

## Nemovitosti jako předmět občanskoprávních vztahů

VĚRA CÍZKOVSKÁ

### I. O VÝZNAMU NEMOVITÝCH VĚCÍ A JEJICH PRÁVNÍM REŽIMU OBECNĚ

V občanském právu přísluší nemovitým věcem jakožto předmětu občanskoprávních vztahů, resp. subjektivních práv občanů<sup>1)</sup> velmi důležitá úloha. To vyplývá jednak z jejich přirozených vlastností (omezený rozsah u pozemků, k jejich pořízení je třeba značných nákladů, jsou schopny sloužit k uspokojování potřeb lidí po několik generací), jednak z jejich společenskoekonomického určení. Slouží k uspokojování vesměs základních lidských potřeb — totiž potřeby bydlení a potřeby rekreace, resp. potřeb s nimi spojených.<sup>2)</sup>

Řádné uspokojování těchto potřeb je předpokladem existence člověka, jeho aktivní účasti ve výrobním, společenském a kulturním životě společnosti. Vzhledem k tomu, že jsou i úzce svázány se vztahy rodinnými, je jejich řádné uspokojování předpokladem i fungování manželství, rodiny a řádné výchovy dětí.

Optimální uspokojování potřeb prostřednictvím užívání nemovitých věcí je tudíž nejen v naléhavém zájmu jednotlivých občanů, ale i společnosti jako celku, neboť je jedním z předpokladů zachování její kontinuity a je-

<sup>1)</sup> Podle převládajícího názoru socialistické právní teorie se za objekt (předmět) občanskoprávních vztahů považuje to, k čemu se upínají subjektivní práva a povinnosti. Jelikož subjektivní práva a povinnosti tvoří součást obsahu občanskoprávního vztahu, je jeho předmět totožný s předmětem subjektivních práv. (Viz např. Graždanskoje pravo, pod red. P. E. Orlovského a S. M. Korneeva, Moskva 1969, díl I, str. 181; Sovětskoje graždanskoje pravo, pod red. O. S. Joffe, Leningrad 1971, díl I, str. 135 a násl.; Sovětskoje graždanskoje pravo, pod red. V. F. Maslova a A. A. Puškina, Kiev 1977, str. 138; Sovětskoje graždanskoje pravo, pod red. O. A. Krasavčikova, Moskva 1968, díl I, str. 191 a násl.; Graždanskoje pravo BSSR, pod red. V. F. Čigira, Minsk 1975, díl I, str. 115 a násl.)

Naproti tomu jiní autoři rozlišují mezi přímým předmětem občanskoprávního vztahu, jímž rozumí určité lidské chování a jednak mezi předmětem tohoto chování jakožto přímým předmětem občanskoprávních vztahů (viz např. Československé občanské právo, I. díl, str. 212 a násl., Orbis, Praha 1974).

<sup>2)</sup> Výjimečně, u samostatně hospodařících rolníků a řemeslníků i k účelům výrobním.



jího rozvoje. Proto jí nemůže být lhostejné, jakým způsobem probíhá rozdělování nemovitých věcí a zda jsou využívány v souladu s jejich ekonomickým a z něho vycházejícím právním určením.

Z těchto skutečností vychází právní režim nemovitých věcí,<sup>3)</sup> který musí umožnit státu (jeho orgánům) vykonávat intenzivní dohled nad využíváním těchto věcí v souladu s jejich určením, nad jejich rozdělováním a přerozdělováním v souladu s celospolečenskými zájmy a potřebami, jakož i účinně zasahovat v případech, kdy společenský zájem byl porušen, resp. nebyl respektován.

Za tím účelem se vede evidence nemovitostí, ve které orgány Ústřední správy geodézie a kartografie zapisují mj. změny vlastnických vztahů, vlastnická práva nově vzniklá, jakož i jejich omezení dohodou o převodu nemovitostí (§ 58 OZ), věcnými břemeny nebo zástavním právem (§ 495 OZ) a údaje o osobním užívání pozemku.<sup>4)</sup>

Údaje uvedené v evidenci nemovitostí, týkající se parcelních čísel nemovitostí, výměry a druhu pozemků, jsou podle § 8 vyhl. č. 23/64 Sb. závazné. Údaje o vlastnických vztazích a jejich omezení, jakož i o osobním užívání pozemků slouží jako podklad pro sepisování smluv a jiných listin o nemovitostech (§ 6 zák. č. 22/64 Sb.) a k doložení existence těchto práv.<sup>5)</sup>

Účelem údajů evidence nemovitostí podle § 6 zák. č. 22/64 Sb. a § 8 vyhl. č. 23/64 Sb. je mimo jiné i to, aby si státní notářství v řízení o registraci smlouvy ověřilo, zda údaje této evidence jsou v souladu se skutečným stavem věcí a zda územním plánem nebo územním rozhodnutím nebylo určeno, že některý pozemek je určen k zastavení, třebaže způsob nynějšího užívání a kultura jsou dosud jiné, např. slouží ještě zemědělským účelům (viz k tomu i R 12/70).

Veškeré smlouvy o převodech nemovitých věcí musí mít písemnou formu a navíc projevy účastníků musí být na téže listině (§ 46 OZ). Písemnou formu musí mít rovněž dohoda o vzniku osobního užívání pozemku (§ 206 OZ), jakož i dohoda o omezení převodu nemovitosti (§ 58 OZ). Všechny tyto smlouvy musí být registrovány státním notářstvím. Účelem registrace smluv státním notářstvím je jednak zabezpečovat respektování celospolečenských zájmů, jednak soulad konkrétního právního úkonu s obecně závaznými předpisy. S pravomocným rozhodnutím státního notářství o registraci spojuje občanský zákoník jednak vznik výše uvedených smluv (§ 47 OZ) — obliigačněprávní účinky registrace, jednak okamžik vzniku vlastnického práva (§ 134 OZ), resp.

<sup>3)</sup> Právním režimem nemovitých věcí rozumí občanskoprávní teorie soubor právních norem, upravujících chování ohledně těchto věcí.

<sup>4)</sup> Viz zákon č. 22/64 Sb. o evidenci nemovitostí a prováděcí vyhlášku k tomuto zákonu č. 23/64 Sb.

<sup>5)</sup> Podle stanoviska soudní praxe zápis v evidenci nemovitostí k doložení vlastnického práva však sám o sobě nestačí. K jeho doložení je třeba podle potřeby provádět i další důkazy, zejména listinami, opisy, výslechem účastníků a svědků (viz k tomu R 57/65 a R 53/73). Naproti tomu je ve sporech o vlastnické právo k nemovitostem, zejména k pozemkům, důležité mj. zjištění potřebných podkladů z hlediska evidence nemovitostí i tehdy, končí-li spor soudním smírem (viz R 49/69).



vzniku osobního užívání pozemku (§ 206 OZ) – věcněprávní účinky registrace.

Jde-li o převod budovy v soukromém vlastnictví (viz k tomu dále) nebo o smlouvu o převodu nebo nájmu zemědělského (lesního) pozemku, vyžaduje se kromě toho i souhlas místního (městského) národního výboru (§ 490 odst. 2 OZ ve znění zákona ČNR č. 146/71 Sb. a zákona SNR č. 156/71 Sb.).

K zajištění ochrany práv a zájmů socialistických organizací, užívajících pozemky v individuálním vlastnictví občanů, vyžaduje se k jejich smluvním převodům na občany podle speciálních zákonů i souhlas těchto organizací.<sup>6)</sup>

Dispozice s tuzemskými nemovitostmi devizových cizozemců, jakož i převody pozemků na devizové cizozemce podléhají vždy souhlasu Správy pro věci majetkové a devizové v Praze (Bratislavě) (viz zák. č. 142/70 Sb. o devizovém hospodářství a prováděcí vyhl. č. 143/70 Sb. a dále viz k tomu i R 36/71, R 66/72 a R 22/75). Konečně k účinnosti smluv o převodu vlastnictví k věcem v národním majetku do vlastnictví občanů je třeba souhlasu nadřízeného orgánu v případech a za podmínek stanovených v § 16 vyhl. č. 156/75 Sb. o správě národního majetku.

Aby se zabránilo nežádoucímu zvyšování cen nemovitostí a tím se čelilo spekulacím s nimi, jsou stanoveny maximální ceny, přípustné při smluvních převodech nemovitých věcí, a maximální náhrady v případě jejich vyvlastnění. Při stanovení maximálních cen nemovitých věcí právní řád důsledně diferencuje mezi nemovitostmi, jež mohou být ve vlastnictví osobním na straně jedné a těmi, které mohou mít občané toliko ve vlastnictví soukromém na straně druhé.

Nejvyšší ceny nemovitostí, které mohou být objektivně v osobním vlastnictví občanů, jakož i maximální náhrady při vyvlastnění veškerých nemovitostí jsou stanoveny ve vyhl. č. 43/69 Sb.<sup>7)</sup> Hledisko nejvýše přípustné ceny se uplatňuje jak při nabývání staveb do osobního vlastnictví občana od jiného občana, tak, s výjimkou nabývání bytů tvořících národní ma-

<sup>6)</sup> Viz § 42 odst. 2 zák. č. 122/75 Sb. o zemědělském družstevnictví, pokud jde o převod pozemku, k němuž má JZD právo družstevního užívání. § 12 odst. 3 zák. č. 123/76 Sb. o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, pokud jde o majetek, k němuž náleží zemědělské organizace právo užívání k zajištění výroby. § 16 odst. 3 zák. č. 61/77 Sb. o lesích, pokud jde o převod lesních pozemků, k nimž náleží socialistické organizaci právo užívání lesních pozemků.

<sup>7)</sup> Vyhl. č. 43/69 Sb. (pro SSR viz vyhl. č. 47/69 Sb.) stanoví sice maximální ceny, resp. maximální náhrady při vyvlastnění, ne však ceny pevné. V konkrétním případě se tedy cena nemovitostí určí většinou odhadem (§ 399 odst. 2 OZ), který musí vycházet ze zásad, stanovených pro určení ceny v cit. vyhlášce s tím, že se nesmí překročit výše stanovená jako cena, resp. náhrada maximální. Vyhláška tedy dává prostor pro volnou úvahu, samozřejmě náležitě podloženou a zdůvodněnou, která pak může způsobit, že odhady téže nemovitosti k témuž dni se mohou od sebe do jisté míry lišit. Proto podle stanoviska soudní praxe nebude každé překročení ceny stanovené odhadem na základě vyhl. č. 43/69 Sb. znamenat neplatnost smlouvy, ale pouze takové, které bude výraznější, podstatnější (viz R 21, R 22/76).



jetek do osobního vlastnictví občanů,<sup>8)</sup> i při smluvních převodech staveb ze socialistického vlastnictví do osobního vlastnictví občanů, jakož i z osobního vlastnictví občanů do vlastnictví socialistického.

Ceny pozemků a staveb, které objektivně nemohou být v osobním vlastnictví, se řídí v ČSSR vyhl. č. 175/39 Sb. o zákazu zvyšování cen, která stanoví stopceny ke dni 20. 6. 1939 ve znění zák. č. 41/53 Sb. o peněžní reformě. V SSR se bude jejich určování řídit § 399 odst. 2 OZ.

## II. POJEM A TRÍDĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCI

Občanský zákoník v § 119 odst. 2 prohlašuje za věci nemovité pozemky a stavby, spojené se zemí pevným základem.

Pod pojmem pozemek je třeba rozumět určitou část zemského povrchu, nezávisle na tom, čím je pokryta, zda stavbou, porosty nebo vodou.<sup>9)</sup>

Porosty vysázené na pozemcích tvoří zásadně jejich součást ve smyslu § 120 OZ a tudíž nemohou být zásadně samostatným předmětem vlastnického práva a tudíž ani předmětem dědění;<sup>10)</sup> tvoří předmět vlastnického práva vlastníka pozemku. Z obecné zásady totožnosti vlastnického práva k pozemku a k porostům na něm vysázeným připouští zvláštní zákony výjimku. Prvá se týká porostů na pozemcích v družstevním užívání JZD, které jsou podle § 37 zák. č. 122/75 Sb. ve vlastnictví družstva. Druhá se týká porostů na pozemcích, k nimž má socialistická zemědělská organizace právo užívání k zajištění zemědělské výroby, které jsou ve vlastnictví této organizace (§ 2 odst. 3 zák. č. 123/75 Sb.). Třetí výjimka se pak týká lesních porostů na lesních pozemcích, užívaných zemědělskou družstevní organizací za účelem zajištění lesní výroby, které jsou ve vlastnictví této organizace (§ 13 odst. 3 zák. č. 61/77 Sb.).

V uvedených třech případech platí tedy zásada odděleného vlastnictví porostů od pozemků.<sup>11)</sup>

V praxi se vyskytuje názor, že zásada odděleného vlastnictví porostů od vlastnictví pozemků platí i u porostů na pozemku, užívaném členem

<sup>8)</sup> Ceny bytů, prodávaných občanům z národního majetku do jejich osobního vlastnictví podle zák. č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb., se určují podle vyhl. č. 47/78 Sb.

<sup>9)</sup> Viz k tomu Československé občanské právo, Orbis, Praha 1974, str. 281.

<sup>10)</sup> Viz k tomu např. rozhodnutí NS ČSR 4 Cz 68/75 z 10. 10. 1975, kde Nejvyšší soud vyslovuje stanovisko, že porosty vysázené na pozemcích jsou součástí pozemků a nemohou být předmětem dědictví po zůstaviteli, který nebyl vlastníkem pozemku. Do aktiv dědictví lze zařadit v takovém případě pouze příp. nárok na náhradu nákladů, vynaložených zůstavitelem na pozemek patřící jinému občanovi (socialistické organizaci).

<sup>11)</sup> V podrobnosti viz k této problematice J. Mikeš: Povaha vlastnictví tzv. drobných staveb a porostů, Socialistická zákonnost č. 4/77, str. 193 a násl., a F. Pecha: K právní problematice stromů jako součástí pozemků, Právník 12/75.



JZD jakožto záhumenek podle čl. 39 VS JZD. Podle mého názoru nelze tento závěr přijmout. Zásada oddělenosti vlastnictví porostů od vlastnictví pozemku je totiž výjimkou z obecné zásady totožnosti jejich vlastnictví a tudíž ji lze připustit jen tam, kde ji zákon výslovně připouští.

U pozemků trvale pokrytých vodou je pak třeba rozlišovat právní režim pozemků,<sup>12)</sup> na kterém, resp. pod nímž se trvale vyskytují povrchové či podzemní vody, a právní režim těchto vod, který se řídí zákonem o vodách č. 138/73 Sb.

Občanský zákoník výslovně nereší, jaký je obecný vztah vlastnictví ke stavbě oproti vlastnictví pozemku, na němž stavba stojí.<sup>13)</sup>

Z celé jeho koncepce (viz i důvodovou zprávu) lze však učinit závěr, že vychází z možnosti odděleného vlastnického práva k pozemku od stavby (tj. ze zásady superficies solo non cedit) a tudíž že označení stavby spojené se zemí pevným základem za věc nemovitou je třeba chápat i jako za její kvalifikaci věci samotné.<sup>14)</sup>

Na základě zákona č. 52/66 Sb. ve znění zákona č. 30/78 Sb. o osobním vlastnictví k bytům je třeba chápat za nemovitou věc i byt v osobním vlastnictví občana, třebaže stavebně tvoří součást obytné budovy.<sup>15)</sup>

Vzhledem k dikci zákona č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb. mohou vznikat pochybnosti o tom, jakou povahu mají místnosti nelsloužící k bydlení v domě s byty v osobním vlastnictví. Podle citovaného zákona mohou být též předmětem vlastnického práva (§ 7 odst. 3), avšak půjde o právní vztah nesamostatný, neboť jejich vlastníkem může být jen vlastník bytu v domě, ve kterém se tyto místnosti nacházejí. Zmíněné pochybnosti o právní povaze těchto místností by mohly vzniknout proto, že výše cit. ustanovení o aplikaci všeobecných ustanovení občanského zákoníku, upravující převod nebo přechod nemovitostí v osobním vlastnictví, je zařazeno systematicky k převodu a přechodu vlastnického práva k bytům (§ 15 odst. 1). Pokud jde o místnosti

<sup>12)</sup> Zákon č. 138/73 Sb. v § 31 rozlišuje pozemky, po nichž trvale tekou vody mezi břehy v přirozeném korytě (bystřiny, vodní kanály, nádrže), a pozemky, po nichž trvale tekou vody v umělém korytě (průplavy, vodní kanály, nádrže). Za pozemky tvořící přirozené koryto nepřísluší jejich vlastníku náhrada (§ 31 odst. 3).

<sup>13)</sup> Touto otázkou se zabývá výslovně v § 127 při úpravě osobního užívání pozemků, a to tak, že rodinný domek, rekreační chata nebo garáž, vystavěná uživatelem pozemku k tomu účelu určeném, jsou v jeho vlastnictví a v § 221, kde stanoví, že zřídí-li na pozemku stavbu občan, který není oprávněn pozemek užívat, anebo je oprávněn užívat jej k jinému účelu, rozhodne o vlastnictví ke stavbě soud.

<sup>14)</sup> Stavby, které nejsou spojeny se zemí pevným základem, mají samostatný právní osud již z toho titulu, že jsou věcmi movitými.

<sup>15)</sup> Viz § 3 zák. č. 52/66 Sb. o tom, že byt může být ve vlastnictví občana, v podílovém spoluvlastnictví občanů nebo v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů a § 15 odst. 1 cit. zák. o tom, že na převod nebo přechod vlastnictví bytu platí, pokud zákon nestanoví jinak, všeobecná ustanovení občanského zákoníku, upravující převod nebo přechod nemovitostí v osobním vlastnictví. Společné části domu, společná vybavení domu a jeho příslušenství jsou v osobním podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytů (§ 17 zák. č. 52/66 Sb.).



nesloužící k bydlení, zákon připouští pouze převod jejich vlastnického práva na jiného vlastníka v téže domě (§ 15 odst. 4), aniž by stanovil výslovně, jakým právním režimem se tento převod bude řídit. Domnívám se, že právní režim převodu těchto místností musí být totožný s právním režimem převodu bytů. I na ně je třeba, pokud zákon nestanoví jinak, aplikovat obecná ustanovení občanského zákoníku o převodu věcí nemovitých a tudíž považovat tyto místnosti, jsou-li předmětem osobního vlastnictví podle výše cit. zákona, za samostatnou věc nemovitou.

Z hlediska vlastnického režimu a možnosti samostatné převoditelnosti stavby rozeznává právní řád podle její povahy, účelového určení a funkční využitelnosti stavbu hlavní a tzv. drobné stavby. Podle § 3 odst. 1 vyhl. č. 85/76 Sb. považují se za drobné takové stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (ke stavbě pro bydlení, občanského vybavení apod.) a které nemohou podstatně ovlivnit životní prostředí.<sup>16)</sup> Z negativní definice pojmu drobná stavba, obsažené v § 3 odst. 2 cit. vyhl. vyplývá, že se za ně nepovažují garáže.

Teorie i praxe vychází z toho, že vlastnické právo ke stavbě hlavní a drobným stavbám, tvořícím jeden komplex, musí být co do subjektu totožné a že povaha vlastnického práva musí být k celému tomuto komplexu stejná. U občanů bude tedy celý tento komplex buď ve vlastnictví osobním, nebo ve vlastnictví soukromém. Předmětem převodu vlastnického práva může tudíž být vždy celý komplex, tvořený stavbou hlavní a tzv. drobnými stavbami.<sup>17)</sup>

Z hlediska § 119 odst. 2 je pak dále významné (zejména pokud jde o možnost samostatné převoditelnosti) rozlišování stavby a její součásti, která je od stavby fyzicky a funkčně neoddělitelná (viz např. přístavba, nástavba, přestavba, ale i plot apod.). Pro posouzení, jde-li o samostatnou stavbu či jen její součást, bude rozhodující, zda je v konkrétním případě zákonný předpoklad součásti věci, totiž že nemůže být od věci oddělena, aniž by se tím tak věc znehodnotila (§ 120 OZ). Tuto neoddělitelnost součásti od věci vykládají praxe i teorie jako nejen neoddělitelnost fyzickou, ale i neoddělitelnost funkční.<sup>18)</sup>

Samostatnou problematiku tvoří otázka vlastnictví tzv. rozestavených staveb. Občanský zákoník tuto otázku výslovně neřeší<sup>19)</sup> a v teo-

<sup>16)</sup> V cit. ustanovení jsou jako příklady drobných staveb uvedeny kůlny, oplocení, prádelny, přístřešky, sklepy, žumpy, studny, zařízení pro nádoby na odpady, sklepy apod.

<sup>17)</sup> Viz k tomu např. J. Mikeš: Povaha vlastnictví tzv. drobných staveb a postů, Socialistická zákonnost č. 4/77, str. 193 a násl.

