

Zástupkyně veřejného ochránce práv
RNDr. Jitka Seitlová

V Brně dne 8. září 2011
Sp. zn.: 2213/2011/VOP/DV

Vážený pane inženýre,

z pověření veřejného ochránce práv JUDr. Pavla Varvařovského odpovídám na Vaše podání, které bylo ochránci doručeno dne 20. dubna 2011. Brojil jste v něm zčásti proti Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálnímu pracovišti Brno-město (dále též „KP Brno-město“), zčásti proti stavebnímu úřadu Brno-Královo Pole (dále též „SÚ Brno-Královo Pole“). V části podnětu týkajícího se KP Brno-město jste byl informován dopisem ze dne 25. července 2011, v části týkající se SÚ Brno-Královo Pole bylo zahájeno šetření ve smyslu ustanovení § 14 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem šetření byla skutečnost vyplývající z úředního záznamu do spisu (čj. 10/15967/US/2383/Klič) ze dne 20. prosince 2010, že stavební povolení a kolaudační rozhodnutí k bytové jednotce č. se nedochovalo. V úředním záznamu pak není uvedeno proč. Jelikož z Vašeho podání vyplynulo, že uvedená jednotka měla být vybudována v posledních několika letech, byl SÚ Brno-Královo Pole požádán o vyjádření.

Z obsahu vyjádření vyplynulo, že dům byl postaven v letech 1903 až 1904. SÚ Brno-Královo Pole má pak doklady řádově od sedmdesátých let dvacátého století. Z tohoto důvodu se stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí k domu ani k suterénnímu bytu č. 2 v archivu SÚ Brno-Královo Pole nenachází.

Z vyjádření dále vyplynulo, že v současné době jsou v celém prostoru suterénu domu prováděny stavební úpravy podle vydaného stavebního povolení ze dne 6. října 2008 (čj. 08/10588/US/1419/Klič). Suterénní prostor obsahuje dvě stavebně oddělené části, a to část týkající se sklepů a část týkající se garáží a původního suterénního bytu – pravděpodobně bytu č. Stavební úpravy sklepů byly v roce 2010 kolaudovány, stavební úpravy garáží a suterénního bytu doposud kolaudovány nebyly, neboť nejsou dokončeny. Termín pro dokončení stavby byl prodloužen na žádost stavebníka, kterým je vlastník domu, tj. bytové družstvo.

Shrnu-li vyjádření SÚ Brno-Královo Pole, vyplývá z něj, že nemá k dispozici původní doklady týkající se bytu č. 2, neboť eviduje doklady o stavbách od sedmdesátých let dvacátého století. V tomto neshledávám pochybení. Zároveň ale z vyjádření vyplývá, že suterénní byt (pravděpodobně Vámi označovaný byt č.) je dotčen stavebními úpravami podle stavebního povolení ze dne 6. října 2008. Z obsahu úředního záznamu ze dne 20. prosince 2010 vyplývá, že uvedené

stavební povolení Vám nebylo vydáno. Byly Vám vydány pouze kopie stavebního povolení z let 1979 a 2010.

Jelikož nevím, jakým způsobem jste formuloval svou žádost o poskytnutí informace, nevím ani, proč Vám předmětné povolení nebylo SÚ Brno-Královo Pole poskytnuto, resp. zda jste o ně vůbec žádal. V tuto chvíli Vám tak nemohu doporučit nic jiného, než abyste o toto stavební povolení požádal. V případě, že stavební úpravy probíhají v jiném suterénním bytě a nebyly SÚ Brno-Královo Pole povoleny, můžete podat podnět k SÚ Brno-Královo Pole k zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby.

Po zahájení šetření mi byla doručena tři Vaše doplnění, jejichž obsah je nejasný do té míry, že nejsem přesně schopna konstatovat, čeho chcete dosáhnout nebo jaká pochybení správních orgánů namítáte. První doplnění bylo doručeno dne 22. července 2011. První bod doplnění je nazván „*Jednání se stavebním úřadem ...*“ a týká se nahlížení do spisu SÚ Brno-Královo Pole ve věci půdní vestavby domu Z nahlížení do spisu jste zjistil, že projektová dokumentace zobrazuje všechna podlaží domu, přičemž v ní není zobrazen fiktivní byt č. Ve spisu je zároveň smlouva o výstavbě a prohlášení vlastníka budovy ze dne 5. ledna 2009, kde není byt č. také uveden a Váš byt má zapsán správný počet místností.

K uvedenému mohu pouze říci, že pokud shledáváte nějaké nesrovnalosti v postupu SÚ Brno-Královo Pole nebo v jednání bytového družstva, měly by Vaše námítky směřovat primárně jejich směrem. Z Vámi poskytnutých informací mi pak není vůbec jasné, proč je uvádíte a čeho chcete dosáhnout, resp. jak bych Vám mohla být v rámci své působnosti nápomocna.

