



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl samosoudkyní JUDr. Miroslavou Holubovou ve věci žalobce: **Antonín S.**, nar. xxx, bytem xxx, zastoupeného JUDr. Vladimírem Jirouskem, advokátem, se sídlem Preslova 361/9, Ostrava - Moravská Ostrava za účasti: **1) Badalyan Ara CZECH, s.r.o.**, IČ: 28569997, se sídlem Ostrava - Moravská Ostrava, zastoupeného Mgr. Lukášem Kratochvílem, advokátem se sídlem Ostrava, Solná 5, **2) RNDr. David B., Ph.D.**, nar. xxx, bytem xxx **3) Eliška B.**, nar. xxx, bytem xxx **4) Bytové družstvo GOLD RIVER**, IČ: 27771466, se sídlem Ostrava - Moravská Ostrava, Českobratrská 1805/32 **5) Stanislava Ch.**, nar. xxx, bytem xxx **6) Otmar H.**, nar. xxx, bytem xxx **7) Dagmar K.**, nar. xxx, bytem xxx **8) Eduard K.**, nar. xxx, bytem xxx, **9) Ing. Tomáš P.**, nar. xxx, bytem xxx **10) Hana P.**, nar. xxx, bytem xxx **11) Oldřich P.**, nar. xxx, bytem xxx, **12) Jarmila P.**, nar. xxx, bytem xxx, **13) Milena S.**, nar. xxx, bytem xxx, **14) Tereza S.**, nar. xxx, bytem xxx, **15) Radek Š.**, nar. xxx, bytem xxx **16) Jaroslav Š.**, nar. xxx, bytem xxx **17) Jan Z.**, nar. xxx, bytem xxx **18) Jana Ž.**, nar. xxx, bytem xxx, o **povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí**

t a k t o :

I. Soud **p o v o l u j e** vklad vlastnického práva žalobce Antonína S., r.č. xxx, bytem xxx, k jednotce č. xxx – byt v budově č.p. xxx, postavené na pozemku parc.č. xxx, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5131/141106 na společných částech budovy č.p. xxx a podílu o velikosti 5131/141106 na pozemku par.č. xxx vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, s tím, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku u jednotky č. xxx náležející Bytovému družstvu GOLD RIVER činí 8774/141106, u jednotky č. xxx náležející Bytovému družstvu GOLD RIVER činí 3025/141106, u jednotky č. xxx náležející Elišce B. činí 11430/141106, u jednotky č. xxx náležející Radku Š. činí 8655/141106, u jednotky č. xxx náležející Mileně S. činí 3737/141106, u jednotky č. xxx náležející Janě Ž. činí 11873/141106, u jednotky č. xxx náležející manželům Oldřichu a Jarmile P. činí 8420/141106, u jednotky č. xxx náležející Stanislavě Ch. činí 3690/141106, u jednotky č. xxx náležející Otmaru H. činí 11929/141106, u jednotky č. xxx náležející Tereze S. činí 8318/141106, u jednotky č. xxx náležející RNDr. Davidu B. Ph.D. činí 5862/141106, u jednotky č. xxx náležející Janu Z. činí 9442/141106, u jednotky č. xxx náležející Badalyan Ara CZECH s.r.o. činí 8478/141106, u jednotky č. xxx náležející Eduardu K. činí 5703/141106, u jednotky č. xxx náležející Dagmar K. činí 9092/141106, u jednotky č. xxx náležející Haně P. činí 8084/141106, u jednotky č. xxx náležející Jaroslavu Š. činí 5303/141106, a u jednotky č. xxx náležející Ing. Tomáši P. činí 4160/141106.

Tímto rozsudkem soudu se v celém rozsahu nahrazuje rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, č.j. V-13552/2014-807-24, ze dne 9.10.2014.

II. Žalobce **je povinen** zaplatit Ing. Tomáši P. na nákladech řízení částku 1.800,-Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

III. Ostatní účastníci navzájem **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Včasnou podanou žalobou ze dne 3.11.2014 (doručenou soudu dne 4.11.2014) ve znění podání ze dne 15.10.2015 a 26.10.2015 se žalobce domáhal vydání rozsudku, kterým by soud povolil vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce k bytové jednotce č. xxx v budově č.p. xxx na pozemku parc. č. xxx včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5131/141106 na společných částech budovy a pozemku parc. č. xxx v k.ú. Moravská Ostrava a s tím, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku činí u jednotky č. xxx náležející Bytovému družstvu GOLD RIVER 8774/141106, u jednotky č. xxx náležející Bytovému družstvu GOLD RIVER 3025/141106, u jednotky č. xxx náležející Elišce B. 11430/141106, u jednotky č. xxx náležející Radku Š. 8655/141106, u jednotky č. xxx náležející Mileně S. 3737/141106, u jednotky č. xxx náležející Janě Ž. 11873/141106, u jednotky č. xxx náležející manželům Oldřichu a Jarmile P. 8420/141106, u jednotky č. xxx náležející Stanislavě Ch. 3690/141106, u jednotky č. xxx náležející Otmaru H. 11929/141106, u jednotky č. xxx náležející Tereze S. 8318/141106, u jednotky č. xxx náležející Davidu B. RNDr. Ph.D. 5862/141106, u jednotky č. xxx náležející Janu Z. 9442/141106, u jednotky č. xxx náležející Badalyan Ara CZECH s.r.o. 8478/141106, u jednotky č. xxx náležející Eduardu K. 5703/141106, u jednotky č. xxx náležející Dagmar K. 9092/141106, u jednotky č. xxx náležející Haně P. 8084/141106, u jednotky č. xxx náležející Jaroslavu Š. 5303/141106, a u jednotky č. xxx náležející Ing. Tomáši P. 4160/141106. Dále žádal, aby rozsudkem soudu bylo nahrazeno v celém rozsahu rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, č.j. V-13552/2014-807-24, ze dne 9.10.2014.

