



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců JUDr. Viktora Kučery a JUDr. Petra Polácha v právní věci žalobce: **M. M.**, zast. JUDr. Jaroslavem Barákem jako obecným zmocněncem, bytem Návrší 591, Blučina, proti žalovanému: **Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj**, katastrální pracoviště Brno – město, se sídlem Moravské nám. 1, Brno, o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením (dále jen „zásah“),

t a k t o :

- I.** Žaloba **s e z a m í t á.**
- II.** Žalobce **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.
- III.** Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

Žalobou doručenou dne 23. 8. 2013 Krajskému soudu v Brně (dále jen „krajský soud“) a posouzenou podle jejího obsahu se žalobce domáhal ochrany před nezákonným zásahem ve smyslu § 82 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“).

Tento nezákonný zásah žalobce spatřuje v postupu žalovaného správního orgánu, jež mu nezapsal do katastru nemovitostí vlastnictví k nové bytové jednotce, kterou jako půdní

nástavbu domu č. p. 3890 na pozemku parc. č. 422 a parc. č. 423 v kat. území Židenice vybudoval (vlastními finančními prostředky), a to na základě stavebního povolení vydaného Úřadem městské části města Brna, Brno – Židenice pod č. j. 6767/98/SK/1782 dne 2. 12. 1998 a smlouvy o výstavbě uzavřené dne 15. 4. 2002 podle § 17 a násl. zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

II. Obsah žaloby

Žalobce ve své žalobě uvedl, že nová bytová jednotka byla zkolaudována rozhodnutím Úřadu městské části města Brna, Brno – Židenice pod č. j. STU/05/0100275/000/013 ze dne 21. 10. 2002, které nabylo právní moci dne 27. 11. 2002. Tím byl dán dle jeho názoru zákonným způsobem vznik nové bytové jednotky, tedy nemovitosti s právem zapsat ji do katastru nemovitostí. Podáním ze dne 19. 12. 2012 proto požádal o provedení zápisu formou vkladu vlastnického práva k této bytové jednotce, což mu bylo rozhodnutím žalovaného zamítnuto a sděleno, že je nutno podat nový návrh na zápis vlastnického práva, a sice formou záznamu. To žalobce učinil podáním ze dne 6. 6. 2013, kterým požádal o záznam do katastru nemovitostí a přiložil smlouvu o výstavbě ze dne 15. 4. 2002, jakož i citované kolaudační rozhodnutí, kterým mu bylo povoleno užívání čtyřpokojového bytu ve 4. nadzemním podlaží (podkroví) bytového domu Tovačovského 15, č. p. 3890.

Žalovaný však vlastnické právo žalobce k předmětné bytové jednotce nezapsal a přípisem ze dne 2. 7. 2013, č. j. Z-12527/2013-702, mu jeho žádost, resp. návrh vrátil, včetně přiložené smlouvy o výstavbě ze dne 15. 4. 2002, neboť tato dle jeho názoru není řádnou smlouvou. Kvůli absenci podpisů dvou účastníků (vlastníků bytu č. 1 a č. 8) se jedná o pouhý návrh smlouvy a podle návrhu smlouvy nelze zapsat do katastru nemovitostí vlastnické právo žalobce (k bytu č. 10). Tímto tedy bylo žalobci znemožněno zapsat do katastru nemovitostí vlastnictví bytové jednotky, kterou vybudoval na základě stavebního povolení, předložené projektové dokumentace a smlouvy o výstavbě ze dne 15. 4. 2002 a která je řádně užívána v souladu s kolaudačním rozhodnutím.

Podle žalobce je tento postup žalovaného v rozporu se zákonem, neboť nová bytová jednotka vznikla v souladu se zákonem, je vlastnictvím žalobce a tento má i zákonné právo na její zápis do katastru nemovitostí, jehož podkladem je právě kolaudační rozhodnutí vydané na základě kolaudačního řízení, jehož se účastnili i ostatní obyvatelé domů Tovačovského 15 a 17. Navrhl proto, aby byla žalovanému uložena povinnost: „*zapsat nově vybudovanou bytovou jednotku 3890/10 v domě č. p. 3890, na pozemku parc. č. 423 v katastr. území Židenice do evidence katastru nemovitostí*“.

