

Stanovisko Nejvyššího soudu ČSR ze dne 28.06.1988, sp. zn. Cpj 130/87, ECLI:CZ:NS:1988:CPJ.130.1987.1

Číslo: 43/1988

Právní věta: K smluvnímu převodu vlastnictví stavby spojené se zemí pevným základem je třeba vždy registrace smlouvy, ledaže se stavba převádí do socialistického vlastnictví. Smlouvu o převodu zahrádkářské chaty, která je nemovitostí a je postavena na cizím pozemku, lze registrovat jen tehdy, bude-li mít nabyvatel chaty zajištěno právo užívat pozemek, na němž je chata postavena. /1/

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 28.06.1988

Spisová značka: Cpj 130/87

Číslo rozhodnutí: 43

Číslo sešitu: 9-10

Typ rozhodnutí: Stanovisko

Hesla: Chaty, Dům rekreační, Notářství, Notářství státní, Registrace smlouvy

Předpisy: 40/1964 Sb. § 119
§ 127

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 43

K smluvnímu převodu vlastnictví stavby spojené se zemí pevným základem je třeba vždy registrace smlouvy, ledaže se stavba převádí do socialistického vlastnictví.

Smlouvu o převodu zahrádkářské chaty, která je nemovitostí a je postavena na cizím pozemku, lze registrovat jen tehdy, bude-li mít nabyvatel chaty zajištěno právo užívat pozemek, na němž je chata postavena. 1)

(Stanovisko občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu České socialistické republiky z 28. 6. 1988, [Cpj 130/87](#))

Při převodu zahrádkářských chat, především na pozemcích, které svým členům dává o dočasného užívání zahrádkářská organizace, vznikají pochybnosti zejména o tom, zda k smluvnímu převodu takové stavby, má-li povahu věci nemovité, je třeba registrace smlouvy.

Účelem registrace smlouvy o převodu nemovitosti státním notářstvím je zabezpečit právní jistotu vzniku právních vztahů podle uzavřené smlouvy. Zároveň je registrací zajišťována účinná kontrola

souladu zájmu jednotlivce se zájmy společnosti, aby dispozice s nemovitostmi v osobním nebo soukromém vlastnictví nevedla k ne hospodárnému nakládání s nimi nebo k obohacování se jednotlivců na úkor společnosti nebo spoluobčanů. 2)

Ustanovení § 119 o. z. pokládá za nemovitost každou stavbu spojenou se zemí pevným základem. Pojem stavby není v občanském zákoníku 3) vymezen; podpůrně lze použít vymezení, které je obsaženo v jiných předpisech, zejména ve vyhlášce č. 85/1976 Sb. (ve znění vyhlášky č. 155/1980 Sb.), o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ovšem stále při splnění základní podmínky, že stavba je spojena se zemí pevným základem, má-li jít o nemovitost. Pokud však jde o vymezení, která jsou obsažena v jiných předpisech, je třeba vždy zhodnotit, zda nemají význam pouze z hlediska předmětu úpravy těchto předpisů. Vzhledem k tomuto výkladu a k ustanovení § 127 o. z. je nutno pokládat za stavbu takového charakteru, splňuje-li předpoklad spojení se zemí pevným základem, i zahrádkářskou chatu (zahrádkářskou besídku) bez ohledu na to, na jakém pozemku stojí. Je rovněž nerozhodné, zda zahrádkářská chata je stavba trvalá nebo dočasná.

V ustanovení § 127 o. z. je pouze příkladné vymezení věcí, které mohou být předmětem osobního vlastnictví. Samotná zahrádkářská chata patřící občanovi je v jeho osobním vlastnictví. Při smluvním převodu této chaty, má-li povahu věci nemovité, je třeba k nabytí vlastnictví registrace smlouvy. Státní notářství v řízení o registraci smlouvy nemá jen povinnost zabývat se tím, zda je předmětem smluvního převodu nemovitost, ale i splněním dalších náležitostí, které jsou s převodem spojeny (§ 63 not. ř.).

V souladu s naléhavou potřebou zabránit zmenšování půdního fondu pozemky ke zřízení zahrádky přenechávají občanovi k dočasnému užívání buď státní organizace podle ustanovení § 13 odst. 2 vyhlášky č. 90/1984 Sb., o správě národního majetku, nebo jsou občanům přidělovány do dočasného užívání zahrádkářskou organizací, jejímiž jsou členy, popřípadě se občanům zřizuje právo osobního užívání pozemku za účelem zřízení zahrádky (§ 198 odst. 1 o. z.).

