



ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Ladislavem Muzikářem v právní věci žalobců **1) D. P.**, nar. xxx, xxx, **2) Ing. P. V.**, nar. xxx, xxx, **3) Ing. M.V.**, nar. xxx, xxx, **4) I. M.**, nar. xxx, xxx, **5) L. M.**, nar. xxx, xxx, **6) O. M.**, nar. xxx, xxx, **7) M. M.**, nar. Xxx xxx, **8) F. L.** nar. Xxx xxx, **9) J. L.**, nar. Xxx xxx, **10) J. K.**, nar. Xxx xxx, **11) P.D.**, nar. Xxx xxx, **12) DiS. Z. T.**, nar. Xxx xxx, **13) MgA. A. Š.**, nar. xxx, xxx, **14) O. T.**, nar. xxx, xxx, **15) Ing. J. Ch.**, nar. xxx, xxx, **16) Ing. P. J.**, nar. xxx, xxx, **17) Ing. M. J.**, nar. xxx, xxx, **18) D. M.**, nar. xxx, xxx, **19) RNDr. J. W.**, nar. xxx, xxx, **20) B. W.**, nar. xxx, Xxx, **21) L. T.**, nar. xxx, xxx, **22) B. Z.**, nar. xxx, xxx, **23) K. Z.**, nar. xxx, xxx, **24) J. K.**, nar. xxx, xxx a **25) Ing. P. H.**, nar. xxx, xxx, žalobců 1) až 24) všech zastoupených Ing. Petrem Havlenou (shora pod 25)) proti žalovanému Katastrálnímu úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrálnímu pracovišti Praha, se sídlem Praha 8, Pod sídlištěm 9/1800, o žalobě dle § 244 a násl. o.s.ř. ve věci **vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí**, rozhodnuté Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, dne 27.11.2009 pod sp.zn. V-37804/2009-101,

**t a k t o :**

- I. Soud **u k o n ě u j e** v tomto řízení účast Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, se sídlem Praha 8, Pod sídlištěm 9.
- II. **P o v o l u j e s e** vklad vlastnického práva k pozemkům parc.č. xxx, xxx a xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha a k pozemku parc.č. xxx v

katastrálním území Xxx, obec Praha, pro žalobce - vlastníky jednotek v budově Xxx č.p. xxx, č.p.xxx, postavené na parc.č. xxx, xxx v katastrálním území Xxx a parc.č. xxx v katastrálním území Xxx, takto:

- a) pro vlastníka jednotky č. xxx (D. P.) k podílu 4180/116288 těchto pozemků,
- b) pro vlastníky jednotky č. xxx (Ing. P.V. a Ing. M.V. – SJM) k podílu 5901/116288 těchto pozemků,
- c) pro vlastníky jednotky č. xxx (I. M. a L. M. - SJM) k podílu 7830/116288 těchto pozemků,
- d) pro vlastníky jednotky č. xxx (M. M. a O. M. - SJM) k podílu 5872/116288 těchto pozemků,
- e) pro vlastníky jednotky č. xxx (F. L. a J. L. - SJM) k podílu 7347/116288 těchto pozemků,
- f) pro vlastníka jednotky č. xxx (J. K.) k podílu 5865/116288 těchto pozemků,
- g) pro vlastníka jednotky č. xxx (Ing. P. D.) k podílu 7310/116288 těchto pozemků,
- h) pro vlastníka jednotky č. xxx (DiS. Z. T.) k podílu 5840/116288 těchto pozemků,
- i) pro vlastníka jednotky č. xxx (MgA. A. Š.) k podílu 6974/116288 těchto pozemků,
- j) pro vlastníka jednotky č. xxx (O. T.) k podílu 7251/116288 těchto pozemků,
- k) pro vlastníka jednotky č. xxx (Ing. J. Ch.) k podílu 5761/116288 těchto pozemků,
- l) pro vlastníky jednotky č. xxx (Ing. P. J. a Ing. M.J. - SJM) k podílu 7288/116288 těchto pozemků,
- m) pro vlastníka jednotky č. xxx (D. M.) k podílu 5729/116288 těchto pozemků,
- n) pro vlastníky jednotky č. xxx (B. W. a RNDr. J. W.) k podílu 7179/116288 těchto pozemků,
- o) pro vlastníka jednotky č. xxx (L. T.) k podílu 5788/116288 těchto pozemků,
- p) pro vlastníky jednotky č. xxx (J. K. 1/6, K. Z. 1/6, B. Z. 4/6) k podílu xxx těchto pozemků,
- r) pro vlastníka jednotky č. xxx (Ing. P. H.) k podílu 13197/116288 těchto pozemků,