<sup>18)</sup> Podle stanoviska soudní praxe bude rozhodujícím stavební uspořádání obou staveb, jejich vybavení, možnost přístupu k nim, možnost jejich odděleného užívání apod. V pochybnostech bude třeba si vyžádat vyjádření stavebního úřadu, zda a jaké rozhodnutí o přípustnosti stavby, resp. povolení k jejímu užívání bylo ohledně té které stavby (např. dvorního domku) vydáno. (Viz NS ČSR, 4 Cz 63/75 z 29. 9. 1975.)

<sup>19)</sup> Výslovně je tato otázka řešena ve Vzorových stanovách družstev pro výstavbu rodinných domků. Podle č. 10 a 21 je stavba až do jejího převedení do osobního



rii není jednota názoru, zda i v tomto případě platí obecný právní režim, stanovený pro nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem v § 134 OZ, či zda stavba, kterou organizace pro občana zhotovuje, patří od samého počátku občanovi. Soudní praxe zaujala k této otázce jednoznačné stanovisko, že rozestavěná stavba patří již v průběhu jejího provádění občanovi (viz R 16/74). Tomuto závěru nasvědčuje i celá koncepce úpravy stavebního řízení, obsažená v zákoně č. 50/76 Sb.

Z dikce § 119 odst. 1 OZ by se mohlo zdát, že nemovité věci tvoří stejnorodou právní kategorii. Není tomu však tak ani v oblasti společensko-ekonomických vztahů a tudíž tomu tak nemůže být a také ani není v oblasti právní.

Právní režim nemovitých věcí vychází z určitých společných zásad, určených jejich společenskoekonomickým významem z hlediska občanů i společnosti jako celku, o kterých jsem se již zmínila.

Společným znakem právního režimu věcí nemovitých, sloužících k uspokojování individuálních potřeb občanů, je dále jeho komplexní povaha. Je tvořen nejen normami práva občanského, které vyjadřují společenskou podstatu vztahů, při uspokojování osobních potřeb občanů ohledně těchto věcí vznikajících, tj. že jde o majetkové vztahy uskutečňující se ve zbožné peněžní formě, ve kterých mají jejich účastníci rovné postavení. Je tvořen dále i normami práva administrativního, obsaženými jednak v samotném občanském zákoníku (viz např. § 157, 154 odst. 1, 185, 205), ale i v samostatných administrativně právních normách (viz zejména zákon o hospodaření s byty č. 41/64 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 50/76 Sb. a jeho prováděcí vyhlášku č. 80/76, zákon o devizovém hospodářství č. 142/70 Sb. a prováděcí vyhl. č. 143/70 Sb., jde-li o nakládání s tuzemskými nemovitostmi devizových cizozemců nebo o převody pozemků na devizové cizozemce). Jejich prostřednictvím stát svými orgány vykonává dohled nad stavbou, užíváním a dispozicemi s nemovitými věcmi. Pokud občané užívají nemovité věci, které jsou v socialistickém společenském vlastnictví, tvoří součást právního režimu těchto věcí i normy hospodářského práva, viz zejména hospodářský zákoník a vyhlášku o správě národního majetku č. 156/75 Sb. Konečně v případě, kde nemovitosti v individuálním vlastnictví užívají socialistické organizace, jsou to zejména normy zemědělsko-družstevního práva, zejména zákon č. 122/75 Sb. o zemědělském družstevnictví a zákon č. 123/75 Sb. o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, zákon č. 61/77 Sb. o lesích. Jde-li o zemědělské pozemky v individuálním vlastnictví občanů, jsou to pak zejména zákony na ochranu zemědělského půdního fondu č. 53/66 Sb. ve znění zák. č. 75/76 Sb.

V závislosti na přirozených vlastnostech, společenskoekonomickém urče-

vlastnictví člena v družstevním socialistickém vlastnictví, a to od okamžiku zahájení její výstavby. K jejímu převodu do vlastnictví člena je třeba všech náležitostí, vyžadovaných občanským zákoníkem pro smluvní převody nemovitostí. (Viz k tomu i rozhodnutí KS Brna, 18 Co 927/75 z 3. 2. 1976, které argumentuje i zněním § 11 odst. 4 HZ.)



ní a významu, jaký mají jednotlivé druhy nemovitých věcí v oblasti individuální a celospolečenské spotřeby, se pak právní režim těchto věcí diferencuje.

Z tohoto hlediska lze nemovité věci třídit především podle toho, jde-li o pozemky nebo stavby.

Právní režim staveb se pak liší především podle toho, jsou-li určeny k trvalému bydlení či k jinému účelu a v posléze uvedeném případě pak podle toho, zda jsou určeny k přechodnému bydlení za účelem rekreace či k jiným, nebytovým účelům. Konečně se právní režim staveb liší podle toho, mohou-li být předmětem vlastnictví osobního nebo toliko vlastnictví soukromého.

Právní režim pozemků se pak liší podle jejich ekonomického a právního určení, zejména zda jde o pozemky zemědělské, tvořící zemědělský půdní fond nebo pozemky lesní, tvořící lesní fond, nebo zda jde o pozemky určené pro zřízení rekreační zahrádky nebo o pozemky stavební a u nich zase podle toho, zda jde o pozemky zastavěné nebo dosud nezastavěné.

Právní režim pozemků se liší kromě jejich ekonomického a právního určení i v závislosti na tom, v jakém jsou vlastnictví a u pozemků v soukromém vlastnictví pak dále v závislosti na tom, užívá-li je občan či socialistická organizace.

V konkrétní právní praxi se setkáváme s neobyčejně rozmanitými případy právního režimu nemovitostí. To souvisí s tím, že jejich právní režim v konkrétním případě závisí přinejmenším na pěti hlediscích, která mohou být nejrozmanitějším způsobem kombinována.

Z hlediska občanskoprávních vztahů jsou významná tato hlediska:

a) druh nemovitosti, tj. zda jde o stavbu nebo pozemek. Sem patří i odlišnosti vyvolané tím, zda se právní vztah týká celé stavby nebo jen její součásti (bytu);

b) účel užívání nemovitosti. V případě stavby, zejména zda jde o určení k trvalému bydlení, nebo pro účely rekreační či jiné nebytové účely. V případě pozemků pak jde o pozemky zemědělské či nezemědělské a z nezemědělských zejména zda jde o pozemky stavební (zastavěné nebo nezastavěné), lesní či určené ke zřízení zahrádky;

c) právní titul užívání nemovitosti, totiž zda je jím vlastnické právo nebo právní titul od něho odvozený;

d) druh (forma) vlastnictví, jehož předmět nemovitost tvoří;

e) konečně pak hraje určitou roli i to, kdo je odvozeným uživatelem, tj. zda socialistická organizace nebo občan, příp. nesocialistická právnická osoba.

Z toho vyplývá, že úplné (systematické) rozebrání všech možných případů právního režimu nemovitých věcí by vyžadovalo analýzu desítky zvláštních typů, které mají nejrozmanitější praktický význam. Proto v následujícím rozboru jsem postupovala tak, že analyzuji nejzávažnější uzlové problémy této velmi komplikované sítě rozmanitých právních možností.



Podobná úvaha mě vedla i k tomu, že jsem nejdříve přistoupila k rozboru právní problematiky staveb (třebaže občanský zákoník v § 119 odst. 2 mluví na prvním místě o pozemcích), neboť se domnívám, že právě zde dochází k významné diferenciaci a dalšímu rozvoji právních vztahů k nemovitostem. Proto také tato problematika tvoří těžiště této studie.

### III. PRÁVNÍ REŽIM STAVEB A BYTŮ V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ

Právní režim staveb, které jsou věcmi nemovitými ve smyslu § 119 odst. 2 OZ a jsou určeny k uspokojování trvalých (časově neomezených) potřeb občanů, je závislý zejména na těchto skutečnostech:

1. jsou-li určeny k trvalému bydlení či jiným účelům;
2. jsou-li užívány občany na základě práva vlastnického nebo odvozeně.

#### *1. Právní režim staveb určených k trvalému bydlení*

Účelové určení stavby, která je věcí nemovitou, je stanoveno původně v kolaudačním rozhodnutí, vydaným stavebním úřadem podle § 76–84 zák. č. 50/76 Sb. a § 39 a násl. vyhl. č. 85/76 Sb., nebo rozhodnutím stavebního úřadu o změně v užívání stavby podle § 85 zák. 50/76 Sb.<sup>20)</sup> U starších staveb bude pro jejich účelové určení rozhodujícím rozhodnutí o odevzdání a převzetí dokončených staveb nebo jejich částí a o povolení jejich uvedení do trvalého provozu (užívání), vydaného na základě vl. n. č. 8/56 Sb. ve znění vl. n. č. 34/58 Sb., příp. jiné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, zejména o změně v užívání stavby.

Právní režim staveb, určených k trvalému bydlení je vzhledem k jejich významu v soustavě individuální spotřeby, tj. v soustavě předmětů, sloužících k uspokojování osobních potřeb občanů určen nejen společensko-ekonomickou podstatou vztahů ohledně nich vznikajících — tj. o b j e k t i v n í s l o ž k o u, vyjádřenou v občanskoprávních normách — ale i zájmem státu na tom, aby se uspokojování bytových potřeb občanů děllo z hlediska celospolečenského optimálně, vyjádřeným v jeho bytové politice<sup>21)</sup> — tj.

<sup>20)</sup> Viz § 85 zák. č. 50/76 Sb. o tom, že stavbu lze užívat jen k účelu, určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. ve stavebním povolení a že změny ve způsobu užívání stavby jsou přípustné jen po předchozím ohlášení stavebnímu úřadu, který o nich rozhodne nebo nařídí nové kolaudační řízení.

To se týká stavby jako celku i jen některých jejích částí. Pokud by v důsledku změny v užívání stavby mělo dojít k tomu, že byt nebo jeho část by měla být užívána k jiným účelům než k bydlení, bylo by k takové změně třeba i souhlasu ONV (§ 57 odst. 2 byt. zák.).

<sup>21)</sup> Státní bytovou politiku bychom mohli charakterizovat jako součást hospodářské politiky socialistického státu v oblasti uspokojování bytových potřeb občanů, která je souhrnem cílevědomých opatření, směřujících k tomu, aby uspokojování bytových potřeb občanů odpovídalo ekonomickým možnostem státu a koncepci jeho hospodářské politiky. Tato opatření prosazuje stát prostřednictvím nejrůznějších forem, zejména prostřednictvím právních norem, upravujících vztahy vznikající v oblasti uspokojování bytových potřeb.



v subjektivní složce, vyjádřené v normách práva administrativního. Intenzita vlivu státní bytové politiky na právní režim staveb určených k trvalému bydlení není však stejná. Jak bude dále ukázáno, různí se zejména v závislosti na tom, z jakých ekonomických zdrojů byly tyto stavby pořízeny.

Nejintenzivněji ovlivňuje právní režim staveb, které tvoří tzv. státní bytový fond.<sup>22)</sup>

Různá intenzita, v jaké zásady státní bytové politiky ovlivňují právní režim staveb určených k vytrvalému bydlení v závislosti na tom, z jakého ekonomického zdroje byly pořízeny, má své ekonomické opodstatnění a nelze je tudíž mechanicky přenášet z jedné oblasti do druhé.

Nejméně ovlivňuje tyto zásady právní režim staveb, pořízených z individuálních zdrojů občanů, které jsou v jejich osobním vlastnictví, tj. rodinných domků, obytných částí zemědělských usedlostí a právní režim budov s byty v osobním vlastnictví.<sup>23)</sup>

22) Tímto pojmem se rozumí bytový fond ve vlastnictví (národní správě) státu, spravovaný podle vyhl. č. 26/74 Sb. buď organizací bytového hospodářství, nebo jinými organizacemi nebo podniky, nebo přímo národními výbory. Postavení těchto organizací při správě a údržbě tohoto fondu je v podrobnosti upraveno v Zásadách pro úpravu organizace bytového hospodářství národních výborů a pro rozvoj účasti uživatelů bytů na správě a údržbě bytového fondu, publikované ve Věstníku vlády ČSR č. 2/74.

23) Definici rodinného domku, obecně platnou pro celý právní řád, podává § 128 OZ pomocí objektivních stavebních kritérií. Podle cit. ustanovení je rodinným domkem stavba za předpokladu, že jde o obytný dům, u něhož aspoň dvě třetiny podlahové plochy všech místností připadají na byty a zároveň má buď nejvýše pět obytných místností, nepočítaje v to kuchyň, nebo má více obytných místností, avšak úhrn jejich podlahové plochy nepřesahuje 120 m<sup>2</sup>. V tom případě se do obytné plochy započítává i plocha obytných kuchyní, o kterou kuchyň přesahuje 12 m<sup>2</sup>.

Za stejných podmínek se podle § 128 odst. 2 OZ považuje za rodinný domek i obytná část zemědělské usedlosti, určená k obývání jejím vlastníkem, jeho rodinou a členy jeho domácnosti. Definici pojmu zemědělská usedlost podává směrnice ministerstva spravedlnosti a ministerstva zemědělství a lesního hospodářství o postupu při registraci smluv u státních notářství a při udělování souhlasu k převodům a nájůmům některých druhů nemovitostí ONV č. 21/64 Sb. směrnic pro NV, v čl. 24 odst. 4. Prohlašuje ji za soubor zemědělských pozemků, provozních budov a obytné stavby jako hospodářského celku. Tím, že občanský zákoník vztáhl právní režim rodinných domků i na obytnou část zemědělské usedlosti, odstranil diskriminaci pokud jde o druh a obsah vlastnického práva ke stavbám téhož druhu ve městě a na vesnici. V současné době může jít již jen o usedlosti samostatně hospodařících rolníků, neboť je-li uživatelem zemědělského pozemku a provozních budov socialistická organizace, ztrácí soubor, tvořící zemědělskou usedlost, účelovou celistvost. Pro samostatné nakládání s obytnou částí zemědělské usedlosti bude pak rozhodující, je-li nedílně spjata se zemědělským pozemkem a provozními budovami či nikoli. Jestliže je totiž obytné části zemědělské usedlosti nezbytně třeba k hospodaření na zemědělském pozemku, který tvoří součást zemědělské usedlosti, je samostatné nakládání se zemědělskou usedlostí vyloučeno. V opačném případě lze obytnou částí zemědělské usedlosti samostatně nakládat a na její převod se pak budou vztahovat ustanovení občanského zákoníku o převodu rodinných domků (viz i R 35/73).

Naproti tomu provozní budovy budou vždy ve vlastnictví soukromém a k jejich



Určitý přechod tvoří stavby ve vlastnictví stavebních bytových družstev,<sup>24)</sup> vytvořených zákonem č. 27/59 Sb., jejichž právní režim respektuje majetkovou a jinou účast jejich členů na pořízení těchto staveb a na jejich údržbě.<sup>25)</sup> Proto jsou byty v těchto stavbách vyňaty z působnosti, zákona o hospodaření s byty (§ 75 písm e byt. zák.) a jejich uživatelé mají širší dispoziční oprávnění, blížíci se v některých směrech právu vlastnickému. Zejména mají možnost disponovat s právem k bytu na případ smrti a možnost je převádět i inter vivos prostřednictvím převodu členských práv a povinností podle čl. 28 VS.

Státní bytová politika ovlivňuje právní režim staveb určených k trvalému bydlení zejména v těchto směrech:

a) Stanovením závazných kritérií pro rozdělování a přerozdělování obytné plochy těchto staveb:

U staveb v socialistickém společenském vlastnictví se vliv státní bytové politiky v tomto směru různí především podle toho, jde-li o státní bytový fond, nebo o bytový fond ve vlastnictví stavebních bytových družstev; v rámci státního bytového fondu pak podle toho, jde-li o byty určené k trvalému ubytování pracovníků organizace<sup>26)</sup> či nikoli.

převodu bude tudíž třeba vždy souhlasu MNV podle § 490 odst. 2 OZ (viz i R 22/75).

Právní režim budov s byty v osobním vlastnictví je upraven v zákoně č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb. Jak bude ukázáno dále, je právní režim bytů v osobním vlastnictví až na malé odchylky totožný s právním režimem rodinných domků. Vzhledem k tomu, že zde však přistupuje problematika právního režimu ohledně společných prostor a zařízení v těchto domech, bude výklad o nich podán samostatně.

<sup>24)</sup> Od staveb ve vlastnictví stavebních bytových družstev je třeba lišit byty ve vlastnictví lidových bytových družstev, jejichž právní režim je, až na výjimky pokud jde o intenzitu vlivu zásad státní bytové politiky, totožný s režimem staveb tvořících součást státního bytového fondu (viz čl. 6 stanov LBD a § 24 byt. zák.). Rozdíl je pouze v tom, že při přidělování těchto bytů má MNV dbát návrhu LBD (§ 24 byt. zák.) a že k výměně těchto bytů, jakož i k přenechání jejich části do užívání třetí osoby (§ 394 OZ) je třeba předběžného souhlasu družstva.

<sup>25)</sup> Právní režim těchto staveb se řídí občanským zákoníkem, hospodářským zákoníkem, Vzorovými stanovami SBD a závaznými směrnici ČSBD a SZBD, z nichž pro naše účely největší význam mají směrnice ČSBD k provádění bytové politiky ve stavebních bytových družstvech č. 7/76 Zpravodaje ČSBD ve znění směrnice ČSBD 10/77 Zpravodaje ČSBD a pokud jde o stabilizační družstevní bytovou výstavbu, viz směrnice ČSBD pro přidělování družstevních bytů určených ke stabilizaci a náboru pracovních sil č. 15/75 Zpravodaje ČSBD ve znění Směrnice č. 17/1977.

<sup>26)</sup> Těmito byty jsou ve smyslu § 7 vyhl. č. 45/64 Sb. podnikové byty ve smyslu § 66 byt. zák., podnikové byty vystavěné z vlastních volných prostředků podniků a byty služební ve smyslu § 67 byt. zák. Naproti tomu pouhý převod správy domu na organizaci nemá na právní povahu bytu vliv (viz i R 85/68).

Za splnění výše uvedených podmínek se za byty určené k trvalému ubytování pracovníků organizace považují i byty vojenské (§ 68 odst. 1 č. 1) a byty ministerstva vnitra (§ 69 odst. 1 č. 1 byt. zák.) (viz i R 39/71 a R 2/70).

V pochybnostech o povaze bytu jako trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace rozhoduje, pokud jde o byty podnikové a byty vystavěné z volných prostředků podniku, soud (viz i R 39/65) a pokud jde o byty služební, okresní (městský) národní výbor po projednání s organizací hospodařící s tímto by-



Rozdělování a přerozdělování v oblasti státního bytového fondu nesloužícího k trvalému ubytování pracovníků organizace je ovládáno jednak hledisky sociálními,<sup>27)</sup> naléhavosti státního zájmu na tom, aby konkrétní byt byl přidělen určité osobě<sup>28)</sup> a naléhavosti bytové potřeby uchazeče (§ 18 byt. zák.).

Rozdělování a přerozdělování bytů v této oblasti se provádí přímo místními národními výbory prostřednictvím rozhodnutí o přidělení bytu (§ 18 byt. zák., § 154 odst. 1 OZ), rozhodnutí o dohodě o výměně bytu (§ 30 byt. zák., § 188 odst. 1 OZ) a prostřednictvím rozhodnutí o dohodě o přenechání části bytu (§ 34 odst. 1 byt. zák., § 394 OZ).

Rozdělování a přerozdělování v oblasti státního bytového fondu určeného k trvalému ubytování pracovníků organizace je ovlivněno především hlediskem pracovních zásluh a hlediskem potřeb organizace.

Vzhledem k tomu dává zákon těmto organizacím ovlivňovat v různé formě svým rozhodnutím přidělování a dispozice ohledně těchto bytů. Buď tak, že o přidělování a dispozicích ohledně bytů rozhoduje přímo ta organizace, která s bytem hospodaří a národní výbor se k jejímu rozhodnutí pouze vyjadřuje,<sup>29)</sup> nebo i bez vyjádření národního výboru,<sup>30)</sup> nebo tak, že tyto byty sice přiděluje národní výbor, ale na návrh organizace,<sup>31)</sup> nebo konečně tak, že tyto byty přiděluje organizace, která s nimi hospodaří se souhlasem národního výboru.<sup>32)</sup>

Dohody o výměně bytů určených k trvalému ubytování pracovníků organizace podléhají vždy schválení organizace, která s nimi hospodaří, v některých případech navíc i souhlasu národního výboru (viz § 188 odst. 1 OZ a § 30 odst. 2 byt. zák. pokud jde o byty vojenské a byty ministerstva vnitra, § 31 odst. 2 byt. zák. pokud jde o byty podnikové a § 30 odst. 2 byt. zák. pokud jde o byty podnikové, vystavěné z volných prostředků podniků, byty služební a byty z bytové výstavby JZD).

K dohodě o přenechání části bytu určeného k trvalému ubytování pracovníka organizace je zapotřebí vždy jak souhlasu organizace

tem a ZV základní organizace ROH (viz § 67 odst. 3 byt. zák. ve znění zák. ČNR č. 146/71 Sb. a zák. SNR č. 156/71 Sb.).

