

Závěrečná zpráva o šetření

postupu Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, ve věci zápisu vlastnického práva záznamem

A. Závěry šetření

Dne 15. prosince 2011 jsem vydala zprávu o šetření podnětu [REDAKCE]
[REDAKCE], IČ: [REDAKCE] (dále též „stěžovatel“), ve věci zápisu
vlastnického práva záznamem.

Zprávou, kterou jsem zaslala k vyjádření Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj (dále též „KÚ pro JmK“), jsem provedla rozbor právní úpravy týkající se zápisu záznamem do katastru nemovitostí. Svá základní zjištění uvedená ve zprávě o šetření mohu shrnout tak, že Katastrální pracoviště Hodonín (dále též „KP Hodonín“) nemá k dispozici listinu, na jejímž základě došlo k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, má však k dispozici jiné listiny, které nepřímo vlastnictví České republiky a právo hospodaření pro [REDAKCE], prokazují. Absenci listiny jsem však označila jako zásadní a nepřekonatelnou překážku pro provedení zápisu záznamem.

V podrobnostech odkazuji na text zprávy, kterou má KÚ pro JmK i stěžovatel k dispozici.

B. Vyjádření úřadu ke zprávě

KÚ pro JmK ve svém vyjádření konstatoval, že absence záznamové listiny představuje problém. Zároveň je ale z obsahu vyjádření možné dovodit, že se nejedná o problém nepřekonatelný, neboť bylo nepřímými doklady prokázáno vlastnické právo Českého státu.

KÚ pro JmK dále zdůraznil i dopady mého požadavku, zejména skutečnost, že stěžovatel nemá nabývací titul, a tudíž by byl ve výsledku v katastru nemovitostí evidován nevlastník. To s ohledem na funkci a smysl katastru nemovitostí není žádoucí.

C. Závěrečný názor veřejného ochránce práv

Zákon o veřejném ochránci práv¹ mi ukládá povinnost působit k ochraně osob před jednáním úřadů a dalších institucí uvedených v tomto zákoně, pokud

¹ Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

je v rozporu s právem, neodpovídá principům demokratického právního státu a dobré správy, jakož i před jejich nečinností, a tím přispívá k ochraně práv a svobod.

Své šetření jsem se rozhodla ukončit v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv. Nikoli však proto, že bych dospěla k závěru, že by se KP Hodonín nedopustilo pochybení, ale proto, že postupem KP Hodonín nedošlo k zásahu do práv stěžovatele, resp. se domnívám, že stávající zápis pro Český stát je pro stěžovatele výhodnější. Důvody, které mě k tomuto závěru vedou, uvádím níže. Předtím však považuji za nutné ještě shrnout základní zjištění.

Původním vlastníkem pozemků bylo od roku 1933 [redacted], zapsané společenstvo s ručením omezeným ve [redacted]. Zákonem o lidových družstvech a o družstevních organizacích² došlo k jeho transformaci na lidové družstvo. Následně zákon o jednotných zemědělských družstvech³ stanovoval, že je možné se sdružovat za účelem provozování lesního hospodářství jen v jednotných zemědělských družstvech. Dosavadním družstvům bylo ponecháno na úvaze, zda provedou svou likvidaci a majetek vrátí členům, aby jej mohli sdružit v jednotném zemědělském družstvu, nebo zda se sloučí s jednotným zemědělským družstvem.

V daném případě došlo ke sjednocení s Jednotným zemědělským družstvem [redacted] (dále též „JZD [redacted]“), a to od 1. ledna 1960, na které přešla všechna práva i závazky. JZD [redacted] zaniklo na konci roku 1965 a ke dni 1. ledna 1966 došlo k přechodu majetku s celou likvidační podstatou na Československý stát. Pozemky JZD [redacted] přešly do hospodaření Státního statku, n. p., Veselí nad Moravou, a to na základě rozhodnutí ONV Hodonín ze dne 3. ledna 1966, tj. rozhodnutí, na jehož základě došlo k zápisu vlastnického práva pro Českou republiku do katastru nemovitosti.

Ke změně zápisu vlastnického práva mělo dojít na podkladě žádosti o provedení zápisu ze dne 17. března 1982, č. j.: [redacted], kterou se převádí v listině uvedené parcely z vlastnictví [redacted] do správy [redacted] v Brně.

Z vyjádření Krajské geodetické a kartografické správy (dále též „KGSK“), ze dne 22. května 1992 (sp. zn.: [redacted]), vyplývá, že listina předložená k zápisu v roce 1982 obsahovala řadu formálních závad, a tudíž nebyla způsobilá k zápisu do operátů evidence nemovitostí. Na základě tohoto zjištění bylo přijato KGSK závěrečné stanovisko, že evidence vlastnictví pozemků uvedených v žádosti bude uvedena do původního stavu před zápisem předmětných listin. Konkrétně to znamenalo, že byl založen nový list vlastnictví pro [redacted].

[redacted] bylo následně i pod novým názvem jako [redacted] evidováno v katastru nemovitostí jako vlastník pozemku až do června 2011. Ke změně zápisu došlo na podkladě rozhodnutí Okresního národního výboru v Hodoníně (dále též „ONV Hodonín“), ze dne 3. ledna 1966, č. j.: [redacted].

² Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění pozdějších předpisů.

³ Zákon č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, ve znění pozdějších předpisů.

Toto je shrnutí základních skutkových okolností. Nyní se mohu zabývat samotnou právní problematikou. Daná situace dle mého soudu nabízí tři podoby zápisu do katastru nemovitostí, přičemž ani jeden z nich není dokonalý.

Za prvé je možné provést zápis tak, jak jej učinilo KP Hodonín, tedy ve prospěch Českého státu, kdy podle získaných podkladových listin, které KP Hodonín získalo, vyplývá, že skutečným vlastníkem předmětných nemovitostí je Český stát. Podíváme-li se do historie, je evidentní, že Československý stát byl v evidenci nemovitostí zapsán jako vlastník v letech 1982 až 1992, kdy došlo k opravě zápisu podle pozemkové knihy. Do této doby spadají i různé listiny, na jejichž základě docházelo k převodu práva užívat předmětné pozemky. Lze se tak oprávněně domnívat, že Český stát vystupoval jako vlastník. Další listiny pak dokládají, že Československý stát se považoval za vlastníka a jako vlastník jednal již od roku 1966.

Uvedené skutečnosti vyplývají z následujících dokumentů. Prvním je *Zápis o předání JZD [redacted] do správy Státnímu statku ve Veselí nad Moravou, národnímu podniku, s účinností od 1. 1. 1966, ze dne 11. ledna 1966*, v němž je uvedeno, že se předávají a přebírají mimo jiné i pozemky lesa o výměře 335,40 ha. Druhým dokumentem je *Zápis o převodu níže uvedených hodnot do operativní správy*, ze dne 4. 2. 1966, mezi ONV Hodonín jako předávajícím a Státním statkem Veselí nad Moravou jako přebírajícím, kde se hovoří o převodu pozemků lesa o výměře 330,3397 ha. Dále se opírám o *Zápis o projednání převodu lesa bývalého JZD [redacted] z operativní správy Státního statku, n. p., ve Veselí nad Moravou do operativní správy Státního lesa, lesního závodu ve Strážnici*, ze dne 13. 4. 1966. Zde je uvedeno, že se převádí les o výměře 330,3397 ha a hodnotě 2.304.368,- Kčs. Posledním je dokument o převodu správy národního majetku podle ustanovení § 347 hospodářského zákoníku⁴, kdy předmětným majetkem byl lesní závod o hodnotě 2.304.368,- Kč. Na tomto místě musím podotknout, že v souladu s ustanovením § 64 odst. 1 hospodářského zákoníku národním majetkem „jsou veškeré věci ve státním socialistickém vlastnictví (hmotný národní majetek) a veškeré pohledávky a jiná majetková práva státu, včetně práva státu využívat v rozsahu a způsobem stanoveným v právních předpisech výsledky výzkumné, vývojové, projektové a jiné obdobné činnosti.“, tj. hodnoty ve vlastnictví Československého státu.

Jako vlastník vystupoval Český stát i po roce 1993, kdy došlo k zápisu vlastnického práva ve prospěch stěžovatele, protože se domáhal zrušení rozhodnutí, na jehož základě k zápisu došlo. Uvedeným chci říci, že ze zmiňovaných podkladů vyplývá, že Český stát vystupoval jako vlastník předmětných nemovitostí, z čehož lze dovozovat, že i vlastníkem je. Jediným nedostatkem tohoto postupu je již zmíněná absence rozhodnutí ONV Hodonín z roku 1966.

Druhou možností je zápis předpokládaný stěžovatelem, tj. odstranění zápisu pro Český stát a evidování stěžovatele na základě dokladu prokazujícího právní nástupnictví stěžovatele k původnímu [redacted], případně rozhodnutí PÚ Hodonín z roku 1993.

⁴ Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, účinný do 31. prosince 1991.

Co se týká první varianty, musím konstatovat, že z rozhodnutí PÚ Hodonín je zřejmé, že stěžovatel není právním nástupcem původního lesního družstva, ani není totožný s původním lesním družstvem. O zápisu tak podle mého názoru vůbec nemůže být řeč. Stěžovatel jednak vznikl v roce 1993 jako občanské sdružení, a jednak původní lesní družstvo se nejprve sloučilo s JZD [REDAKCE] v roce 1960 (Zápis v podnikovém rejstříku: „Družstvo se vymazává, ježto usnesením členské schůze bylo družstvo dnem 1. 1. 1960 sloučeno s JZD [REDAKCE], na které přechází veškerá jeho práva a závazky“), aby následně společně s ním v roce 1966 (Zápis v podnikovém rejstříku: „Toto družstvo se vymazává, ježto usnesením členské schůze ze dne 27. 9. 1965 bylo dnem 1. 1. 1966 hospodářství družstva převedeno do majetku státu. Podle rozhodnutí ONV v Hodoníně ze dne 3. 1. 1966, Zem. [REDAKCE], družstvo zaniklo ke dni 1. 1. 1966, když hospodářství družstva bylo převedeno do státní zemědělské organizace Státní statek ve Veselí n. Mor., národní podnik.“) zaniklo zcela bez náhrady. Původní lesní družstvo tak právního nástupce mít nemůže, ani nemůže nadále existovat. Nadto stěžovatel vznikl až v roce 1993 (žádost o vydání pozemků byla vznesena už dne 12. října 1992), kdy byl Ministerstvem vnitra registrován jako občanské sdružení. Ačkoli personální substrát původního lesního družstva a stěžovatele je možná do značné míry totožný, tato skutečnost sama o sobě neznamená, že stěžovatel je původním lesním družstvem. Právnícká osoba jako sdružení fyzických osob žije vlastním životem, a proto může i samostatně zaniknout. Obávám se pak, že toto se přesně stalo.

V případě zápisu na základě rozhodnutí o schválení dohody by byl zápis proveden po formální stránce správně, neboť listina způsobilá k zápisu do katastru nemovitostí existuje. Jeho slabinou je ale skutečnost, že předmětné rozhodnutí bylo zrušeno a pravomocným rozhodnutím PÚ Hodonín bylo v roce 2003 konstatováno, že stěžovatel vlastníkem nemovitosti není. Zápis by tak neodpovídal právní realitě. Nadto si dovoluji souhlasit s názorem KÚ pro JmK, že podle ustanovení § 8 odst. 2 katastrálního zákona⁵ by bylo možné uvažovat o tom, že v rámci řízení o opravě chyby mohl být tento zápis odstraněn s odůvodněním, že zrušení rozhodnutí představuje nejradikálnější nebo též absolutní změnu listiny. K uvedenému ještě dodávám, že ve svých úvahách jsem nepočítala s tím, že by v katastru nemovitostí měl setrvat zápis na základě rozhodnutí z roku 1993. Naopak jsem byla za to, aby se obnovil původní zápis podle pozemkové knihy. Zápis podle pozemkové knihy pak představuje třetí způsob řešení daného problému.