s právními účinky vkladu ke dni 24.7.2009. V tomto rozsahu nahrazuje tento rozsudek rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, ze dne 27.11.2009 sp.zn. V-37804/2009-101, č.j. V-37804/2009-101-/MO.

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

**O d ů v o d n ě n í :**

Žalobci se podanou žalobou domáhali, aby bylo rozsudkem soudu nahrazeno rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva na základě návrhu na zápis změny prohlášení vlastníka, kterou žalobci provedli po drobných stavebních úpravách v domě na adrese xxx. Uvedli, že katastrální úřad zamítavé rozhodnutí odůvodnil tím, že jeden ze žalobců - pan K. Z. - byl zbaven způsobilosti k právním úkonům a právní úkony za něj činila jeho matka B. Z.; podle názoru katastrálního úřadu se nejedná o běžnou záležitost při nakládání s majetkem pana Z., proto je k podpisu na prohlášení vlastníka nutný souhlas soudu, který přiložen nebyl. Žalobci mají za to, že tento závěr katastrálního úřadu je založen na nesprávném výkladu § 28 občanského zákoníku. Předmětem prohlášení vlastníka byla majetkoprávní úprava spoluvlastnických podílů na společných prostorech a jednotkách v domě, neboť původní společné prostory, které tvořily suterén budovy, byly na základě stavebních úprav renovovány a byly v nich vybudovány sklepy pro jednotlivé vlastníky jednotek v domě. Ve vztahu k panu Z. činila tato změna, vyjádřeno v ekvivalentu nákladů, které bylo nutno z jeho strany vynaložit, cca 11.000,- Kč (příspěvek K. Z. na základě proinvestovaných nákladů). Žalobci nesouhlasí s názorem katastrálního úřadu, že každý právní úkon, jehož obsahem je nabývání nebo pozbývání věcných práv k nemovitostem, je vždy záležitostí nikoli běžnou (bez ohledu na výši částky, která je předmětem takového právního úkonu). Příslušné ustanovení občanského zákoníku při posuzování běžných záležitostí vždy počítá u majetkových úkonů s „přepočítáním“ hodnoty takového právního úkonu na hodnotu vyjádřenou v penězích. Tento přepočet nevylučuje z běžných záležitostí žádnou majetkovou věc, pouze přihlíží k jejímu rozsahu převedenému na peníze. Částka 11.000,- Kč je přibližně na úrovni minimální mzdy, tedy na úrovni částek, které nepřesahují rámec běžných majetkových poměrů. Jedná se o částku velmi nízkou. Jde tak o běžnou záležitost. Argument, že každý úkon, jehož obsahem jsou věcná práva k nemovitostem, není běžnou záležitostí, pomíjí posuzování takové skutečnosti podle dopadu do majetkové sféry osoby, o níž se jedná. Takový výklad § 28 občanského zákoníku neodpovídá standardnímu výkladu. Žalobci navrhovali, aby soud rozhodl, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě změny prohlášení vlastníka ze dne 10.6.2009 (správně datovaného dnem 10.6.2009, ale podle ověření posledního podpisu dovršeného tímto podpisem dne 8.7.2009) k nemovitostem v k.ú. Xxx a Xxx ve prospěch žalobců (ve věci vedené Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pod č.j. V-37804/2009-101- /MO) se povoluje. Zároveň požadovali, aby byla Katastrálnímu úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrálnímu pracovišti Praha, uložena povinnost nahradit žalobcům náklady řízení do 3 dnů od právní moci rozsudku. V žalobě byl jako žalovaný označen Katastrální úřad pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se sídlem Praha 8, Pod sídlištěm 9.

Katastrální úřad pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha ve vyjádření k podané žalobě uvedl, že podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zápisech“), katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda jsou splněny podmínky uvedené taxativně v tomto ustanovení pod písmeny a) až g), kromě jiného, zda byl k právnímu úkonu účastníka řízení udělen souhlas podle zvláštního předpisu [§ 5 odst. 1 písm. g) zákona o zápisech]. V dané věci katastrální úřad rozhodoval o návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě změny prohlášení vlastníka budovy č. p. xxx axxx postavené na pozemcích parc. č. xxx a xxx v katastrálním území Xxx a na pozemku parc. č. xxx v katastrálním území Xxx ze dne 8.7.2009. Návrh byl podán 24.7.2009. Katastrální úřad zjistil, že K. Z. (spoluvlastník jedné z jednotek) byl ke dni podání návrhu na vklad zbaven způsobilosti k právním úkonům a jeho opatrovníkem byla ustanovena B. Z.. K návrhu na vklad nebylo přiloženo rozhodnutí soudu o schválení právního úkonu podle § 28 občanského zákoníku, proto byli účastníci řízení vyzváni k doplnění podání;

účastníci na výzvu reagovali tvrzením, že souhlas soudu s právním úkonem opatrovníka není třeba, neboť se jedná o běžnou záležitost. Katastrální úřad konstatoval, že změnou prohlášení vlastníka budovy dochází mimo jiné ke změně podlahové plochy jednotky č.xxx, které je K. Z. spoluvlastníkem a v důsledku změny prohlášení vlastníka má dojít ke zvětšení podlahové plochy této jednotky na 69,76 m<sup>2</sup> a změně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích ze xxx na xxx, tzn. že má dojít ke změně rozsahu jednotky a pozbytí podílu na pozemcích. K takovému právnímu úkonu zákonného zástupce je třeba schválení soudu, bez kterého není právní úkon zákonného zástupce perfektní. Katastrální úřad trvá na tom, že nabývání a pozbývání věcných práv k nemovitostem nelze považovat za běžnou záležitost ve smyslu § 28 občanského zákoníku. Podmínky vkladu, včetně udělení souhlasu podle zvláštních předpisů, v tomto případě podle § 28 občanského zákoníku, musí být splněny již ke dni podání návrhu na vklad. Úkon zákonných zástupců bez příslušného schválení soudu není perfektní. K této otázce odkazoval na judikaturu. Ke dni návrhu na vklad byl K. Z., spoluvlastník jedné z jednotek, zbaven způsobilosti k právním úkonům, rozhodnutí o schválení právního úkonu k tomuto datu neexistuje a zpětné zhojení není možné. Proto katastrální úřad trvá na závěru, že není splněna podmínka vkladu uvedená v § 5 odst. 1 písm. g) zákona o zápisech. Prohlášení vlastníka budovy nelze považovat za běžnou záležitost ve smyslu § 28 občanského zákoníku také proto, že prohlášení má zásadní význam pro veškerou existenci a fungování domu - je jím vázán každý vlastník jednotky i společenství vlastníků jednotek a také každá třetí osoba. Návrhu nelze vyhovět také z dalších důvodů. Podle § 11 odst. 7 zákona č. 72/1994 Sb. (zák. o vlastnictví bytů) je společenství vlastníků jednotek povinno oznámit všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, do 30 dnů katastrálnímu úřadu. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě a obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek (§ 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů). Podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu se rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu [§ 2 písm. i) zákona o vlastnictví bytů]. Podle § 7 odst. 1 věty první zákona o zápisech se věcná práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, zapisují do katastru nemovitostí záznamem. Změna v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem na základě oznámení společenství vlastníků jednotek doloženého listinami, které příslušné změny potvrzují nebo osvědčují (k této otázce vyjádření odkazuje na publikaci Olivová, K., Kuba, B.: Byty a katastr nemovitostí. 8. vydání. Praha, Linde 2008 a na čl. 4 pokynů č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4.8.2000, č.j. 2648/2000-23). V tomto případě vlastníci jednotek v domě č. p. xxx a xxx postaveném na pozemcích parc. č. xxx a xxx v katastrálním území Xxx a na pozemku parc. č. xxx v katastrálním území Xxx změnili dosavadní společné prostory v suterénu na základě stavebních úprav na sklepní prostory, které budou tvořit příslušenství jednotlivých bytových jednotek a poté došlo k zaměření, k novému vymezení příslušenství jednotlivých bytů a ke změně podlahových ploch jednotlivých bytů. Následkem toho došlo ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to ze zákona (§ 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů); proto měla být změna prohlášení vlastníka budovy ze dne 8.7.2009, pokud jde o změnu spoluvlastnických podílů na společných částech domu, předložena s oznámením společenství vlastníků jednotek k zápisu do katastru nemovitostí ve formě záznamu. Nestalo-li se tak a účastníky řízení (nikoliv společenstvím vlastníků jednotek) byl podán návrh na vklad (nikoliv na záznam), není, pokud jde o změnu spoluvlastnických podílů na společných částech domu, navrhovaný vklad odůvodněn obsahem předložených listin a není tak splněna