Podle stanoviska soudní praxe se charakter bytu v průběhu užívání tímto též uživatelem v zájmu jeho ochrany a právní jistoty nemůže měnit (viz R 14/79).

<sup>27)</sup> Viz § 1 odst. 1 zák. o tom, že byty, s nimiž národní výbory hospodaří, jsou určeny především pro rodiny s nižšími příjmy a větším počtem dětí.

<sup>28)</sup> Viz § 19 a 20 byt. zák., jakož i vyhlášku č. 39/69 Sb. a č. 88/80 Sb. o tom, ve kterých případech lze se zřetelem na státní zájem přidělit byt i mimo pořadník.

<sup>29)</sup> Viz § 25 odst. 1 byt. zák. o tom, že byty vystavěné v podnikové bytové výstavbě z vlastních volných prostředků podniku a byty služební přiděluje organizace hospodařící s těmito byty po předchozím souhlasu ZV ROH.

<sup>30)</sup> Viz § 25 odst. 2 byt. zák. o tom, že byty z výstavby JZD přiděluje představenstvo JZD po schválení členskou schůzí.

<sup>31)</sup> Viz § 24 byt. zák. o přidělování bytů podnikových a bytů ministerstva vnitra.

<sup>32)</sup> Viz § 26 byt. zák. o přidělování vojenských bytů orgánem vojenské správy.



s bytem hospodařící, tak příslušného národního výboru (§ 394 OZ, § 34 byt. zák.).<sup>33)</sup>

V oblasti bytového fondu ve vlastnictví stavebních bytových družstev se rozdělování provádí podle dvou základních hledisek — podle délky členství a naléhavosti bytové potřeby (čl. 8 odst. 2 VS).<sup>34)</sup> U bytů, určených ke stabilizaci a náboru pracovních sil je určujícím hlediskem zájem (potřeby) stabilizující organizace. Tyto byty přiděluje představenstvo SBD podle seznamu sestaveného stabilizující organizací (viz čl. 3 odst. 2 Směrnice ČSBD č. 15/75). Určitý počet bytů — nejvýše 5 % z celkového počtu bytů přidělovaných v příslušném roce — může být přiděleno mimo pořadník (čl. 8 odst. 1 VS). Hlediskem pro přidělení zde bude výjimečnost konkrétního případu, jako případy, kdy se původně užívaný byt stane neobyvatelným, kdy člen byl zbaven práva na přidělení bytu nebo jeho užívání nesprávným postupem družstva, nebo jde-li o osoby, jejichž činnost je nezbytně nutná pro řádný chod družstva apod. (čl. 7 odst. 2 Směrnice ČSBD č. 7/76).

K přidělování bytu podle pořadníku i mimo pořadník se má právo vyjadřovat příslušný národní výbor (čl. 3 odst. 1 a čl. 64 odst. 3 písm. f) VS a čl. 4 odst. 2 Směrnice ČSBD č. 7/76).

Přerozdělování bytového fondu ve vlastnictví stavebních bytových družstev probíhá na základě dohod o výměně bytu (čl. 50 VS a § 188 odst. 1 OZ), o převodu členských práv a povinností (čl. 28 VS) a o přenechání části bytu (čl. 52 VS, § 394 OZ), které podléhají schválení představenstva družstva.

Rozdělování v oblasti bytového fondu v osobním vlastnictví občanů (rodinné domky, obytné části zemědělské usedlosti a byty v osobním vlastnictví) probíhá v podstatě podle zákona o rozdělování podle práce.

Občanský zákoník jakož i zákon o osobním vlastnictví k bytům přiznává vlastníkům těchto staveb právo na bydlení v jejich obytných budovách (bytech) a právo, aby v nich ubytovali své ženaté a vdané děti (rodiče) za podmínek v zákoně stanovených.<sup>35)</sup>

K přerozdělování tohoto bytového fondu prostřednictvím dohody o výměně bytu je však třeba souhlasu příslušného národního výboru (§ 188

<sup>33)</sup> Bez souhlasu příslušné organizace a národního výboru lze přenechat část bytu do užívání pouze dětem, vnukům, rodičům, sourozencům, zeti nebo snase uživatele bytu (§ 34 odst. 2 byt. zák.).

<sup>34)</sup> Poměr, v jakém bude předpokládaný počet bytů rozdělen podle délky členství a podle naléhavosti bytové potřeby, navrhuje představenstvo družstva a schvaluje členská schůze (konference delegátů) družstva [čl. 64 odst. 3 písm. i) VS]. Podle délky členství lze však přidělit nejvýše 50 % přidělovaných bytů (čl. 3 odst. 5 Směrnice ČSBD č. 7/76).

<sup>35)</sup> Viz § 391 OZ, § 40 byt. zák. a § 23 zák. č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb. o zrušení práva užívat byt národním výborem ve prospěch vlastníka, jeho ženatých (vdaných) dětí nebo rodičů, užívá-li byt nebo jeho část jiný občan; § 23 odst. 2–5 byt. zák. a § 23 odst. 2 zák. č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb. o vymezení rodinných domků a bytů v osobním vlastnictví z přidělovacího práva místního národního výboru.



odst. 1 OZ). Totéž platí o dohodách o přenechání části bytu (§ 394 OZ, § 34 odst. 1 byt. zák.) s výjimkou případů, že vlastník chce přenechat část bytu některé z osob, uvedených v § 34 odst. 2 byt. zák. Při dispozicích s těmito nemovitostmi převodem vlastnického práva je státní dozor nad dodržováním zájmů společnosti zajišťován prostřednictvím registračního řízení prováděného státním notářstvím (viz § 47 a 134 odst. 2 OZ, § 63 an. NŘ a Směrnice č. 21/64 o postupu při registraci smluv).

Rozdělování a přerozdělování v oblasti obytných domů v soukromém vlastnictví (§ 493 OZ a zák. č. 71/59 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého majetku) probíhá v podstatě podle těchže kritérií, podle jakých probíhá rozdělování a přerozdělování státního bytového fondu, nesloužícího k trvalému ubytování pracovníka organizace.

K přerozdělování obytných budov v soukromém vlastnictví převodem vlastnického práva je státní zájem prosazován kromě výše zmíněného registračního řízení i tím, že je k těmto převodům třeba souhlasu MNV (viz § 490 odst. 2 OZ ve znění zák. ČNR č. 146/71 Sb. a zák. SNR 159/71 Sb.).

Právní ochrana zájmu státu na tom, aby rozdělování a přerozdělování bytového fondu probíhalo v souladu s výše uvedenými zásadami je zajištěna prostřednictvím institutu příkazu k vystěhování z bytu podle § 157 OZ a § 41 byt. zák. a prostřednictvím nároku na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu v případě, že rozhodnutí o přidělení bytu je vykonatelné a přidělený byt je vyklizený (viz § 154 odst. 1 OZ, R 39/67). Tento nárok se realizuje žalobou na určení, že žalovaný je povinen dohodu o odevzdání a převzetí bytu uzavřít. Rozsudek soudu pak nahrazuje prohlášení vůle žalovaného, které je k uzavření dohody zapotřebí (§ 161 odst. 3 OSŘ a R 42/65). Dohody o odevzdání a převzetí bytu je pak uzavřeno dnem, určeným jako den uzavření této dohody v soudním rozhodnutí.

Příkaz k vystěhování z bytu bez poskytnutí náhradního bytu nebo ubytování vydá místní národní výbor v případě, že se někdo nastěhuje do bytu bez rozhodnutí příslušného orgánu o přidělení bytu nebo je toto rozhodnutí vydáno na základě nepravdivých či neúplných údajů, tj. byt je získán protiprávně.<sup>36)</sup>

b) Zásady státní bytové politiky ovlivňují dále právní režim staveb určených k trvalému bydlení v tom směru, aby míra uspokojování individuálních bytových potřeb v konkrétním případě odpovídala míře, dané dosaženým stupněm celospolečenského rozvoje.

Uplatňování této zásady státní bytové politiky se děje opět

<sup>36)</sup> V teorii převládá názor, že toto ustanovení není výjimkou ze soudní pravomoci, jakou má na mysli § 4 OZ a § 7 OSŘ a tudíž že příkaz k vystěhování z bytu může vydat i soud. (Viz k tomu např. J. Hrdlička: Soudní pravomoc v případě protiprávního získání bytu, Socialistická zákonost č. 1/1979.)

Soudní praxe však zastává stanovisko, že vydání příkazu k vystěhování v případě protiprávně získaného bytu je ve výlučné pravomoci místního národního výboru (viz např. R 28/67).



diferencovaně v závislosti zejména na tom, z jakého ekonomického zdroje byla stavba pořízena resp. je udržována.

V oblasti státního bytového fondu je — s výjimkou bytů služebních — respektován zásady přiměřenosti bytové plochy uskutečňováno především prostřednictvím dvou ustanovení. Prostřednictvím § 38 byt. zák., který stanoví, kdy se byt považuje za nadměrný v tom smyslu, že národní výbor má právo zrušit jeho užívání pro nadměrnost (viz i § 185 písm. a) OZ),<sup>37)</sup> a prostřednictvím § 11 vyhl. 60/64 Sb. o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, který upravuje zvýšení úhrady za užívání bytu pro větší podlahovou plochu obytných místností. Z citovaných ustanovení lze a contrario vyvodit, jaká podlahová plocha se v oblasti státního bytového fondu považuje vzhledem k dosaženému stupni celospolečenského rozvoje za přiměřenou, resp. ještě přiměřenou.

V oblasti bytového fondu ve vlastnictví stavebních bytových družstev, na který se nevztahuje působnost zákona o hospodaření s byty (viz § 75 písm. e) byt. zák.), ani vyhl. č. 60/64 Sb. (viz § 3 odst. 2 cit. vyhl.), je zásada úměrnosti bytové spotřeby ekonomickým možnostem společnosti uplatňována prostřednictvím Vzorových stanov SBD čl. 8 odst. 2<sup>38)</sup> a Směrnice ČSBD č. 7/76 ve znění Směrnice č. 10/77 k provádění bytové politiky ve stavebních bytových družstvech, čl. 3 odst. 6.<sup>39)</sup>

Zatímco v oblasti státního bytového fondu musí být zásada úměrnosti velikosti bytu velikosti rodiny (domácnosti) uživatele bytu respektována nejen při přidělení bytu, ale po celou dobu jeho užívání, v oblasti bytového fondu stavebních bytových družstvech se uplatňuje jen při přidělování bytu.<sup>40)</sup> Pozdější změny poměrů nemají žádný právní vliv. Rovněž tak tato

<sup>37)</sup> Za takto nadměrný byt se považuje podle § 38 odst. 2 byt. zák. byt tehdy, připadá-li z úhrnu podlahové plochy obytných místností na uživatele bytu a na každého dalšího příslušníka jeho domácnosti více než 18 m<sup>2</sup> (pokud bydlí s uživatelem další příslušník jeho domácnosti, připočítává se k součtu výměry celkové podlahové plochy ještě 6 m). Tvoří-li domácnost jen jedna osoba, pak je byt ve výše uvedeném smyslu nadměrný a byt tvoří jen jediná místnost, pak se byt považuje ve výše uvedeném smyslu za nadměrný, přesahuje-li její obytná plocha 30 m<sup>2</sup>.

<sup>38)</sup> Podle cit. ustanovení dbá družstvo při sestavování poradníků a přidělování bytů na to, aby velikost bytu byla přiměřená bytové potřebě člena a příslušníků jeho domácnosti.

<sup>39)</sup> Podle cit. ustanovení se považuje obecně za přiměřený byt, jehož počet obytných místností odpovídá počtu příslušníků domácnosti, kteří se členem budou byt užívat, přičemž u mladých manželů se zvyšuje počet příslušníků domácnosti o jednu osobu. Pokud budou tvořit byt místnosti určené k bydlení o podlahové ploše menší než 8 m<sup>2</sup>, nezapočítává se při posuzování přiměřenosti bytu jedna taková místnost.

<sup>40)</sup> Viz čl. 9a cit. Směrnice a čl. 22a Vzorového jednacího řádu SBD o tom, že pokud se v období od přidělení bytu do okamžiku jeho převzetí do osobního užívání změni bytová potřeba člena družstva, je možno změny přiděleného bytu dosáhnout buď na základě dohody se členem, anebo novým rozhodnutím o přidělení bytu, pokud budou dodrženy stanovené podmínky. Obecně však platí zásada, že členu družstva musí být do osobního užívání předán ten byt, který mu byl přidělen a za který zaplatil členský podíl [viz § 154 odst. 2 OZ, čl. 8 odst. 2 a čl. 14 písm. c) VS].



zásada nepůsobí v případě, že byt přechází na dědice členského podílu. To je opět důsledek respektování účasti člena družstva na výstavbě a údržbě družstevního bytového fondu.

V oblasti bytového fondu v osobním vlastnictví se zásada úměrnosti bytové plochy velikosti rodiny (domácnosti) uživatele bytu projevuje jednak prostřednictvím stanovení objektivních stavebních kritérií, která musí být dodržena, aby obytná budova či byt mohly být předmětem osobního vlastnictví (viz § 128 OZ, § 4 zák. č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb.), jednak prostřednictvím územního řízení, stavebního řízení a kolaudačního řízení podle zák. č. 50/76 Sb. při stavbě takovýchto budov.

V oblasti obytných budov (bytů) v osobním vlastnictví je tedy stanovena pouze maximální plocha nebo počet obytných místností, kterou může užívat vlastník, jeho ženaté (vdané) děti nebo v zákonem stanovených případech i rodiče, bez ohledu na počet členů jejich rodiny nebo domácnosti. Na bydlení třetích osob na základě práva užívání se však plně vztahuje to, co bylo řečeno o státním bytovém fondu.

Naproti tomu v oblasti obytných budov v soukromém vlastnictví se zásada úměrnosti obytné plochy uplatňuje vždy, tedy i v případě, že v nich bydlí jejich vlastník, a to ve stejné míře, jako v oblasti státního bytového fondu.

Zásada úměrnosti velikosti užívané bytové plochy se uplatňuje i při přerozdělování bytového fondu prostřednictvím dohod o výměně bytu. Zde však ke kritériím, podle nichž se přiměřenost posuzuje, uvedeným výše, přistupuje další — totiž kritérium účelnějšího využití bytového prostoru (viz § 29 byt. zák. a čl. 50 VS).

c) Zásady státní bytové politiky ovlivňují dále právní režim staveb, určených k trvalému bydlení, v zájmu upevnění manželství, rodiny a řádné výchovy nezletilých dětí.

Tato zásada ovlivňuje právní režim staveb určených k trvalému bydlení opět v různé intenzitě, v závislosti na ekonomickém zdroji, z něhož byly pořízeny a jsou udržovány a v závislosti na tom, jsou-li užívány na základě práva vlastnického, či odvozeně na základě práva užívání.

Nejintenzivněji se uplatňuje tam, kde se byt (dům) užívá odvozeně, na základě osobního užívání, či užívání podle části páté, resp. osmé občanského zákoníka. Děje se tak prostřednictvím občanskoprávních institutů společného užívání bytu manžely, (§ 175 an. OZ), společného členství manželů v družstvu (§ 175 odst. 2, 3 OZ, čl. 29 a 45 an. VS SBD), institutu přechodu užívacího práva k bytu na členy rodiny uživatele v případě jeho smrti či opuštění domácnosti (§ 179 — 181 OZ), změnou společného užívání bytu manžely (společného členství) v užívací právo (individuální členství) pozůstalého manžela v případě smrti jednoho z manželů (viz § 180 OZ, čl. 30 a 47 VS SBD) a konečně prostřednictvím úpravy určování dalšího užívání bytu v případě rozvodu manželství (§ 177 OZ, čl. 48 VS SBD).

Tam, kde se užívání bytu zakládá na právu vlastnickém, je tato zásada



prosazována zejména prostřednictvím § 18 zák. o rodině, který ukládá manželům mj. povinnost, a tudíž i jejich právo žít spolu, na ust. § 30 an. rod. zák. o výchově dětí a na ust. § 85 a 86 rod. zák. o vyživovací povinnosti rodičů k dětem do té doby, než jsou schopny živit se samy.<sup>41)</sup>

Nejintenzivněji se tato zásada prosazuje v oblasti státního bytového fondu, který není trvale určen pro ubytování pracovníků organizace.

Zde je důsledně zajištěno rovné postavení obou manželů po dobu trvání manželství a v případě jeho rozvodu či zániku smrtí resp. v případě trvalého opuštění domácnosti jedním z manželů pomocí bezvýjimečného působení institutu společného užívání bytu manžely.<sup>42)</sup>

Úprava užívání bytů, tvořících státní bytový fond, avšak trvale určených pro ubytování pracovníků organizace naproti tomu je výsledkem určitého kompromisu mezi zájmem na důsledném uplatnění výše uvedené zásady státní bytové politiky a mezi zájmem organizace na využití bytového fondu, který spravuje pro své pracovníky. Vzhledem k tomu se ohledně těchto bytů institut společného užívání bytu manžely vůbec neuplatňuje. Zájmy druhého manžela, resp. nezletilých dětí a ostatních členů rodiny a domácnosti pracovníka — uživatele bytu — jsou chráněny jednak prostřednictvím výše citovaných ustanovení zákona o rodině, jednak prostřednictvím ochrany práva na bydlení, o němž bude pojednáno dále.

Specifickou problematiku tvoří prosazování zásady respektování zájmu na upevnění manželství, rodiny a zájmu na řádné výchově nezletilých dětí v oblasti bytového fondu ve vlastnictví stavebních bytových družstev.

Způsob, jakým je tato zásada prosazována v této oblasti je opět kompromisem — resp. řešením kolize dvou zájmů — zájmu společnosti na upevnění manželství, rodiny a na řádné výchově nezletilých dětí na straně jedné a zájmu na respektování majetkové a jiné účasti členů družstva na pořízení a údržbě tohoto bytového fondu. Zmíněný kompromis je uskutečňován pomocí omezené působnosti institutů společného užívání bytu manžely se společným členstvím v družstvu ve prospěch působení institutu společného užívání bytu při individuálním členství jednoho z manželů, příp. ve prospěch individuálního členství užívacího práva pouze jednoho z manželů.

Rovné právní postavení obou manželů v průběhu užívacího práva jakož i na případ jeho zániku (zrušení) rozvodem manželství či jeho zániku smrtí jedním z manželů (jeho prohlášením za mrtvého) je zajištěno pouze v případě, že spolu se společným užíváním družstevního bytu vznikne oběma manželům i společné členství v družstvu (§ 175 odst. 2 OZ, čl. 29 an. VS SBD).<sup>43)</sup> Pokud manželům vzniklo sice právo společného užívání družstev-

<sup>41)</sup> Pod pojmem „schopno živit se samo“ je podle stanoviska soudní praxe třeba zahrnout i schopnost dítěte zajistit si uspokojení potřeby bydlení (viz i R 44/63).

<sup>42)</sup> Toto právo nevznikne pouze v případě, kdy jednomu z manželů vzniklo právo osobního užívání k bytu v době, kdy manželé již spolu trvale nežili (§ 174 odst. 3 OZ).

<sup>43)</sup> Tato situace nastane tehdy, jestliže jeden z manželů získal jako člen družstva právo na přidělení družstevního bytu za trvání manželství a v době, kdy manželé spolu trvale žili, mu vzniklo právo užívání k družstevnímu bytu (viz § 154 odst. 2 OZ, § 175 odst. 1, 2 OZ). Okamžikem vzniku tohoto práva vzniká i společné užívání bytu a společné členství manželů v družstvu.



ního bytu, ale členem družstva zůstal jen jeden z nich,<sup>44)</sup> pak je manžel — nečlen družstva v nerovném právním postavení v případě smrti manžela — člena družstva (§ 180 odst. 2 OZ a čl. 47 VS SBD)<sup>45)</sup> nebo v případě rozvodu manželství (§ 177 odst. 2 OZ a § 48 VS SBD).<sup>46)</sup> Je mu samozřejmě poskytována právní ochrana prostřednictvím práva na ochranu bydlení.

d) Zásady státní bytové politiky ovlivňují konečně právní režim staveb určených k trvalému bydlení v zájmu zajištění ochrany práva na bydlení.

Nezbytnost ochrany práva na bydlení při užívání staveb určených k trvalému bydlení vyplývá z povahy samotné potřeby bydlení jakožto jedné ze základních lidských potřeb, jejíž uspokojení alespoň v jisté míře je předpokladem samotné existence člověka a jeho života v rodině a ve společnosti.

Ochrana práva na bydlení se uskutečňuje ve třech základních směrech:

Za prvé tím, že užívání bytu může zaniknout (být zrušeno) jen z důvodů uvedených taxativně v občanském zákoníku,<sup>47)</sup> přičemž jednostranným projevem vůle je může zrušit toliko uživatel (§ 183).

