



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ing. Viery Horčicové a soudců Mgr. Jana Kašpara a Mgr. Kamila Tojnera v právní věci žalobce: **JUDr. Jarmila Veselá, správkyň konkurzní podstaty úpadce Českomoravská agrární společnost, s.r.o.**, IČ: 48588407, se sídlem Malešická 39, Praha 3-Žižkov, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze**, se sídlem Pod Sídlištěm 1800/9, 182 11 Praha 8, za účasti: **Český Holding, a.s.**, IČ: 442265590, se sídlem Uhelný trh 414/9, Praha 1-Staré Město, zastoupené JUDr. Pavlem Krýlem, CSc., advokátem se sídlem Křtinská 617, Praha 4, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 28.6.2010 sp.zn: ZKI-O-44/390/2010/Ho,

t a k t o :

I. Žaloba se zamítá.

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

III. Osoba na řízení zúčastněná nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í

Žalobou podanou Městskému soudu v Praze se žalobkyně JUDr. Jarmila Veselá, správkyň konkurzní podstaty úpadce Českomoravská agrární společnost, s.r.o. domáhá přezkoumání rozhodnutí žalovaného: Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze ze dne 28. 6. 2010, sp.zn. ZKI-O-44/390/2010/Ho. Tímto rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobkyně a potvrdil rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „katastrální úřad“) ze dne 9. 3. 2010, sp.zn.OR - 1835/2008 - 101, kterým katastrální úřad ve výroku rozhodnutí stanovil, že

„I. Nejedná se o opravu údajů katastru podle § 8 zákona č. 344/1992 Sb. do katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění

2. Budova č.p. 2340 bude evidována na pozemku parc.č. 2097/3 a pozemku parc. č. 2097/14 v katastrálním území Libeň“.

Z odůvodnění rozhodnutí žalovaného napadeného žalobou se podává, že odvolatelka (žalobkyně) v odvolání namítla, že katastrální úřad nerespektoval právní názor odvolacího orgánu vyslovený v předchozím rozhodnutí, neprovedl důkaz ohledáním na místě samém za účasti dotčených subjektů. Katastrální úřad vycházel z rozporuplných stanovisek odboru výstavby Úřadu městské části Praha 9 (dále jen „Stavební úřad“) a porušil tím zásadu, dle které při zjištění chyby v katastrálním operátu se s využitím zákonných postupů o opravě chyby uvede dosavadní zápis na LV do souladu se skutečným právním stavem. Katastrální úřad nerespektoval zákonem uloženou povinnost postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Žalobkyně v odvolání zpochybňovala zápis stavby, který byl učiněn na žádost společnosti Český holding a.s., a to s odkazem na rozporuplnost jednotlivých sdělení Stavebního úřadu a další závady, například časový rozpor mezi návrhem a jeho přílohami, kdy návrh společnosti na zápis měl být odmítnut, neboť trpí zjevnými nesprávnostmi. Odvolatelka proto navrhla, aby nadřízený orgán provedl na místě samém důkaz ohledáním, a to za účasti dotčených subjektů a na základě řádně zjištěného stavu rozhodl.

Žalovaný k námitkám uvedl, že v předcházejícím svém rozhodnutí uložil, aby v novém řízení řádně a úplně katastrální úřad zjistil stav věci, tedy skutečný stav předmětných nemovitostí v terénu s tím, aby dle § 54 správního řádu provedl na místě samém důkaz ohledáním, aby mohl být učiněn závěr o tom, zda se na parc. č. 2097/14 nachází budova či nikoliv. Katastrální úřad v novém projednání věci o provedení či neprovedení opravy chyby v katastrálním operátu podle § 8 katastrálního zákona s přihlédnutím ke stanovisku žalovaného a současně k obsahu odvolání konstatoval, že provedený zápis předmětných nemovitostí je v souladu s podklady pro provedení tohoto zápisu záznamem pod č.j. Z-69484/2008–101 a že budova č.p. 2340 byla plně v souladu s těmito podklady splňujícími podmínky pro zápis záznamem zapsána jako součást stavby a situována v souladu s uvedenými podklady na pozemcích parc.č. 2097/3 a 2397/14 v k.ú. Libeň jako jedna budova s číslem popisným nacházející se na uvedených parcelách. Katastrální úřad uvedl, že při předmětném zápisu nedošlo ze strany katastrálního úřadu k chybě v psaní ani v počtech, stejně tak nebyly shledány chyby v psaní ani v počtech v listinách předložených k zápisu, odkazuje na stanoviska Stavebního úřadu vydaná podle § 125 stavebního zákona a došel k závěru, že tato stanoviska nejsou v žádném rozporu mezi sebou ani skutečností. Katastrální úřad zmiňuje místní šetření Stavebního úřadu, ze kterého vyplývá, že předmětná budova je spolu s celým areálem užívána v souladu s vydanými kolaudačními rozhodnutími a s územním plánem a nebyla zjištěna závada, která by tomu bránila. Dále konstatoval, že není ze zákona příslušný či oprávněný a není ani odborně způsobilý hodnotit a posuzovat po odborné stránce stanoviska, respektive potvrzení příslušných jiných odborných orgánů státní správy a nemůže vlastní činností zasahovat do činnosti těchto orgánů a měnit jejich odborná stanoviska, vydaná na základě místního šetření v předmětné věci, provedeného samotným Stavebním úřadem. Katastrální úřad dále s odkazem na příslušná ustanovení katastrálního zákona o opravě chyb, uvedl výčet skutečností, na základě kterých je možno opravu údajů provést a dospěl k závěru, že se nejedná o chybu, které by se při zápisu listin do katastru nemovitostí dopustil katastrální úřad. Konstatuje, že chybu /nicotnost či rozporuplnost/ listin tj. potvrzení Stavebního úřadu (namítané žalobkyní jako odvolatelkou) se odvolatelce doposud úspěšně nepodařilo prokázat ani v přezkumném řízení u vyhotovitele této listiny. Připomněl, že při předmětné změně zápisu provedené pod č. Z - 69484/2008 nedošlo a ani nemohlo ze zákona dojít ke

změně vlastnického práva, neboť záznam do katastru nemovitostí nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik tohoto práva. Ohledně zpochybňovaných sdělení Stavebního úřadu katastrální úřad uvedl, že posouzení, zda stavba škvárové hřiště je stavbou dle zákona, je plně na odborném posouzení Stavebního úřadu a není v kompetenci katastrálního úřadu toto odborné posouzení zpochybňovat nebo dokonce měnit. Katastrální úřad odkazuje na judikaturu Ústavního soudu, z níž vyplývá, že pro posouzení, zda určitý objekt, zařízení či věc je stavbou, je rozhodné stanovisko příslušného Stavebního úřadu. Dále dospěl k závěru, že stav zápisů předmětných nemovitostí nelze považovat za zřejmý omyl, nejedná se v daném případě o chybu v katastru nemovitostí. Pokud je obsah katastru v souladu s právními listinami, avšak je v rozporu se skutečným stavem, nemůže takový stav katastrální úřad v řízení o opravě chyby odstranit a doplnit, že vydání rozhodnutí podle § 8 katastrálního zákona nemá hmotně právní, ale pouze evidenční účinky.