Provedu-li shrnutí, existují tři možné varianty řešení dané situace. Přistoupit na první variantu znamená nechat v katastru nemovitostí zapsaného uživatele. V případě druhé varianty by v katastru nemovitostí byl zapsán existující subjekt, jehož nabývací titul byl prokazatelně zrušen, resp. jehož právní nástupnictví není prokázáno. To znamená, že by v katastru nemovitostí byl zapsán nevlastník. Výsledkem třetí varianty by byl zápis ve prospěch subjektu, který prokazatelně na konci roku 1959, resp. 1965 zanikl.

Po zralé úvaze jsem dospěla k závěru, že své šetření ukončím, nikoli však proto, že bych byla přesvědčena o správnosti jednání KP Hodonín ale proto,

⁵ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

že k dalšímu postupu nevidím důvod. Úkolem ochránce podle ustanovení § 1 odst. 1 zákon o veřejném ochránci práv je působit k ochraně osob před jednáním úřadů a dalších institucí uvedených v tomto zákoně, pokud je v rozporu s právem, neodpovídá principům demokratického právního státu a dobré správy, jakož i před jejich nečinností, a tím přispívat k ochraně základních práv a svobod. V tomto případě však nevidím prostor pro ochranu práv stěžovatele. Nemyslím si totiž, že by mé rozhodnutí v šetření nepokračovat představovalo akceptování neoprávněného zásahu do práv stěžovatele, neboť jeho nabývací titul byl zrušen rozhodnutím PÚ Hodonín v roce 2003, v němž bylo zároveň prokázáno, že není právním nástupcem původního lesního družstva. Z tohoto důvodu nemohl stěžovatel očekávat, že bude v katastru nemovitostí opětovně zapsán, a proto ani není možné tvrdit, že by postupem KP Hodonín došlo k zásahu do jeho práv.

Domnívám se pak, že jedinou možností stěžovatele, jak se domoci zápisu vlastnického práva ve svůj prospěch, je získání nabývacího titulu, kterým podle všeho je pouze rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva. I z tohoto důvodu se domnívám, že je pro stěžovatele prospěšné, aby byl v katastru nemovitostí zapsán Český stát, neboť se jedná o existující subjekt, který je možné žalovat. Jinak by tomu bylo v situaci, kdy by v katastru bylo zapsáno původní lesní družstvo, které již neexistuje. To by totiž žalováno být nemohlo a změny zápisu v katastru nemovitostí by pak bylo možné dosáhnout pravděpodobně až po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, který detailně upravuje problematiku opuštění nemovitosti evidované v katastru nemovitostí.

Případnou námitku stěžovatele, že bylo zápisem vlastnického práva ve prospěch Českého státu zasaženo do jeho vlastnických práv, musím odmítnout. Právní vztahy evidované v katastru nemovitostí nejsou závazným údajem v katastru nemovitostí (oproti představám mnohých občanů), a proto změna zápisu vlastnického práva u nemovitosti ve prospěch jiného subjektu sama o sobě neznamená, že k převodu vlastnického práva skutečně došlo (např. zápis provedený na základě absolutně neplatné smlouvy). Z tohoto důvodu lze také zásah do vlastnického práva spatřovat spíše v rozhodnutí PÚ Znojmo z roku 2003, kde je řečeno, že stěžovatel není vlastníkem předmětných nemovitostí. Nutno zdůraznit, že proti tomuto zásahu stěžovatel řádnou obranu plně nevyužil.

D. Závěr

Jelikož jsem nezjistila, že by postupem Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kdy provedl zápis ve prospěch Českého státu s právem hospodařit pro ██████████, s. p., došlo k zásahu do stěžovatelových práv, rozhodla jsem se své šetření ukončit v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv.

RNDr. Jitka Seitlová v. r.
zástupkyně veřejného ochránce práv
(zpráva je opatřena elektronickým podpisem)