Za druhé se ochrana práva na bydlení uskutečňuje prostřednictvím přechodu užívacího práva k bytu v případě smrti uživatele bytu (§ 179 OZ), nebo v případě, kdy trvale opustí domácnost (§ 181 OZ) na členy jeho rodiny (domácnosti), uvedené v § 179 a za podmínek zde stanovených.<sup>48)</sup>

Konečně za třetí se ochrana práva na bydlení uskutečňuje prostřednictvím práva na náhradní byt nebo náhradní ubytování, které vzniká ve všech případech, kdy uživateli bytu (rozvedenému manželů či pozůstalému manželů) vznikne povinnost se z bytu vystěhovat. Výjimku tvoří případy, kdy podle § 186 odst. 2 OZ není třeba náhradní byt ani náhradní ubytování poskytnout proto, že z okolností, z nichž se ruší užívací právo k bytu plyne, že náhradní bydlení je zajištěno jinak.<sup>49)</sup>

<sup>44)</sup> Tato situace nastává v případě, že jednomu z manželů, členu družstva, vzniklo právo na přidělení družstevního bytu před uzavřením manželství (§ 176 OZ, čl. 45 odst. 2 VS SBD).

<sup>45)</sup> Jestliže zemřel manžel, který nabyt práva na družstevní byt před uzavřením manželství, tj. který je členem družstva, přechází jeho smrtí členství v družstvu a právo užívat byt na dědice členského podílu (§ 180 odst. 2 OZ, čl. 20 VS SBD).

<sup>46)</sup> Nabyt-li právo na přidělení družstevního bytu jeden z manželů před uzavřením manželství, tj. členem družstva zůstal jen jeden z manželů, zanikne rozvodem manželství právo společného užívání bytu manžely a zůstane nadále tomu z nich, kdo byl členem družstva [§ 177 odst. 2 OZ, čl. 47 písm. a) VS SBD].

<sup>47)</sup> Právo osobního užívání občanů, kteří se ke dni 11. března 1970 zdržovali protiprávně mimo území ČSSR, zaniklo tímto dnem na základě zákonného opatření předsednictva FS č. 15/70 Sb.

<sup>48)</sup> Jak již bylo řečeno, § 179 a 181 se nevztahuje na byty trvale určené k ubytování pracovníků organizace a § 181 OZ se pak nevztahuje též na byty ve vlastnictví stavebních bytových družstev.

<sup>49)</sup> Podle cit. ustanovení se náhradní byt ani náhradní ubytování neposkytne



Druh a kvalita náhrady, která musí být uživateli poskytnuta za původně užívaný byt záleží na právním titulu a předmětu užívání,<sup>50)</sup> jakož i na právním důvodu zrušení užívacího práva (viz § 49–51 byt. zák. o tom, kdy je třeba poskytnout rovnocenný náhradní byt v téže obci a kdy tomu tak není).

Přidělení náhradního bytu, resp. poskytnutí náhradního ubytování přichází samozřejmě v úvahu zásadně jen za předpokladu dřívější existence samostatného právního důvodu užívání bytu (právo vlastnické, osobní užívání podle části třetí, resp. užívání bytu (jeho části) podle části páté a osmé OZ). Případné výjimky z této zásady mohou být podle názoru soudní praxe učiněny jen tehdy, budou-li zdůvodnitelné za použité čl. VI a VII OZ s přihlédnutím k mimořádným okolnostem konkrétního případu (viz R 79/70 a R 14/78).<sup>51)</sup>

Realizace ochrany práva na bydlení prostřednictvím přiznání práva na náhradní byt resp. náhradní ubytování se uskutečňuje tím, že podle § 186 odst. 3 OZ zaniká v takovýchto případech právo užívat byt teprve dnem, kdy dojde k přidělení náhradního bytu nebo ubytování. Ve smyslu § 160 odst. 3 OSŘ (který je speciálním provedením § 160 odst. 1 OSŘ) končí lhůta k plnění (tj. k vystěhování) až po dospělosti uložené povinnosti. Lhůta vystěhování totiž může začít běžet nejdříve dnem, ke kterému byl povinnému přidělen vykonatelným rozhodnutím náhradní byt nebo ubytování, a podle stanoviska soudní praxe musí činit nejméně 15 dnů (viz R 48/66, R 14/78).

Ochrana práva na bydlení prostřednictvím práva na poskytnutí náhradního bytu nebo ubytování je konečně zajištěna i prostřednictvím § 340 OSŘ, podle kterého může být nařízen výkon rozhodnutí vyklizením bytu, za který je nutno poskytnout náhradu, až tehdy, je-li náhradní byt nebo náhradní ubytování zajištěno. Ve smyslu citovaného ustanovení tomu bude až poté, co bude vykonatelným rozhodnutím místního národního výboru potvrzeno, že náhradní byt nebo náhradní ubytování je pro povinného zajištěn (viz k tomu i R 7/76, R 14/78) a tudíž kdy k právní i faktické

tehdy, je-li uživatel povinen se z bytu vystěhovat proto, že má dva byty nebo že bez vážných důvodů neužívá byt vůbec.

<sup>50)</sup> Pokud byla právním důvodem užívání dohoda o přenechání části bytu a část bytu nebyla přenechána do užívání rodiny, stačí poskytnout jen náhradní ubytování (§ 396 OZ). Totéž platí podle § 178 OZ v případě přidělování náhrady za byt rozvedenému manželovi, kterému nebyly svěřeny do výchovy nezletilé děti. Poskytnutí náhrady pouze prostřednictvím náhradního ubytování připouští zákon i v případě, že užívací právo k bytu je zrušeno proto, že uživatel jej bez vážných důvodů užíval jen občas.

<sup>51)</sup> Tak např. nebude mít zásadně právo na poskytnutí náhrady za bydlení druh nebo družka, bydlící v bytě toliko na základě souhlasu družky (druha). Přiznání tohoto práva bude možné jen za podmínek výše uvedených (viz i R 40/67). Naproti tomu rodiče se mohou domáhat vyklizení bytu vůči svým zletilým dětem podle stanoviska soudní praxe jen mají-li tyto děti možnost bydlet samostatně nebo jestliže svého práva na bydlení s rodiči zneužívají v rozporu s pravidly socialistického soužití (viz R 44/63).



možnosti užívání náhradního bytu (náhradního ubytování) povinným nechybí již nic, než souhlas povinného k uzavření dohody o užívání.

Ochrana práva na bydlení prostřednictvím práva na náhradní byt nebo náhradní ubytování se uplatňuje na jakékoli užívání bytu, zakládající se na samostatném právním důvodu, nebo uskutečňující se i per facta concludentia,<sup>52)</sup> a to buď přímou aplikací § 186 a § 187 nebo analogicky přes § 496 OZ.

Jak již bylo řečeno, právní režim staveb určených k trvalému bydlení se diferencuje mj. i na tom, jsou-li užívány na základě práva vlastnického nebo odvozeně a jde-li o stavby, jež mohou být předmětem osobního vlastnictví (rodinný domek, obytná část zemědělské usedlosti, byt), nebo toliko vlastnictví soukromého.

Právní režim obytných budov, jež mohou být předmětem osobního vlastnictví, je výsledkem záměrné preference osobního vlastnictví před vlastnictvím soukromým. Projevuje se to zejména v těchto směrech:

- v zajištění práva na bydlení ve prospěch vlastníka rodinného domku, jeho ženatých (vdaných) dětí a za předpokladů, stanovených v § 7 odst. 1 byt. zák. i jeho rodičů za podmínek stanovených v § 391 OZ a § 40 byt. zák.;

- ve vynětí rodinných domků z přidělovacího práva národního výboru ve prospěch jeho vlastníka, ženatých (vdaných) dětí a za podmínek stanovených v § 7 odst. 1 byt. zák. i jeho rodičů za podmínek stanovených v § 23 byt. zák.,<sup>53)</sup>

- ve vynětí rodinného domku z ustanovení § 38 byt. zák. o nadměrnosti, bydlí-li v něm jeho vlastník, ženaté (vdané) děti nebo rodiče;

- ve způsobu stanovení úhrady za užívání bytu a za služby poskytované spolu s užíváním bytu, pokud užívá byt v rodinném domku třetí osoba (viz § 16 vyhl. č. 20/64 Sb.);

- v právu vlastníka podat odvolání proti rozhodnutí místního národního výboru o přidělení bytu v jeho rodinném domku třetí osobě v případech uvedených v § 23 byt. zák. (viz § 28 odst. 2 byt. zák.);

- v právním postavení vlastníka rodinného domku při poskytování náhrady v případě jeho vyvlastnění podle § 2, § 12 odst. 2 a § 21 vyhl. č. 43/69 Sb.;

- v tom, že stavby, které mohou být v osobním vlastnictví, neodevzdávají členové při vstupu do JZD do vlastnictví družstva [§ 36 odst. 2 písm. b) zák. č. 122/75 Sb.] a že k těmto stavbám nelze zřídit právo užívání k zajištění výroby (viz § 7 zák. č. 123/75 Sb.);

- v tom, že rodinné domky lze převádět ze státního socialistického

<sup>52)</sup> Například, když bývalý vlastník rodinného domku bude v něm bydlet se souhlasem nového vlastníka i nadále.

<sup>53)</sup> Totéž platí o jednotlivé obytné místnosti (části bytu), má-li sloužit k zotavení vlastníka rodinného domku či jeho rodiny nebo k ošetření zahrady za podmínek stanovených v § 23 odst. 4 byt. zák.



vlastnictví do osobního vlastnictví občanů i tehdy, když netvoří přebytečný národní majetek [viz § 19 odst. 3 písm. e) vyhl. č. 156/75 Sb.].

Právní režim obytných budov v soukromém vlastnictví není jednotný. Diferencuje se podle toho, jde-li o obytnou budovu, která má plnit účel rodinného domku (§ 491 odst. 2 OZ a § 21 vyhl. č. 45/64 Sb.) či nikoli.<sup>54)</sup>

Vlastniku obytné budovy v soukromém vlastnictví nezajišťuje právní řád možnost, aby mohl bydlet ve své budově; i v případě, že v ní bydlí sám se svou rodinou, vztahují se na něj ustanovení § 38 byt. zák. o nadměrnosti, jakož i § 11 vyhl. č. 60/64 Sb. o zvýšení úhrady za užívání bytu pro větší plochu obytných místností; výše úhrady za užívání bytu třetími osobami se určuje podle vyhl. č. 60/64 Sb.

Vlastník domu v soukromém vlastnictví má povinnost odvádět úhradu za užívání bytu na zvláštní účet u peněžního ústavu, pokud úhrada přesahuje ročně 3000 Kčs (viz § 22 zákona o domovní dani č. 143/61 Sb.). Pokud vlastník domu v soukromém vlastnictví zanedbává povinnost udržovat byt užívaný třetí osobou ve stavu způsobilém pro řádné užívání a provádět řádnou údržbu domu (§ 161 odst. 1 OZ), může místní národní výbor nechat provést opravy z vlastních rozpočtových prostředků (viz § 1 zák. č. 71/59 Sb. o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku a vyhl. č. 236/59 Úl). Vlastník domu je pak povinen tyto náklady místnímu národnímu výboru uhradit a pro tuto pohledávku vážne na domě zástavní právo, které vzniká na základě zákona (§ 495 OZ). Po dobu jeho trvání nesmí vlastník s domem nakládat. Za podmínek stanovených v § 6 zák. č. 71/59 Sb. může ONV rozhodnout, že dům přechází do státního socialistického vlastnictví.

Obecný právní režim staveb v individuálním vlastnictví občanů, vyplývající z výše citovaných předpisů, zejména z občanského zákoníka, je pak modifikován v případě, že k nim vzniklo socialistické organizaci právo užívání k zajištění výroby podle zák. č. 123/75 Sb. Podle § 2 odst. 4 cit. zák. má totiž zemědělská organizace, která tuto stavbu užívá, právo provádět na ní úpravy potřebné pro její účelné využití a právo žádat stavební úřad o její odstranění na vlastní náklad po projednání s příslušným orgánem státního hospodářského řízení zemědělství. Uvedená práva má organizace nejen ohledně hospodářských budov, tvořících součást zemědělské

<sup>54)</sup> V rámci obytných budov v soukromém vlastnictví právní řád poněkud preferuje právní režim obytných domů, které mají plnit účel rodinných domků, což jsou ve smyslu § 21 vyhl. č. 45/64 Sb. obytné domy, jež účel rodinných domků plní vzhledem ke svému stavebnímu uspořádání, okruhu jejich uživatelů nebo jiným skutečností. Na tyto domy se nevztahuje totiž § 491 odst. 1 o povinnosti vlastníka nahradit socialistické organizaci náklady, účelně vynaložené na nemovitost v zájmu společnosti i bez souhlasu vlastníka. Při vyvlastnění těchto domů může ONV, zejména po zajištění náhradního bydlení vlastníka, povolit přiznání náhrady až do výše náhrady za rodinný domek v osobním vlastnictví (viz § 13 odst. 2 vyhl. č. 43/69 Sb.). Konečně tyto domy lze převádět do vlastnictví občanů ze státního socialistického vlastnictví, a to i tehdy, nejde-li o přebytečný národní majetek [viz § 19 odst. 5 písm. f) vyhl. č. 156/75 Sb.].



usedlosti, ale i ohledně její obytné části, pokud organizace převzala zemědělskou usedlost jako celek do užívání před 1. 4. 1964 a užívala ji ke dni účinnosti zákona č. 123/75 Sb.

Odvozeně se užívání staveb určených k trvalému bydlení může uskutečňovat především prostřednictvím osobního užívání bytu podle třetí části občanského zákoníka, které má mezi právními instituty, jejichž prostřednictvím lze užívat byt odvozeně, bez práva vlastnického, rozhodující význam. Vyplývá to z jeho přiměřené subsidiární aplikovatelnosti na všechny ostatní případy užívání bytu nevlastníkem podle části páté (§ 391 a násl. OZ) a osmé části (§ 492 OZ). Osobní užívání bytu je v teorii charakterizováno jako vztah především závazkový, který má však i některé prvky věcněprávní povahy. Trvá totiž bez ohledu na změnu vlastníka, v některých případech přechází na dědice, příp. osoby zákonem stanovené a jeho subjektům je poskytována i quasi věcněprávní ochrana.<sup>55)</sup> Vyznačuje se časovou neomezeností, tím, že na straně užívání bytu poskytující může být toliko socialistická organizace a naopak na straně subjektu práva užívání toliko občan (občané), že může zaniknout (být zrušeno) jen na základě právních skutečností výslovně v zákoně uvedených a že je třeba je považovat za právo k nemovitosti ve smyslu § 88 písm. h) OSŘ.<sup>56)</sup>

## EXKURS

### 1. *Právní režim obytných budov s byty v osobním vlastnictví podle zák. č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb. o osobním vlastnictví k bytům*

Právní režim těchto staveb tvoří souhrn právního režimu jednotlivých bytů, právního režimu místností nesloužících k bydlení, umístěných v těchto budovách a právního režimu společných částí, společného vybavení a příslušenství domu a konečně právního režimu pozemku, na němž je obytná budova s byty v osobním vlastnictví umístěna.

Právní režim bytů v osobním vlastnictví je v mnoha směrech obdobný, jako je právní režim rodinných domků (viz zejména § 4, 5, 6, 9 odst. 2, § 15 odst. 1 a § 23 zák. č. 52/66 Sb.). V jistém směru má osobní vlastník bytu dokonce výhodnější právní postavení než vlastník rodinného domku. Má totiž bezvýjimečné právo nastěhovat do svého bytu i své rodiče (viz § 8 odst. 1 zák. č. 52/66 Sb.), zatímco vlastník rodinného domku má toto právo jen za podmínek stanovených v § 7 odst. 1 byt. zák.

<sup>55)</sup> Viz např. Sovětskoje graždanskoje pravo, pod red. V. F. Maslova a A. A. Puškina, Kiev 1977, str. 281.

<sup>56)</sup> Povaha práva osobního užívání bytu jako práva k nemovitosti by se mohla zdát spornou vzhledem ke stanovisku praxe, že za právo k nemovitosti ve smyslu § 88 písm. h) OSŘ nelze považovat právo doživotního užívání bytu v domě (viz R 49/67). V podrobnosti viz k tomu J. Hrdlička: Poznámka ke dvěma rozhodnutím Nejvyššího soudu, Právník č. 6/1967, str. 561.



Obdobně jako rodinný domek i byt podle cit. zákonů může být v osobním vlastnictví, podílovém spoluvlastnictví a bezpodílovém spoluvlastnictví manželů, může být předmětem práva užívání, předmětem dohody o omezení převodu nemovitosti, předmětem dědění apod.

Na rozdíl od rodinného domku, který jakožto samostatná věc v právním smyslu je obecně způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů a tudíž i způsobilým předmětem vlastnického práva bez ohledu na jeho druh nebo formu, byt jakožto součást stavby tuto povahu nemá. Může být předmětem vlastnického práva jen v té míře, v jaké to zvláštní zákony připouštějí. Podle zákona č. 52/66 Sb. může být předmětem vlastnictví osobního, podle zákona č. 30/78 Sb. může být i samostatným předmětem státního socialistického vlastnictví.<sup>57)</sup> Předmětem státního socialistického vlastnictví se byt jakožto samostatná věc v právním smyslu může stát i tehdy, přejde-li byt v osobním vlastnictví na stát podle § 462 OZ z titulu tzv. odúmrťi. Vzniká však otázka, zda se může stát byt samostatným předmětem státního socialistického vlastnictví i z jiných právních důvodů (např. děděním na základě závěti), zda se může stát předmětem ostatních forem socialistického společenského vlastnictví (družstevního a společenských organizací) a konečně zda se může stát i předmětem soukromého vlastnictví a v kladném případě zda pouze soukromého vlastnictví občanů,<sup>58)</sup> nebo i nesocialistických právnických osob.

Domnívám se, že byt jakožto součást stavby je způsobilým předmětem jen takového druhu vlastnictví, u něhož jej zákon výslovně za předmět připouští — tj. pouze ve vlastnictví osobním a státním socialistickém vlastnictví. To je v souladu i s koncepcí právního režimu pozemku, na kterém je budova s byty v osobním vlastnictví umístěna. Pokud jsou všechny byty v domě v osobním vlastnictví, je tento pozemek buď ve společném užívání všech vlastníků bytů (viz § 20 zák. č. 52/66 Sb.), nebo v případě výstavby budovy s byty v osobním vlastnictví, kdy pozemek byl ve vlastnictví (spoluvlastnictví) některého ze stavebníků, v podílovém spoluvlastnictví osobních vlastníků bytů v domě (§ 21 zák. č. 52/66 Sb.). V případě, že se nepřevádějí do osobního vlastnictví všechny byty v domě, je pozemek ve společném dočasném užívání vlastníků bytů v osobním vlastnictví až do doby, než se uskuteční převod všech bytů (viz § 20 odst. 5 zák. č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb.). Tam, kde je vlastnictví k bytu spojeno se společným užíváním pozemku, je vzhledem k tomu, že sub-

<sup>57)</sup> Viz čl. I odst. 2 o tom, že pokud nejsou do osobního vlastnictví převedeny všechny byty v domě, je stát vlastníkem zbývajících bytů v domě a má stejná práva a povinnosti jako vlastník bytu v osobním vlastnictví.

<sup>58)</sup> Tento případ by mohl nastat vzhledem k osobním poměrům vlastníka bytu, pokud by např. zdědil další byt, nebo pokud by jako vlastník bytu zdědil rodinný domek nebo opačně, pokud by jako vlastník rodinného domku zdědil byt. Podle § 4 zák. č. 52/66 Sb. může být v osobním vlastnictví totiž jen jeden byt nebo jeden rodinný domek.



jektem práva osobního užívání pozemku může být toliko občan a zároveň vzhledem k vázanosti vlastnického práva k bytu na právo společného užívání pozemku,<sup>59)</sup> právně neřešitelná situace, aby se vlastníkem bytu stal někdo jiný než občan. Vzhledem k tomu třeba podle mého názoru ustanovení závěti o tom, že dědicem bytu má být stát nebo socialistická organizace nebo nesocialistická právnická osoba, chápat jako jejich ustanovení za dědice části dědictví, představované majetkovou hodnotou bytu (místnosti nesloužící k bydlení), spoluvlastnického podílu ohledně společných prostor, společného zařízení a příslušenství v domě a ohledně hodnoty práva společného užívání pozemku, na němž budova stojí. Z výše uvedených důvodů se rovněž domnívám, že nelze připustit možnost soukromého vlastnictví ohledně bytu.

Právní režim místností nesloužících k bydlení v domě s byty v osobním vlastnictví je určen akcesorickou povahou právního vztahu k těmto místnostem ve vztahu k vlastnictví bytu jakožto hlavního. Způsobilým samostatným předmětem vlastnického práva jsou pouze za předpokladu totožnosti subjektu tohoto práva se subjektem vlastnického práva k bytu v témže domě (§ 7 odst. 3 zák. č. 52/66 Sb. a § 15 odst. 4 zák. č. 52/66 Sb.).