V návaznosti na předchozí dopis dodávám, že prohlášení vlastníka budovy nejsem oprávněna zkoumat, neboť daný úkon je úkonem občanskoprávním, a nemohou proto ani zjednat nápravu zápisu prohlášení, které neodpovídá skutečnosti, v katastru nemovitostí. Na druhou stranu přiznávám, že nesoulad mezi skutečným stavem budovy a prohlášením vlastníka budovy není žádoucí. Z tohoto důvodu se domnívám, že součástí prohlášení vlastníka budovy by měl být doklad stavebního úřadu prokazující existenci jednotlivých bytových a nebytových jednotek, protože takováto povinnost by dle mého soudu zajistila soulad mezi zápisy v katastru nemovitostí a skutečným stavem. Stanovení takového požadavku by však vyžadovalo změnu zákona, k čemuž je oprávněn pouze zákonodárce, tj. Parlament ČR, nikoli veřejný ochránce práv. I přes souhlas s Vaším názorem, že není vhodné, pokud zápis v katastru nemovitostí neodráží skutečný stav, nemohu Vám pomoci jinak než zopakovat doporučení z minulého dopisu, tj. abyste tento problém řešil v rámci bytového družstva, jež je vlastníkem budovy a jehož jste členem.

Druhý bod Vašeho doplnění je označen jako „*Evidence bytu bývalého správce domu R. Š.*“, kde píšete o nalezeném evidenčním listu. Jelikož k tomuto bodu neuvádíte nic konkrétního, nemohu se k němu vyjádřit.

Třetí bod doplnění jste nazval jako „*Prodej garáže vyčleněné z fiktivního bytu*“. Jelikož se jedná o převod vlastnického práva, domnívám se, že byste měl

tento problém řešit v rámci bytového družstva. S řešením Vám opět nemohu být v mezích své působnosti nápomocna.

Druhé doplnění doručené dne 5. srpna 2011 se týká smlouvy o výstavbě a prohlášení vlastníka budovy ze dne 3. září 2009. Ve dvou bodech upozorňujete, že v dokumentu byl uveden chybný počet bytů nebo fiktivní stavby. Protože se nejedná o úkon správního orgánu, ale o jednání družstva, nemohu Vám být nápomocna. Řešení Vaší situace je možné primárně v rámci bytového družstva, které dům vlastní a jehož jste členem.

V závěru Vašeho doplnění je uvedeno, že byste od veřejného ochránce práv očekával posouzení správních řízení vkladů do katastru nemovitostí, kdy by modelem mohl být případ Vašeho družstva. Jak Vám ale bylo řečeno už v minulém dopisu, veřejný ochránce práv nemá prostředek, jak změnit nebo zrušit rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Jedinou možností je podání žaloby. Z tohoto důvodu se domnívám, že pokud máte pochybnosti o správnosti zápisu, měl byste se obrátit na soud. Se znalostí shromážděných podkladů musím konstatovat, že by šetření veřejného ochránce práv z hlediska ochrany Vašich práv nemohlo v dané věci přinést takový efekt, který od něho očekáváte.

Třetí doplnění mi bylo doručeno dne 24. srpna 2011 a obsahuje celkem šest bodů. První se týká historie změn užívání suterénních prostor domu Z uvedené bodu vyplývá, že dva suterénní byty byly v šedesátých letech dvacátého století zrušeny, vyňaty z bytového fondu a užívány jako sklad. Následně byly tyto prostory v roce 2009 družstvem formálně spojeny do jednoho fiktivního bytu pod číslem, a takto i evidovány v katastru nemovitostí. V současné době však byl podán návrh na vklad změny prohlášení vlastníka, kterým se obnovují garáže jako samostatné jednotky. K tomu uvádím, že odpověď na tento bod je obsažen výše a v předcházejícím dopisu, kterým jste byl informován o zahájení šetření.

Druhý bod se týká užívání garáží a uvádíte v něm, že SÚ Brno-Královo Pole o změně označení garáží nevěděl. Zároveň píšete, že ve stavebním povolení k výstavbě bytů v půdním prostoru byla stanovena podmínka pro výstavbu parkovacích míst v garážích. Nevíte pak, proč SÚ Brno-Královo Pole na splnění této podmínky netrval.

Jelikož kromě svého podání neuvádíte žádné další skutečnosti, nedokládáte kopii stavebního povolení ani případnou žádost o vysvětlení adresovanou SÚ Brno-Královo Pole, nemohu se k dané věci blíže vyjádřit. Mohu Vám pouze doporučit, abyste se obrátil na SÚ Brno-Královo Pole a následně případně s podnětem na veřejného ochránce práv.

Třetí bod obsahuje problematiku stavebního řízení přepsání označení vnitřních prostor domu Žádné stavební řízení však nepopisujete, pouze píšete o přepisu označení garáže a vyjadřujete domněnku, že byl porušen stavební zákon a že SÚ Brno-Královo Pole na Vaše upozornění nereagoval. Jelikož toto upozornění nebylo obsaženo ve Vašem podání, nemohu se k němu vyjádřit a konstatovat nečinnost SÚ Brno-Královo Pole. Mohu Vám pouze doporučit, abyste jej učinil přílohou nového podnětu.