III. Vyjádření žalovaného

Žalovaný ve vyjádření k předložené žalobě konstatoval, že žalobcův návrh byl posouzen jako nezpůsobilý k provedení zápisu záznamem pro závady ve smlouvě o výstavbě, kterou bylo nutno doložit dle platné právní úpravy - viz § 5 odst. 1 písm. e) a písm. f) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 41 odst. 3 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, (katastrální vyhláška). Poukázal přitom na to, že předložená smlouva o výstavbě byla datována dnem 15. 4. 2002, ale podpisy na smlouvě byly ověřovány až v roce 2012 s tím, že někteří z vlastníků ostatních bytových jednotek v domě tuto smlouvu dosud nepodepsaly. Nemohl být proto proveden žalobcem požadovaný zápis do katastru nemovitostí.

IV. Replika žalobce

V replice k vyjádření žalovaného žalobce poznamenal, že pro povolení výstavby bytové jednotky byl dán souhlas tehdy existujících nájemníků a tento byl dostatečný k vydání stavebního povolení. Bytová jednotka byla v souladu s tímto stavebním povolením postavena a podle zákona zkolaudována. Může proto sloužit k bydlení a žalovaný má povinnost ji zapsat do katastru nemovitostí. Nezapsáním nastolil situaci, kdy je zde zákonně existující a užívaná bytová jednotka a její vlastník, přičemž nikoli jeho chybou není tato jednotka zapsána do evidence katastru nemovitostí. Protože dle zákona vzniká vlastnictví k nemovitostem okamžikem jejího zápisu do katastru nemovitostí, nemůže žalobce s danou bytovou jednotkou nakládat a je tak omezen na svých právech.

V. Posouzení věci krajským soudem

Napadený postup žalovaného, který neprovedl žalobcem požadovaný záznam do katastru nemovitostí, přezkoumal krajský soud v řízení podle části třetí, hlavy II, dílu 3, § 82 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), přičemž dospěl k následujícím závěrům.

Podstatou projednávané věci je neprovedení záznamu do katastru nemovitostí, tak jak požadoval žalobce, který se domáhal zápisu svého vlastnického práva k nové bytové jednotce vzniklé na základě půdní nástavby v domě na ulici Tovačovského 3890/15, Brno – Židenice.

K tomu je potřeba předeslat, že pokud by byly splněny předepsané podmínky pro provedení záznamu, byl žalovaný katastrální úřad povinen provést požadovaný záznam jako faktický úkon spočívající v zanesení určitého údaje do katastru nemovitostí, jakožto jím vedené veřejnoprávní evidence. V opačném případě by se dopustil nezákonného zásahu spočívajícího v kombinaci nezákonné nečinnosti (neprovedení záznamu) a nezákonné činnosti (vrácení listiny, která měla být podkladem provedení záznamu, tomu, kdo ji vyhotovil); viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 7 Aps 3/2008 – 98, publ. pod. č. 2206/2011 Sb. NSS.

To znamená, že předmětem posouzení ze strany krajského soudu byla otázka, zda byl žalovaný skutečně oprávněn žalobcem požadovaný zápis do katastru nemovitostí neprovést a vrátit mu předloženou listinu – smlouvu o výstavbě ze dne 15. 4. 2002 s tím, že není nezpůsobilá pro provedení zápisu formou záznamu.

V daném kontextu nelze nezmínit, že zápis do katastru nemovitostí provedený formou záznamu má pouze deklaratorní (evidenční) účinky, neboť záznamem jsou zapisována práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla nezávisle na provedení záznamu, tedy nezávisle na činnosti katastrálního úřadu. Ostatně tomu odpovídá i to, že při provádění záznamu do katastru nemovitostí podle ustanovení § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů,

je katastrální úřad oprávněn kontrolovat pouze formální náležitosti předložených listin, tzn. zda jsou prosty chyb v psaní a počtech a zda jsou bez zřejmých nesprávností (zjevných omylů). K žádnému dalšímu, bližšímu zkoumání předložených listin není oprávněn, avšak pouze za předpokladu, že jde o listiny podle § 7 odst. 1 citovaného zákon, jež odpovídají požadavkům v prováděcí vyhlášce č. 190/1996 Sb., nahrazené s účinností od 1. 3. 2007 vyhláškou č. 26/2007 Sb.