Pojem zahrádkářské chaty je vymezen v ustanovení § 58 vyhlášky č. 83/1976 Sb. (ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb.), o obecných technických požadavcích na výstavbu, v dílu druhém. Podle technických požadavků zahrádkářská chata nesmí mít zastavěnou plochu (včetně verand, vstupů a podsklepených teras) větší než 16 m². Chaty se smějí podsklepit a mít jedno nadzemní podlaží.

Z vytyčených stavebně technických hledisek vyplývá účel, podle něhož má zahrádkářská chata plnit užitnou funkci k aktivnímu využívání zahrádky a plní i doplňkovou funkci k zahrádkářské činnosti na pozemku. Proto zahrádkářská chata postavená na pozemku v osobním užívání se nepřičí účelu, k němuž bylo právo osobního užívání zřízeno (tedy ke zřízení zahrádky), a tomuto využívání zahrádky napomáhá, ovšem za předpokladu splnění technických požadavků vytyčených v ustanovení § 58 vyhlášky č. 83/1976 Sb. (ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb.).

Jestliže stavební předpisy připouštějí postavit na pozemku v osobním užívání zahrádkářskou chatu, která plní doplňkovou funkci k aktivnímu užívání zahrádky, pak z hlediska účelu, k němuž bylo právo osobního užívání zřízeno, je nutno takovou stavbu považovat za stavbu uvedenou v ustanovení § 200 odst. 1 o. z., když se její postavení nepřičí účelu zřízení tohoto právo (§ 201 o. z.). Potom však právo osobního užívání pozemku ve smyslu ustanovení § 218 odst. 1 o. z. přechází na nabyvatele stavby a hodnota práva osobního užívání mezi účastníky se vypořádá ve smyslu ustanovení § 218 odst. 2 o. z., tedy dohodou o vypořádání, která je součástí smlouvy o převodu stavby.

V případě nedodržení technických požadavků je však nutné takovou stavbu posuzovat podle ustanovení § 221 o. z.

V případech, kdy je zahrádkářská chata postavena na cizím pozemku, a to zejména na pozemku v

dočasném užívání nebo na pozemku v užívání zahrádkářské organizace, přechod užívacích práv k těmto pozemkům na nabyvatele stavby není zajištěn žádným právním ustanovením. Ve všech případech, kdy se rozhoduje o registraci smlouvy o smluvním převodu vlastnictví k zahrádkářské chatě postavené na cizím pozemku, je třeba mít na zřeteli, zda nabyvatel zahrádkářské chaty má zajištěno užívání pozemku, na kterém je zahrádkářská chata postavena (§ 63 odst. 1, § 4 odst. 1 not. ř.). Pokud by právo užívání nebylo doloženo (zajištěno), byla by smlouva o převodu zahrádkářské chaty v rozporu se zájmem společnosti (§ 39 o. z.), takže smlouva by byla neplatná a návrh na registraci smlouvy by bylo nutno zamítnout.

Pro zřizování a správu zahrádkářských osad vydal Český zahrádkářský svaz Směrnice pro zřizování a správu zahrádkářských osad a Vzorový osadní řád, uveřejněné ve Věstníku Českého zahrádkářského svazu č. 4/1986. Podle čl. 10 Vzorového osadního řádu členové uzavírají se základní organizací smlouvu podle ustanovení § 397 a 398 o. z. o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání; v čl. 13 je pak uvedeno, zda na zahrádkách je či není povoleno stavět zahrádkářské chaty. Státní notářství při smluvním převodu zahrádkářské chaty v těchto případech je tedy povinno v řízení o registraci smlouvy se zabývat tím, zda byl uspokojivě vyřešen právní vztah nabyvatele stavby k zahrádkářské organizaci ohledně pozemku, na němž zahrádkářská chata stojí.

Poznámky pod čarou:

- 1) Viz i č. 14/1988 (str. 108 - 111) Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.
- 2) Srov. č. 24/1966 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR.
- 3) V zákoně č. 40/1964 Sb. (jehož úplné znění se změnami i doplňky bylo vyhlášeno pod č. 70/1983 Sb.)