Právní režim společných prostor, zařízení a příslušenství domu s byty v osobním vlastnictví se vyznačuje celou řadou zvláštností, odlišujících jej významně od obecného režimu podílového spoluvlastnictví. Jejich základem je účel, jemuž tento typ spoluvlastnictví slouží, totiž umožnit ekonomicky a právně osobní vlastnictví k bytům. To je zároveň důvodem nesamostatné povahy tohoto spoluvlastnictví, projevující se v jeho vázanosti na právní vztah k bytu (osobní vlastnictví či spoluvlastnictví) jako na vztah hlavní.

Nesamostatná, akcesorická povaha podílového spoluvlastnictví ke společným částem a společnému vybavení domu, resp. jeho příslušenství, se projevuje zejména v těchto směrech:

- toto podílové spoluvlastnictví vzniká automaticky (ex lege) se vznikem osobního vlastnictví (spoluvlastnictví) k bytu a přechází s jeho převodem či přechodem (§ 17 odst. 1 zák. č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb.);

- velikost spoluvlastnických podílů se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy všech místností bytů v domě a těch místností nesloužících k bydlení, které nejsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků bytů a stavebně jsou součástí bytového objektu (§ 17 odst. 2 cit. zák.);

- při rozhodování o společných částech domu, zejména způsobu jejich údržby a oprav vychází zákon z principu majorizace, bez možnosti přehlasovaných spoluvlastníků obrátit se na soud a žádat změnu rozhodnutí (§ 8 odst. 3 cit. zák.);<sup>60)</sup>

<sup>59)</sup> Právo společného užívání pozemku přechází podle § 15 odst. 3 zák. č. 52/66 Sb. s převodem nebo přechodem bytu.

<sup>60)</sup> V této souvislosti vzniká pak otázka, jak se budou řešit případy, kdy dojde k rovnosti hlasů. Řešení je možné dvojí: buď s použitím analogie podle § 496 obč.



— je-li byt v podílovém spoluvlastnictví, pak, třebaže spoluvlastníci bytu jsou zároveň i podílovými spoluvlastníky společných částí a společného vybavení domu a jeho příslušenství, mají vůči ostatním vlastníkům bytů jen jeden hlas dohromady (§ 8 odst. 4 cit. zák.), obdobně jako manželé — společní členové stavebního bytového družstva. Je tomu tak proto, že ve skutečnosti vůči ostatním vlastníkům bytů vystupují všichni spoluvlastníci bytu jako jeden subjekt; pouze vůči sobě navzájem mají postavení podílových spoluvlastníků spoluvlastnického podílu ke společným částem a společnému vybavení domu, připadajícího na jejich byt. Jestliže byt bude v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů, bude situace stejná s tím rozdílem, že spoluvlastnický podíl ke společným částem a společnému vybavení domu bude v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů navenek, vůči ostatním vlastníkům bytů, budou manželé vystupovat jako jeden subjekt podílového spoluvlastnictví ke společným částem a společnému vybavení domu;

— pokud budou v domě s byty (bytem) v osobním vlastnictví i byty ve vlastnictví státu, bude mít stát jakožto spoluvlastník společných částí a společných vybavení domu při rozhodování tolik hlasů, kolik bytů v domě vlastní (§ 8 odst. 3 a § 14 odst. 1 cit. zák.). K obdobné kumulaci hlasů dojde, jestliže vlastník bytu získá děděním nebo jinak osobní vlastnictví k dalšímu bytu v témže domě;

— k převodu vlastnického práva k bytu a tím i přechodu podílového spoluvlastnictví ke společným částem a společným vybavením domu není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků (§ 15 odst. 2 cit. zák.);

— při úpravě neshod mezi podílovými spoluvlastníky ohledně užívání společných částí a společných zařízení v domě rozhodnutím soudu nebude patrně přicházet v úvahu úplné vyloučení z jejich užívání jednoho nebo některých ze spoluvlastníků a nebude také patrně možno přihlížet při rozhodování k velikosti jejich spoluvlastnických podílů, jak je tomu u podílového spoluvlastnictví podle občanského zákoníka (viz např. R 54/73);

— spoluvlastnický podíl na společných částech a společných zařízeních domu může sloužit k zajištění pohledávky jen spolu s právem k bytu (§ 22 cit. zák.) a rovněž tak jen spolu s tímto právem bude moci být předmětem výkonu rozhodnutí podle § 338 obč. soud. řádu.

Z uvedeného vyplývá tedy závěr, že spoluvlastnický podíl ke společným částem a společným zařízením domu s byty v osobním vlastnictví není tedy samostatným předmětem právního vztahu, ale sleduje právní osud vlastnického práva k bytu.

zák. postupovat podle § 139 obč. zák., tj. považovat takový případ jako neshodu mezi spoluvlastníky, kterou na návrh jednoho či některých z nich může řešit soud. Domnívám se, že však toto řešení vzhledem k novele zákona č. 52/66 Sb. zákonem č. 30/78, který výslovně vyloučil původně připuštěnou možnost přehlasovaných spoluvlastníků obrátit se v důležitých případech na soud a žádat změnu rozhodnutí, nebude přijatelné. Druhým, podle mého názoru patrně jedině schůdným řešením bude, že nedojde-li k většinovému rozhodnutí, nebude možno návrh, o němž se hlasovalo, realizovat.



## 2. Právní režim staveb, které nejsou určeny k trvalému bydlení

Právní režim staveb, které mají povahu samostatných věcí nemovitých a nejsou určeny k trvalému bydlení, se diferencuje podle toho, jsou-li tyto stavby určeny k rekreaci jejich vlastníka a jeho rodiny (rekreační chaty a rekreační chalupy), nebo jsou-li určeny k jiným účelům.

### A. Právní režim staveb určených k rekreaci

V této části výkladu bude věnována pozornost stavbám, které mají povahu věcí nemovitých ve smyslu § 119 odst. 2 OZ, jsou věcmi samostatnými,<sup>61)</sup> a které jsou vzhledem ke svému stavebnímu provedení, rozloze a umístění určeny k rekreaci vlastníka a členů jeho rodiny a domácnosti.

Pojem staveb pro rekreaci blíže definuje vyhl. č. 83/76 Sb. v § 47 a násl. Rozlišuje rekreační chaty, které v § 47 třídí na rekreační chaty v krajině,<sup>62)</sup> rekreační chaty v zastavěném území venkovského sídelního útvaru a zahrádkářské chaty,<sup>63)</sup> dále rekreační domky<sup>64)</sup> a konečně rekreační chalupy.<sup>65)</sup>

Tyto stavby mají občané v osobním vlastnictví (§ 127 OZ) za předpokladu, že zdroj, z něhož byly pořízeny, je poctivý (§ 125 odst. 2 OZ) a že jejich počet ve vlastnictví téže osoby nelze kvalifikovat jako hromadění v rozporu se zájmem společnosti nad míru osobní potřeby vlastníka, jeho rodiny a domácnosti (§ 130 odst. 2).

Obdobně jako je tomu u rodinných domků, prosazuje se i ohledně

<sup>61)</sup> Od těchto staveb je třeba odlišovat tzv. drobné stavby ve smyslu § 3 odst. 1 vyhl. č. 85/76 Sb., tj. stavby plnící jen doplňkovou funkci ve vztahu ke stavbě hlavní a které nemohou podstatně ovlivnit životní prostředí (viz např. zahradní chatka nebo besídka). Právní režim těchto staveb je podřízen právnímu režimu stavby hlavní.

Obdobně se nepovažuje za samostatnou věc tzv. zahrádkářská chata, ale za pouhé příslušenství pozemku.

<sup>62)</sup> Podle § 54 cit. vyhl. nesmějí mít rekreační chaty v krajině větší zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a podsklepených teras větší než 50 m<sup>2</sup> a obestavěný prostor nadzemního podlaží a podkroví nesmí překročit 230 m<sup>3</sup>.

<sup>63)</sup> Zahrádkářská chata nesmí mít podle § 58 vyhl. č. 83/76 Sb. větší zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a podsklepených teras než 16 m<sup>2</sup> a nesmějí mít podkroví. Na pozemcích zahrádkových osad se nesmějí zřizovat jiné drobné stavby a garáže.

<sup>64)</sup> Rekreační domky jsou ve smyslu § 49 vyhl. č. 83/76 Sb. domky, které se umísťují v obytné zóně venkovských sídelních útvarů vyhovujících přírodním podmínkám pro rekreaci a nejsou vybrány pro bytovou výstavbu. Podle § 56 odst. 1 cit. vyhl. nesmějí rekreační domky mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a podkroví větší než 80 m<sup>2</sup>.

<sup>65)</sup> § 50 vyhl. č. 83/76 Sb. charakterizuje rekreační chalupy jako stavby původně bytové nebo hospodářské venkovského rázu, které jsou součástí venkovského osídlení a byla na nich povolena změna účelu užívání. Pro úpravy staveb na rekreační chalupy platí, co do maximálně přípustné rozlohy zastavěné plochy to, co bylo uvedeno o rekreačních domech a při úpravách se má zachovat původní ráz stavby.



těchto staveb celospolečenský zájem při jejich výstavbě a údržbě prostřednictvím územního, stavebního a kolaudačního řízení podle zákona č. 50/76 Sb. a prostřednictvím ustanovení tohoto zákona o údržbě a odstranění staveb podle § 86 a násl. Při smluvních převodech vlastnického práva k těmto stavbám mezi občany pak prostřednictvím registračního řízení. Jinak právní režim těchto staveb v plné míře respektuje společensko-ekonomickou podstatu vztahů ohledně nich vznikajících, tj. že jde o vztahy majetkové, uskutečňující se ve zbožně peněžní formě. Je založen na obecných zásadách, ovládajících občanské právo, zejména na zásadě rovnosti účastníků a respektování autonomie jejich vůle. Na jejich užívání se vztahuje § 130 OZ (příp. § 489 a § 490, jde-li o vlastnictví soukromé). Vlastník je může užívat buď sám, nebo je může přenechat k užívání jinému, aniž by tomu předcházelo přidělovací řízení, jako je tomu u staveb určených k trvalému bydlení. Přenechání těchto staveb k užívání třetí osobě se bude zpravidla řídit ust. § 397 a násl. OZ o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání. Smlouva o přenechání rekreační chaty nebo chalupy k užívání třetí osobě může být učiněna jakýmkoli způsobem, nevzbuzujícím pochybnost o projevené vůli. Obsah a způsob užívání nemovitosti třetí osobou se bude řídit dohodou a pokud v ní nebude určení, bude ji možno užívat obvyklým způsobem, odpovídajícím účelu, kterému nemovitost slouží (§ 397 odst. 2 OZ).

Nebyla-li při sjednání dohody o přenechání rekreační chaty (chalupy) k dočasnému užívání určena doba tohoto užívání, skončí uplynutím doby, v níž bylo nebo mohlo být dosaženo účelu, ke kterému byla do užívání přenechána. Tento účel je pak podle stanoviska soudní praxe třeba posuzovat nejen z hlediska toho, komu byla nemovitost k dočasnému užívání přenechána, ale i z hlediska toho, kdo svou nemovitost k užívání přenechal.<sup>66)</sup>

#### B. Právní režim staveb, určených k jiným účelům než rekreaci

Vzhledem k tématu studie bude se výklad týkat pouze těch staveb, které mají povahu samostatné věci nemovité ve smyslu § 119 odst. 1 OZ a jsou určeny k jiným účelům než k bydlení nebo rekreaci.

Tyto stavby je vzhledem k zákonu č. 111/50 Sb. o hospodaření s některými místnostmi třeba dělit na stavby, které svým stavebním uspořádáním a určením slouží k jiným účelům než k by-

<sup>66)</sup> Viz rozhodnutí MS v Praze, 11 co 924/72, kde se mj. uvádí, že jen tímto způsobem lze vyložit účel dohody o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání, neboť jen tak odpovídá zásadám socialistického soužití podle § 35 odst. 2 OZ a smyslu a účelu tohoto institutu, jímž rozhodně není vytvářet trvalé a tíživé závazky, z nichž by vznikaly jednostranné výhody.



dlení (garáže, dílny, sklady apod.).<sup>67)</sup> Pozornost bude věnována pouze stavbám sloužícím k jiným účelům než k bydlení nebo účelům zemědělským, neboť jen na užívání těchto staveb se vztahují ustanovení občanského zákoníka část třetí o osobním užívání místností nesloužících k bydlení (§ 196, 197 a část pátá, § 392–393, jakož i čl. 9 VS SBD).

Právní režim těchto staveb se liší podle toho, jsou-li v osobním (soukromém) vlastnictví, jsou-li užívány jejich vlastníkem nebo jsou-li užívány odvozeně a v tomto případě pak podle toho, jsou-li ve vlastnictví stavebních bytových družstev či jiných subjektů a konečně jde-li o dočasné užívání podle § 397 a násl. OZ nebo o časově neomezené užívání podle části třetí, páté nebo osmé.

Užívá-li stavby určené k jiným účelům než bydlení jejich vlastník (např. garáž, ateliér, sklad, sklep apod.), jde o výkon jeho subjektivního vlastnického práva podle § 130 odst. 1 a § 490 odst. 1 OZ, který je modifikován toliko ustanoveními stavebního zákona o údržbě a odstranění staveb podle § 86 a násl. Zájem společnosti je prosazován ve stadiu výstavby těchto staveb prostřednictvím územního, stavebního a kolaudačního řízení a při převezech vlastnického práva k těmto stavbám mezi občany prostřednictvím registračního řízení. Jinak platí to, co bylo řečeno o právním postavení vlastníka rekreační chaty nebo chalupy.

Stejné právní postavení má vlastník stavby určené k jiným účelům než k bydlení, pokud ji chce přenechat do dočasného užívání třetí osobě.

Podstatný rozdíl však je v jeho právním postavení tehdy, pokud tuto stavbu nechce užívat sám. Předpokladem jejího časově neomezeného užívání třetí osobou je totiž (obdobně jako je tomu u obytných budov) její přidělení do užívání místním nebo okresním národním výborem (v závislosti na jejím významu) podle § 2 odst. 2 písm. c) zák. č. 111/50 Sb. ve znění vl. n. č. 52/55 Sb. a § 3 odst. 2 a § 16 odst. 3 vl. n. č. 71/60 Sb. Dohodu o časově neomezeném užívání těchto staveb může tedy vlastník uzavřít jen s tím, komu byla národním výborem do užívání přidělena tzv. dislokačním rozhodnutím.

Stavby určené k jiným účelům než bydlení ve vlastnictví stavebních bytových družstev přiděluje svým členům družstvo podle zásad, stanovených shromážděním delegátů (čl. 9 VS SBD).<sup>68)</sup>

Pokud jsou stavby určené k jiným účelům než bydlení v socialistickém

<sup>67)</sup> U staveb určených k jiným účelům nebo bydlení, nebo než k účelům zemědělským vzniká otázka, zda rozhodujícím pro jejich určení je jejich objektivní stav, tj. stav vyplývající z kolaudačního či jiného rozhodnutí stavebního úřadu, či stav faktický, tj. to, k čemu opravdu slouží. Přikláním se k názoru, že v tomto případě je třeba chránit oprávněné zájmy těch, kdož takovéto stavby užívají fakticky k bydlení se souhlasem příslušného státního orgánu, a tam, kde v těchto případech je faktický stav v rozporu se stavem objektivním, vycházet ze stavu faktického.

<sup>68)</sup> Na rozdíl od dřívějšího právního stavu Vzorové stanovy z r. 1975 neomezuji již možnost přidělení místnosti nesloužící k bydlení jen na členy, kteří již užívají družstevní byt nebo kteří již na jeho výstavbu složili členský podíl. Je tedy možné, aby občan byl členem družstva i jen kvůli získání užívání místnosti nesloužící k bydlení.



vlastnictví, řídí se jejich užívání nevlastníkem, pokud je jím občan, ustanoveními občanského zákoníku a osobním užívání místností nesloužících k bydlení § 196 a 197 OZ. Přiměřeně se budou tato ustanovení vztahovat i na užívání takových staveb nevlastníkem, jsou-li v osobním vlastnictví (§ 392 OZ) nebo soukromém vlastnictvím (§ 493 odst. 2 OZ).

Úprava užívání těchto staveb nevlastníkem je v mnoha směrech obdobná právní úpravě užívání bytu na základě práva odvozeného od práva vlastnického (viz § 197 odst. 1 OZ o přiměřené aplikovatelnosti ustanovení o užívání bytu s výjimkou těch, která jsou zde výslovně uvedena).

Na rozdíl od osobního užívání bytu však nemá uživatel staveb určených k jinému účelu než bydlení právo na náhradu v případě zániku nebo zrušení svého práva (viz § 197 odst. 1, 2), zákon nevylučuje užívání i dvou takových staveb, neplatí zde sankce vztahující se na nadměrné byty a v případě, že taková stavba slouží výkonu povolání jen jednoho z manželů, nevznikne k ní právo společného užívání oběma manželům (viz § 197 odst. 1 OZ).

#### IV. OBČANSKOPRÁVNÍ REŽIM POZEMKŮ

##### 1. Pozemky jako předměty občanskoprávních vztahů

V následující části této studie se budu zabývat konkrétními formami úpravy právního režimu pozemků v občanskoprávních vztazích. Dříve než k tomu přikročím, považuji za nezbytné alespoň stručně charakterizovat obecná východiska, ze kterých k tomuto rozboru přistupuji, a to tím spíše, že principy právního režimu pozemků, resp. právního režimu „půdy“, jsou již dlouhá léta předmětem mnoha teoretických diskusí, které samozřejmě tento dílčí exkurs nechce a nemůže ani nahradit, ani shrnout.

V následujících úvahách vycházím z toho, že „půda“ jako předmět právních vztahů má neobyčejně komplexní povahu svého využití a v důsledku toho se vymyká možnosti právní úpravy v rámci jednoho právního odvětví.<sup>69)</sup>

Z uvedeného vyplývá, že následující rozbor občanskoprávních vztahů k pozemkům se bude zabývat pouze jednou složkou z komplexu právních vztahů ohledně pozemků, které však samozřejmě vždy působí ve vzájemné souvislosti.

Jinými slovy příčinou toho, proč v rámci dané analýzy lze postihnout

<sup>69)</sup> Je to asi právě tento důvod, pro který komplexní ekonomický pojem půda nenalezl adekvátního terminologického použití ve sféře práva, ale byl nahrazen pojmem *pozemek*, příp. řadou dalších subpojmů, jako *zemědělský pozemek*, *lesní pozemek*, *zahradka*, *stavební pozemek zastavěný*, resp. *nezastavěný* apod. Všechny tyto pojmy odrážejí různé stránky využití půdy v různých ekonomických a právních souvislostech až po pojem tak obecné povahy, jako je *státní území*, *vzdušný prostor* apod.



jen část celkové právní problematiky právního režimu pozemků, je komplexnost užitné hodnoty předmětu, který bývá označován jako půda.

Nemenší problémy, než které připravila užitná hodnota pozemků jako předmětu právních vztahů, přináší otázka hodnoty a s ní související ceny pozemků. Zásadní nemožnost vyrobit pozemek vedla až k názorům, že jestliže pozemky nejsou produkty (výsledky) lidské práce, pak nemají ani hodnotu. Praktické řešení tohoto rozporu nalezneme již v Marxově Kapitálu, kde je poukázáno na to, že s výjimkou obdělávání panenské půdy je pracovní předmět v zemědělství surovinou, tj. produktem, obsahujícím lidskou práci.<sup>70)</sup>

Samo o sobě teoretické řešení tohoto rozporu mezi další nevyrobitelností pozemku a jeho fungováním jako produktu práce generací výrobců by bylo zajímavé jen úzce teoreticky, kdyby se z této úvahy nepřecházelo k dalšímu článku „logického“ řetězu.

Zároveň s podceněním významu vkladu lidské práce do pozemků se odmítala nutnost využití hodnoty a ceny při celospolečenském hospodaření s půdou. To jenom navazovalo na časté úvahy v minulých obdobích, kdy se využití hodnotových vztahů vykazovalo za hranice státního socialistického vlastnictví.

Silným argumentem zastánců protihodnotového přístupu k pozemkům byla i dnes nesporná skutečnost, že ať již je dnes struktura pozemkového vlastnictví jakákoli, adekvátní formou pozemkového vlastnictví v socialistické společnosti, k níž se přibližujeme, je celospolečenské socialistické vlastnictví pozemků.

Nový prvek do diskuse o těchto otázkách vnesly podle mého názoru úvahy z oblasti ekologické. Ty na jedné straně zdůraznily nutnost celospolečenského řízení ekologické reprodukce, jejíž jednou z nejdůležitějších součástí je užívání pozemků. V tomto smyslu pak přinesla tato hlediska další argumenty o naléhavosti postupného zespolečnění pozemkového fondu.

Na druhé straně však současně zdůraznila ekologie nezbytnost zavést, resp. obnovit hodnotové hospodaření i v těch sférách, ze kterých bylo z různých příčin vytlačeno.

Z hlediska občanskoprávní úpravy vztahů ohledně pozemků z toho vyplývají dva základní principy vývoje de lege ferenda.