Ve čtvrtém bodě píšete o účasti Policie ČR ve věci černé stavby sluneční elektrárny v Ráječku na Blanensku, tj. věci, kterou jsem se zabývala. Namítáte pak, že policie při odstraňování černých staveb neasistuje, čímž pravděpodobně máte na mysli svá podání adresovaná ve věci domu

Pro asistenci Police ČR, kterou požadujete, je nejprve nutné konstatování, že se o nepovolenou, tj. černou stavbu jedná. K takovému konstatování je oprávněn příslušný stavební úřad, jenž důvody k zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby v daném případě neshledal.

Pátý bod věnujete nápravným opatřením v případě nesouladu zápisů v katastru nemovitostí se skutečností. Domníváte se, že by mělo stačit katastrální úřad na rozpor upozornit.

V reakci na tento bod uvádím, že katastr nemovitostí je založen na evidenčním principu a že zápisy se do něho provádí na základě listin. Neodpovídá-li zápis v katastru skutečnosti, znamená to většinou, že skutečnosti neodpovídá ani listina. Změna zápisu na základě upozornění, jak uvádíte, by znamenala popření obsahu listiny, což není možné. Zápis je tak možné změnit pouze na základě opravené listiny, ve Vašem případě prohlášení vlastníka budovy.

V šestém bodě žádáte o pomoc s převedením družstevního bytu do osobního vlastnictví. V této žádosti Vám, bohužel, nemohu být nápomocna, protože jednání družstva nespadá do mé působnosti. Chcete-li situaci řešit, doporučuji Vám obrátit se na advokáta a s ním celou věc konzultovat.

Závěr

Shrnu-li svá dosavadní zjištění, nemohu konstatovat žádné pochybení správního orgánu, jež by mě opravňovalo k dalšímu postupu. V této souvislosti si dovoluji dodat, že ač ve svém podání tvrdíte, že v rámci domu existují nepovolené stavby nebo stavební změny, kvalifikovaně jste se neobrátil na správní orgán, který má tuto problematiku v kompetenci, tj. SÚ Brno-Královo Pole. Máte-li důkazy nebo podezření, že v rámci domu probíhají nepovolené stavební práce, které povolení vyžadují, doporučuji Vám, abyste se obrátil s podnětem na zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby na SÚ Brno-Královo Pole. V podnětu vedle specifikace nepovolené stavby uveďte, že chcete být vyrozuměn, zda řízení bude zahájeno. Pokud tento požadavek v podnětu vznesete, má SÚ Brno-Královo Pole povinnost Vás o vyřízení Vašeho podnětu informovat.

Co se týká postupu KP Brno-město, i když se domnívám, že by bylo vhodnější, aby přílohou prohlášení vlastníka budovy byl i doklad stavebního úřadu, že bytové a nebytové jednotky v prohlášení vlastníka odpovídají skutečnosti, bez stanovení této povinnosti v zákoně ji není možné po katastrálním úřadu vyžadovat. Z tohoto důvodu také nemohu říci, že by se KP Brno-město dopustilo pochybení, pokud zapsalo prohlášení vlastníka budovy, které neodpovídá skutečnosti.

Zároveň se domnívám, že prvotně se Vaše problémy netýkají činnosti, nečinnosti nebo pochybení správních orgánů, ale jednání bytového družstva, jehož jste členem a které dům vlastní. O uvedeném mě přesvědčují i některé Vaše formulace, např. „... za zády většiny členů družstva ...“. Nemohu proto než zopakovat radu uvedenou v předcházejícím dopisu, abyste využil ke zjednání nápravy i svých oprávnění jako člena družstva. Je nutné si uvědomit, že družstvo představuje soukromou právnickou osobu a dohled nad jeho fungováním nemají konat primárně správní orgány, ale členové družstva.

Vážený pane inženýre, považuji za vhodné Vás ujistit, že mnou učiněný závěr nijak nebrání tomu, abyste se poté, co nabudete dojem, že se některý správní orgán pochybení dopustil, na ochránce opět obrátil. Pokud se k takovému kroku rozhodnete, formulujte svůj podnět tak, aby bylo zřejmé, jaké pochybení namítáte nebo čeho se chcete domoci. Uvedené sděluji zejména v souvislosti s Vašimi posledními doplněními, ze kterých není zřejmé, čeho chcete dosáhnout či v čem spatřujete pochybení správního orgánů a jak jste se pokusil správní orgán vyzvat k nápravě.

Na závěr dovolu, abych Vám poděkovala za důvěru, se kterou jste se na veřejného ochránce práv obrátil.

S pozdravem

Vážený pan
Ing. I. S.

Na vědomí
Vážený pan
Ing. I. K.
starosta
Úřad městské části Brno-Královo Pole
Palackého třída 1365/59
612 93 Brno

Údolní 39
602 00 Brno
tel: (+420) 542 542 888, fax: (+420) 542 542 112