Klíčové pro odpověď na výše uvedenou otázku je proto posouzení žalobcem předložených listin – konkrétně smlouvy o výstavbě ze dne 15. 4. 2002, neboť podle § 41 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb. platí, že: „*Vlastnické právo k nové jednotce vystavěné v domě na základě smlouvy o výstavbě se zapíše na základě ohlášení zástupce spoluvlastníků domu nebo společenství vlastníků nebo vlastníka nové jednotky doloženého smlouvou o výstavbě, popřípadě další listinou, která prokazuje, že vlastníkem je někdo jiný než stavebník uvedený ve smlouvě o výstavbě*“ (podtržení doplněno krajským soudem).

V obecné rovině lze říci, že smlouva o výstavbě je zvláštním druhem smlouvy dle § 17 a násl. zákona o vlastnictví bytů s tím, že ve věcech, kde tento zákon nestanoví jinak, se použijí obecná ustanovení občanského zákopníku (č. 40/1964 Sb.). Jde o smlouvu, která se uzavírá s cílem sjednat si vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu s jednotkami, přičemž podle legální definice je jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů. Obdobně je smlouva o výstavbě uzavírána i v případech, kdy nedochází k výstavbě celého domu, nýbrž jen jedné či více jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby, příp. jiných stavebních úprav.

Podle smlouvy o výstavbě se tak může jednat: (i) o vznik celého nového domu s jednotkami jeho výstavbou nebo (ii) o změny dokončené stavby, např. formou půdní vestavby se vznikem nové jednotky, jako tomu bylo v nyní projednávaném případě.

Toto jsou dvě možnosti, jak může nastat zcela specifický věcně právní účinek, který smlouva o výstavbě má a kterým je vznik vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví společných částí domu. Jinými slovy, výstavba jednotky je klasickým původním způsobem vzniku vlastnického práva ex lege (právní skutečností – zhotovením a nikoli vkladem do katastru nemovitostí, jak se mylně domnívá žalobce). A proto je také třeba provádět zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí formou záznamu, neboť vlastnictví zde již vzniklo a jde tedy pouze o jeho deklaraci, jak je zřejmé též z ustanovení § 17 odst. 6, věty třetí a čtvrté, zákona o vlastnictví bytů, jež stanoví: „*Vlastnické právo k jednotkám v domě se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě smlouvy o výstavbě. Jako vlastník jednotky se do katastru nemovitostí zapíše stavebník uvedený ve smlouvě o výstavbě (§ 18 odst. 1), pokud není prokázáno jinak*“.

Ve smlouvě o výstavbě ze dne 15. 4. 2002 byl sice jako stavebník uveden žalobce, avšak předpokladem pro provedení zápisu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí bylo to, že předmětnou smlouvu s ním skutečně uzavřely všichni účastníci (označení ve smlouvě jako „*spoluvlastníci budovy*“). Složení účastníků smlouvy o výstavbě se přitom odvíjí od konkrétní formy výstavby, a to tak, že jde-li o výstavbu formou změny dokončené stavby (střešní nástavba, půdní vestavba, přístavba či jiné stavební úpravy související se vznikem jednotky), pak podle § 17 odst. 3 až 7 zákona o vlastnictví bytů lze dovodit, že:

- v případě výstavby v domě s jednotkami – jsou účastníky smlouvy všichni dosavadní vlastníci jednotek v domě a stavebník nově pořizované jednotky (či stavebník nebo více stavebníků více pořizovaných jednotek) a
- v případě výstavby v budově dosud nerozdělené na jednotky – jsou účastníky smlouvy vlastník budovy (či spoluvlastníci budovy nebo manželé mající budovu ve společném jmění manželů) a stavebník nově pořizované jednotky (či stavebník nebo více stavebníků více pořizovaných jednotek); shodně srov. Schödelbauerová, P., Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů, komentář (k § 17), Praha : Wolters Kluwer ČR, 2010, dostupný též z ASPI.