Za prvé musí občanskoprávní úprava těchto vztahů spolu s úpravou

<sup>70)</sup> „S výjimkou těžebního průmyslu, který nachází svůj pracovní předmět v přírodě – jako dolování, lov zvířat, rybolov atd. (zemědělství jen potud, pokud poprvé obdělává panenskou půdu), mají všechna průmyslová odvětví co dělat s předmětem, který je surovinou, tj. pracovním předmětem profiltrovaným již pracovním procesem, který je sám již produktem práce. Tak např. osivo v zemědělství. Zvířata a rostliny, které bývají považovány za produkty přírody, jsou nejen výrobky práce předchozího roku, nýbrž ve svých nynějších formách jsou i produkty změn, které nastaly během mnoha generací pod kontrolou člověka, prostřednictvím práce člověka. Pokud však jde o vlastní pracovní prostředky, vykazuje jejich ohromná většina i při nejnovějším pohledu na ně stopy minulé práce.“ K. Marx: Kapitál, sv. I, SNPL, Praha 1953, str. 200.



zakotvenou v ostatních právních odvětvích (zejména práva zemědělsko-družstevního a správního) napomáhat ke zefektivnění celospolečenského řízení využití pozemkového fondu.

Za druhé musí občanskoprávní úprava vztahů ohledně pozemků přispívat ke zdokonalenímu využívání hodnotových nástrojů, které přímo nebo nepřímo pomáhají prosadit celospolečenská hlediska i tam, kde dosud není dosaženo celospolečenského vlastnictví pozemků. Využití hodnotových hledisek uvnitř státního socialistického vlastnictví je neméně významné, představuje však problematiku jdoucí nad rámec občanského práva.<sup>71)</sup>

## 2. Občanskoprávní režim jednotlivých druhů pozemků

Právní režim pozemků se liší především podle jejich ekonomického a z něho vycházejícího právního určení a podle právního titulu jejich užívání.

Z hlediska ekonomického a právního určení, z něhož vychází občanský zákoník, můžeme pozemky rozdělit do dvou základních skupin, totiž na pozemky zemědělské, podléhající právnímu režimu předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu<sup>72)</sup> a pozemky nezemědělské. Ty pak vzhledem k občanskému zákoníku můžeme opět třídit na stavební zastavěné, stavební nezastavěné, lesní pozemky a zahrádky.<sup>73)</sup>

### a) Zemědělské pozemky

Občanský zákoník používá k označení pozemků, tvořících součást zemědělského půdního fondu, dvou pojmů — zemědělská půda (§ 199 odst. 1) a zemědělský pozemek (§ 490 odst. 2, § 494). Těchto pojmů používá pouze ve třech konkrétních souvislostech. V souvislosti s negativním vymezením předmětu osobního užívání pozemku, v souvislosti s úpravou náležitostí smluvních převodů nebo nájmu a při úpravě nájmu zemědělského pozemku (§ 494). V oblasti norem občanského práva se vyskytuje ještě pojem zemědělská půda v § 40 NR v souvislosti s úpravou vypořádání dědictví, jehož předmět mj. tvoří zemědělská půda, o čemž bude zmínka dále.

V právním řádu je pojem zemědělské půdy (pozemků) obecně

<sup>71)</sup> Této problematice je věnována v poslední době např. práce K. G. Gofmana: *Ekonomičeskaja ocenka prirodnych resursov v uslovijach socialističeskoj ekonomiki*, Nauka, Moskva 1977, česky v řadě „Ekonomické vědy v socialistických zemích, vyd. EÚČSAV Praha č. 2—3/1979.

<sup>72)</sup> Viz zákon č. 53/66 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č. 75/76 Sb.

<sup>73)</sup> Občanský zákoník užívá pojem zahrádka v souvislosti s úpravou osobního užívání pozemků. Vzhledem k § 199 odst. 1, který zakazuje dávat do osobního užívání občanů zemědělskou půdu, je třeba učinit závěr, že zahrádkou občanský zákoník míní jen takový pozemek, který nemá povahu zemědělské půdy.



vymezen ve dvou druzích právních norem. Jednak je to v právních předpisech o evidenci nemovitostí (viz zákon č. 22/64 Sb. a vyhl. č. 23/64 Sb. ve znění vyhl. č. 133/65 Sb.) a jednak v zákonech na ochranu zemědělského půdního fondu (viz zák. č. 53/66 Sb. ve znění zák. č. 75/76 Sb.).

Předpisy o evidenci nemovitostí považují za zemědělskou půdu půdu ornou, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny. Podrobnější charakteristika jednotlivých kultur zemědělské půdy je podána v příloze k vyhl. č. 23/64 Sb. Vyplývá z ní, že za zemědělskou půdu se nepovažují především ty souvislé pozemky až do výměry 0,25 ha, které jsou osázeny ovocnými stromy nebo keři a které zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými hospodářskými budovami. Rovněž tak se za ně nepovažují ve smyslu vyhl. č. 133/65 Sb. pozemky zpravidla opločené, na kterých se trvale a převážně pěstují zahradní plodiny zpravidla pro vlastní potřebu, pokud se tyto plodiny nepěstují v rámci stanovených osevních postupů jako polní plodiny.<sup>74)</sup>

Zákon o zemědělském půdním fondu pak v § 1 prohlašuje za zemědělskou půdu tu, která je skutečně jako zemědělská obhospodařována (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny), dále tu, která má být zemědělsky obhospodařována, třebaže dočasně obdělávána není a konečně pozemky nepostradatelné pro zemědělskou výrobu. O tom, zda určité pozemky mají povahu zemědělské půdy, která je součástí zemědělského půdního fondu, či nikoli, rozhoduje v pochybnosti okresní národní výbor (§ 1 odst. 4 cit. zák.). Zemědělskou půdu lze odejmout zemědělské výrobě jen za podmínek a na základě rozhodnutí orgánů, uvedených v § 13–15 cit. zák., a to buď trvale, nebo dočasně, nejdéle však na dobu 12 let. Za odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě je třeba uhradit poplatek, jehož výše je určena nařízením vlády ČSSR. Hradí jej ten, v jehož zájmu byla zemědělská půda odňata zemědělské výrobě, do Státního fondu pro zúrodnění půdy (§ 16 a násl. cit. zák.).

Z hlediska občanského zákoníka je vzhledem k výše uvedenému tedy aktuálním problémem zejména právní povaha zahrad, tj. otázka, kdy zahrady jsou zemědělskou půdou a kdy tomu tak není.

Z právních norem, kromě výše cit. předpisů o evidenci nemovitostí, se touto otázkou z hlediska § 490 odst. 2 OZ zabývá registrační směrnice publikovaná v částce 21/64 Sb. směrnic pro NV. Stanoví, že k převodu zahrady jakožto zemědělské půdy je třeba souhlasu MNV jen tehdy, jde-li o zahradu v extravilánu, a to bez zřetele na její výměru. Naproti tomu u zahrad přilehlých k rodinnému domku nebo k rekreační chatě, jakož i u samostatných zahrad v intravilánu že je tento souhlas nutný jen tehdy, je-li zahrada větší než 30 arů.

<sup>74)</sup> Přitom, jak již bylo v úvodní kapitole řečeno, jsou údaje evidence nemovitostí závazné mj. pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu (§ 6 zák. č. 22/64 Sb. a § 8 vyhl. č. 23/64 Sb.).



Z hlediska aplikovatelnosti § 490 odst. 2 OZ se pojmem zahrada zabývala i soudní praxe (viz R 40/74 a R 22/75). Zaujala nejprve stanovisko, v podstatě shodné s registrační směrnicí, totiž že režim § 490 odst. 2 OZ se nevztahuje na zahrady nepřesahující 30 arů, pokud jsou v souvisle zastavěné části obce a přiléhají k rodinnému domku či rekreační chatě (R 40/74). V pozdějším stanovisku k této otázce (R 22/75) vyjadřuje NS ČSR názor, že režimu § 490 odst. 2 OZ nepodléhá zahrada tehdy, je-li přilehlá k rodinnému domku v souvisle zastavěné části obce (§ 4 odst. 4 vyhl. č. 97/66 Sb.), slouží k uspokojování osobních potřeb občana a není-li určena a také neslouží zemědělské výrobě, a to i když svou výměrou přesahuje 400 m<sup>2</sup>. V obou případech se, jak vyplývá z uvedeného, tedy míní zahrady zřízené na pozemcích nezemědělských.<sup>75)</sup>

Kromě toho, že ke smluvním převodům zahrad, které nejsou na zemědělské půdě, nevyžaduje zákon souhlasu MNV, nevztahuje se na ně ani režim právních předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu, za podmínek stanovených v § 36 odst. 2 zák. č. 122/75 Sb. se nesdružují ke společnému družstevnímu hospodaření, ani se nepředávají do užívání socialistické zemědělské organizaci k zajištění výroby podle zák. č. 123/75 Sb.<sup>76)</sup>

Z hlediska § 120 OZ je pak ještě právně významná ta skutečnost, jde-li o zahradu samostatnou nebo přilehlou, resp. související s pozemkem, na kterém je umístěna stavba či chat. V druhém případě bude mít totiž zpravidla povahu součásti věci a tudíž nebude moci být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.

Právní režim zemědělských pozemků v individuálním vlastnictví občanů se vyznačuje těmito charakteristickými znaky:

- k smluvním převodům zemědělských pozemků nebo k jejich nájmu je třeba kromě registrace smlouvy státním notářstvím třeba vždy souhlasu MNV (MěstNV) (viz § 490 odst. 2 OZ ve znění zák. ČNR č. 146/71 Sb. a zák. SNR č. 159/71 Sb.) Má-li k takovému pozemku JZD právo družstevního užívání, vyžaduje se k jeho smluvním převodům, pokud nejde o převod pozemku do vlastnictví státu, též souhlasu JZD (viz § 42 odst. 2 zák. č. 122/75 Sb.). Má-li k zemědělskému pozemku v individuálním vlastnictví občana právo k zajištění výroby zemědělská organizace a nejde-li o případ darování takového pozemku státu, vyžaduje se ke smlouvě navíc i souhlas této organizace (§ 12 odst. 3 zák. č. 123/75 Sb.);
- právní režim zemědělských pozemků v individuálním vlastnictví

<sup>75)</sup> V podrobnosti k pojmu zahrada odkazují na článek V. Fábryho: Stavební pozemek, zahrada a právo osobního užívání, Socialistická zákonost č. 6/78.

<sup>76)</sup> Podle § 36 odst. 2 písm. b) zák. č. 122/75 Sb. se zahrady (nádvoří), které souvisejí s pozemkem, na němž je obytná budova nebo jsou v zastavěné části obce (intravilánu), nesdružují ke společnému družstevnímu hospodaření, pokud jejich výměra nepřesahuje 0,10 ha, příp. výměru, stanovenou ve Vzorových stanovách JZD. Totéž platí podle § 7 zák. č. 123/75 Sb. s tím, že výjimečně se právo užívání k zajištění výroby nezřídí ani k zahradě přesahující 0,10 ha, jsou-li pro to důvody hodné zvláštního zřetele.



občanů se vyznačuje dále tím, že pro uspořádání dědictví, jehož předmětem je mj. zemědělský pozemek, platí ustanovení § 40 NŘ. Toto ustanovení ukládá státnímu notáři povinnost, aby v takovém případě vedl za součinnosti MNV dědice k dohodě, která by nejlépe vyhovovala potřebám zemědělské výroby a pokud by k ní nedošlo, rozhodnout o vypořádání dědictví podle téže zásady. Z uvedeného vyplývá, že přednost bude mít vždy jen z dědiců, který pracuje v zemědělství a má pro tuto práci potřebnou kvalifikaci, především člen JZD, do něhož byly pozemky vneseny. Pokud by byl v závěti ustanoven dědic, který tyto předpoklady nemá a mezi dědici by byla osoba vhodnější, přihlédne státní notářství k závěti jen při úpravě výše dědických podílů;

— v případě, že k zemědělskému pozemku v individuálním vlastnictví občana má JZD právo družstevního užívání, je jeho vlastnické právo omezeno ze zákona potud, že na takovémto pozemku má družstvo právo provádět úpravy, potřebné k zajištění nebo zvýšení zemědělské výroby, měnit jeho podstatu, čerpat z ní a zřizovat na něm stavby, potřebné pro činnost družstva nebo i obytné domy. (§ 37 odst. 3 zák. č. 122/73 Sb.). Družstvo je také ze zákona aktivně legitimováno k podání žaloby na ochranu svého práva družstevního užívání proti každému, kdo do něj neoprávněně zasahuje, tedy i proti vlastníkovu pozemku (§ 37 odst. 3 zák. č. 122/75 Sb.). Totéž platí v případě, že k zemědělskému pozemku v individuálním vlastnictví občana má právo užívání k zajištění výroby socialistická zemědělská organizace (viz § 2 odst. 2, § 3 odst. 1 zák. č. 123/75 Sb.).

Podle stanoviska soudní praxe je výše uvedené právo JZD a socialistické zemědělské organizace domáhat se ochrany proti neoprávněným zásahům do jejich užívání práv jejich právem výlučným potud, že je mohou uplatnit pouze tyto organizace a ne vlastník pozemku (viz NS SSR 1 Cz 7/76 z 30. 4. 1976).

#### b) *Stavební pozemky*

Občanský zákoník užívá tohoto pojmu v § 490 odst. 2 v souvislosti s úpravou smluvních převodů pozemků, a z tohoto hlediska rozlišuje stavební pozemky zastavěné a stavební pozemky nezastavěné.

Zatímco zastavěné stavební pozemky mohou občané smluvně převádět spolu se stavbou, která je na nich umístěna, nezastavěné stavební pozemky mohou převádět jen na stát nebo socialistickou organizaci k tomu zvláštním předpisem oprávněnou. Pokud by vzhledem k svému určení a výměře mohly být předmětem osobního užívání (viz § 200 OZ), mohou je darovat příbuzným v pokolení přímém a sourozencům.

Vzhledem k výše citovanému ustanovení má z hlediska občanského práva mimořádně důležitý význam vymezení pojmu stavební pozemek a dále pojmu stavební pozemek zastavěný, resp. nezastavěný.

Předpisy o evidenci nemovitostí neznají pojem „stavební pozemek“ jako zvláštní účelovou kategorii. Jak již bylo uvedeno, rozlišují pouze zeměděl-



skou a nezemědělskou půdu, za kterou prohlašují lesní půdu, rybníky (potoky) s chovem ryb, ostatní vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy (viz § 3 vyhl. č. 23/64 Sb.).

Zastavěné plochy a nádvoří vymezuje pak příloha k cit. vyhl. jako pozemky, na kterých jsou postaveny budovy (kromě skleníků a japanů) a nádvoří náležející k obytným, hospodářským nebo průmyslovým budovám jako jejich příslušenství. Nezastavěné stavební pozemky ve smyslu § 490 odst. 2 OZ bude pak podle přílohy k cit. vyhlášce třeba zařadit mezi tzv. ostatní plochy zemědělské půdy.

Pojem stavební pozemek vymezují obecně, tj. závazně pro celý právní řád normy správního práva, zejména vyhl. č. 83/76 Sb. a vyhl. č. 86/76 Sb.

Jako stavební lze ve smyslu § 5 vyhl. č. 83/76 Sb. označit jen takový pozemek, na kterém lze uskutečnit trvalé stavby. Mimo stavební pozemky lze trvale umístit jen přípojky staveb na veřejné, energetické, telekomunikační, vodovodní, kanalizační a dopravní sítě (viz § 5 odst. 4 cit. vyhl.).

Na to navazuje ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 85/76 Sb., které prohlašuje z pozemků, na kterých lze uskutečnit trvalou stavbu za stavební ty, které tvoří část území, určenou územním plánem zóny nebo územním projektem zóny, seznamem pozemků pro výstavbu rodinných domků, nebo určenou územním rozhodnutím a pozemky zastavěné hlavní stavbou.<sup>77)</sup>

Z výše cit. ustanovení vyplývají tedy tyto závěry :

– stavebním pozemkem ve smyslu právním je jen takový pozemek, který je určen k trvalému zastavění některým z výše uvedených územně plánovacích podkladů;

– za zastavěný se stavební pozemek považuje jen tehdy, byla-li na něm uskutečněna stavba hlavní, tj. ta, s níž je počítáno v územně plánovacích podkladech. Zastavěným se proto nestane stavební pozemek, na kterém byly uskutečněny prozatím jen drobné stavby, které mají sloužit jako příslušenství stavbě hlavní jako je plot, garáž, studna apod.<sup>78)</sup> Na právní povahu stavebního pozemku jakožto zastavěného nemá vliv ani postavení stavby nepovolené ve smyslu zák. č. 156/76 Sb., nebo neoprávněné ve smyslu § 221 OZ, a to až do té doby, dokud nebude stavebním úřadem (viz § 88 odst. 1 písm. b) Sb.) nebo soudem (§ 221 OZ) rozhodnuto o přípustnosti takové stavby.

Z předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu vyplývá, že se nemůže stát stavebním pozemkem ani zemědělský pozemek, který nebyl odňat zemědělské výrobě na základě rozhodnutí podle zák. č. 53/66 Sb. ve znění zák. č. 75/76 Sb. Obdobně ze zákona č. 61/77 Sb. o lesích (§ 2) vy-

<sup>77)</sup> Trvalou stavbou, kterou lze zastavět pozemek jakožto stavbou hlavní, může být kromě rodinných domků i trvalá stavba určená k individuální rekreaci, jako rekreační chata, rekreační domek a rekreační chalupa (viz § 47 a násl. vyhl. č. 83/76 Sb.). Za takovou stavbu však nelze ve smyslu cit. ustanovení považovat zahrádku besídku, zřízenou na pozemku, určeném ke zřízení zahrádky.

<sup>78)</sup> V podrobnosti k tomu viz např. O. Felix: Stavební pozemek zastavěný a nezastavěný, Správní právo č. 4/1972.



plývá, že se nemůže stát stavebním pozemkem lesní pozemek, který nebyl vyňat z lesního půdního fondu rozhodnutím orgánů státní správy lesního hospodářství.<sup>79)</sup>

Třebaže platné právo vymezuje závazně pojem stavební pozemek a rozlišuje stavební pozemek zastavěný a nezastavěný, nestanoví, od kdy je třeba považovat stavební pozemek za zastavěný a do kdy ještě za nezastavěný, který podléhá speciálnímu právnímu režimu podle § 490 odst. 2 OZ.

Pro občanskoprávní smluvní dispozice se touto otázkou zabývá registrační směrnice, která umožňuje poměrně široký výklad pojmu zastavěný pozemek. Stanoví, že k tomu, aby byl stavební pozemek považován z hlediska § 490 odst. 2 za zastavěný stačí, bylo-li na pozemku na základě stavebního povolení započato se stavbou. Přitom praxe vykládala a vykládá „započeti se stavbou“ tak, že je třeba, aby bylo započato se stavbou hlavní a aby byly patrné podstatné prvky budoucí stavby.<sup>80)</sup>

### c) Lesní pozemky

Občanský zákoník užívá tento pojem v § 490 odst. 2 v souvislosti s úpravou dispozičních úkonů ohledně nemovitostí v soukromém vlastnictví. Tak jako nevymezuje pojem zemědělských a stavebních pozemků, nevymezuje občanský zákoník ani pojem lesních pozemků. Předpisy o evidenci nemovitostí je řadí mezi nezemědělskou půdu (viz § 3 odst. 1 b) vyhl. č. 23/64 Sb.) a třídí je na pozemky porostlé nebo osázené dřevinami resp. porosty dřevin, jejichž hlavním účelem je vytvářet trvalý zdroj dřeva (lesy hospodářské) dále na pozemky, jež slouží jiným účelům, které má lesní hospodářství plnit (lesy účelové) a pozemky výslovně uvedené a dále na pozemky nezalesněné popř. neporostlé dřevinami, které slouží lesnímu hospodářství a konečně na pozemky na horní hranici stromové vegetace porostlé koso-dřevinou (viz Příloha k vyhl. č. 23/64 Sb. sub B 1).

Zákon o lesích č. 61/77 Sb. vymezuje v § 2 lesní půdní fond tak, že jej tvoří ex lege pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkce lesů — tzv. lesní pozemky. Jsou jimi ex lege pozemky uvedené v § 2 cit. zák. a pozemky prohlášené za lesní odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV. Z negativní definice lesního půdního fondu, obsažené v § 2 odst. 4 cit. zák. o lesích vyplývá, že lesními pozemky nejsou a ani za ně nemohou být prohlášeny ty, které jsou součástí zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

<sup>79)</sup> Viz k tomu i V. Fábry: Stavební pozemek a právo osobního užívání pozemku, Socialistická zákonnost č. 6/68.

<sup>80)</sup> V literatuře se navrhuje takový stupeň rozestavěnosti, aby dosáhla stupně „nedokončené stavby“ ve smyslu § 9 vyhl. č. 43/69 Sb., tj. aby byly vytyčeny alespoň nosné konstrukce podle § 129 vyhl. č. 83/76 Sb. (viz k tomu např. S. Láň: Některé občanskoprávní pojmy ve světle nových stavebních předpisů, Socialistická zákonnost č. 9/1977).