Žalobce žalobu odůvodnil tím, že dne 30.6.2010 uzavřel s vlastníky bytových jednotek v domě č.p. xxx na pozemku parc.č. xxx v k.ú. Moravská Ostrava smlouvu o výstavbě nové bytové jednotky č. xxx, uvedenou výstavbu provedl jako stavebník na úkor společných prostor v podkroví domu č.p. xxx a to na úkor chodby, balkónu, komory, WC, prádelny a sušárny. Podle vymezeného předmětu smlouvy měla vzniknout bytová jednotka č. xxx v podkroví. V rozporu s čl. IV/ smlouvy o výstavbě a údajem, že půjde o bytovou jednotku v podkroví domu, však jako součást jednotky byl uveden i sklep o výměře 2 m² nacházející se v suterénu budovy, což podmínilo i

vadný údaj o výměře bytové jednotky – 53,31 m². Vlastní výstavba však byla realizována pouze v podkroví domu a po získání dodatečného stavebního povolení a kolaudačního souhlasu s užíváním stavby byl u příslušného katastrálního úřadu podán návrh na povolení vkladu vlastnického práva žalobce k nově vytvořené bytové jednotce č. xxx. Tento návrh však byl rozhodnutím katastrálního úřadu ze dne 9.7.2014, č.j. V – 8643/2014-807-24, zamítnut mimo jiné i s odůvodněním, že jako součást jednotky byl uveden i sklep, který smlouvou o výstavbě nebyl vůbec řešen, a navíc se má nacházet v 1. podzemním podlaží budovy v části, která byla původně určena jako společná část budovy (uvedená chyba samozřejmě vedla i k vadnému výpočtu podílů na společných částech domu a pozemku). Žalobce si vyžádal odborné posouzení uvedených skutečností od soudního znalce Ing. Jaromíra Plačka, který potvrdil, že přiřazení sklepu v 1. podzemním podlaží domu č.p. xxx v části obce Moravská Ostrava k jednotce č. xxx je zjevnou chybou, a že je proto nutno snížit výměru nové jednotky z 53,31 m² na 51,31 m² vypuštěním sklepu o výměře 2 m². Současně znalec provedl nový výpočet podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemku, na kterém dům stojí. Vzhledem k odbornému posouzení Ing. Jaromíra Plačka žalobce uznal důvodnost výtky katastrálního úřadu, že do nové bytové jednotky byla neprávem zařazena místnost sklepa o výměře 2 m², a proto nepodal proti rozhodnutí katastrálního úřadu ze dne 9.7.2014 žalobu podle části páté o.s.ř. Podal proto nový návrh na povolení vkladu vlastnického práva k jednotce, k němuž připojil odborné posouzení Ing. Jaromíra Plačka i shodné stanovisko předsedy výboru Společenství vlastníků jednotek ze dne 5.8.2014. Katastrální úřad však i tento nový návrh zamítl rozhodnutím ze dne 9.10.2014. Žalobce tvrdil, že předmětným rozhodnutím ze dne 9.10.2014 byl dotčen ve svých právech, neboť toto rozhodnutí zasahuje do jeho vlastnického práva k bytové jednotce, kterou svým nákladem vybudoval. Odkázal na ust. § 3063 a 3028 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a dovedil, že vznik bytové jednotky je třeba posoudit podle ust. § 5 odst. 1 zák. č. 72/94 Sb., když je nepochybné, že bytová jednotka byla vybudována na základě smlouvy o výstavbě uzavřené podle zák. č. 72/94 Sb. a vlastnické právo k ní žalobce nabyt okamžikem, kdy se stala věcí v právním slova smyslu, spolu s jednotkou nabyt i spoluvlastnický podíl na společných částech domu i spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. xxx. Dále poukázal, že katastr nemovitostí je veřejnoprávní evidencí a je třeba trvat na tom, aby obsahoval zápisy v maximální možné míře pravdivosti. Žalobce dále uvedl, že účastníci smlouvy projeví souhlas s vybudováním nové jednotky a s jejím umístěním. Výpočet výše spoluvlastnického podílu k společným částem domu a pozemku byl jednoznačně určen ustanovením § 8 z.č. 72/1997 Sb., od něhož se účastníci smlouvy nemohli odchýlit. Žalobce dále namítal, že smlouva o výstavbě především zaniká splněním, kterým je provedení výstavby domu nebo jednotky. Dle žalobce předmětnou smlouvu o výstavbě, která zanikla splněním sjednaných závazků, již není možno měnit formou dodatků, jak to předpokládá rozhodnutí katastrálního úřadu. Žádné výhrady ze strany katastrálního úřadu pak neexistují k výpočtu spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, jak je Ing. Plaček ve svém elaborátu uvedl. V úvahu je nutno vzít i to, že tímto novým výpočtem se právní postavení zbývajících účastníků zlepšilo, neboť nově vypočtené spoluvlastnické podíly jsou vyšší než podíly, které by odpovídaly výpočtu vycházejícímu z toho, že součástí budované jednotky je i sklep o výměře 2 m².