Z toho je dle názoru krajského soudu zcela zřejmé, že smlouva o výstavbě je právním úkonem nejméně dvoustranným, přičemž v praxi je vcelku běžná větší četnost účastníků, kterou je nutno respektovat bez ohledu na možné komplikace související s dosažením souhlasu všech těchto účastníků.

To se ovšem v souzené věci nestalo, a proto nelze důvodně namítat nezákonnost postupu žalovaného, který zcela správně vycházel z předložené smlouvy o výstavbě ze dne 15. 4. 2002 a tuto vyhodnotil jako návrh smlouvy, neboť nebyla podepsána všemi jejími účastníky – konkrétně E. B. a J. N., jakožto spoluvlastníky budovy, resp. vlastníky dvou bytových jednotek v domě, ve kterém žalobce provedl výstavbu. A skutečnost, že k tomu měl žalobce stavební povolení, na tomto závěru nic nemění, stejně jako posléze vydané kolaudační rozhodnutí.

Jak je zřejmé z výše uvedeného, primárním podkladem pro zápis vlastnického práva v daném případě není ani stavební povolení, ani kolaudační rozhodnutí, ale smlouva o výstavbě, ze které je potřeba vycházet, samozřejmě za předpokladu, že jde o smlouvu perfektní a způsobilou k zápisu do katastru nemovitostí v souladu s § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Platí přitom, že pokud smlouvu o výstavbě nepodepsali všichni účastníci smlouvy, tato nemůže být podkladem pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí a je otázkou, co vlastně bylo podkladem pro vydání stavebního povolení žalobce, pokud ustanovení § 18 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů předpokládalo, že:

- „součástí žádosti o stavební povolení je rozhodnutí o povolení vkladu smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí“, podle znění účinného do 30. 6. 2000, resp.
- „smlouva o výstavbě je přílohou žádosti o vydání stavebního povolení, podle znění účinného od 1. 7. 2000 (podtržení doplněno krajským soudem).

Tato otázka však není předmětem projednávané věci, pro kterou je podstatné, že předložená smlouva o výstavbě ze dne 15. 4. 2002 nebyla podepsána všemi účastníky smlouvy a jako taková tedy nebyla způsobilým podkladem k provedení záznamu do katastru nemovitostí, kterého se žalobce domáhal. Podle obecného občanskoprávního kontraktačního modelu se má totiž za to, že mlčení nebo nečinnost samy o sobě neznamenají přijetí návrhu – viz § 44 odst. 1 občanského zákoníku; kdo mlčí, nesouhlasí (lat. qui tacet, considere non videtur). To znamená, že nejde-li o zákonem stanovené výjimky, musí být návrh přijat (akceptován), jinak smlouva nevznikne; viz Fiala, J., Kindl, M. a kol. Občanský zákoník, komentář (k § 44), I. díl, Praha : Wolters Kluwer, 2009, dostupný též z ASPI.

VI. Shrnutí a závěr

Lze tedy shrnout, že žalovaný nepochybil, pokud neprovedl záznam do katastru nemovitostí a předloženou smlouvu o výstavbě ze dne 15. 4. 2002 vrátil žalobci zpět s tím, že tato není způsobilým podkladem pro vykonání záznamu, neboť není podepsána dvěma účastníky této smlouvy.

Krajský soud proto podle § 87 odst. 3 s. ř. s. podanou žalobu jako nedůvodnou zamítl.

VII. Náklady řízení

O nákladech řízení krajský soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nebyl ve věci úspěšným, a proto mu právo na náhradu nákladů řízení proti žalovanému nenáleží; to náleží žalovanému proti žalobci, krajský soud má však za to, že mu žádné náklady přesahující jeho běžné náklady úřední činnosti nevznikly, a proto rozhodl tak, že žalovanému, byť procesně úspěšnému, se náhrada nákladů řízení nepřiznává.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

Brno 28. 11. 2013

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu