

Okresní soud v Liberci

U Soudu 540/3, 460 72 Liberec

tel.: 485 238 111, fax: 485 238 235, podatelna@osoud.lbc.justice.cz, ID DS 579abps

V Liberci dne 27.07.2018

Č.j. : 53 Nc 1951/2013

Mgr. Radek Šimonka
advokát
Bílokoštecká 186
463 31 Chrastava

Vážený pane magistře,

v návaznosti na výzvu ze dne 24. 7. 2016 (doručenou do Vaší datové schránky dne 25. 7. 2016) bych Vás chtěl opětovně požádat o předložení dokladů, jež vysvětlují nesrovnalosti obsažené ve Vašem návrhu na smír. Tyto nesrovnalosti jsou detailně popsány ve výše uvedené výzvě.

1. Nedoložil jste mi dosud žádné podklady, které by odůvodnily rozpor v číslech popisných, počtech jednotek i podílech na společných částech domu a na pozemku, spojených s jednotlivými jednotkami (a) dle údajů v katastru nemovitostí, v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí („RÚIAN“) a předložených prohlášení vlastníka budovy na straně jedné a (b) dle Vašeho návrhu na smír na straně druhé. V této části navržený smír dle mého názoru odporuje právním předpisům z důvodů, jež jsem Vám opakovaně vysvětloval. Není-li doložena ani vysvětlena odchylka navrženého smíru (změnou čísla popisného s navazující změnou zápisu do RÚIAN a změnou prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v dotčených budovách) od platného právního stavu, nemohl by příslušný smír být způsobilým podkladem pro změnu zápisu právních vztahů v katastru nemovitostí (resp. soud je povinen takový smír neschválit). K tomu odkazují na § 17 odst. 2 písm. c) katastrálního zákona (z.č. 256/2013 Sb., v platném znění) a na § 69, ve spojení s § 99 odst. 2 občanského soudního řádu (z.č. 99/1963 Sb., v platném znění).

a) Pokud jde o navrhovanou změnu čísel popisných jednotlivých domů:

Jak jsem již uvedl, bez rozhodnutí obce o přečíslování budov a jeho zápisu do základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí nelze požadovanou změnu provést. Tato změna má totiž zásadní dopady nejen na právní vztahy k nemovitostem, ale i například na určení adres bydliště / sídla / místa podnikání fyzických i právnických osob. O změnu čísel popisných může požádat vlastník budovy dle § 31a odst. 1 písm. b) zákona o obcích (z.č. 128/2000 Sb. v platném znění). Pokud nedoložíte, že byla provedena odpovídající změna čísel popisných, nelze smír v navrženém znění schválit. Tento smír by odporoval právním předpisům (konkrétně § 31 odst. 5, § 31a odst. 1, 2, 3 a 7 a § 32 odst. 2 zákona o obcích).

Pokud by snad důvodem pro Váš návrh bylo pouze umístění chybných tabulek s čísly popisnými na příslušných bytových domech, pak upozorňuji, že žalobce může (a navíc je i,

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Jana Drahotová.

jako správce budov, povinen) tuto chybu sám napravit – odstraněním stávajících tabulek s chybnými čísly popisnými a umístěním tabulek nových. Dle § 32 odst. 1 zákona o obcích je vlastník nemovitosti povinen na svůj náklad označit budovu čísly určenými obecním úřadem a udržovat je v řádném stavu.

b) Pokud jde o odchylky ve vymezení jednotek v jednotlivých budovách a změnu spoluvlastnických podílů spojených s jednotkami:

Údaje o počtu jednotek v jednotlivých budovách a o velikosti spoluvlastnických podílů ve Vašem návrhu smíru odporují údajům zapsaným v katastru nemovitostí, v registru územní identifikace, adres a nemovitostí i v předložených prohlášeních vlastníka budovy – a to dokonce tak, že v budově, která má mít 30 jednotek, definujete (aniž byste uvedl povinné náležitosti k vymezení jednotek dle prohlášení vlastníka) 26 jednotek, a naopak. Ač jsem Vás opakovaně vyzýval, nedoložil jste, ani nevysvětlil, co je důvodem Vašeho návrhu a jaký je skutečný stav. Nepředložil jste návrhy změn prohlášení vlastníka budovy, které by v takovém případě patrně měly být součástí smíru, a schválení změn prohlášení vlastníka budovy postupem dle § 1169 občanského zákoníku (z.č. 89/2012 Sb. v platném znění). Nevysvětlil jste ani, zda důvodem pro navržené změny ve vymezení jednotek jsou jen chybné údaje o čísle popisném na jednotlivých budovách nebo zda zde jsou vady jednotlivých prohlášení vlastníka zásadnějšího charakteru (tj. které by snad mohly mít dopad na platnost stávajícího vymezení jednotek v budovách a navazujících převodů vlastnictví jednotek).

2. Nevysvětlil jste dosud ani, proč požadujete zápis změny vlastníků jednotek v jednotlivých domech (například vlastníci jednotek v domě na stp. č. 1161/2 by se měli stát vlastníky jednotek v domě na stp.č. 1154/4), zejména zda a v jakých případech došlo k omylu u některých převodů vlastnictví jednotek. Neuvádíte ani, zda se některá ze stran dovolala relativní neplatnosti právního jednání právě z důvodu tohoto omylu. To rovněž považuji za nutné pro posouzení přípustnosti uzavření smíru v daném případě.

Vyzývám Vás proto, abyste mi nejpozději do 2 měsíců od doručení této výzvy předložil požadované dokumenty vysvětlující uvedené nesrovnalosti nebo opravil návrh smíru tak, aby byl v souladu s platným právním stavem, tedy aby:

- údaje o číslech popisných domů odpovídaly stavu zápisů v katastru nemovitostí a v RÚIAN,
- vymezení jednotek odpovídalo stávajícímu stavu zápisů v katastru nemovitostí nebo byly předloženy příslušné změny prohlášení vlastníka budovy schválené postupem dle § 1169 občanského zákoníku;
- byly vysvětleny důvody pro změny vlastnictví jednotek;
- veškeré údaje byly aktualizovány dle stávajícího stavu - oproti Vašemu původnímu návrhu došlo ke změně vlastnictví nejméně u 8 jednotek a u 2 jednotek došlo k zániku společného jmění manželů – určovací výroky obsažené v předloženém návrhu smíru tudíž nejsou aktuální.

Připomínám, že **podmínkou schválení smíru je souhlas všech dotčených vlastníků jednotek a zástavních věřitelů s opraveným návrhem.**

Upozorňuji též, že **v současné době jsou někteří vlastníci dle údajů v katastru nemovitostí omezeni v oprávnění nakládat s předmětem svého vlastnictví.**

Snodu s prvopisem potvrzuje Bc. Jana Drahotova.

Tato

omezení by bylo třeba rovněž před schválením smíru vyřešit.

Bez předložení požadovaných doplňujících podkladů nebo opraveného a projednatelného návrhu smíru ve stanoveného lhůtě se další pokračování ve Vámi navrženém smírčím řízení a svolání smírčího jednání s 43 odpůrci jeví jako neúčelné. Soud v takovém případě po marném uplynutí stanovené lhůty smírčí řízení ukončí.

S pozdravem

Mgr. Stanislav Štěpánek v. r.
soudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Jana Drahotová.