Katastrální úřad ve svém vyjádření ze dne 2.2.2014 setrval na závěrech svého rozhodnutí. Katastrální úřad originární způsob nabytí vlastnického práva žalobce k jednotce její výstavbou nijak nezpochybil. Poukázal, že skutečnost, že zápis je nutno po 1.1.2014 provést vkladem, jednoznačně vyplývá z ustanovení § 6 z.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Dle katastrálního úřadu žalobce záměrně opomíjí problém, že změnou výše spoluvlastnických podílů (v domě) nedochází ke změně výše jednotlivých spoluvlastnických podílů k pozemku pod domem – zde zákonodárce jednoznačně vyžaduje projev vůle dotčených spoluvlastníků (viz ust. § 17 odst. 2 z.č. 72/1994 Sb.), a to projev výslovný. Zákonodárce rozlišuje mezi změnou výše spoluvlastnických podílů ke společným částem budovy, k nimž dochází v důsledku skutečnosti – vybudování jednotky a změnou výše spoluvlastnických podílů k pozemku, k němuž dochází převodem. Použitím jazykového výkladu lze konstatovat, že pojem převod obsahuje mj. i složku volní, tj. projev vůle jednotlivých smluvních stran své spoluvlastnické podíly převést, tj. změnit jejich výši. Pokud by katastrální úřad připustil, že smlouvy jednou uzavřené zcela autonomními svobodnými smluvními stranami mohou být měněny subjektem stojícím mimo kontrakt, jednalo by se o flagrantní porušení všech jeho povinností.

Účastnice řízení Tereza S. ve svém vyjádření ze dne 9.2.2015 poukázala, že v žalobě označený Grzegorz S. vlastníkem bytové jednotky již není. U ústního jednání konaného dne 15.10.2015 konkrétní procesní návrh neučinila.

Účastník řízení Bytové družstvo GOLD RIVER se žalobou nesouhlasil a navrhoval její zamítnutí. Podle něj je předmětná smlouva o výstavbě absolutně neplatná, i pokud by ji soud shledal platnou, pak žalobce nebyl oprávněn do doby podpisu posledního účastníka smlouvy do společných prostor zasáhnout. Žalobce však vystavěl jednotku na černo (bez smlouvy o výstavbě a stavebního řízení), jednotku pronajímal a zabral prostor v rozporu s vůlí ostatních majitelů. Poukázal, že smlouva o výstavbě byla podepsána posledním účastníkem až v roce 2013, nikoliv jak žalobce tvrdí v roce 2010. V další části vyjádření uváděl další důvody, ve kterých spatřuje neplatnost smlouvy o výstavbě, dále namítal, že v řízení nelze přihlídnout k odbornému posouzení, které vypracoval Jaromír Plaček, a dále poukazoval na další chyby ve smlouvě o výstavbě. Nedostatky podle něj lze zhojit pouze novou smlouvou o výstavbě. U jednání dne 23.11.2015 pak uvedl, že by byl ochoten uzavřít dodatek ke smlouvě o výstavbě, dle kterého by byly dány do pořádku podíly vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemku.

Účastník řízení RNDr. David B., Ph.D, se procesně nevyjádřil. Rovněž se nevyjádřili – Eliška B., Stanislava Ch., Eduard K., Hana P., Milena S., Oldřich P., Radek Š. a Jana Ž.

Účastníci Badalyan Ara Czech s.r.o., Jan Z., Jaroslav Š., Jarmila P., Ing. Tomáš P., Dagmar K. a Otmar H. se žalobou souhlasili.

Žalobce v replice ze dne 11.9.2015 k vyjádření katastrálního úřadu dále podrobně rozvedl své právní důvody nesouhlasu se závěry katastrálního úřadu.

Žalobce podáními ze dne 15.10.2015 a 26.10.2015 provedl změnu žaloby. Změna žaloby se týkala částečné změny navrhovaného petitu v označení vlastníků bytových jednotek a v označení podílů na společných částech domu č.p. xxx na pozemku p.č. xxx a pozemku p.č. xxx v k.ú. Moravská Ostrava. Soud tuto změnu žaloby podle ust. § 95 odst. 1 o.s.ř. připustil, protože výsledky dosavadního řízení mohou být podkladem o změněné žalobě.

Krajský soud provedl důkazy.

Z rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava ze dne 9.7.2014 č.j. V-8643/2014-807-17 bylo zjištěno, že návrh žalobce podaný dne 3.6.2014 na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k bytové jednotce č. xxx v budově č.p. xxx na pozemku par.č. xxx včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5331/141306 na společných částech budovy a pozemku v k. ú. Moravská Ostrava ve prospěch Antonína S. byl zamítnut. Z odůvodnění tohoto rozhodnutí vyplývá, že obsah předložené listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad, když předmětem vkladu vlastnického práva nejsou převody spoluvlastnických podílů na shora uvedených bytových jednotkách č. xxx a rovněž převody spoluvlastnických podílů na pozemku. V návrhu na vklad vlastnického práva není uvedeno, kdo by měl tyto spoluvlastnické podíly nabývat do vlastnictví, dále je nedostatečně identifikována bytová jednotka č. xxx, když je pouze uvedeno, ve které budově je vymezena, avšak není uvedeno, na kterém pozemku tato budova stojí. Dále bylo tvrzeno, že Ing. Zdeněk T. jako zástupce Bytového družstva GOLD RIVER smlouvu o výstavbě podepsal v době, kdy bytové družstvo ještě nevzniklo a kdy ani nebyly vymezeny bytové jednotky. Katastrálním úřadem bylo zjištěno, že smlouvou o výstavbě byl bez dalšího zahrnut do výměry plochy bytové jednotky č. xxx sklep, byť výstavba jednotky se měla uskutečnit v podkroví domu č. xxx. Katastrální úřad dospěl k závěru, že předložená vkladová listina není v souladu s § 17 odst. 1 písm. a/ zák. č. 256/2013 Sb. Toto rozhodnutí nabylo právní moci a nebyla proti němu podána žaloba podle části páté o.s.ř.

Ze smlouvy o výstavbě, na základě níž mělo být zapsáno vlastnické právo žalobce v katastru nemovitostí, bylo zjištěno, že tuto uzavřeli stávající vlastníci jednotek v domě č.p. xxx v Moravské Ostravě, přičemž k podpisu všech účastníků smlouvy došlo v období od 23.11.2009 do 25.2.2013, kdy ji podepsal poslední účastník Ing. Tomáš P. Dne 31.12.2012 byl podepsán dodatek č. 1, ze kterého vyplývá, že došlo u bytové jednotky č. xxx ke změně vlastnictví a nový vlastník Jana Ž. přistoupila k původní smlouvě, dodatkem ze dne 2.1.2013 ke smlouvě přistoupila nová vlastnice jednotky č. xxx Tereza S. a dodatkem č. 3 ze dne 28.5.2014 přistoupil ke smlouvě nový vlastník jednotky č. xxx Radek Š. Podpisy všech účastníků smlouvy byly řádně ověřeny. V čl. I. byla řádně označena budova, v níž došlo k vybudování

bytové jednotky č. xxx, v čl. II. byly vymezeny dosavadní jednotky v domě č. xxx v k.ú. Moravská Ostrava (označením příslušným číslem, výměrou a uvedením vlastníka), v čl. III. byly určeny dosavadní společné části budovy a uvedeny podíly stávajících vlastníků na společných částech domu a pozemku p.č. xxx v k.ú. Moravská Ostrava. V čl. IV. byl označen předmět smlouvy tak, že tímto je výstavba nové bytové jednotky č. xxx – bytu, provedená stavebníkem na úkor společných prostor v podkroví domu, a to na úkor chodby, balkonu, komory, WC, prádelny, sušárny, uvedených v čl. II.1 písm. h/ smlouvy. Pokud jde o odkaz na čl. II.1 smlouvy, pak evidentně došlo k chybě v psaní, když dle obsahu smlouvy tímto článkem je čl. III.1 smlouvy. Podle čl. V. byla vymezena jednotka č. xxx po realizaci výstavby, přičemž v bodu V.1 je uvedeno, že stavebními úpravami vznikne nová jednotka č. xxx ve vlastnictví stavebníka na úkor společných částí domu č.p. xxx, a to prostoru o výměře 53,31 m² v podkroví budovy č.p. xxx. V čl. V.2 byla jednotka označena jako byt o velikosti 1+1 umístěný v podkroví o celkové výměře plochy s příslušenstvím 53,31 m² s tím, že se bude skládat z pokoje o výměře 28 m², kuchyně o výměře 11,4 m², koupelny o výměře 1,8 m², WC o výměře 1,61 m², předsíně o výměře 8,5 m², sklepa o výměře 2 m² a balkónu o výměře 3,2 m², přičemž plocha balkonu se nezapočítává do celkové plochy bytové jednotky, v čl. VI. byly vymezeny společné části domu po realizaci výstavby, přičemž část skladu byla nahrazena sklepem. V čl. VII. byly určeny budoucí spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku, přičemž při určení těchto podílů bylo vycházeno z plochy jednotky č. xxx o výměře 53,31 m². Rovněž bylo dojednáno, že spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku nemohou být předmětem samostatného převodu a jsou stanoveny poměrem podlahové plochy jednotky k podlahové ploše všech jednotek. V čl. VIII. byl stanoven způsob stavebních úprav a financování nákladů, přičemž v bodě 9 bylo uvedeno, že vlastníci bytových jednotek úplatně převádí spoluvlastnické podíly na pozemku par.c. xxx v k.ú. Moravská Ostrava a výslovně prohlásili, že se zcela finančně vypořádali ohledně výstavby nové bytové jednotky, s čímž souvisí zmenšení jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, a to v souvislosti s nárůstem celkové výměry podlahové plochy všech jednotek, která se zvětšila o podlahovou plochu nové jednotky. Součástí smlouvy byly i schematické nákresy jednotlivých podlaží a plánů nově vznikající jednotky.

Z návrhu na vklad vlastnického práva došlého dne 12.8.2014 katastrálnímu úřadu, že tento byl podán žalobcem, přičemž žalobce požadoval povolení vkladu svého vlastnického práva do katastru nemovitostí k jednotce č. xxx včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. xxx v části obce Moravská Ostrava a pozemku parc. č. xxx v k.ú. Moravská Ostrava v rozsahu 5131/141106 s tím, že bude rovněž proveden zápis nově stanovených spoluvlastnických podílů, které se vážou k jednotkám č. xxx až xxx v bytovém domě č.p. xxx v části obce Moravská Ostrava stojícím na pozemku parc. č. xxx zastavěná plocha a nádvoří. Součástí návrhu byla smlouva o výstavbě, oprava zjevné chyby, potvrzení předsedy výboru Společenství vlastníků jednotek v domě xxx a kolaudační souhlas.

Z listiny ze dne 4.8.2014 označené jako Oprava zjevné chyby ve Smlouvě o výstavbě jednotky č. xxx v domě č.p. xxx v části obce Moravská Ostrava bylo zjištěno, že jde o odborné posouzení vypracované Ing. Jaromírem Plačkem, znalcem z oboru oceňování nemovitostí. Ing. Jaromír Plaček konstatoval, že nově vybudovanou jednotkou bude dotčeno pouze podkroví bytového domu a nikoli podzemní podlaží. Sklep o výměře 2 m² byl jako součást bytové jednotky zahrnut neoprávněně do podlahové plochy bytu. Bylo konstatováno, že po realizaci výstavby výměra jednotky správně činí 51,31 m², že z čl. V.2 písm. a/ se vypouští formulace „sklepa ...2,00 m²“, rovněž se vypouští z čl. VI.1 poslední část věty za středníkem. V další části posouzení pak Ing. Jaromír Plaček provedl určení spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku (rozsah podílů odpovídá podílům vymezeným v podané žalobě). Nahradil rovněž schematický náčrt prvního podzemního podlaží.

Z potvrzení předsedy výboru Společenství vlastníků jednotek v domě xxx ze dne 5.8.2014 bylo zjištěno, že Společenství vlastníků se seznámilo s „Opravou zjevné chyby ve Smlouvě o výstavbě jednotky č. xxx v domě č.p. xxx v části obce Moravská Ostrava“ vypracované Ing. Jaromírem Plačkem s tím, že proti provedené opravě nejsou žádné námitky, neboť provedená oprava nic nemění na předmětu označené smlouvy o výstavbě, na kterém se všichni účastníci smlouvy shodli.

Z Kolaudačního souhlasu ze dne 21.5.2014 vydaného statutárním městem Ostrava, Úřadem městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz bylo zjištěno, že kolaudační souhlas byl udělen pro „stavební úpravy prostor v 6. NP domu č.p. xxx, na pozemku parc. č. xxx v k.ú. Moravská Ostrava“.

Z rozhodnutí katastrální úřadu ze dne 9.10.2014 č.j. V-13552/2014-807-24 bylo zjištěno, že návrh doručený katastrálnímu úřadu dne 12.8.2014 na vklad vlastnického práva žalobce k jednotce č. xxx a spoluvlastnickému podílu na společných částech domu č.p. xxx, stojícím na pozemku p.č. xxx, a podílu na pozemku parc. č. xxx v rozsahu 5331/141106 byl zamítnut.

Katastrální úřad poukázal na ustanovení § 3063 občanského zákoníku, i na smlouvu o výstavbě, kterou do podlahové plochy nově vzniklé bytové jednotky číslo xxx byla zahrnuta i plocha blíže neurčené části skladu nově označeného jako sklep, když tento nebyl předmětem stavebního řízení ani smlouvy o výstavbě. Katastrální úřad poukázal, že spolu se smlouvou o výstavbě byla doručena listina označená jako Oprava zjevné chyby ve smlouvě o výstavbě, kterážto byla podepsána Ing. Jaromírem Plačkem. Katastrální úřad poukázal, že Ing. Jaromír Plaček není žádnou ze smluvních stran smlouvy o výstavbě, přesto tento subjekt naprosto podstatným způsobem mění samotný obsah smlouvy a výstavbě, například vymezení jednotky číslo xxx, výši jednotlivých spoluvlastnických podílů na pozemku pod budovou, schémata a podobně. Tento subjekt mění tedy vůlí jednotlivých smluvních stran, kdy tyto naprosto zásadní změny označuje za změny neměnicí předmět smlouvy o

výstavbě, přestože sám o své vůli deklaruje neoprávněnost zahrnutí sklepa do nově vymezené jednotky. Katastrální úřad poukázal, že smlouva o výstavbě musí mít písemnou formou, musí být uzavřena příslušnými smluvními stranami. Obsah samotné smlouvy o výstavbě nemůže být měněn subjektem, jenž je zcela naprosto odlišným od vlastníků jednotlivých jednotek v budově. Předloženou listinou označenou jako oprava smlouvy o výstavbě dochází ke změnám všech podstatných částí samotné smlouvy o výstavbě, je měněn projev vůle jejich jednotlivých smluvních stran. Pokud by katastrální úřad přistoupil na takto změněný obsah listiny, jenž je zcela zásadní pro samotné vymezení jednotek, společných částí, výše spoluvlastnických podílů, porušil by tímto téměř všechny zásady vedení samotného vkladového řízení, jakož i zásadu smluvní volnosti subjektů, jež tvoří stěžejní páteř soukromého práva České republiky. Dále katastrální úřad uvedl, že originární způsob nabytí vlastnického práva žalobce k jednotce její výstavbou nijak nezpochybuje. Součástí smlouvy o výstavbě je rovněž úplatný převod spoluvlastnických podílů k pozemku pod stavbou, přičemž ke vzniku vlastnického práva k takto změněnému podílu originálním způsobem nedochází. Ke vzniku vlastnického práva ke změněnému spoluvlastnickému podílu na pozemku dochází na základě listiny - smlouvy o výstavbě ve vkladovém řízení, a to rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu. Bylo tomu tak i před 1.1. 2014, a proto s námitkou žalobce, že by zápis změněných spoluvlastnických podílů k pozemku na základě smlouvy o výstavbě byl prováděn záznamem, nesouhlasil a v tomto bodě se podle správního orgánu jedná zjevně o nepochopení samotné podstaty jedné z částí smlouvy o výstavbě - převodu spoluvlastnických podílů k pozemku. Katastrální úřad konstatoval, že žalobce zcela ignoruje skutečnost, že smlouva o výstavbě obsahuje podle ustanovení § 17 odst. 2 zákona č. 72/94 Sb. rovněž převod spoluvlastnických podílů k pozemku. Smlouva o výstavbě tedy obsahuje rovněž i vůli smluvních stran převést spoluvlastnické podíly k pozemku, tato vůle je ovšem zásadním způsobem měněna subjektem k tomu neoprávněným, subjektem, jenž dokonce není smluvní stranou, a ani subjektem, který by byl k takové změně zmocněn.

Ze stavebního spisu sp. zn. S-MoaP/10564/13 a S-MoaP/31226/14 Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz bylo zjištěno, že žalobce dne 14.2.2013 podal žádost o dodatečné stavební povolení pro úpravu nebytového prostoru na byt, v 6.NP, ul. xxx. Obsahem spisu je rovněž Smlouva o výstavbě podepsaná vlastníky stávajících jednotek a stavebníkem. Dne 5.11.2013 bylo vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby. Z odůvodnění tohoto rozhodnutí vyplývá, že byly provedeny stavební úpravy v 6.NP, na jejichž základě vznikla nová bytová jednotka č. 19. Uvedené rozhodnutí nabylo právní moci, když odvolání Bytového družstva GOLD RIVER a Terezy S. byla zamítnuta (rozhodnutím ze dne 17.4.2014).

Krajský soud v první řadě konstatuje, že v rámci správního řízení (o návrhu doručeném katastrálnímu úřadu dne 12.8.2014) katastrální úřad rozhodoval o návrhu žalobce na povolení vkladu jeho vlastnického práva k jednotce č. xxx nacházející se v domě č.p. xxx na pozemku p.č. xxx včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. xxx a pozemku p.č. xxx v k.ú. Moravská Ostrava v rozsahu

5131/141106, jde tedy o jiný předmět řízení než v předcházejícím řízení sp. zn. V 86438/2014-807, tedy projednání nebránila překážka věci již rozhodnuté.

Podle ust. § 3028 odst. 3. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

Podle ust. § 3063 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle z.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, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.

Krajský soud souhlasí s názorem žalobce, že hmotněprávní vztahy vyplývající ze smlouvy o výstavbě v dané věci je zapotřebí posuzovat podle zákona č. 72/94 Sb. ve znění platném do 31.12.2013, když předmětná smlouva o výstavbě byla podepsána posledním účastníkem dne 25.2.2013. Pokud jde o vkladové řízení, pak je nepochybné, že pokud návrh na vklad vlastnického práva byl podán dne 12.8.2014, pak je zapotřebí tento návrh posoudit na základě zák. č. 256/2013 Sb. účinného od 1.1.2014.

Podle ust. § 5 odst. 1 zák. č. 72/94 Sb. ve znění platném do 31.12.2013 vlastnictví jednotky podle tohoto zákona spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu (dále jen „vlastnictví jednotky“) vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona (dále jen „smlouva o výstavbě“). Podle odst. 4 téhož ustanovení vznikem vlastnictví jednotek nebo rozestavěných jednotek vzniká spoluvlastnictví společných částí domu.

Podle ust. § 17 odst. 1 – 4 zák. č. 72/94 Sb. vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu s jednotkami podle § 2 písm. h) si stavebníci vymezí smlouvou o výstavbě, která musí mít písemnou formu. Je-li součástí smlouvy o výstavbě i převod spoluvlastnických podílů k pozemku v souladu s § 21 odst. 3, nabývají stavebníci spoluvlastnická práva k pozemku na základě této smlouvy o výstavbě podle zvláštního právního předpisu. Smlouvou o výstavbě si vymezí stavebníci vzájemná práva a povinnosti i při výstavbě jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky nebo

jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu. Smlouvu o výstavbě podle odstavce 3 uzavírají stavebníci, kterými jsou vlastníci jednotek v domě a stavebník (stavebníci) nové jednotky (jednotek).

Podle ust. § 18 odst. 1 až 3 zák.č. 72/94 Sb. smlouva o výstavbě musí obsahovat zejména a) název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba prováděna, podle údajů katastru nemovitostí a úpravu práv k němu, b) číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě, určení rozsahu podlahové plochy jednotky, jejího příslušenství a vybavení a určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky, c) určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek, d) stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2), e) způsob správy domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a na jakou dobu, f) způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků, g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku po dokončení výstavby. Ke smlouvě o výstavbě se dále připojí půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Smlouva o výstavbě je přílohou žádosti o vydání stavebního povolení.

Podle ust. § 21 odst. 1 až 3 zák. č. 72/94 Sb. s vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 8 odst. 2). Ustanovení předchozí věty platí i pro původního vlastníka budovy a podílového spoluvlastníka pozemku. Nejsou-li spoluvlastníky pozemku všichni vlastníci jednotek v domě nebo nejsou-li spoluvlastníky v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu (§ 8 odst. 2), provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu jednotky (§ 6). Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně i pro úpravu práv k pozemku určeného k výstavbě domu. Převod spoluvlastnických podílů k pozemku je součástí smlouvy o výstavbě mezi stavebníky (§ 17).

Podle ust. § 8 odst. 2 zák. č. 72/94 Sb. velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.

Z provedeného dokazování vyplývá následující skutkový stav:

Žalobce uzavřel v období od 23.11.2009 do 25.2.2013 s vlastníky všech bytových jednotek v domě č.p. xxx v k.ú. Moravská Ostrava smlouvu o výstavbě nové bytové jednotky č. xxx na úkor společných prostor v podkroví domu a to na úkor chodby, balkonu, komory, WC, prádelny a sušárny uvedených v čl. II.1 smlouvy (zde došlo k písaišské chybě – měl být uveden čl. III.1 smlouvy), v čl. V. smlouvy byla předmětná jednotka vymezena tak, že jde o byt 1+1 umístěný v podkroví o celkové výměře 53,31 m² a bylo uvedeno, z čeho se skládá, přičemž součástí jednotky byl označen i sklep o výměře 2 m², nacházející se v suterénu domu. Z kolaudačního souhlasu a listin obsažených ve stavebním spise vyplývá, že žádost o povolení stavby se týkala výstavby bytové jednotky v 6. NP domu č.p. xxx, Moravská Ostrava, přičemž sklep nacházející se v 1. PP předmětem žádosti uplatněné v rámci stavebního řízení nebyl, kolaudační souhlas byl dán toliko k výstavbě jednotky v podkroví. Podle čl. VI. byly vymezeny společné části domu po realizaci výstavby, v článku VII bylo účastníky dohodnuto, že budoucí spoluvlastnické podíly na společných částech domu i pozemku parc. č. xxx, na kterém dům č.p. xxx stojí – budou stanoveny podle § 8 odst. 2 zák. č. 72/94 Sb. – tedy podle vzájemného poměru podlahových ploch jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Protože účastníci při sepisu smlouvy vycházeli z nesprávné výměry jednotky žalobce 53,31 m², došlo takto k určení nesprávné výše podílů na společných částech domu i pozemku. Podle čl. VIII, který upravoval způsob stavebních úprav a financování nákladů, bodu 9 se účastníci smlouvy dohodli, že vlastníci bytových jednotek úplatně převádí příslušné spoluvlastnické podíly na pozemku, o které se jejich původní snížily v důsledku výstavby jednotky, stavebníkovi a prohlásili, že se vzájemně finančně vypořádali.

Katastrální úřad návrhu žalobce nevyhověl z důvodu, že podle jeho názoru nemůže na základě třetí osoby dojít ke změně smlouvy o výstavbě, dále že převod podílů na pozemku je otázkou smluvní a pokud tedy došlo k chybě, tuto nelze nahrazovat odborným vyjádřením znalce.

S rozhodnutím katastrálního úřadu se krajský soud neztotožňuje.

Smlouva o výstavbě je obligačním právním institutem, zvláštním typem smlouvy upraveným zákonem a má zcela specifický věcně právní účinek, kterým je vznik vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku.

V dané věci, jak vyplývá z obsahu spisu, vůle účastníků smlouvy o výstavbě směřovala k tomu, aby byla vystavěna nová bytová jednotka v podkroví domu č.p. xxx v Moravské Ostravě a aby současně stavebník nabyl i zákonu odpovídající podíly na společných částech budovy a pozemku, na kterém budova stojí. Je evidentní, že

pochybení při vymezení nové jednotky č. xxx, kdy nesprávně do její výměry byl zahrnut i sklep v 1.PP o výměře 2 m², mělo za následek nesprávné údaje i u stanovení podílů na společných částech budovy a pozemku parc. č. xxx.

Předmětem tohoto řízení bylo proto posouzení otázky, zda předmětná chyba (nesprávnost) ve vymezení výměry nové jednotky a v navazujících částech o stanovení výše podílů na společných částech budovy a pozemku má následek, že předmětná smlouva o výstavbě není z hlediska určitosti platným právním úkonem a nelze na jejím základě povolit vklad vlastnického práva žalobce, případně, že uvedený nedostatek může být napraven tolíko uzavřením nové smlouvy o výstavbě, případně jejím dodatkem s tím, že nová smluvní ujednání by museli dojednat všichni stávající vlastníci jednotek a žalobce.

Právní úkon je nesrozumitelný a absolutně neplatný (§ 37 odst. 1 o.z. ve znění platném do 31.12.2013), jestliže ani jeho výkladem (§ 35 odst. 2 a 3 o.z. ve znění platném do 31.12.2013) nelze zjistit, co jím mělo být vyjádřeno, tedy obsah právního úkonu a tyto nejasnosti nelze odstranit ani výkladem.

Základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s tím spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Výklad smlouvy upřednostňují výklad vedoucí k neplatnosti smlouvy před výkladem neplatnost smlouvy nezakládajícím je podle názoru Ústavního soudu ústavně nekonformní, v rozporu s principy právního státu (srovnej nálezy Ústavního soudu ČR sp. zn. I.ÚS 625/03) .

Při výkladu smlouvy uzavřené mezi subjekty soukromého práva hraje vůle účastníků a její interpretace zásadní roli. Lze-li vůli účastníků procesem hodnocení skutkových a právních skutečností ozřejmit, má shodná vůle účastníků smlouvy přednost před doslovným významem textu jimi formulované smlouvy.

Z obsahu smlouvy o výstavbě, kterou uzavřeli se stavebníkem všichni vlastníci bytových jednotek v domě, vyplývá nepochybně, že účastníci této smlouvy se písemně dohodli, že bude provedena výstavba nové jednotky č. xxx – bytu s tím, že stavebníkem (žalobcem) bude provedena na úkor společných prostor v podkroví domu č.p. xxx. Dohodli se také na tom, že vlastníkům stávajících jednotek a zhotoviteli nové bytové jednotky budou náležet podíly na společných částech domu č.p. xxx a pozemku p.č. xxx a budou stanoveny poměrem podlahové plochy jednotky k podlahové ploše všech jednotek, přičemž tento postup byl zcela v souladu s § 8 zák. č. 72/94 Sb. a ani nebylo možné podle zákona se od něj odchýlit. Předmětnou smlouvu o výstavbě podepsali všichni stávající vlastníci jednotek a žalobce jako stavebník. Projev vůle všech účastníků smlouvy směřoval tudíž zcela jednoznačně k tomu, aby byla v podkroví domu č.p. xxx na ulici xxx v Moravské Ostravě

vybudována bytová jednotka s tím, že k ní budou náležet zákonu odpovídající podíly na společných částech budovy č.p. xxx a pozemku parc. č. xxx (vypočtené podle ust. § 8 odst. 2 zák. č. 72/94 Sb. tedy tak, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě).

Pokud je nesporné, že došlo ve smlouvě o výstavbě k chybě při určení výměry jednotky žalobce, pak za této situace nelze dovozovat, pokud jde o podíly na společných částech domu a pozemku, že úmysl účastníků směřoval k tomu, že nově stanovené podíly budou určeny v přesně rozsahu, jak je uvedeno v čl. VII. smlouvy o výstavbě. Podle názoru krajského soudu úmysl stran smlouvy o výstavbě směřoval k tomu, aby žalobce vybuďoval bytovou jednotku v podkroví, jejíž výměra měla správně činit 51,31 m², s tím, že současně nabude i zákonu odpovídající podíly na společných částech domu č.p. xxx a pozemku xxx, přičemž dojde ke změnám (ke zmenšení) v rozsahu těchto podílů v souladu se zákonem i u všech stávajících vlastníků jednotek. Nelze pominout, že podle článku VII.2 smlouvy o výstavbě se účastníci dohodli, že spoluvlastnické podíly na společných částech domu i pozemku nemohou být předmětem samostatného převodu a jsou stanoveny poměrem podlahové plochy jednotky k podlahové ploše všech jednotek. Tato dohoda o stanovení výše spoluvlastnických podílů odpovídá zákonu - § 8 odst. 2 zák. č. 72/94 Sb. Pokud je tedy nesporné, že výměra jednotky žalobce má činit 51,31 m², pak při použití účastníky dohodnutého postupu při stanovení výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu i pozemku, je nutno dojít k závěru, že spoluvlastnické podíly vážící se k jednotlivým jednotkám měly odpovídat velikostem, jak je správně vypočetl Ing. Jaromír Plaček a uvedl ve svém odborném posouzení.

Chyba ve stanovení výměry jednotky žalobce č. xxx a na ni navazující nesprávné výpočty spoluvlastnických podílů na společných částech domu i pozemku nemají za následek neplatnost uzavřené smlouvy o výstavbě, když vůle účastníků při uzavírání smlouvy byla jednoznačná. Krajský soud opakuje, že je nesporné, že bytová jednotka č. xxx má výměru 51,31 m², k výstavbě této jednotky byl udělen kolaudační souhlas, nikdo z účastníků ani katastrální úřad nezpochybnil vlastnictví žalobce k jednotce, který ji nabytí tzv. originárním způsobem. S ohledem na ust. § 5 zák. č. 72/94 Sb. však současně s vlastnictvím bytové jednotky vzniklo ze zákona vlastnické právo k podílu na společných částech domu č.p. xxx v Moravské Ostravě a rovněž došlo v důsledku ujednání všech účastníků ve smlouvě o výstavbě k nabytí stejného spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. xxx v k.ú. Moravská Ostrava a ke změně výše podílů na společných částech domu i pozemku stávajících vlastníků.

Část vlastníků stávajících bytových jednotek se ztotožnila se žalobou, jediným účastníkem, který navrhl zamítnutí žaloby, bylo Bytové družstvo GOLD RIVER. Část účastníků své procesní stanovisko nesdělila. Účastník řízení GOLD RIVER však žádným zásadním způsobem nezpochybnil svůj souhlas se smlouvou o výstavbě, smlouvu v její písemné podobě podepsal, svůj podpis nezpochybnil, sám prohlásil

u posledního jednání, že je zapotřebí dát podíly do pořádku, projevil i ochotu k případnému uzavření dodatku ke smlouvě o výstavbě.

Krajský soud proto dospěl k závěru, že jsou splněny podmínky pro zápis předmětné bytové jednotky ve prospěch žalobce spolu s podíly v rozsahu 5131/141106 na společných částech domu č.p. xxx a pozemku p.č. xxx v k.ú. Moravská Ostrava a společně s podíly ostatních vlastníků jednotek, jak jsou vymezeny ve výroku tohoto rozsudku. Rozhodnutí bude ku prospěchu všech účastníků, když faktický stav v domě bude odpovídat údajům zapsaným v katastru nemovitostí, přičemž lze vzít v úvahu i skutečnost, že provedený zápis nebude na újmu vlastníků stávajících bytových jednotek, když jejich podíly na společných částech domu a pozemku se oproti podílům uvedeným ve smlouvě o výstavbě zvětší.

Z těchto důvodů bylo rozhodnuto, jak je uvedeno ve výroku, a rozsudkem soudu bylo nahrazeno v celém rozsahu rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, ze dne 9.10.2014 č.j. V-13552/2014-807-24.

Podle ust. § 143 o.s.ř. byly Ing. Tomáši P. přiznány náklady řízení spočívající v náhradě mzdy ve výši 1.800,-Kč, neboť nezavdal příčinu k podání žaloby.

Ostatním účastníkům náklady řízení přiznány nebyly, protože se těchto buď výslovně vzdali, a nebo jim podstatné náklady podle obsahu spisu nevznikly.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **je možno** podat odvolání a to do 15 dnů od doručení tohoto rozhodnutí prostřednictvím podepsaného Krajského soudu v Ostravě k Vrchnímu soudu v Olomouci.

V Ostravě dne 3.12.2015

Za správnost vyhotovení:
Dagmar Karkošková

JUDr. Miroslava Holubová v. r.
samosoudkyně