podmínka uvedená v § 5 odst. 1 písm. b) zákona o zápisech. Kromě toho jsou vlastníci jednotek i spoluvlastníky pozemků parc.č. xxx, xxx a xxx v katastrálním území Xxx a pozemku parc.č. xxx v katastrálním území Xxx, jejichž spoluvlastnictví je nerozlučně spjato s vlastnictvím jednotek. Zatímco u společných částí domu platí, že velikost spoluvlastnických podílů se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě, u spoluvlastnických podílů na pozemcích musí být respektována úprava dle § 21 zákona o vlastnictví bytů. Vlastníkům jednotek, kteří nejsou spoluvlastníky pozemku v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu, zákon ukládá provést mezi sebou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu (§ 21 odst. 2 věta první zákona o vlastnictví bytů). K otázce, na základě jaké listiny může dojít k potřebné změně velikosti spoluvlastnických podílů na pozemku, odkazuje katastrální úřad na již citovanou publikaci Olivová, K., Kuba, B.: Byty a katastr nemovitostí (shora). Současně s ohlášením změny údajů v prohlášení vlastníka je nutné podat návrh na vklad změněných spoluvlastnických podílů na pozemku na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku nebo smlouvy o převodu spoluvlastnických podílů na pozemku, kterou si vlastníci jednotek v domě uspořádají spoluvlastnické podíly na pozemku tak, aby byly shodné s nově stanovenými spoluvlastnickými podíly na společných částech domu. Právní úkon týkající se změny velikosti spoluvlastnických podílů na pozemku je nutno učinit určitě a srozumitelně. Smlouva musí rovněž obsahovat všechny podstatné náležitosti smluvního typu, který si účastníci pro změnu spoluvlastnických podílů na pozemcích zvolili. Takové smluvní ujednání však v předložené změně prohlášení vlastníka budovy není obsaženo; formulace, že spoluvlastnické podíly na pozemcích budou „stanoveny následovně“ (bod C odst. 2 Změny prohlášení vlastníka) je nedostatečná. Změna prohlášení vlastníka budovy ze dne 8.7.2009 proto neobstojí ani z hlediska požadavku určitosti a srozumitelnosti (podmínka vkladu uvedená v § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech). Ze všech těchto důvodů má katastrální úřad za to, že rozhodl správně, když návrh na vklad zamítl. Zároveň poukázal na to, že žalobci nesprávně považují katastrální úřad za účastníka řízení podle části páté občanského soudního řádu, neboť účastníky řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, jsou pouze žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem (§ 250a odst. 1 občanského soudního řádu).

Městský soud v Praze jako soud věcně a místně příslušný (§ 249 odst. 2, § 250 odst. 2 o.s.ř.) po zjištění, že žaloba proti rozhodnutí katastrálního úřadu byla podána ve lhůtě uvedené v § 247 odst. 1 o.s.ř., na základě podané žaloby přezkoumal rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl návrh na vklad zamítnut. Jednání nebylo nařizováno (§ 115a, § 245 o.s.ř.). Účastníci byli vyzváni, aby se ve stanovené lhůtě vyjádřili, zda souhlasí s rozhodnutím bez jednání. K této výzvě žalobci výslovně sdělili přípisem ze 17.5.2010, že netrvají na nařízení jednání.

Soud především posoudil otázku účastenství Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, který byl v žalobě označen jako žalovaný, v tomto řízení, které je řízením podle páté části o.s.ř.

V řízení podle § 244 a násl. jsou účastníky řízení žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem (§ 250a odst. 1 o.s.ř.). Jde o okruh účastníků stanovený zákonem (§ 245, § 94 odst. 2 o.s.ř.).

Katastrální úřad pro hl.m. Prahu není účastníkem tohoto řízení, neboť ani nepodal žalobu, ani nebyl účastníkem řízení o vkladu.

Správní orgán, který vydal rozhodnutí, kterým byl žalobce dotčen ve svých právech (katastrální úřad) není již po novelizaci páte části o.s.ř. provedené zákonem č. 151/2002 Sb. účastníkem řízení (na rozdíl od dřívější úpravy podle § 250l odst.2, § 250 odst. 1 a 4 o.s.ř.).

Proto soud výrokem I. podle § 94 odst. 4 o.s.ř. (§ 245 o.s.ř.) účast Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha v tomto řízení ukončil.

Při posuzování věci vycházel ze spisu Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha sp.zn. V-37804/2009-101 (který byl soudu předložen pouze zčásti) a z dokladů připojených k žalobě. Ve věci se jednalo pouze o právní posouzení, neboť zjištěný skutkový stav nebyl zpochybnován ani žalobci, ani ve vyjádření katastrálního úřadu.

Z rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrálního pracoviště Praha ze dne 27.11.2009, č.j. V-37804/2009-101-/MO (dále jen „napadené rozhodnutí“) vyplývá, že katastrální úřad zamítl návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě změny prohlášení vlastníka (žalobců) ze dne 8.7.2009, s odůvodněním, že jeden z účastníků – K. Z. – byl ke dni návrhu na vklad zbaven způsobilosti k právním úkonům a uvedený úkon, který za něj učinila jeho opatrovnice B. Z., nebyl ke dni návrhu na vklad schválen soudem ve smyslu § 28 obč.zák. Poukázal na to, že K. Z. je podílem 1/6 spoluvlastníkem jednotky č.xxx, ke které náleží spoluvlastnický podíl 6895/109652 na společných částech budovy a na pozemcích; v důsledku změny prohlášení dojde ke zvětšení podlahové plochy jednotky a změně podílu na společných částech budovy a na pozemcích na xxx, tedy ke změně rozsahu jednotky a pozbytí podílu na pozemcích. Nabývání a pozbývání věcných práv k nemovitostem nelze dle názoru katastrálního úřadu považovat za běžnou záležitost a bez schválení soudem není takový úkon učiněný zákonným zástupcem perfektní. Návrh na vklad proto zamítl pro nesplnění podmínky uvedené v § 5 odst. 1 písm. g) zák. o zápisech.

Správnost rozhodnutí katastrálního úřadu může být v soudním řízení posuzována jen z těch hledisek, kterými se při rozhodování o vkladu řídí katastrální úřad. Ten v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o zápisech). Není-li některá z podmínek vkladu splněna, katastrální úřad návrh na vklad zamítne (§ 5 odst. 2 věta za středníkem citovaného zákona).

Vzhledem k důvodům uvedeným v napadeném rozhodnutí i ve vyjádření katastrálního úřadu, se soud především zabýval otázkou, zda povolení vkladu brání nesplnění podmínky vkladu podle § 5 odst. 1 písm. g) zák. o zápisech, tj. nedostatek souhlasu k právnímu úkonu, požadovaného zvláštním předpisem (§ 28 obč.zák.).

Podle § 28 obč.zák., jestliže zákonní zástupci jsou povinni též spravovat majetek těch, které zastupují, a nejde-li o běžnou záležitost, je k nakládání s majetkem třeba schválení soudu.

Jak z tohoto ustanovení vyplývá, není schválení soudu vyžadováno k jakémukoli nakládání s majetkem osob zastoupených zákonnými zástupci (tj. s majetkem osob nezletilých, osob zbavených způsobilosti k právním úkonům, případně osob v této způsobilosti omezených). Je vyžadováno pouze k takovému nakládání s majetkem, které

nelze označit jako běžnou záležitost. Vzhledem k tomu, že uvedené ustanovení neupravuje odchylný režim pro žádný druh majetku, ale upravuje nakládání s majetkem obecně, nelze z tohoto ustanovení dovodit, že by jiný režim měl platit pro věci movité a jiný pro věci nemovité. Otázka, zda jde o běžnou záležitost či nikoli, nemůže být proto závislá na tom, zda se jedná o nakládání s nemovitostmi nebo s věcmi movitými, ale na jiném hledisku, které platí obecně jak pro věci movité, tak i pro věci nemovité. Za základní hledisko lze podle názoru soudu považovat především dopad do majetkové sféry zastoupené osoby, který je dán zejména finanční hodnotou majetku, se kterým je disponováno a s tím souvisejícím rozsahem, v jakém se dispozice odrazí v dosavadním majetku zastoupeného.

Je nepochybné, že dispozici nepatrnou částí majetku zastoupeného, resp. majetkem nepatrné hodnoty, lze označit za běžnou záležitost, zejména za situace, kdy v souvislosti s tím se majetek zastoupeného zhodnocuje. Jiný výklad by byl zcela neúčelný, nefunkční, těžkopádný a nevhodný, neboť by téměř z každého úkonu zákonného zástupce činil složitou záležitost, podmíněnou souhlasem soudu. Jednorázovou dispozici s majetkem zastoupeného v rozsahu cca 11.000,- Kč lze podle názoru soudu považovat za těchto okolností za běžnou záležitost, a to bez ohledu na to, zda jde o dispozici s majetkem nemovitým či movitým (např. občasné zakoupení movité věci pro zastoupeného, i z jeho prostředků, v hodnotě cca 11.000,- Kč, případně i vyšší, rozhodně nelze považovat za úkon, který by vyžadoval schválení soudem dle § 28 obč.z.). Nelze proto paušálně tvrdit, že žádná dispozice, spojená s nabytím či pozbytím vlastnictví k nemovitosti, nemůže být běžnou záležitostí a že ke každé takové dispozici je nutné schválení úkonu zákonného zástupce soudem podle § 28 o.z. Judikatura ostatně v jiných souvislostech dovodila, že také nemovitost lze v některých případech považovat za nepatrný majetek (viz R 20/1989).

V předmětné věci se navíc nejedná ani o pozbývání nemovitosti, která byla dosud ve vlastnictví zastoupeného ani o nabývání nové nemovitosti, ale pouze o úpravu rozsahu (podlahové plochy, uspořádání) jednotky, aniž by se cokoli měnilo na spoluvlastnickém podílu zastoupeného na jednotce č.xxx. Změna podílu na společných částech domu je pouze zákonným důsledkem této úpravy (viz § 8 odst. 2 zák.č. 72/1994 Sb.) a uspořádání poměrů k pozemkům je pak zákonem stanovenou povinností (§ 21 odst. 2 věta první zák.č. 72/1994 Sb.), jejíž splnění, pokud neznamená hodnotově větší zásah do majetkové sféry zastoupeného, lze považovat za běžnou záležitost.

Rozdíl spočívající ve změně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a na pozemcích ze xxx na xxx lze označit za nepatrný, neboť podíl xxx představuje cca 6,22 % a podíl xxx představuje cca 5,99 %. Navíc se váže k jednotce č.xxx jako celku, tzn. že u K. Z., který je spoluvlastníkem jednotky pouze v rozsahu 1/6, je tento rozdíl 6 x menší.

Ze všech shora uvedených důvodů dospěl soud k závěru, že úkon opatrovnice K. Z., spočívající v účasti na změně prohlášení, která je předmětem tohoto řízení, lze považovat za běžnou záležitost, která nevyžaduje schválení soudem podle § 28 o.z. Není-li k tomuto úkonu podle § 28 o.z. nutné schválení soudu, nelze pak nedostatek tohoto schválení považovat za nesplnění podmínky vkladu podle § 5 odst. 1 písm. g) zák. o zápisech, která by mohla být důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad.

Soud se zabýval i dalšími argumenty, které katastrální úřad v napadeném rozhodnutí neuvedl a uvádí je až ve svém vyjádření.

Katastrální úřad poukazuje na to, že změna v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu se zapisuje záznamem na základě oznámení společenství vlastníků doloženého příslušnými listinami (§ 11 odst. 7, § 8 odst. 2 zák.č. 72/1994 Sb., § 7 odst. 1 zák. o zápisech, čl. 4 pokynů č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4.8.2000 č.j. 2648/2000-23, publikace Olivová, K., Kuba, B.: Byty a katastr nemovitostí – viz shora). Také v tom vidí důvod pro zamítnutí návrhu na vklad, neboť podle jeho názoru není návrh na vklad odůvodněn obsahem předložených listin (§ 5 odst. 1 písm. b) zák. o zápisech).

Pokud jde o změnu ve vymezení jednotek a spoluvlastnických podílů na společných částech domu, soud se s tímto stanoviskem ztotožňuje. Ke změně rozsahu a vymezení jednotek a ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu na základě změny prohlášení dochází ze zákona a zapisují se záznamem dle § 7 zák. o zápisech. Proto také soud ve výroku rozsudku nerozhoduje o povolení vkladu k podílu na společných částech domu. Soud však připomíná, že záznam nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva, tzn. že k tomuto vzniku, změně či zániku (v tomto případě ke změně rozsahu a vymezení jednotek a ke změně podílu vlastníků jednotek na společných částech domu) došlo již změnou prohlášení, resp. u změny podílů na společných částech domu ze zákona.

Katastrální úřad ve vyjádření také uvádí, že dalším důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad je skutečnost, že vlastníci jednotek jsou i spoluvlastníky pozemků a spoluvlastnictví pozemků je nerozlučně spjata s vlastnictvím jednotek. Nejsou-li vlastníci jednotek spoluvlastníky pozemku v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu, ukládá jim § 21 odst. 2 zák.č. 72/1994 Sb., provést mezi sebou převod podílů na pozemcích tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu. K tomu je zapotřebí podat návrh na vklad ohledně změněných spoluvlastnických podílů na pozemku na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku nebo smlouvy o převodu spoluvlastnických podílů na pozemku tak, aby byly shodné s nově stanovenými podíly na společných částech domu. Podle vyjádření katastrálního úřadu takové smluvní ujednání v předložené změně prohlášení není obsaženo a formulace, že „spoluvlastnické podíly na pozemcích budou stanoveny následovně“ – bod C odst. 2 Změny prohlášení vlastníka - je nedostatečná, resp. odporuje požadavku určitosti a srozumitelnosti, tzn. že není splněna ani podmínka vkladu podle § 5 odst. 1 písm. c) zák. o zápisech.