Žalovaný námitky odvolání neshledal důvodnými. Stran zpochybňování jednotlivých stanovisek Stavebního úřadu se přiklonil k právnímu názoru orgánu prvního stupně v tom, že žádnému z katastrálních orgánů nepřísluší přezkoumávat, zpochybňovat či dokonce měnit stanoviska vydaná příslušným odborným orgánem státní správy, přestože lze přisvědčit odvolatelce, že jednotlivá stanoviska Stavebního úřadu v jistém rozporu jsou, pro účely zápisu v katastru nemovitostí je rozhodné, že Stavební úřad, jak správnímu orgánu prvního stupně tak na vyžádání odvolacího orgánu potvrdil, že předmětná budova čp. 2340 se nachází na pozemcích parc.č. 2097/3 a 2097/14. Žalovaný konstatuje, že ačkoliv při jím provedené pohledové revizi se toto tak nejevilo, je pro něj rozhodné stanovisko odborného úřadu, ze kterého jednoznačně patrné, že předmětná budova se nachází na obou zmíněných pozemcích. Z tohoto pohledu proto odvolací orgán nepovažuje za pochybení katastrálního úřadu, že neprovedl šetření na místě samém, jak mu bylo uloženo v předchozím rozhodnutí, ale že odkázal místní šetření provedené kompetentním odborným orgánem. Ohledně zpochybňování stanovisek odborných orgánů na podporu svého právního názoru odkazuje žalovaný na příslušnou judikaturu, usnesení Ústavního soudu, z něhož vyplývá, že pro posouzení, zda určitý objekt, zařízení či věc je stavbou je rozhodné stanovisko příslušného Stavebního úřadu jako odborného orgánu státní správy pro výstavbu, do jehož pravomoci hodnocení staveb náleží. Posouzení věci stavebním úřadem znamená především učinit skutková zjištění odborné povahy, přičemž úsudek úřadu je omezen stavebně právními předpisy, které představují rámec pro takový úsudek. Dále odkázal vedle citovaného usnesení Ústavního soudu II.ÚS 295/95 i na nálezy Ústavního soudu sp.zn. IV.ÚS 189/99, podle něhož *„Povaha stavby jako nemovitosti vyplývá z jejího spojení se zemí pevným základem ve smyslu odst. 2, § 119 občanského zákoníku. Závěr o tom, že stavba je spojena se zemí pevnými základy je třeba vždy posuzovat podle povahy a okolností konkrétního případu, zpravidla na základě odborného stavebně technického vyjádření. Ústavní soud nesdílí názor, že takový závěr lze učinit jen na základě znaleckého posudku, umožňuje-li to charakter věci, v projednávaném případě stavby, lze použít i odborné vyjádření kompetentního orgánu např. stavebního úřadu“*. S ohledem na uvedené žalovaný nepovažoval za účelné dále zpochybňovat skutečnosti uvedené ve stanoviscích Stavebního úřadu neboť, jak katastrální úřad uvedl není oprávněn, a to ani žalovaný, přezkoumávat či dokonce měnit odborná stanoviska kompetentních orgánů.

K otázce, zda provedení příslušného zápisu předmětných nemovitostí do katastru nemovitostí záznamem bylo zřejmým omylem a tudíž mělo být napraveno v rámci řízení o opravě chyby dle § 8 katastrálního zákona, dospěl k závěru ve shodě s katastrálním úřadem, že se v daném případě o zřejmý omyl při vedení katastru nemovitostí nejedná a tudíž nejsou splněny podmínky pro provedení opravy dle ust. § 8 odst. 1 a 2 katastrálního

zákona, podle něhož lze provést opravu chybných údajů, které vznikly buď zřejmým omylem při vedení a obnově katastru nebo nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem. Katastrální úřad opraví též chybné údaje, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány, na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést. Jako zřejmý omyl při vedení a obnově katastru se nejčastěji uvádí chybný přepis údajů z listin do písemného operátu katastru nemovitostí, chybný zákres do katastrální mapy učiněný v rozporu s měřickými podklady, zápis na základě listiny, která zřejmě nic neprokazuje a neměl být tak zápis učiněn. Za zřejmý omyl se však nepovažuje zápis podle pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, byť zřejmě nesprávného, rozhodnutí soudu či jiného orgánu. Žalovaný uvedl, že nebylo v dané věci možno institutu opravy chybných údajů v katastru využít, neboť zápis byl učiněn na základě předložených listin správně a nejedná se o zřejmý omyl při vedení katastru. Za zřejmý omyl nelze považovat namítané nesprávnosti v listinách, zejména v jednotlivých stanoviscích Stavebního úřadu neboť, jak bylo uvedeno, katastrálním úřadu nepřísluší tyto listiny, respektive skutečnosti v nich uvedené přezkoumávat. Protože se nepodařilo relevantním způsobem odvolatelce zpochybnit údaje v těchto listinách, je nutno považovat zápisy podle nich provedené za správné. Žalovaný opět odkázal na ust. § 8 odst. 2 katastrálního zákona s tím, že jediným oprávněným k provedení opravy v předložených listinách ke změně údajů o předmětné budově a pozemcích je ten, kdo listinu vyhotovil, tj. v daném případě příslušný stavební úřad, popřípadě jeho nadřízený orgán ve smyslu ust. § 178 správního řádu.

Žalovaný dále doplnil, že zápis předmětné budovy byl proveden formou záznamu dle ust. § 7 zákona o zápisech do katastru nemovitostí č. 265/1992 Sb. Ust. § 8 odst. 1 tohoto zákona pak stanoví, že příslušný orgán republiky zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a jiných zřejmých nesprávnostech. Vzhledem k tomu, že předložená listina náležitosti zápisu splnila a namítané nesprávnosti odvolatelkou ve stanoviscích Stavebního úřadu nelze považovat za jiné zřejmé nesprávnosti je nutno konstatovat, že zápis byl učiněn v souladu s platnými právními předpisy a plně v souladu s listinami uloženými ve sbírce listin. Namítané odmítnutí tohoto zápisu by bylo nutno považovat za chybný a neodůvodněný postup správního orgánu prvního stupně právě s ohledem na vymezený rozsah přezkumu záznamových listin, jak je upraven již v citovaném ust. § 8 zákona o zápisech.

Podle žalovaného projednávaný problém není možné řešit opravou údajů v katastru nemovitostí podle § 8 katastrálního zákona. Pokud se domnívá odvolatelka, že předložené listiny obsahují nesprávnost, je třeba, aby se nápravy těchto domáhala u původce, to je vyhotovitele předložených listin, popřípadě jeho nadřízených složek. Katastrální úřad poté by provedl případnou změnu v údajích katastru týkající se předmětných nemovitostí na základě nově předložených listin, a to opět formou v záznamu. Nutno zdůraznit, že rozhodnutí vydávaná v rámci řízení o opravě chyby nemají hmotněprávní, ale pouze evidenční účinek, výsledkem těchto rozhodnutí není a nemůže být vznik, změna nebo zánik právního vztahu k nemovitosti, nýbrž pouze to, jak bude tato nemovitost v katastru evidována. Požadavku odvolatelky, aby odvolací orgán provedl důkaz ohledáním na místě samém sám žalovaný uvedl, že na místě samém prováděl pohledovou revizi již při prvním projednání věci, nicméně závěry této revize nemohly nikterak zpochybnit stanovisko odborného správního orgánu, nemohl ve věci sám rozhodnout, neboť tento postup by byl v rozporu s ust. § 90 správního řádu.

Podanou žalobou žalobkyně napadá rozhodnutí žalovaného v celém rozsahu (bod II). Tvrdí, že katastrální úřad rozhodl poprvé dne 11. 6. 2009 pod sp.zn. OR-1835/2008-101 tak, že 1/ neprovede opravu údajů katastru podle § 8 zákona č. 344/1992Sb., a za 2/ budova č.p. 2340 bude evidována na pozemku parc.č. 2097/3 a pozemku parc.č. 2097/14. K odvolání žalobkyně žalovaný rozhodnutím z 15. 12. 2009 toto rozhodnutí zrušil a uložil katastrálnímu úřadu, aby řádně a úplně zjistil skutkový stav věci tj. předmětných nemovitostí, konkrétně mu bylo uloženo, aby provedl na místě samém důkaz ohledáním za účasti dotčených subjektů a zástupce Stavebního úřadu s tím, že výsledkem musí být jednoznačný závěr o tom, zda na parc. č. 2097/14 se nachází budova či nikoliv. Tento právní názor katastrální úřad však nerespektoval a vydal nové rozhodnutí ze dne 9. 3. 2010, kterým rozhodl stejně, žalovaný tak napadeným rozhodnutím popřel své předchozí stanovisko a zamítl odvolání.

Za rozhodující skutečnosti (bod III) žalobkyně považuje to, že Českomoravská agrární společnost s.r.o. tj. úpadce je vlastníkem pozemků v KÚ Libeň zapsaných na LV č. 2265, pozemky byly sepsány do konkursní podstaty úpadce a současně do konkursní podstaty společnosti SPORT-TRADING, spol. s.r.o. v likvidaci. Po složitém soudním sporu Nejvyšší soud rozhodl, že přednost má konkursní podstata SPORT-TRADING v likvidaci, tudíž pozemky mají být zpeněženy správcem konkursní podstaty této společnosti, a do konkursní podstaty úpadce bude vydána hyperocha. Dne 10. 6. 2008 byly předmětné pozemky evidované v katastru nemovitostí bez staveb vydraženy společností Central Group za cenu 203,5 milionu Kč. Dražba byla zmařena v důsledku právní vady- existence budovy, která se objevila po dražbě. Existenci této virtuální budovy osvědčil Ing. V. V., vedoucí Stavebního úřadu, svými účelovými „potvrzeními“ vydanými na přímou objednávku společnosti Český holding a.s. Český holding je vlastníkem dvou malých staveb zanedbatelné hodnoty na předmětných pozemcích, a to na pozemku p.č. 2097/3 a 2097/4.

Dne 18. 6. 2008, 8 dní po dražbě, byl na katastrální úřad doručen společností Český holding „návrh na povolení zápisu stavby sportovního areálu do KN“ s návrhem, aby katastrální úřad rozhodl, že „zápis budovy č. p. 2340 i na parc. 2097/14 podle geometrického plánu č. 2484-100/2008 se povoluje“. Katastrální úřad tomuto návrhu vyhověl a záznamem čj. Z-69484/2008 byl proveden zápis nové parc. č. 2097/14 oddělené z parc. č. 2097/2 a současně byl tímto záznamem proveden zápis budovy jiného vlastníka na parc. č. 2097/14.

O rozdělení pozemku se žalobkyně dozvěděla náhodně nahlédnutím do katastru. K dělení pozemků nikdy nedala souhlas, nikdy nebyla informována žádnou institucí o tom, že je vedeno řízení o rozdělení pozemku, nikdy neproběhlo žádné řízení, neexistuje územní či jiné rozhodnutí o dělení pozemku se všemi zákonnými náležitostmi. Katastrální úřad provedl neoprávněný zápis rozdělení původní parc. č. 2097/2 na dvě nové parc. č. 2097/2 a č. 2097/14, čímž došlo k nezákonnému zásahu do vlastnického práva úpadce.

Na pozemku parc. č. 2097/14 je ve skutečnosti škvárové hřiště v dezolátním stavu a na tomto pozemku není žádná budova; tuto skutečnost žalobkyně opakovaně tvrdila v rámci řízení u katastrálního úřadu.

Žalobkyně tvrdí (bod IV), že napadené rozhodnutí je protiprávní a řízení bylo provedeno v rozporu s právními předpisy, nezákonnost zakládá již samotný postup katastrálního úřadu, který nerespektoval právní názor žalovaného a neprovedl důkaz ohledáním na místě samém ke zjištění skutečného stavu věci.

Katastrální úřad při svém rozhodování vycházel z rozporných sdělení Stavebního úřadu. Prvotní opatření z 19. 6. 2008 jednoznačně uvádí, že na parc. č. 2097/14 je škvárové fotbalové hřiště; toto opatření vychází z potvrzení Stavebního úřadu z 29. 5. 2008, z něhož plyne, že byly provedeny určité zemní práce, jejichž výsledkem je toto hřiště. Zákon č. 183/2006 Sb. rozlišuje stavby a terénní úpravy, terénních úprav- škvárové fotbalové hřiště- tedy není stavbou a už vůbec nemůže být budovou.

Sdělení Stavebního úřadu z 6. 11. 2008 naopak jednoznačně potvrzuje, že na parc. č. 2097/14 je budova, která je předmětem evidování v katastru nemovitostí. Přezkum potvrzení vydaný dne 16. 1. 2009 potvrzuje správnost potvrzení z 19. 6. 2008. Vzhledem k zásadní obsahové odlišnosti potvrzení z 19. 6. 2008 a sdělení z 6. 11. 2008 lze učinit závěr, že je zpochybňována správnost sdělení z 6. 11. 2008 o existenci budovy.

Katastrální úřad v odůvodnění rozhodnutí ze dne 9. 3. 2010 mimo jiné uvádí, že v nalézacím řízení o opravě chyby Stavební úřad, jako věcně místně příslušný odborný orgán státní správy, opětovně a písemně oběma orgánům státní správy na úseku katastru nemovitostí potvrdil, že stavba č.p. 2340 na parc. č. 2097/3 a na parc. č. 2097/14 je stavbou ve smyslu § 2 odst. 1 písm. b) a § 27 zákona č. 344/1992 Sb. v platném znění s přihlédnutím k ust. § 121 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění a jedná se tedy o stavbu jedné budovy s číslem popisným nacházející se na dvou parcelách, rovněž tak Stavební úřad potvrzuje, že stavba škvárového hřiště na parc. č. 2097/14 tvoří součást stavby č.p. 2340 na parc. č. 2097/3, neboť se jedná o soubor objektů stavby jako stavbu je nutno chápat celý uzavřený sportovní areál, který je určen územním plánem pro stavbu a zařízení pro sport a tělovýchovu. Toto stanovisko Stavebního úřadu podle žalobkyně mimo jiné vedlo katastrální úřad k závěru, že jsou splněny podmínky pro odmítnutí opravy údajů v katastru a není nutné v intencích právního názoru nadřízeného zjišťovat skutečný stav věci. Žalobkyně má za to, že Stavební úřad rozpornost svých stanovisek nejenom neodstranil, ale naopak ještě více zamlžil skutečný stav (pravděpodobně cíleně na objednávku třetí osoby).

Žalobkyně (bod V) s odkazem na ust. § 8 odst. 1 zákona č. 265/1992Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem tvrdí, že katastrální úřad je mimo jiné povinen v případě záznamu práva do katastru nemovitostí zjistit mimo jiné, zda předložené listiny jsou bez jiných zřejmých nesprávností. Společnost Český holding a.s. ke své žádosti o zápis stavby -sportovního areálu- do KN ze dne 17. 6. 2008 přiložila kopii Smlouvy o převodu práv ke stadionu a 3 různá potvrzení Stavebního úřadu, a to ze dne 29. 5., z 2. 6. a 19. 6. 2008. Tyto listiny jsou však ve vzájemném rozporu a obsahují tak zcela zřejmé jiné nesprávnosti (viz stanovisko JUDr. Š., vedoucí kanceláře Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, vyjádřené s ohledem na zmatečnost celé záležitosti v její bezvýsledné žádosti o stanovisko stavebnímu úřadu ze dne 10. 2. 2009).

V potvrzení ze dne 29. 5. 2008 Stavební úřad uvedl, že škvárové fotbalové hřiště na pozemku parc. č. 2097/2 je podle svého stavebně technického uspořádání určeno k užívání jako sportoviště a je samostatnou stavbou.

Následně Stavební úřad vydal údajně dne 19. 6. 2008 další navazující potvrzení a v něm uvedl, že stavba škvárového fotbalového hřiště na odděleném pozemku parc. č. 2097/14 (dříve č. parc. 2097/2) tvoří součást stavby č.p. 2340 na parc. 2097/3. Jde o zřejmý rozpor s potvrzením předchozím, protože tvrzená stavba škvárového fotbalového hřiště nemůže být současně samostatnou stavbou a zároveň také tvořit součást jiné samostatné stavby. Jedná se o zjevný rozpor a zcela zřejmou nesprávnost obsaženou v předložených listinách.

Další zjevnou nesprávnost pak představuje i časový rozpor mezi návrhem společnosti a jeho přílohami, neboť návrh společnosti Český holding ze dne 17. 6. 2008 byl podána katastrální úřad již 18. 6. 2008, přičemž k návrhu údajně přiložené potvrzení Stavebního úřadu bylo stavebním úřadem vydáno až dne 19. 6. 2008.

Další zřejmou nesprávností v obsažených listinách k návrhu na zápis představuje vzájemný rozpor mezi údaji obsaženými v potvrzení Stavebního úřadu z 29. 5. 2008 a údaji uvedenými v přiložené Smlouvě o převodu práv ke stadionu. V potvrzení je uvedeno, že při výstavbě škvárového fotbalového hřiště na pozemku č. 2097/2 byly prováděny následující stavební činnosti, jejichž je uvedené hřiště výsledkem: bagrováním a dalšími zemními pracemi byla provedena odkopávka a vyrovnaní terénu a jako základ uvedeného hřiště byly navrstveny kameny a štěrk, aby se zamezilo stlačování zeminy byly provedeny drenáže a následně položen kryt- škvárový povrch. Žalobkyně tvrdí, že pokud hřiště vzniklo vrstvením jednotlivých přírodních stavebních materiálů, jejich zpracováním a ztvárněním, nelze je posuzovat jako stavbu ve smyslu § 119 odst. 2 občanského zákoníku a ust. § 120 odst. 2 téhož zákoníku, ale jako součást pozemku -jeho upravený povrch, který určuje, o jaký druh pozemku se jedná. Tento závěr pak v plném rozsahu byl potvrzen mimo jiné již vedoucí kanceláře Katastrálního úřadu pro hlavní město i v písemném vyjádření v odpovědi na stížnost JUDr. V. z 1. 10. 2008.

Předmětná „stavba škvárového fotbalového hřiště“ nemůže být zároveň součástí pozemku ve vlastnictví úpadce a současně se za úplatu ve výši 1,-Kč platně stát předmětem převodu v rámci přiložené Smlouvy o převodu práva ke stadionu, uzavřené společností, která není vlastníkem uvedeného pozemku. Jedná se o další rozpor a zcela zřejmou nesprávnost předložených listin společnosti Český holding.

Poslední zjevnou nesprávností týkající se předložených potvrzení Stavebního úřadu ze dne 29. 5. a 19. 6. 2008 představuje označení předmětného škvárového fotbalového hřiště jako stavby ve smyslu stavebního zákona, když z provedených zemních prací popsanych v potvrzení z 29. 5. 2008 vyplývá, že realizací těchto prací došlo pouze k úpravě pozemků pro zřízení hřišť sportovišť, tj. k terénním úpravám ve smyslu ust. § 3 odst. 1 stavebního zákona. Stavební zákon rozlišuje stavby a terénní úpravy, přičemž terénní úpravy nejsou stavbou a nepodléhají tak evidenci v katastru nemovitostí. (k tomu odkazuje na podrobné písemné vyjádření Ing. Ivany Souralové, ředitelky stavebního odboru Magistrátu hlavního města Prahy na podnět společnosti CENTRAL GROUP, a.s. z 9. 10. 2008).

Katastrální úřad s ohledem na uvedené rozpory a zjevné nesprávnosti plynoucí z předložených listin měl předmětný návrh společnosti Český holding na zápis stavby sportovního areálu do katastru nemovitostí s odkazem na ust. § 8 odst. 1 zákona o zápisech do katastru jednoznačně odmítnout.

Katastrální úřad sice uvedl, že za zřejmou nesprávnost považuje nesprávný popis nemovitostí, ale listiny, které evidentně nesprávně popisují hřiště, vyhodnotil jako způsobilé zápisu, čímž porušil zákon. Zcela nelogicky odmítl provést důkazy navržené žalobkyní, a sice místní šetření a znalecký posudek, když tyto důkazy by prokázaly tvrzení žalobkyně. Řízení je tak zatíženo vadou, která ve svém důsledku měla vliv na správnost napadeného rozhodnutí a jeho soulad s právními předpisy.

Žalobkyně (bod VI) tvrdí, že za situace, kdy podřízený katastrální úřad odmítl respektovat závazný právní názor žalovaného, žalobkyně navrhla, aby odvolací orgán provedl na místě samém šetření, respektive důkaz ohledáním sám, a to za účasti dotčených subjektů a sám rozhodl. Oproti tomu žalovaný vydal napadené rozhodnutí, aniž by vyvodil jakýkoliv závěr z toho, že katastrální úřad jeho závazný právní názor nerespektoval, neučinil žádné úkony k tomu, aby zjistil stav věci, navržené důkazy žalobkyně provedeny nebyly, ačkoliv žalovaný pohledovou revizí zjistil, že na pozemku parc. č. 2097/14 se nenachází žádná budova, přesto rozhodl, že budova č.p. 2340 bude evidována na pozemku parc. č. 2097/3 a na pozemku parc. č. 2097/14. Žalovaný neprovedl místní šetření a spokojil se s odkazem na místní šetření provedené Stavebním úřadem. Stavební úřad ovšem žádné místní šetření neprováděl, což mimo jiné konstatuje i Magistrát ve svém příkazu k opatření proti nečinnosti ze dne ze dne 2. 8. 2010 sp.zn. S-MHMP 808290/2009/OST/Vá/Ne.

Potvrzení Stavebního úřadu ze dne 19. 6. 2008, které katastrální úřad považoval za bezvadnou listinu pro provedení záznamu, má několik zásadních vad-jiných zřejmých nesprávností: 1/ nejedná se vůbec o správní akt; 2/ je datováno datem 19. 6. 2008, to je dnem po doručení návrhu na katastrální úřad; 3/ způsobem, jenž správnímu úřadu vůbec nepřísluší, deklaruje právní vztahy k nemovitostem tím, že výslovně prohlašuje, že stavba škvárové hřiště na parc. č. 2097/14 je součástí budovy č.p. 2340 na parc. č. 2097/14 (Stavební úřad není nadán pravomocí stanovovat, co je a co není součástí nemovitosti).

Pod bodem (VII) proto žalobkyně tvrdí, že výše uvedeným nezákonným průběhem řízení před správním orgánem prvního i druhého stupně, jehož výsledkem je napadené rozhodnutí, bylo porušeno vlastnické právo žalobkyně, respektive právo úpadce, k němuž má žalobkyně dispoziční oprávnění ve smyslu ust. § 18 odst. 3 zákona č. 328/91 Sb. K zásahu do vlastnického práva žalobkyně došlo v řízení vedeném pod č.j. Z-69484/2008-101, jehož výsledkem je rozdělení pozemku a vyznačení virtuální budovy velkých rozměrů na tomto pozemku. Vydání potvrzení Stavebním úřadem a vyhotovení geometrického plánu bez dalšího nemohly zásadně ovlivnit vlastnické právo žalobkyně. Žalobkyně se nemohla jakýmkoliv způsobem bránit proti tomuto zásahu do svého vlastnického práva, neboť o záznamovém řízení nebyla vůbec informována, poprvé mohla svoji obranu uplatnit až v rámci řízení o opravě chyby. Faktický dopad, který má napadené rozhodnutí je zvýhodnění vlastníka „budovy“, tj. společnosti Český holding v případě prodeje nemovitostí. Budovy (šatny), které ve skutečnosti stojí na předmětných pozemcích, mají zanedbatelnou hodnotu, zatímco tzv. „budova“ o výměře 6442 m² staví jejich vlastníka do výhodnější pozice a umožňuje mu ovlivňovat průběh konkursního řízení, a dokonce i výsledek zpeněžení předmětných pozemků. Český holding a.s. dlouhodobě lobuje za společný prodej staveb a pozemků, přičemž požaduje pro sebe takový poměr ceny, který poškozují konkursní podstatu úpadce Českomoravská agrární společnost s.r.o. Věřitelé úpadce jsou poškození skutečností, že předmětné pozemky nelze pro právní vadu (neexistující budova zapsána v KN) efektivně zpeněžit.

Žalobkyně shrnuje (bod VIII), že správní orgán překročil zákonem stanovené meze uvážení, respektive zneužil; řízení trpí vadou, když nebyly provedeny důkazy navržené v jeho průběhu bez rozumných důvodů; žalovaný porušil zásadu, dle které při zjištění chyby v katastrálním operátu (chybu zjistil sám katastrální úřad) se s využitím zákonných postupů o opravě chyby uvede dosavadní zápis na LV do souladu se skutečným právním stavem; žalovaný porušil zákonem uloženou povinnost postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Proto navrhuje zrušení napadeného rozhodnutí, jakož i rozhodnutí správního orgánu prvního stupně.

Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě zopakoval důvody uvedené v napadeném rozhodnutí, předně že provedený zápis předmětných nemovitostí je plně v souladu s podklady pro provedení tohoto zápisu učiněného formou záznamu č.j. Z-69484/1008-101, konstatoval, že budova č.p. 2340 byla plně v souladu s těmito podklady zapsána na pozemcích parc. č. 2097/3 a 2097/14, při předmětném zápisu nedošlo ze strany katastrálního úřadu k chybě v psaní ani v počtech, stejně nebyly shledány chyby v psaní ani v počtech v listinách předložených k zápisu a zdůraznil, že katastrální úřad ani žalovaný není ze zákona příslušný či oprávněných ani odborně způsobilý hodnotit po odborné stránce stanoviska příslušných odborných orgánů státní správy. vyžádal i žalovaný. Dle přípisu Stavebního úřadu, který žalovaný obdržel jako odpověď na svoji žádost dne 27. 10. 2009, se budova č.p. 2340 jednoznačně nachází na pozemcích parc. č. 2097/3 a 2097/14. Ačkoliv se při pohledové revizi se toto tak nejevilo, je pro žalovaného rozhodné stanovisko odborného úřadu, z něhož plyne, že budova se nachází na obou předmětných pozemcích; proto žalovaný nepovažoval za pochybení katastrálního úřadu, že sám neprovedl šetření na místě samém, ale odkázal na šetření provedené kompetentním odborným orgánem. K tomu odkázal na judikaturu.

Ohledně aplikace ustanovení o opravě chyby žalovaný trvá na názoru, že ust. § 8 zákona č. 344/1992Sb. nebylo možno využít. Zápis předmětné budovy nebyl zřejmým omylem ani jinou nesprávností, ale byl učiněn na základě listin, jejichž správnost byla stvrzena příslušným odborným orgánem. K překročení mezí správního uvážení nedošlo, k tomu by došlo v případě, kdyby přezkoumával, zpochybňoval stanoviska příslušného Stavebního úřadu.

K námitce, že nebyly provedeny důkazy navržené v průběhu řízení, žalovaný uvedl, že na místě provedl pohledovou revizi, učiněnou z veřejně přístupné komunikace, tudíž nebyla nutná přítomnost vlastníka nemovitostí a odkazuje na svůj dotaz příslušnému Stavebnímu úřadu vznesený rovněž v rámci odvolacího řízení.

K námitce, že porušil zásadu, dle které při zjištění chyby v katastrálním operátu uvede dosavadní zápis na LV do souladu se skutečným právním stavem, opětovně žalovaný konstatuje, že v předmětné věci se nejednalo o chybu v katastru nemovitostí, a proto nebylo možno změnit dosavadní zápis v katastru s využitím institutu opravy chyby a odkazuje na odůvodnění svého rozhodnutí i rozhodnutí katastrálního úřadu. Oprava chyby neslouží k uvedení zápisu v katastru do souladu se skutečným právním stavem, jak se žalobkyně mylně domnívá, ale pouze do souladu s příslušnými listinami, které má katastrální úřad k dispozici.

S odvoláním na výše uvedené proto má za to, že byl zjištěn stav věci řádným způsobem, nicméně, jak již bylo uvedeno, nepřísluší mu zpochybňovat stanoviska Stavebního úřadu. Shrnuje proto, že není v kompetenci katastrálních orgánů v rámci platných právních předpisů provést změny v zápisech předmětných nemovitostí, tak jak požaduje žalobkyně. Stávající stav zápisů není chybou v údajích katastru, byl učiněn na základě listin, které jsou uloženy ve sbírce listin a o správnosti těchto listin katastrálními orgány nepřísluší pochybovat, byť by o jejich správnosti pochybnosti měly. V konkrétním případě zastávají katastrální orgány pouze funkci evidenční, zápis byl proveden formou záznamu, kterým předložené listiny zapisují, aniž by je mohly přezkoumávat z hlediska jejich souladu s příslušnými předpisy. Rozsah přezkumu je v tomto případě velmi omezen a vychází z ust. § 7 a § 8 zákona č. 265/1992Sb. Dle názoru žalovaného se žalobkyně měla domáhat požadované nápravy přímo u původce listin, tedy do příslušného Stavebního úřadu, popřípadě u jeho nadřízených orgánů. Jak ze spisového materiálu vyplývá, žalobkyně tento krok učinila, nicméně v přezkumném řízení úspěšná nebyla. S ohledem na uvedené žalovaný navrhuje, aby soud žalobu zamítl.

Jako osoba na řízení zúčastněná se do řízení přihlásila společnost Český holding a.s., K věci uvedla /vyjádření z 2.4.2011/, že žaloba je součástí širších snah o likvidaci sportovního areálu a na jeho místě realizovat lukrativní stavební projekty. To, co je podle žaloby virtuální realitou, právní vadou, případně dvěma malými stavbami zanedbané hodnoty bez samostatného přístupu je ve skutečnosti historicky vzniklý sportovní areál sloužící rekreačním aktivitám již od třicátých let minulého století, kdy na počátku šedesátých let se vlastníkem pozemků stal český stát, po roce 1989 na základě restitucí došlo k rozštěpení vlastnického režimu sportovního areálu ohledně jeho staveb, součástí a příslušenství na straně jedné a pozemků na straně druhé. Tento nežádoucí stav, kdy se sportovní areál nachází na cizích pozemcích, přetrval až do současnosti a přivedl areál do daného stavu, neboť všechny dosavadní vlastníky areálu odrazoval od nezbytných investic. Nicméně reálně existuje v souladu se schváleným územním plánem Hlavního města Prahy a je přístupný z veřejných komunikací, existence areálu je tak objektivní zábranou pro aktivity stavebních lobby a žalobkyně má proto pravdu, že areál snižuje výtěžek zpeněžení pozemků pod sportovním areálem, kterého by jinak bylo možné dosáhnout, kdyby areál neexistoval a uvolnil místo developerským projektům. Krokem k faktické likvidaci areálu měla být dražba pozemků, která se měla konat 10. 6. 2008, dražební vyhláška v popisu dražených pozemků zcela pominula existenci areálu a uváděla pouze, že se na dotčených pozemcích nacházejí dvě izolované stavby bez samostatného přístupu. Na tuto nesprávnost upozornil dražebníka vlastník areálu, zúčastněná osoba 30. 5. 2008 s tím, že kromě budov na pozemku parc. č. 2097 je dále na pozemku parc. č. 2097/2 umístěna i stavba fotbalového hřiště, což pisatel doložil i stanoviskem Stavebního úřadu ze dne 29. 5. 2008. Dopis zdůrazňuje, že obě budovy, stavba fotbalového hřiště, nohejbalový kurt tvoří uzavřené sportovní zařízení vytyčené oplocením, které odpovídá územnímu plánu a je jde o sportovní areál ve smyslu nálezů Ústavního soudu II ÚS 78/98 a majitel areálu trvá na tom, aby dražební vyhláška obsahovala tyto údaje a účastníci dražby byli informováni. Protože k tomuto nedošlo, považoval vlastník areálu za nutné na základě stanovisek Stavebního úřadu zapsat areál do katastru nemovitostí, aby se do budoucna předešlo pokusům existenci areálu ignorovat. Potvrzení existence sportovního areálu v katastru nemovitostí pak bylo i důvodem, proč vydražitel společnost CENTRAL GROUP vydraženou cenu za pozemky neuhradila, dražbu tím zmařila.

Pořízením nového geometrického plánu, který zohledňuje reálnou existenci areálu, nebylo nijak zasaženo do vlastnických právních žalobkyně a k rozdělení příslušné parcely nebylo třeba jejího souhlasu, jak se domnívá. Žalobkyně odmítá připustit, že škvárové hřiště nemusí být jen způsobem povrchové úpravy pozemku, nýbrž i stavbou zapisovanou do KN, k tomu odkazuje na nálezy IV. ÚS 189/99. I hřiště může být buď stavbou, anebo jen ztvárněným povrchem, k tomu se odvolává na usnesení Nejvyššího soudu 28 Cdo 2279/2004, kdy soud odmítl dovolání a potvrdil závěry soudu první a druhé instance, které mimo jiné došly k závěru, že se v dané věci jedná o fotbalové hřiště, které má povahu nemovitosti a že šatny, kotelna, restaurace a tzv. střídačky umístěné u hřiště jsou příslušenstvím hřiště jako věci hlavní. V potvrzeném rozsudku soudu prvního stupně pak bylo uvedeno, že hřiště jako stavba a samostatná věc vzniklo již v roce 1944 a přes určité technické nedostatky plnilo stále svou funkci a uvedené stavby, postavené u hřiště, je nutno chápat jako příslušenství hřiště a jsou vlastníkem věci hlavní určeny k trvalému užívání s věcí hlavní a společně s hřištěm ostatní plochou tvoří jednotný komplex sportovní areál. K tomu poukazuje na další judikaturu, na níž již shora odkazoval i žalovaný.

Stavební úřad v potvrzení 29. 5. 2008 konstatoval, jakým způsobem byly prováděny stavební činnosti a dospěl k závěru, že uvedené škvárové fotbalové hřiště podle svého stavebně technického uspořádání je určeno k užívání jako sportoviště a je samostatnou stavbou, jde tedy o závěr předvídaný výše uvedenou ustálenou judikaturou, přičemž Stavební úřad je tím odborným orgánem pro posouzení v tomto směru nejpovolanější. Stavba hřiště a budova klubovny č.p. 2340 jsou objekty, které ve své celistvosti představují zastavěnou plochu a nádvoří na cizím pozemku, a tomu odpovídají i zápisy v katastru nemovitostí, na LV 2265 a 2453 v k.ú.Libeň, přičemž klubovna na pozemku a parc.č. 2097/3 a stavba hřiště na pozemku parc.č. 2097/14 jsou k sobě přilehlé a tvoří spolu s oplocením a dalšími sportovišti sportovní areál. Jestliže tedy potvrzení Stavebního úřadu z 29. 5. 2008 uvádí, že předmětné škvárové fotbalové hřiště je samostatnou stavbou a ve stanovisku ze dne 19. 6. 2008 Stavební úřad dále rozvádí, že „stavba hřiště tvoří součást stavby č.p. 2340 na parc. č. 2097/3, neboť se jedná o soubor objektů stavby a jako stavbu je nutno chápat celý uzavřený sportovní areál, který je určen územním plánem výhradně pro stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu“, pak nejde o žádný rozpor, ale zasazení potvrzení Stavebního úřadu ze dne 29.5.2008 do širšího kontextu, a sice o zařazení stavby hřiště do sportovního areálu jako celku, kdy je hřiště jeho nedílnou součástí, a to ve smyslu výše uvedené judikatury, rozhodně však nikoliv ve smyslu § 120 odst. 1 OZ, který definuje součást věci jako vše, co jí podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Pokud žalobkyně chce zpochybnit postup účastníků řízení poukazováním na případnou psací chybu v dataci jedné z písemností, pak se jedná o marginální záležitost /ostatně ani sama se takové chyby nevyvarovala na str. 5 stran dat podání návrhu/. Podle zúčastněné osoby neexistuje ani rozpor mezi potvrzeními Stavebního úřadu z 29. 5. 2008 a Smlouvou o převodu práva ke stadionu z 8. 10. 2007. Zúčastněná osoba je přesvědčena, že žalovaný postupoval správně a navrhuje, aby soud žalobu zamítl.

V dalším doplnění svého vyjádření ze dne 15. 8. 2011 zúčastněná osoba, včetně příloh o které se opírá a které připojila, popsala podrobně historii vzniku uvedeného sportovního areálu a jeho faktický a právní stav od počátku jeho vzniku s tím, že ještě v době, kdy i sama nebyla vlastníkem tohoto sportovního areálu, byl tento považován za areál tvořící zastavěnou plochu na pozemcích, na kterých se nacházel.

Areál tvoří i stavba fotbalového hřiště na pozemku parc. č. 2097/14 o výměře 6442 m², přičemž klubovna a šatna pro sportovce s kotelnou a fotbalové hřiště jsou v KN vedeny jako jedna stavba s č.p. 2340 na dvou pozemcích parc.č. 2097/3 a 2097/14. Součástí celého areálu jsou i další sportoviště a příslušenství, včetně oplocení nacházející se na pozemku parc.č. 2097/2. K tomu odkazuje na rozhodnutí Stavebního úřadu ohledně kolaudace staveb na uvedených pozemcích, které tvoří areál.

Ohledně zápisu klubovny s šatnou a kotelnou a fotbalového hřiště jako jedné stavby s č.p. 2340 na pozemcích č. parc. 2097/3 a parc. č. 2097/14 uvádí, že zápis byl proveden na její návrh, jehož přílohou byl potvrzení Stavebního úřadu z 29. 5. 2008, v potvrzení z 2. 6. 2008 pak Stavební úřad konstatoval, že na základě místního šetření bylo zjištěno, že výše uvedené objekty jsou spolu s celým sportovním areálem užívány v souladu s kolaudačními rozhodnutími a územním plánem a v potvrzení z 19. 6. 2008 se uvádí, že stavba škvárového hřiště na parc. 2097/14 podle geometrického plánu tvoří součást stavby č.p. 2340 na parc. 2097/3 k liberální, neboť se jedná soubor objektů stavby a jako stavbu je nutno chápat celý uzavřený sportovní areál, který je určen výhradně pro stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Správnost postupu Stavebního úřadu byla dvakrát přezkoumána. Jednak samotným Stavebním úřadem, když mu bylo nadřízeným správním orgánem-Magistrátem postoupeno podání společnosti Central Group jako vydražitele pozemku pod areálem, došlé Magistrátu 24. 9. 2008. Stavební úřad dospěl k závěru 9. 10. 2008, že vydaná potvrzení netrpí vadami a není v rozporu s právními předpisy a postup Stavebního úřadu odpovídá závěrům Ústavního soudu, zařízení určená územním plánem tvoří uzavřená samostatné areály výhradně pro sportovně rekreační aktivity, při posuzování jednotlivých staveb nacházejících se ve sportovním zařízení se dle Ústavního soudu jedná z technického hlediska o stavební objekty, které jsou sice schopny samostatné stavební existence a plnění určité vymezené funkce, ale z hlediska fungování a provozování sportu v areálu nemohou být osamostatněny ve smyslu ukončení je jejich dosavadních funkcí. Pro vzájemnou provázanost funkcí mezi objekty se jedná o soubor objektů stavby, neboť jako stavbu nutno chápat celý areál. Podruhé přezkoumával postup stavebního, respektive Stavebního úřadu nadřízený orgán tj. Magistrát z podnětu společnosti jiné jako zástupce věřitelů v konkursním řízení na majetek úpadce společnosti SPORT TRADING v likvidaci, stavební odbor Magistrátu ve svém usnesení ze dne 16. 12. 2010 v podrobném odůvodnění potvrdil správnost postupu Stavebního úřadu, mj. zkoumal, zda opatření Stavebního úřadu, kterým potvrdil, že fotbalové hřiště je součástí stavby č.p. 2340 a že tyto je třeba chápat jako uzavřený sportovní areál, odpovídá skutečnému stavu. V usnesení se mimo jiné uvádí, že na základě dokladů založených ve spisu vyplývá, že hřiště sloužilo TJ Střížkov je již od roku 1942 a bylo jí předáno dekretem v roce 1956 a s ohledem na vydaná zejména kolaudační rozhodnutí pro budovy, sloužící pro účely provozu sportoviště, lze posoudit, že budovy tvořily s hřištěm sportovní areál. Posouzení Stavebního úřadu, že *určitý objekt je samostatnou stavbou, která je chápána jako součást jiné stavby v tom smyslu, že tvoří daný sportovní areál, nebylo shledáno, že v rozporu s právními předpisy.* Magistrát nesouhlasí se závěrem stěžovatele, že pro posuzování věci je rozhodující zda fotbalové hřiště je či není stavbou,...“ i v případě, že by *namítané opatření stavebního odboru obsahovalo nesprávně označení hřiště jako stavby, když by mělo být součástí pozemku není podstatné, a to s ohledem na to, že z obsahu předmětných opatření je zřejmé, že jimi bylo zejména potvrzeno, že stavba č.p. 2340 spolu s hřištěm je určena k provozu sportoviště.* Stavební odbor Magistrátu tak uzavírá konstatováním, že jak ze všech uvedených skutečností vyplývá, byly zjištěny určité nepřesnosti opatření Stavebního úřadu

z 29. 5., 2. 6. a 19. 6. 2008 tyto však nejsou takového charakteru, že by zakládaly nezákonnost předmětných opatření.

Postup katastrálního úřadu při zápisu klubovny a šaten a fotbalového hřiště jako jedné stavby na dvou pozemcích byl několikrát z podnětu žalobkyně rovněž prověřován. Nejprve katastrální úřad svým oznámením z 5. 2. 2009 a rozhodnutím z 11. 6. 2005 nevyhověl žalobkyni, žalovaný zrušil toto rozhodnutí a katastrální úřad ve věci rozhodoval znovu 9. 3. 2010 a správnost jeho postupu, tj. že k opravě zápisu klubovny a šaten a fotbalového hřiště jako jedné stavby na dvou pozemcích není důvod, následně byla potvrzena. Žalobkyně pak podala proti zúčastněné osobě u Obvodního soudu pro Prahu 9 určovací žalobu ohledně existence fotbalového hřiště a sportovního areálu, která je vedena pod sp.zn. 67C 28/2011.

Ohledně zhodnocení skutkového stavu zúčastněná osoba souhlasí se stanoviskem stavebního odboru Magistrátu ze dne 6. 12. 2010, že dané věci není tak rozhodující označení hřiště jako stavby, ale to, že klubovna spolu s hřištěm je určena k provozu sportoviště, jinými slovy obecně platí, že pro posouzení toho, zda má být sportovní areál zapsán do KN jako jedna stavba není podstatné, zda šatny, klubovna, sociální zařízení a fotbalové hřiště, nohejbalový, volejbalový či tenisový kurt, oplocení, divácké ochozy či jiné sportovní zařízení je stavbou či jen ztvárněním pozemku, ale to, zda toto sportovní zařízení tvoří jeden funkční celek určený územním plánem k provozu sportoviště (odkazuje na nález Ústavního soudu sp.zn. II. ÚS 78/98, dle něhož jde o soubor objektů stavby, neboť jako stavbu je nutno chápat celý areál).

Z tohoto pohledu by v daném případě měl být sportovní areál SK Střížkov stavbou zapsanou v KN, nikoliv i jen na dvou pozemcích parc.č. 2097/3 a parc. č. 2097/14, ale správně i na parc. č. 2097/2, jejíž hranice s oplocením uzavírají areál a parc. č. 2097/4, na níž se nachází budova dílen uvnitř areálu. I přesto, že povaha hřiště není v posuzované věci až tak zásadní, není možno pochybovat o správnosti stanoviska Stavebního úřadu, že fotbalové hřiště je stavbou, neboť tento závěr byl učiněn ve smyslu nálezu Ústavního soudu příslušným Stavebním úřadem, který je k tomu odborně způsobilý. Z hlediska katastrálního úřadu pak představovala stanoviska Stavebního úřadu odborné stavebně technické vyjádření na úrovni znaleckého posudku, jak vyplývá z nálezu Ústavního soudu sp.zn. IV.ÚS 189/99.

Žalobkyně pak při zpochybňování vlastnického práva žalovaného(správně zúčastněné osoby, pozn.soudu) tvrdí, že hřiště nebylo způsobile samostatného převodu, že nejde o samostatnou věc, která by mohla být předmětem převodu s následným zápisem, a pomíjí, že může jít i o stavbu zapisovanou (k tomu odkazuje o judikaturu Ústavního soudu a Nejvyššího soudu), jak již předně uvedeno v usnesení Nejvyššího soudu.

Namítanou skutečnost, že stanovisko Stavebního úřadu z 19. 6. 2008 nemohlo být součástí podaného návrhu na zápis do katastru, který byl podán, respektive doručen katastrálnímu úřadu již 18. 6. 2008, poukazuje zúčastněná osoba, že návrh byl podán katastrálnímu úřadu se stanoviskem Stavebního úřadu z 29. 5. a 2. 6. 2008, dále na urgenci tohoto návrhu z 19. 6. 2008, která byla doručena katastrálnímu úřadu 23. 3. 2008, přičemž spolu s touto urgencí bylo předloženo i předmětné stanovisko Stavebního úřadu s 19. 6. 2008. V době provedení záznamu dne 25. 6. 2008 měl tedy Katastrální úřad pro provedení záznamu veškeré podklady.

V závěru zúčastněná osoba namítá nedostatek aktivní legitimace žalobkyně s tím, že předmětné pozemky byly na základě rozhodnutí soudu s účinností ke dni 28. 11. 2002 (ke dni právní moci vylučovacího rozsudku Vrchního soudu v Praze) vyloučeny z konkursní podstaty úpadce ČAS a zpeněženy budou v konkursní podstatě úpadce SPORT TRADING, z výtěžku zpeněžení bude vyplacena zástava poskytnuta k zajištění úvěru pro posledně jmenovaného úpadce a náklady zpeněžení a zbytek hyperocha připadne do konkursní podstaty úpadce Českomoravská agrární společnost s.r.o., jehož konkursní správkyň je žalobkyně. Žádná jiná práva než právo na hyperochu žalobkyně k pozemkům nemá, neboť jakmile je věc, právo nebo jiná majetková hodnota zapsána do soupisu konkursní podstaty, může s ní nakládat pouze správce nebo osoba, jíž k tomu dal správce souhlas (§ 18 odst. 3 zákona o konkursu a vyrovnání). V daném případě je tímto správcem SKP SPORT TRADING v likvidaci a nikoliv žalobkyně, proto žalobkyně není a ani nemůže být účastníkem správního řízení ohledně předmětných pozemků a není ani aktivně legitimována k podání této žaloby. Zúčastněná osoba proto navrhuje, aby soud žalobu zamítl pro nedostatek aktivní legitimace žalobkyně, případně proto, že žalovaný postupoval v souladu se zákonem a zápis stavby hřiště do KN věrně odráží skutečný stav, a uložil žalobkyni náhradu nákladů řízení.

Žalobkyně následně 27. 2. 2013 předložila soudu rozsudek Městského soudu v Praze ve věci 16 Co 164/2012 – 84 ze dne 10. 7. 2012, kterým bylo pravomocně rozhodnuto o její určovací žalobě dle § 80 písm. c) o.s.ř. ... s tím že bylo v tomto řízení prokázáno, že „na pozemku č. parc. 2097/14 se nachází pozůstatky škvárové hřiště. Jiná stavba, respektive budova se na pozemku nenachází. ...Škvárové hřiště na pozemku parc. č. 2097/14 představuje ztvárnění povrchu a nejedná se o stavbu v občanskoprávním smyslu, toto hřiště součástí pozemku parc. č. 2097/14, v žádném případě nemůže tvořit součást stavby budovy ubytovny č.p. 2340, evidované na parc. č. 2097/3 a 2097/14. Na tomto závěru nemůže nic změnit ani stanovisko Stavebního odboru ze dne 19. 6. 2008, na které odkazoval žalovaný. Dále je mezi účastníky nesporné, že Český holding a.s. je vlastníkem budovy č.p. 2340, postavené na parc. č. 20 97/3, pokud k návrhu Českého holdingu byla zapsána, respektive tuto budovu eviduje katastrální úřad i na parc. 2097/1,4 nelze se nápravy tohoto stavu domoci prostřednictvím určovací žaloby, jejímž předmětem je určení vlastnického práva k nemovitosti, nikoliv oprava závadného stavu, respektive Nesprávného záznamu předmětné nemovitosti v katastru, kdy je tato budova evidována i na předmětném pozemku. Soudní ochrany se lze domáhat proti provedení záznamu podle § 7 a § 8 zákona č. 265/1994 ve správním soudnictví. K tomu žalobkyně připojila uvedený rozsudek.

Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a to v mezích žalobcem uplatněných žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 s.ř.s.). Soud rozhodl ve věci rozsudkem bez jednání, neboť s tím účastníci řízení souhlasili, resp. nevyslovili ve stanovené lhůtě nesouhlas.

Rozsudkem ze dne 17. 7. 2013, čj. 10A 216/2010-64, soud podané žalobě vyhověl, rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Ke kasační stížnosti

žalovaného byl tento rozsudek zrušen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 5. 2014, čj. 7 As 93/2013-37, a věc vrácena zdejšímu soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku uvedl zejména následující: *Podle ust. § 8 odst. 1 katastrálního zákona katastrální úřad na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví chybné údaje katastru, které vznikly a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, b) nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem.*

Z citovaného ustanovení vyplývá, že návrh na opravu chybného údaje katastru může podat pouze vlastník dotčené nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru (jiný oprávněný). Rozhodnutím katastrálního úřadu, aprobovaným stěžovatelem a), bylo rozhodnuto, že se nejedná o opravu údajů katastru podle ust. § 8 katastrálního zákona a že budova č. p. 2340 bude i nadále evidována na pozemku p. č. 2097/3 a p. č. 2097/14 v k. ú. Libeň. V daném případě je nesporné, že úpadce Českomoravská agrární společnost, s. r. o. je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník uvedených pozemků, ale rozsudkem Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 10. 2002, č. j. 13 Cmo 182/2002 - 37, bylo pravomocně rozhodnuto o vyloučení těchto pozemků z jeho konkursní podstaty. Za této situace bylo o opravě chyby podle ust. § 8 katastrálního zákona rozhodováno ve vztahu k majetku, který nepatří do konkursní podstaty úpadce Českomoravská agrární společnost, s. r. o. Jak vyplývá z ust. § 14 odst. 1 písm. a) a d) zákona o konkursu a vyrovnání je správce konkursní podstaty oprávněn nakládat pouze s majetkem patřícím do konkursní podstaty a je aktivně i pasivně legitimován v řízeních o nárocích, které se týkají majetku patřícího do konkursní podstaty nebo které mají být uspokojeny z tohoto majetku. Účastnice řízení jako správkyně konkursní podstaty proto nebyla oprávněna podat návrh na zahájení řízení o opravě chyb v katastrálním operátu. Správní orgán tedy nemohl o takovém návrhu věcně rozhodovat.

Z výše uvedené skutečnosti pak vyplývají důsledky i ve vztahu k následnému soudnímu řízení. Nejvyšší správní soud sice nezpochybňuje aktivní legitimaci účastnice řízení k podání žaloby podle ust. § 65 odst. 1 s. ř. s., nicméně nebyla nositelkou žádného hmotného práva, na němž by mohla být napadeným rozhodnutím dotčena. Účastnice řízení tak nebyla věcně legitimována, a proto pokud se městský soud žalobou účastnice řízení věcně zabýval, přezkoumal v mezích žalobních bodů napadené výroky rozhodnutí a shledal tuto žalobu důvodnou, pak se dopustil vady řízení, která mohla mít vliv na zákonnost jeho rozhodnutí.

Nejvyšší správní soud tedy vyslovil zcela jasný názor, podle něhož Městský soud v Praze nemá jinou možnost než konstatovat, že žalobkyně nemohla být žalobou napadeným rozhodnutím nijak zkrácena na svých právech, neboť jím o žádných jejích právech rozhodováno nebylo. Městský soud v Praze tak nemůže přezkoumávat v mezích uplatněných žalobních bodů rozhodnutí žalovaného a bez ohledu na jeho věcnou správnost či zákonnost musí žalobu zamítnout. Soud tak nemohl zohlednit ani argumenty uvedené žalobkyní v doplnění žaloby, které soudu zaslala poté, co byl vydán shora zmíněný zrušující rozsudek Nejvyššího správního soudu.

Vzhledem ke shora uvedenému soud žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

O nákladech řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť neúspěšnému žalobci náhrada nákladů řízení nepřísluší a žalovanému žádné náklady řízení nevznikly.

Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. *osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může jí soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení.* V daném případě soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost neuložil, a tyto ani nepodaly návrh, aby jim soud právo na náhradu nákladů řízení přiznal z důvodů zvláštního zřetele hodných. Proto soud osobám zúčastněným na řízení právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

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, 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). Připadne-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 Praze dne 29. září 2014

JUDr. Ing. Viera Horčicová
předsedkyně senátu