Lesní pozemky podléhají zvláštnímu právnímu režimu zákona o lesích, musí být využívány pro plnění funkce lesů (§ 4 odst. 1 zák. č. 61/77 Sb.) a jejich vynětí z lesního fondu může dojít jen výjimečně, na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesního hospodářství za podmínek stanovených v § 4 odst. 2, 3 cit. zák. Zákon výslovně zakazuje vynětí pozemku z lesního půdního fondu za účelem výstavby rekreačních chat nebo jiných rekreačních objektů (§ 4 odst. 6).

Lesní pozemky v soukromém vlastnictví občanů jsou obhospodařovány socialistickými organizacemi, kterým za tím účelem zákon o lesích konstruuje užívací právo k zajištění lesní výroby (§ 12 zák. č. 61/77 Sb.). Na základě tohoto práva může socialistická organizace hospodařit na lesních pozemcích v soukromém vlastnictví jako by byly v jejím vlastnictví (§ 13 zák. č. 61/77 Sb.).

Právní režim lesních pozemků v soukromém vlastnictví občanů se vyznačuje dále tím, že ke smlouvě o převodu nebo nájmu těchto pozemků je třeba souhlasu okresního národního výboru (§ 490 odst. 2 OZ).<sup>81)</sup>

Ke smlouvě o převodu vlastnictví lesních pozemků, k nimž náleží socialistické organizace právo užívání lesních pozemků za účelem zajištění lesní výroby, je třeba též souhlasu této organizace, s výjimkou případu, kdy jde o bezplatný převod těchto pozemků na stát (§ 16 odst. 3 zák. 61/77 Sb.).

### 3. Právní tituly, na jejichž základě mohou občané držet pozemek

Právní režim pozemků, se, jak již bylo řečeno, liší i podle toho, na základě jakého právního titulu je občané drží.

Formálně právně je z tohoto hlediska nejsilnějším právním titulem vlastnické právo. Podle koncepce občanského zákoníku, jakož i stanoviska právní teorie a praxe mohou mít občané pozemky pouze ve vlastnictví soukromém, bez ohledu na jejich ekonomické určení a rozlohu. Toto vlastnické právo, ve srovnání s vlastnickým právem ke stavbám, je v mnoha směrech omezeno, a to jednak samotným občanským zákoníkem (viz § 490 odst. 2), ale zejména pak předpisy práva administrativního a zemědělsko-družstevního, o čemž bylo hovořeno již v předchozích částech. Účelem těchto omezení je zajistit, aby pozemky byly využívány v souladu s jejich ekonomickým a právním určením a aby jejich převody (u zemědělských a lesních pozemků i nájmy) byly v souladu se zájmem společnosti, resp. se zájmem socialistických organizací, které je mají v užívání. Za tím účelem podléhá zvláštnímu právnímu režimu i vypořádání dědictví, jehož předmět tvoří zemědělský podnik, nebo zemědělská nebo lesní půda (viz § 40 NŘ), o čemž jsem se zmínila v souvislosti s výkladem právního režimu zemědělské půdy.

Vlastnickému právu se velmi blíží osobní užívání pozemků, je-

<sup>81)</sup> Na rozdíl od budov v soukromém vlastnictví a zemědělských pozemků se přechod působnosti z ONV na MNV podle zák. ČNR č. 146/71 Sb. nevztahuje na nájem nebo převod lesních pozemků.



hož účelem je nahradit osobní vlastnictví v této oblasti. Třebaže občanský zákoník upravuje tento právní institut v části třetí, spolu s úpravou osobního užívání bytů, tedy institutem, který přes některé věcněprávní prvky má, jak již bylo uvedeno povahu institutu především obligačněprávního, osobní užívání pozemků má naopak povahu především věcněprávní. Vyplývá to, jak bude dále ukázáno, z úpravy jeho vzniku, obsahu, ochrany a děditelnosti.

Osobní užívání pozemku, obdobně jako vlastnické právo k nemovitým věcem, vzniká až registrací dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku u státního notářství (§ 205 odst. 2 OZ). Na rozdíl od předpokladů vzniku vlastnického práva k nemovitostem může s občanem uzavřít tuto dohodu jen socialistická organizace,<sup>82)</sup> neboť do osobního užívání lze podle § 199 odst. 1 OZ přenechávat jen pozemky v socialistickém vlastnictví a to jen občanovi, kterému byl pozemek přidělen vykonatelným rozhodnutím ONV, v jehož obvodu pozemek leží (viz § 205 odst. 1 OZ, § 11 odst. 2 vyhl. č. 156/75 Sb.) a též i R 53/73, R 33/71 a R 22/75 Sb.

Občanský zákoník vychází tedy z požadavku naprosté totožnosti mezi rozhodnutím ONV o přidělení pozemku a dohodou o zřízení práva osobního užívání pozemku co do osoby uživatele i předmětu užívání.

Nově vzniklé právo osobního užívání pozemku, jakož i jeho změny se obdobně, jako vlastnické právo, vyznačují v evidenci nemovitostí (viz § 5–7 zák. č. 22/64 Sb.).

Na rozdíl od vlastnického práva lze však osobní užívání pozemku zřídit jen k účelům, uvedeným výslovně v § 198 OZ a v zákoně o osobním vlastnictví k bytům č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb., tj. k výstavbě rodinného domku,<sup>83)</sup> rekreační chaty, garáže, ke zřízení zahrádky a k výstavbě domu s byty v osobním vlastnictví nebo při koupi všech bytů v domě do osobního vlastnictví jejich uživateli.<sup>84)</sup>

<sup>82)</sup> Je-li pozemek, který tvoří součást národního majetku, přidělený do osobního užívání, ve správě jiné organizace než MNV, pak jej podle § 11 odst. 3 vyhl. č. 156/75 Sb. o správě národního majetku převede zpravidla tato organizace do správy MNV, v jehož obvodu pozemek leží a ten pak uzavře s občanem dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku.

<sup>83)</sup> Pokud by na pozemku v osobním užívání občana byl vystavěn obytný dům, nesplňující stavební kritéria rodinného domku stanovená v § 128 odst. 1 OZ, bylo by třeba situaci řešit podle § 221 OZ, tj. o právním osudu stavby by musel rozhodnout soud. (Obdobně viz J. Mikeš: Některé problémy práva osobního užívání pozemků, Správní právo č. 8/1973.)

Naproti tomu podle stanoviska soudní praxe k pozemku, zastavěnému obytným domem v soukromém vlastnictví, by právo osobního užívání vzhledem k § 198 odst. 1 OZ nemohlo být zřízeno (viz NS 4 Cz 6/69 z 28. 2. 1969).

<sup>84)</sup> V teorii je zastáván názor, že povaha osobního užívání jakožto vztahu časově neomezeného se musí odrazit mj. i v technickém provedení staveb na něm vystavěných, tj. že by mělo jít o stavby trvalé, spojené se zemí pevným základem, tj. o věci nemovité ve smyslu § 119 odst. 1 OZ. (Viz k tomu J. Mikeš: Některé problémy práva osobního užívání pozemků, Správní právo č. 8/1973.)



Vzhledem k tomu, že z osobního užívání pozemků je vyňata zemědělská půda (§ 199 odst. 1 OZ), vyčerpávají výše uvedené zákonem připuštěné účely osobního užívání pozemku v podstatě všechny možnosti, pomocí kterých může občan užívat pozemek k uspokojování osobních potřeb svých, členů své rodiny a domácnosti.

Občanský zákoník stanoví v § 199 odst. 2 zásadu, že k stejnému účelu může být v osobním užívání občana jen jeden pozemek. Toto ustanovení, jehož účelem je zabránit hromadění nemovitostí v rozporu se zájmem společnosti, třeba vykládat vzhledem k § 198 odst. 1 OZ, jakož i jeho systematickému zařazení v § 199 OZ tak, že se výše uvedená zásada vztahuje jen na vznik práva osobního užívání pozemku jeho přidělením a uzavřením dohody o jeho zřízení. Neuplatňuje se však v případě dědění tohoto práva.

Naproti tomu je v teorii zastáváno stanovisko, že zásada zakotvená v § 199 odst. 2 OZ se neuplatňuje jen v případě kumulace práv osobního užívání pozemků k témuž účelu, ale i v případě kdyby měla vzniknout kumulace práva osobního užívání pozemku a vlastnického práva k pozemku, pokud jsou určeny k témuž účelu. Argumentuje se tím, že i v takovém případě je účel sledovaný v § 198 odst. 1 a § 199 odst. 2 OZ již splňuje.<sup>85)</sup>

Státní notářství by tudíž nemohlo vzhledem k § 39 OZ a § 63 odst. 1 NŘ registrovat dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku, pokud občan má ke stejnému účelu již jiný pozemek v osobním užívání nebo ve vlastnictví a nemohlo by registrovat ani kupní smlouvu ohledně garáže, rodinného domku nebo chaty, které jsou umístěny na pozemku v osobním užívání prodávajícího, pokud nabyvatel k témuž účelu již pozemek v osobním užívání má.<sup>86)</sup>

Pokud jde o obsah osobního užívání pozemku, je vymezen v § 201 OZ obdobně jako obsah osobního vlastnictví v § 130 odst. 1 OZ. Shoda je i v tom, že rodinný domek, rekreační chata nebo garáž, vystavěná uživatelem na pozemku k tomu účelu určeném je v jeho osobním vlastnictví (§ 217 OZ).

Na rozdíl od právního postavení vlastníka pozemku osobní uživatel pozemku se nestává vlastníkem porostů, na pozemku vy-pěstovaných nebo vyrostlých, neboť ty, jak již bylo uvedeno, jsou součástí pozemku ve smyslu § 120 OZ a tudíž sdílejí i jeho právní osud.

Na rozdíl od vlastnického práva není právo osobního užívání

<sup>85)</sup> Viz k tomu např. K. Soukup: Právo osobního užívání pozemků v praxi, Socialistická zákonnost č. 7/1977, str. 393 a násl.

<sup>86)</sup> Státní notářství v registračním řízení přezkoumává samozřejmě jen platnost smlouvy, nikoli zákonnost rozhodnutí ONV o přidělení pozemku. Pokud by takové rozhodnutí bylo podle názoru státního notářství v rozporu se zákonem např. proto, že občan, jemuž byl pozemek přidělen, má již ke stejnému účelu v osobním užívání pozemek jiný, může registraci dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku zamítnout a signalizovat tuto skutečnost prokuratuře k přezkoumání takového rozhodnutí v rámci všeobecného dozoru nebo mimořádného řízení podle § 65 správ. řádu, nebo upozornit ONV apod. (viz k tomu i usnesení NS V/67, str. 522 a R 22/75).



pozemku samostatně smluvně převoditelné (§ 202 OZ). Může jen přecházet spolu se stavbou, na něm umístěnou (§ 218 odst. 1 OZ) anebo na dědici (§ 198 odst. 2 OZ).

To je jeden z důsledků zásady jednotnosti vlastnického vztahu ke stavbě a užívacího vztahu k zastavěnému pozemku, z níž úprava osobního užívání pozemků důsledně vychází.<sup>87)</sup>

Osobní uživatel pozemku má nejen právo, ale zároveň i povinnost pozemek, který mu byl přenechán do osobního užívání, užívat a to v souladu s účelem, pro který bylo zřízeno (§ 201 OZ).

Vzhledem k tomu může být, na rozdíl od vlastnického práva, zrušeno rozhodnutím soudu na návrh národního výboru nebo socialistické organizace, která s občanem uzavřela dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku, pokud uživatel neužívá pozemek buď vůbec, nebo užívá k jinému než dohodnutému účelu (§ 208 OZ).<sup>88)</sup>

Na rozdíl od vlastnického práva k pozemkům má právo osobního užívání pozemku osobní povahu v tom smyslu, že jeho subjektem může být pouze občan (v tom je shodné v osobním vlastnictví), ne však socialistická organizace nebo nesocialistická právnická osoba.

Právo osobního užívání je, obdobně jako osobní vlastnictví, nedotknutelné. Je chráněno nejen proti neoprávněným zásahům kohokoli (tedy jakožto právo absolutní a věcné) žalobou reivindikační a negatorní (§ 203 OZ), ale zároveň, obdobně jako je tomu u osobního vlastnictví, připouští občanský zákoník jeho dočasné omezení bez svolení uživatele nebo odejmutí jen za podmínek v zákoně výslovně stanovených.<sup>89)</sup> Kromě této věcnéprávní ochrany je právu osobního užívání poskytována zřejmě tatáž ochrana, ja-

<sup>87)</sup> Vzhledem k této zásadě nelze ohledně pozemku v osobním užívání, na němž byla zřízena stavba, použít § 208 OZ o možnosti jeho zrušení rozhodnutím soudu, ani § 207 OZ o možnosti zrušení práva osobního užívání pozemku dohodou, v důsledku toho toto právo ex lege zaniká, přejde-li stavba na něm postavená do socialistického společenského vlastnictví (§ 219 OZ).

Zásadu sepětí osobního užívání pozemku s vlastnictvím stavby na něm postavené nutno respektovat i v dědickém řízení při vypořádání dědictví (viz k tomu i R 84/67 a R 78/68).

<sup>88)</sup> Citované zákonné ustanovení stanoví jako obligatorní předpoklad zrušení osobního užívání pozemku soudem předchozí upozornění uživatele na následky. Podle stanoviska soudní praxe je tento předpoklad splněn i tehdy, jestliže z jiných skutečností plyne jednoznačný závěr, že i přes upozornění uživatele by nemohlo být zmíněného cíle, tj. aby uživatel začal pozemek užívat – dosaženo. Tak tomu bude např. v případě, že osobní uživatel pozemku opustí ilegálně republiku (viz k tomu R 53/73).

<sup>89)</sup> Podle § 204 odst. 1 OZ může být pozemek, k němuž bylo zřízeno právo osobního užívání, použit i bez svolení uživatele, avšak jen dočasně, v důležitém zájmu společnosti, který nemůže být jinak uspokojen, nebo je-li krajně ohrožen život nebo zdraví občana nebo jeho naléhavý zájem, a to jen v míře nezbytné a za náhradu.

Odejmut lze právo osobního užívání jen v důležitém zájmu společnosti za podmínek platných pro vyvlastnění, a to na základě zvláštního zákona a za náhradu.



kou poskytuje občanský zákoník jakémukoli subjektivnímu právu, tedy zejména pro případ způsobení škody, neoprávněného majetkového prospěchu a ochrana podle § 5 a 6 OZ.

Naproti tomu specifickým případem ochrany práv a oprávněných zájmů osobního uživatele pozemku je ochrana, poskytovaná v § 221 OZ pro případ tzv. neoprávněné stavby. Potřeba této ochrany je dána zásadou, že stavět lze jen na pozemku, k němuž má stavebník vlastnické právo nebo jiný právní titul, v němž je právo stavět na cizím pozemku výslovně obsaženo.<sup>90)</sup>

Za neoprávněnou stavbu ve smyslu § 221 OZ třeba tedy považovat stavbu, postavenou na pozemku, k němuž stavebník nemá takový právní titul, jenž by jej opravňoval na něm buď stavět, nebo stavět jinou stavbu, než kterou postavil, a to bez ohledu na to, měl-li stavební povolení podle zák. č. 50/76 Sb.<sup>91)</sup>

Ochrana poskytovaná v § 221 tomu, do jehož práva k pozemku bylo neoprávněně zasazeno postavením neoprávněné stavby spočívá v tom, že o vlastnictví k takové stavbě, resp. vůbec o přípustnosti její další existence musí rozhodnout soud. Do té doby se stavebník považuje za jakéhosi fiktivního vlastníka stavby neoprávněně postavené, který odpovídá za škodu touto stavbou způsobenou a jemu může také soud příp. uložit povinnost stavbu odstranit na svůj náklad (viz i R 53/73).<sup>92)</sup>

Řešení právního soudu neoprávněné stavby bude záležet jednak na hledisku hospodárnosti, které znamená přihlížet k práci a prostředkům na stavbu vynaloženým a k hospodářskému významu stavby, na intenzitě narušení občanskoprávních vztahů a konečně i na projevu vůle vlastníka či uživatele pozemku (totiž zda projeví o stavbu zájem).

Pokud s tím bude vlastník nebo uživatel pozemku souhlasit, může soud přiznat vlastnické právo k neoprávněné stavbě jemu a zároveň mu uložit povinnost poskytnout sta-

<sup>90)</sup> Kromě práva osobního užívání pozemku obsahuje v sobě ex lege oprávnění stavět na cizím pozemku i právo družstevního užívání podle § 37 odst. 3 písm. c) zák. č. 122/75 Sb., právo užívání k zajištění výroby podle § 2 odst. 2 písm. c) zák. č. 123/75 Sb. a právo užívání lesní půdy k zajištění lesní výroby podle § 13 odst. 2 písm. c) zák. č. 61/77 Sb. Kromě toho opravňují speciální zákony stavět v obecném zájmu účelové stavby, resp. zařízení, jako např. tzv. zák. elektrizační č. 79/75 Sb., zák. plynárenský č. 67/60 Sb.

<sup>91)</sup> Podle stanoviska soudní praxe nelze považovat za neoprávněnou stavbu ve smyslu § 221 OZ kolny a podobné stavby, sloužící pouze k doplnění příslušenství bytu. V takovém případě jde o porušení § 158 OZ a osobní uživatel pozemku je chráněn buď podle § 203 OZ, nebo jeho vlastník podle § 489 OZ (viz k tomu R 53/73).

<sup>92)</sup> Podle názoru převážné části právní teorie a praxe má § 221 OZ per analogiam § 496, přes své systematické zařazení v části o osobním užívání pozemků, všeobecný význam, tj. je aplikovatelný na všechny případy, kdy někdo postaví stavbu na cizím pozemku, k němuž nemá právní titul, opravňující jej k takové stavbě. (Viz k tomu i Československé občanské právo, I, cit. dílo str. 449 a násl.; I. Molnár: K otázce neoprávněné stavby podle § 221 OZ, Právní obzor 1/1965, jakož i R 6/72, R 53/73 a R 65/75.)



vebníkovi náhradu, kterou soud určí podle obecných zásad občanského zákoníku, z nichž vychází úprava odpovědnosti zejména za neoprávněný majetkový prospěch (viz i R 53/73).

Pokud soud přiznává vlastnické právo ke stavbě stavebníkovi, bude třeba řešit jeho právní vztah k pozemku, na kterém stavba stojí. Tento vztah občanský zákoník neřeší.

Pokud bude pozemek v soukromém vlastnictví občana, bude možno tento vztah řešit zejména tím, že jej národní výbor od něho vykoupí, nebo stavební úřad vyvlastní podle § 108 odst. 2 písm. g) zák. č. 50/76 Sb. a ONV jej pak přidělí stavebníku do osobního užívání.<sup>93)</sup>

Konečně, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, může soud rozhodnout, že stavebník je povinen stavbu na svůj náklad odstranit.

§ 221 OZ je ve vztahu jak k § 132 OZ a 489 OZ, tak k § 203 OZ normou speciální a proto jeho aplikace přichází v úvahu až po dokončení neoprávněné stavby. Do té doby, než bude stavba dokončena, může se vlastník nebo uživatel pozemku dožadovat ochrany podle § 417 OZ nebo vlastnickými žalobami podle výše cit. ustanovení občanského zákoníku. Naproti tomu § 221 OZ není aplikovatelný v případě, pokud neoprávněnou stavbu pořídila socialistická organizace. V takovém případě je totiž stavba ex lege, na základě § 11 odst. 4 hosp. zák., ve vlastnictví této organizace, příp. jde-li o státní organizaci, ve vlastnictví státu.

§ 221 OZ není aplikovatelný ani v případě, kdy stavebník postavil stavbu na cizím pozemku, k němuž nemá právní titul opravňující jej stavět, se souhlasem vlastníka nebo uživatele pozemku. Takovou situaci bude třeba řešit buď podle § 457 odst. 2, 3 OZ na základě návrhu prokurátora, nebo, půjde-li o stavbu rozestavěnou, na základě § 208 OZ. Vlastník ani uživatel pozemku, jehož oprávnění zahrnuje i právo stavět, nemají totiž právo zřizovat pro třetí osobu právo stavby dohodou, neboť takovéto věcné právo k věci cizí občanský zákoník nezná. Vlastník nebo uživatel pozemku může jej přenechat třetí osobě jen k dočasnému užívání a toto právo může opravňovat zřizovat pouze stavbu dočasnou.

Na základě časově neomezeného práva, které má povahu práva věcného, váznoucího na pozemku bez ohledu na osobu jeho vlastníka, lze užívat pozemek z titulu náhradního užívání podle vl. n. 47/55 Sb., z titulu záhumenku podle § 43 odst. 2 zák. č. 122/75 Sb. a čl. 39 VS JZD, vyhlášených vyhláškou č. 169/64 Sb.<sup>94)</sup> a z titulu věcného břemene

<sup>93)</sup> V podrobnosti viz k tomu F. Pecha: K některým otázkám problematiky stavby na cizím pozemku, Správní právo č. 7/1978; J. Mikeš: Dodatečné povolení stavby, Správní právo č. 7/1978, str. 410.

<sup>94)</sup> Podle § 43 odst. 2 zák. č. 122/75 Sb. přidělují záhumenky svým členům ta JZD, která se dosud nerozhodla pro hospodaření bez záhumenků, a to na jejich žádost.

Záhumenek lze přidělit nejen členovi, ale i jeho rodině. Při stanovení jeho výměry přihlíží družstvo podle čl. 39 VS k pracovní účasti rodiny družstevníka ve společném družstevním hospodářství. Nejvyšší přípustná míra záhumenku však činí podle cit. článku 0,50 ha včetně zahrady nebo ovocného sadu a v horské a brambo-



spočívajícího v právu požívání, v právu užívání k vlastní potřebě příp. ve výměnku.

Dočasně lze pozemky užívat především prostřednictvím právního institutu přenecháním nemovitosti do dočasného užívání, o němž byla řeč již v souvislosti s právním režimem staveb. Na jeho přiměřenou subsidiární aplikaci (tj. za předpokladu, že zvláštní předpisy nestanoví jinak), se odvolává § 494 OZ o nájmu zemědělského pozemku. V tomto případě však již sám občanský zákoník v § 490 odst. 2 stanoví odchylku od institutu přenechání nemovitosti k dočasnému užívání, který má obecnou povahu, totiž že k nájmu zemědělského pozemku je třeba souhlasu ONV.

Na přiměřenou aplikaci § 397 OZ se odvolává i § 20 odst. 5 zák. č. 52/66 Sb. ve znění zák. č. 30/78 Sb. o osobním vlastnictví k bytům. Citované ustanovení zavádí nový typ dočasného užívání pozemku tzv. společné dočasné užívání pozemku, na němž stojí obytný dům s byty ve vlastnictví státním i osobním zároveň. Jeho subjekty jsou vlastníci bytů v osobním vlastnictví, a to v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech domu. Společné dočasné užívání pozemku vzniká dohodou mezi MNV a vlastníky bytu, která je ex lege součástí smlouvy o převodu bytu do osobního vlastnictví. Právo společného dočasného užívání pozemku je zřizováno ze zákona na dobu, než k tomuto pozemku vznikne vlastníkům bytů právo společného užívání pozemku, tj. na dobu, než všechny byty v domě přejdou do osobního vlastnictví jejich uživatelů a přechází na právního nástupce vlastníka bytu v osobním vlastnictví.

Rovněž se bude § 397 OZ přiměřeně aplikovat na dočasné užívání pozemku, které zřídí socialistická organizace na základě písemné smlouvy občanovi podle § 9 odst. 3 vyhl. č. 156/75 Sb. o správě národního majetku. Toto dočasné užívání lze zřídit však jen za úplatu, pro osobní potřebu uživatele, k pozemku v míře nezbytné, který organizace dočasně nepotřebuje k plnění svých úkolů, nebo k pozemku, na němž je umístěna stavba, kterou organizace převádí do osobního vlastnictví občana podle § 15 odst. 5 písm. f) cit. vyhl.

Zvláštní úprava přenechání pozemku k dočasnému užívání je pak obsažena zejména v zákonech č. 122/75 Sb., 123/75 Sb. a 61/77 Sb. § 41 zák. č. 122/75 Sb. upravuje dočasné užívání pozemku členem JZD. Vzniká na základě písemné smlouvy mezi JZD a jeho členem, ve které musí být stanoven způsob a doba dočasného užívání, jakož i výše příp. úplaty. Zákonnou podmínkou platnosti smlouvy je, že člen nemá vlastní zahradu. Končí uplynutím sjednané doby, dohodou příp. jeho zrušením rozhodnutím ONV, je-li pozemek užíván v rozporu se sjednaným způsobem

rářsko-ovesné oblasti nejvýše 1 ha, z čehož orná půda včetně zahrady nebo ovocného sadu nesmí přesahovat 0,50 ha. Celková výměra speciálních plodin na záhumenku však v žádném případě nesmí přesahovat 0,1 ha a součást záhumenku nesmí nikdy tvořit lesní půda (viz čl. 39 odst. 2 VS).



užívání nebo v rozporu se zájmem společnosti (§ 41 odst. 3 zák. č. 122/75 Sb.).

§ 9 zák. č. 123/75 Sb. upravuje dočasné užívání pozemku členem nebo pracovníkem socialistické organizace. Do tohoto dočasného užívání může dát organizace pozemek, který má v užívání k zajištění výroby jen tomu svému členu či pracovníku, který nemá vlastní zahradu a jen je-li pozemek v zastavěné části obce (intravilánu) a jeho výměra nepřesahuje zásadně 0,10 ha. Výjimky jsou připuštěny jen v případech, uvedených v § 7, 9 cit. zák.). Toto dočasné užívání vzniká písemnou smlouvou mezi organizací a jejím pracovníkem (členem), k níž musí dát souhlas ONV po vyjádření příslušného orgánu státního hospodářského řízení zemědělství. Ve smlouvě je třeba sjednat způsob a dobu dočasného užívání, příp. výši úplaty. Skončí rovněž uplynutím sjednané doby nebo dohodou, příp. zrušením na základě rozhodnutí ONV, je-li pozemek užíván v rozporu se zájmem společnosti.

§ 14 zák. 61/77 Sb. pak upravuje dočasné užívání lesních pozemků k jiným účelům než k zajištění lesní výroby. Toto právo může zřídit socialistická organizace na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesního hospodářství písemnou smlouvou s občanem, v níž může být dohodnuta i přiměřená úplata.

\*

Z provedené analýzy občanskoprávního režimu nemovitých věcí vyplývá, že pojem nemovitost, užívaný v § 119 odst. 2 OZ pro pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem zdaleka není pojmem homogenním, stejnorodou právní kategorií.

Právní režim nemovitých věcí, jak bylo ukázáno, se liší podle řady nejrůznějších kritérií, zejména však podle toho, jde-li o pozemky nebo stavby a de lege ferenda lze usuzovat, že tento rozdíl se bude dále prohlubovat.

Zatímco u staveb právo počítá a patrně ještě po poměrně dlouhou dobu bude počítat s institutem osobního vlastnictví jakožto jedním z hlavních právních nástrojů uspokojování osobních potřeb občanů, ať již bytových či rekreačních, u pozemků je patrný trend opačný — totiž jejich postupná socializace — přechod do socialistického společenského vlastnictví s tím, že občanům budou přenechávány do osobního užívání.

ВЕРА ЧИЖКОВСКА

### Недвижимости как предмет гражданско-правовых отношений

РЕЗЮМЕ

В работе освещены вопросы гражданско-правового режима недвижимых вещей, определение которых дано в абз. 1 § 119 ГК, то есть земельных участков и строений, связанных с землей прочным основанием.



Юридическому анализу предшествует изложение значения недвижимых вещей с учетом их естественных свойств, а также их общественно-экономического назначения в системе предметов, служащих удовлетворению личных потребностей граждан, и с точки зрения интересов всего общества. На этих фактических обстоятельствах базируется и сам режим недвижимостей, дающий государству (его органам) возможность осуществлять усиленный надзор за использованием указанных вещей в соответствии с их назначением, за их распределением и перераспределением с учетом интересов и потребностей всего общества. Вместе с тем этот режим позволяет принимать действенные меры в случаях нарушения общественных интересов или их несоблюдения.

Правовой режим недвижимых вещей, с одной стороны, базируется на определенных общих принципах, исходящих из общественно-экономического назначения этих вещей (в частности имеется в виду его комплексный характер). С другой стороны, правовой режим этих вещей дифференцируется в зависимости от их естественных свойств, общественно-экономического назначения и значимости отдельных видов недвижимых вещей индивидуального и общественного потребления.

В этом плане недвижимые вещи подразделяются с учетом того, идет ли речь о земельных участках или строениях.

Правовой режим строений дифференцируется прежде всего с учетом того, предназначены ли они для постоянного проживания в них или для иных целей. В последнем случае дифференцируется и с учетом того, предназначены ли они для временного проживания в целях рекреации или же для иных целей, чем для проживания. И, наконец, правовой режим строений дифференцируется также с учетом того, могут ли таковые быть предметом личной собственности или только частной собственности граждан.

Правовой режим земельных участков дифференцируется с учетом их экономического и правового назначения, в частности — идет ли речь о сельскохозяйственных угодьях, входящих в сельскохозяйственный земельный фонд, или — о лесных земельных участках, входящих в лесной земельный фонд, или же — о земельных участках, предназначенных для разбивки сада либо отведенных под строительство, а здесь — то опять с учетом того, идет ли речь о застроенных или незастроенных участках. Кроме учитывания экономического и правового назначения земельных участков правовой режим последних дифференцируется еще и в зависимости от вида собственности, в которой они находятся. Что же касается земельных участков в частной собственности, то еще в зависимости от того, находятся ли они в пользовании гражданина или социалистической организации.

В юридической практике мы сталкиваемся с весьма разнообразными случаями правового режима недвижимостей. Это потому, что их правовой режим в конкретном случае зависит по крайней мере от наличия пяти критериев, комбинация которых может быть самой разнообразной.

С точки зрения гражданско-правовых отношений важнейшими являются следующие критерии:

а) вид недвижимости, то есть идет ли речь о строении или земельном участке. К этому следует отнести и различия по таким вопросам, как-то: касается ли правоотношение всего строения либо только его составной части (квартиры);

б) цель использования недвижимости. В отношении строения — идет ли речь, в частности, о его назначении для постоянного проживания в нем или для рекреационных целей либо иных целей, чем для проживания. В отношении земельных участков — идет ли речь о земельных участках сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения. Что же касается земель сельскохозяйственного назначения, то, в частности, идет ли речь об отведенных под строительство земельных участках (застроенных или незастроенных), лесных угодьях или земельных участках, предназначенных для разбивки сада;

в) правовое основание пользования недвижимостью, т. е. факт наличия права собственности либо базирующегося на нем правового основания;

г) вид (форма) собственности, предметом которого служит недвижимость;



д) наконец, определенную роль играет и то обстоятельство, что именно является производным пользователем, т. е. социалистическая организация, гражданин либо несоциалистическое юридическое лицо.

Отсюда явствует, что для полного (систематического) разбора всех возможных случаев правового режима недвижимых вещей потребовалось бы проанализировать десятки особых типов, имеющих самое разнообразное практическое значение. Вот почему автором данной статьи проанализированы лишь наиболее острые узловые проблемы этой весьма запутанной сети разнообразных правовых аспектов.

Исходя из такого рода соображений, автором дается прежде всего разбор правовой проблематики строений (несмотря на то, что Гражданский кодекс в абз. 2 § 119 приводит на первом месте земельные участки), так как на наш взгляд именно тут-то происходит важнейшая дифференциация и дальнейшее развитие правоотношений в сфере недвижимостей. А поэтому данная проблематика занимает центральное место в этом исследовании.

В самостоятельном разделе автором уделено внимание правовой проблематике квартир как предмету самостоятельного права в соответствии с законом № 52/66 СЗ в редакции закона № 30/78 СЗ.

Из произведенного анализа гражданско-правового режима недвижимых вещей проистекает, что понятие недвижимости, используемое в абз. 2 § 119 ГК в отношении земельных участков и строений, связанных с землей прочным основанием, отнюдь не является гомогенным понятием, однородной правовой категорией.

Как уже указывалось, правовой режим недвижимых вещей дифференцируется по ряду самых различных критериев, и особенно по тому признаку, идет ли речь о земельных участках или строениях, причем *de lege ferenda* можно предполагать, что эти различия будут и впредь углубляться.

В то время как у строений право считается и, пожалуй, еще на протяжении сравнительно более длительного времени будет считаться с институтом личной собственности в качестве одного из главных правовых инструментов удовлетворения личных потребностей граждан, будь то в жилье или в отношении рекреации, у земельных участков наблюдается противоположное развитие, т. е. их постепенная социализация — переход к социалистической общественной собственности в порядке их передачи гражданам в личное пользование.

VERA ČÍŽKOVSKÁ

## **Liegenschaften als Gegenstand bürgerlichrechtlicher Beziehungen**

RESUMÉ

Die Studie befasst sich mit dem bürgerlichrechtlichen Regime unbeweglicher Sachen, wie sie im § 119 Abs. 1 BG umschrieben werden, d. i. mit Grundstücken und durch ein festes Fundament mit dem Boden verbundenen Bauten.

Der juristischen Analyse geht die einleitende Darstellung der Bedeutung unbeweglicher Sachen voraus in Berücksichtigung ihrer natürlichen Eigenschaften sowie auch ihrer gesellschaftlich-ökonomischen Bestimmung im System der Instrumente zur Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse der Bürger und vom Standpunkt der Interessen der gesamten Gesellschaft. Von diesen Tatsachen geht auch das rechtliche Regime der Liegenschaften aus, das dem Staat (seinen Organen) die Ausübung einer intensiven Aufsicht über die Benützung dieser Sachen im Einklang mit ihrer Bestimmung, über ihre Verteilung und Umverteilung im Einklang mit den gesamtgesellschaftlichen Interessen und Bedürfnissen ermöglichen muss sowie auch ein wirkungsvolles Eingreifen für den Fall, dass das gesellschaftliche Interesse verletzt, bezw. nicht respektiert wurde.



Einerseits geht das rechtliche Regime der unbeweglichen Sachen von bestimmten gemeinsamen Grundsätzen aus, die durch die gesellschaftlich-ökonomische Bestimmung dieser Sachen (besonders ist dies ihre komplexe Natur) gegeben sind. Andererseits ist dann das rechtliche Regime dieser Sachen differenziert in Abhängigkeit von ihren natürlichen Eigenschaften, ihrer gesellschaftlich-ökonomischen Bestimmung und der Bedeutung, die den einzelnen Arten von unbeweglichen Sachen auf dem Gebiet des individuellen und gesamtgesellschaftlichen Verbrauchs zukommt.

Von diesem Gesichtspunkt aus kann man die unbeweglichen Sachen vor allem danach, ob es sich um Grundstücke oder um Bauten handelt, einteilen.

Das rechtliche Regime der Bauten ist dann verschieden vor allem je nachdem, ob sie zum dauernden Bewohnen oder zu einem anderen Zweck bestimmt sind und schliesslich im angeführten Fall je nachdem, ob sie zum vorübergehenden Bewohnen für Zwecke der Erholung oder für andere, also nicht Wohnzwecke, dienen. Endlich ist das rechtliche Regime der Bauten verschieden je nachdem, ob sie Gegenstand des persönlichen Eigentums oder bloss des Privateigentums der Bürger sein können.

Das rechtliche Regime der Grundstücke ist sodann unterschiedlich nach ihrer ökonomischen und rechtlichen Bestimmung, besonders je nachdem, ob es sich um landwirtschaftliche Grundstücke, die den landwirtschaftlichen Bodenfond bilden, handelt oder um Waldgrundstücke, die den Waldbodenfond bilden, oder um Grundstücke, die zur Errichtung von Rekreationsgärten bestimmt sind oder um Baugrundstücke und bei diesen wieder je nachdem, ob es um verbaute oder nicht verbaute Grundstücke geht. Das rechtliche Regime der Grundstücke ist unterschiedlich, ausser ihrer ökonomischen und rechtlichen Bestimmung, auch im Hinblick darauf, in welcher Art von Eigentum sie sich befinden, und bei Grundstücken im Privateigentum weiters mit Rücksicht darauf, ob sie von einem Bürger oder von einer sozialistischen Organisation benützt werden.

In der konkreten Rechtspraxis begegnen wir aussergewöhnlich verschiedenartigen Fällen des rechtlichen Regimes bei Liegenschaften. Das hängt damit zusammen, dass ihr rechtliches Regime im konkreten Fall mindestens von fünf Gesichtspunkten abhängig ist, die auf die verschiedenlichste Art kombiniert sein können.

Vom Standpunkt der bürgerlich rechtlichen Beziehungen sind folgende Gesichtspunkte von Bedeutung:

a) die Art der Liegenschaft, d. h. ob es sich um einen Bau oder um ein Grundstück handelt. Hierher gehören auch die Verschiedenheiten, die sich ergeben je nachdem, ob die rechtliche Beziehung den gesamten Bau betrifft oder nur seinen Bestandteil (eine Wohnung);

b) der Benützungszweck der Liegenschaft. Im Fall eines Baues geht es besonders darum, ob er zum dauernden Bewohnen oder zu Rekreati- oder anderen Nichtwohnzwecken bestimmt ist. Im Fall von Grundstücken geht es dann darum, ob es sich um landwirtschaftliche oder nichtlandwirtschaftliche Grundstücke handelt und bei den nichtlandwirtschaftlichen besonders darum, ob es sich um Baugrundstücke (verbaute oder nicht verbaute), Wald- oder zur Errichtung von Gärten bestimmte Grundstücke handelt;

c) der Rechtstitel für die Benützung der Liegenschaft, nämlich, ob dieser das Eigentumsrecht oder ein davon abgeleiteter Rechtstitel ist;

d) die Art (Form) des Eigentums, dessen Gegenstand die Liegenschaft darstellt;

e) endlich spielt eine gewisse Rolle auch der Umstand, wer der abgeleitete Benützer ist, d. h., ob es eine sozialistische Organisation oder ein Bürger, event. eine nichtsozialistische juristische Person ist.

Daraus geht hervor, dass eine vollständige (systematische) Behandlung aller möglichen Fälle von rechtlichem Regime unbeweglicher Sachen die Analyse einer grossen Anzahl besonderer Typen, die die verschiedenste praktische Bedeutung haben, erfordern würde. Daher ist die Autorin so vorgegangen, dass sie nur die gewichtigsten Hauptprobleme dieses sehr komplizierten Netzes von verschiedenen juristischen Möglichkeiten analysierte.



Eine ähnliche Erwägung führte die Verfasserin dahin, dass sie zuerst an die Analyse der rechtlichen Problematik der Bauten (auch wenn das bürgerliche Gesetzbuch im § 119 Abs. 2 an erster Stelle von Grundstücken spricht) heranging, denn ihrer Meinung nach tritt gerade hier eine bedeutsame Differenzierung und Weiterentwicklung der rechtlichen Beziehungen bezüglich Liegenschaften ein. Deshalb bildet auch diese Problematik den Schwerpunkt dieser Studie.

Einen selbständigen Exkurs widmet die Verfasserin der Rechtsproblematik von Wohnungen als Gegenstand des selbständigen Eigentumsrechts laut Gesetz Nr. 52/66 Slg. in der Fassung des Ges. Nr. 30/78 Slg.

Aus der Durchführung der Analyse des bürgerlichrechtlichen Regimes von unbeweglichen Sachen geht hervor, dass der Begriff Liegenschaft (Immobilien), der in § 119 Abs. 2 BG für Grundstücke und durch ein festes Fundament mit dem Boden verbundene Bauten verwendet wird, bei weitem kein homogener Begriff, keine gleichartige rechtliche Kategorie ist.

Das rechtliche Regime unbeweglicher Sachen wird, wie oben dargelegt, nach einer Reihe der verschiedensten Kriterien unterschieden, besonders aber danach, ob es um ein Grundstück oder einen Bau geht und de lege ferenda kann geschlossen werden, dass dieser Unterschied sich weiter vertiefen wird.

Während man bei Bauten mit dem Institut des persönlichen Eigentums rechnet und offensichtlich noch verhältnismässig lange Zeit rechnen wird als mit einem der hauptsächlichsten rechtlichen Instrumente zur Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse der Bürger, sei es nun der Wohnungs- oder der Rekreatiionsbedürfnisse, ist bei Grundstücken der entgegengesetzte Trend erkennbar, nämlich ihre allmähliche Sozialisierung, der Übergang in das sozialistische gesellschaftliche Eigentum mit der Perspektive, dass sie den Bürgern zur persönlichen Nutzung überlassen werden.

ACTA UNIVERSITATIS CAROLINAE

IURIDICA 1/1980

Redakční rada časopisu: prof. JUDr. Zdeněk Lukeš, CSc. (předseda);  
JUDr. Karel Malý, CSc. (tajemník); doc. JUDr. Dagmar Čísařová, CSc.;  
prof. JUDr. Jaromír Kincl, DrSc.; prof. JUDr. ing. Eduard Kučera, DrSc.;  
doc. JUDr. Jiří Švestka, CSc.

Prorektor-editor prof. RNDr. Václav Prosser, CSc.  
Odpovědný redaktor doc. RNDr. Jiří V. Černý, CSc.  
Vedoucí univerzitní edice PhDr. Zdeňka Vávrová-Rejšková  
Graficky upravil Jaroslav Příbramský

Z nové sazby písmem Primus vytiskl Tisk, knižní výroba, n. p.,  
Brno, závod 1

Náklad 500 výtisků -- Vydání 1. — Kčs 10,—