Tento názor soud nesdílí.

Právní úkony vyjádřené slovy je nutno vykládat zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 2 o.z.). V tomto případě je ve Změně prohlášení vlastníka v části A. na str. 2 konstatováno, že vlastníci jednotek jsou podle prohlášení a jednotlivých smluv o převodu bytových jednotek mimo jiné vlastníky pozemků parc.č. xxx, xxx a xxx v katastrálním území Xxx a pozemku parc.č. xxx v katastrálním území Xxx. V části C. bodu 2. na str. 18 jsou vymezeny nové spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a na pozemcích a v části D., která je nazvána Úprava práv k pozemkům je uvedeno, že společně s jednotkami a spoluvlastnickými podíly na společných částech budovy přecházejí na vlastníky i práva k pozemkům ve výši příslušného spoluvlastnického podílu odpovídajícího velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, uvedeného v odstavci 2 části C.

Tato formulace nevzbuzuje pochybnosti, že předmětem Změny prohlášení není jen změna uspořádání jednotek a změna podílů na společných částech domu, ale také uspořádání



práv k pozemkům, tak, aby spoluvlastnictví k pozemkům odpovídalo (nově vymezenému) spoluvlastnictví ke společným částem domu. Soud neshledává tuto formulaci neurčitou ani nesrozumitelnou. Vůle účastníků tohoto úkonu upravit podíly k pozemku v souladu s podíly ke společným částem domu je zcela zřejmá z části C. bodu 2. a z části D. změny prohlášení, pozemky, o které se jedná, jsou v listině označeny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 písm. a) zák.č. 344/1992 Sb. (viz část A., str. 2) a podíly, v jakých se účastníci stávají spoluvlastníky pozemků jsou jednoznačně vymezeny v části C. bodu 2. Skutečnost, že úkon není výslovně označen jako dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům, nemění nic na jeho obsahu, tj. na tom, že tímto úkonem fakticky dochází ke zrušení původního a k vytvoření nového spoluvlastnictví k pozemkům a jde o shodný projev vůle vlastníků. Pro posouzení tohoto úkonu není podstatné ani to, že v něm není uvedeno, zda k vypořádání dochází úplatně či bezplatně; není-li mezi účastníky sjednána úplata, je třeba vycházet z toho, že ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví došlo bezúplatně.

Protože po provedeném řízení soud dospěl k závěru, že nebylo prokázáno nesplnění žádné z podmínek omezujících povolení vkladu práva do katastru nemovitostí (k úkonu opatrovnice K. Z. nebylo zapotřebí schválení soudem dle § 28 o.z. a Změna prohlášení obsahuje určité a srozumitelné zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům, které podléhá vkladu), rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva vlastníků jednotek k nově stanoveným podílům na pozemcích (§ 250j odst. 1 o.s.ř.). V tomto rozsahu rozsudek nahrazuje zamítavé rozhodnutí katastrálního úřadu (§ 250j odst. 2 o.s.ř.).

Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř. (§ 245 o.s.ř.), neboť účastníky tohoto řízení jsou pouze žalobci, kteří mají shodný zájem a byli ve věci úspěšní. Není zde tedy žádný účastník, který by ve věci úspěch neměl a proti kterému by bylo možno přiznat náhradu nákladů řízení. Katastrální úřad, jak je shora uvedeno, není účastníkem řízení podle páté části o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku **l z e** podat odvolání do 15 dnů od doručení písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

V Praze dne 21. března 2011

**JUDr. Ladislav M u z i k á ř**, v.r.  
samosoudce

Za správnost vyhotovení:  
Juhašová