nenavazuje na dosavadní zápisy v katastru. Následně postupoval žalovaný v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 zákona o zápisech, když vrátil listiny přiložené k ohlášení tomu, kdo je předložil.

V daném případě soud dospěl k závěru, že žalovaný postupoval v souladu s platnou právní úpravou.

Přestože ne všechny důvody, pro které žalovaný vrátil žalobci listiny přiložené k jeho ohlášení ze dne 23.4.2012, aniž by provedl zápis záznamem do katastru nemovitostí, byly oprávněné, dospěl soud k závěru, že žalovaný postupoval v daném případě v souladu se zákonem. Je nutno zdůraznit, že postačuje existence jediného relevantního důvodu, který znemožňuje provedení záznamu, k tomu, aby katastrální úřad zápis záznamem neprovedl a předložené listiny vrátil tomu, kdo je předložil. V daném případě žalovaný správně zjistil, jak je výše uvedeno, že alespoň jeden důvod pro neprovedení zápisu existuje.

Vzhledem k výše uvedenému dospěl soud k závěru, že ani v případě posuzování věci dle právního stavu, který tu byl před 1.1.2014, případně v době zásahu, nelze konstatovat, že ze strany žalovaného došlo ve vztahu k žalobci k nezákonnému zásahu, a předmětnou žalobu by proto bylo nutno rovněž jako nedůvodnou dle § 87 odst. 3 s.ř.s. zamítnout.

V souladu s ust. § 60 odst. 1 věty první s.ř.s. ve výroku ad II. rozsudku soud 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 a ani je nepožadoval.

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 nejbližší 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 11. února 2015

Za správnost vyhotovení:
Markéta Kubová

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