

# Zpráva Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29.03.1973, sp. zn. Cpj 25/73, ECLI:CZ:NS:1973:CPJ.25.1973.1

**Číslo:** 53/1973

**Právní věta:** K některým otázkám vlastnických a užívacích vztahů, jejichž předmětem jsou nemovitosti.

**Soud:** Nejvyšší soud České soc. rep.

**Datum rozhodnutí:** 29.03.1973

**Spisová značka:** Cpj 25/73

**Číslo rozhodnutí:** 53

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Zpráva

**Hesla:** Byt, Evidence nemovitostí, Geodézie, Hospodaření s byty, Kartografie, Právo osobního užívání bytu, Právo osobního užívání pozemku, Řízení před soudem, Rozhodnutí soudu, Stavba na cizím pozemku, Stavba neoprávněná, Užívání věci, Vlastnické právo, Výkon rozhodnutí

**Předpisy:** 47/1955 Sb. 49/1959 Sb. 95/1963 Sb. § 4

čl. VII

§ 102

§ 103 99/1963 Sb. § 79

§ 114

§ 125

§ 126

§ 130

§ 131

§ 132

§ 135

§ 157

§ 158

§ 203

§ 205

§ 207

§ 208

§ 209

§ 220

§ 221

§ 257

§ 340

§ 345 22/1964 Sb. § 1

§ 397

§ 4  
§ 4 23/1964 Sb. 40/1964 Sb. čl. VI  
§ 452  
§ 458  
§ 485  
§ 489  
§ 495  
§ 496  
§ 506 142/1970 Sb. 143/1970 Sb. 46/1971 Sb.  
§ 51  
§ 58  
§ 63  
§ 80

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Č. 53/1973 sb. rozh.*

K některým otázkám vlastnických a užívacích vztahů, jejichž předmětem jsou nemovitosti.

(Ze Zprávy o zhodnocení rozhodovací činnosti soudů a státních notářství při řešení některých vlastnických a užívacích vztahů, projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky 29. 3. 1973, [Cpj 25/73](#))

Právní vztahy, jejichž předmětem jsou nemovitosti, se dotýkají v naší společnosti široké oblasti zájmů státu, socialistických organizací a občanů. Otázky vlastnických a užívacích vztahů úzce souvisí s otázkami životní úrovně pracujících. Rezoluce XIV. sjezdu Komunistické strany Československa ukládá další růst životní úrovně zaměřit tak, aby současně s maximálním uspokojováním hmotných potřeb byl kladen důraz na vyváženost všech stránek životní úrovně včetně celkového zlepšení životního a pracovního prostředí, na upevňování sociálních jistot, na rozvoj morálních podnětů a těch prvků, které ve společnosti, v životě lidí a jejich vzájemných vztazích posilují socialistický způsob života.

To nelze ztrácet ze zřetele v rozhodovací činnosti soudů a státních notářství o vlastnických a užívacích vztazích, jejichž předmětem jsou nemovitosti, aby tak oprávněné zájmy jednotlivců byly chráněny v souladu se zájmy celospolečenskými, aby právní úprava, výklad a používání právních předpisů podporovaly rozvoj socialistických společenských vztahů. Proto Nejvyšší soud ČSR zařadil do plánu hlavních úkolů prověření a zhodnocení rozhodovací činnosti soudů a státních notářství na tomto úseku.

Podkladové materiály pro zprávu o tomto zhodnocení ukázaly vzájemnou vazbu mezi činností státních notářství a soudů. Úzká součinnost státních notářství s orgány geodézie vytváří pak příznivé podmínky pro evidenci těchto vztahů.

Tato zpráva se v první části zabývá otázkami evidence nemovitostí, pro jejíž zkvalitnění (zejména zápisů právních vztahů k nemovitostem) mohou přispět nejen státní notářství, ale i soudy. V další části shrnuje zpráva otázky ochrany vlastnictví, problematiku práv osobního užívání pozemků a na závěr pak otázky zjišťování vlastnických a užívacích vztahů.

Zpráva si kladla za cíl zhodnotit rozhodovací činnost jen v těch otázkách, v nichž je těžiště

rozhodovací činnosti soudů a státních notářství.

## 1) Práva k nemovitostem a jejich evidence

Podle ustanovení § 1 zákona č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí vyžadují potřeby národního hospodářství, aby byly evidovány údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby, pro ochranu socialistického společenského vlastnictví a osobního vlastnictví občanů, pro řádnou správu národního majetku a pro ochranu zemědělského půdního fondu. Tyto potřeby národního hospodářství zajišťuje evidence nemovitostí. Současný stav zakládání evidence nemovitostí podle citovaného zákona nemůže dosud plnit ve všech směrech naznačený cíl, takže zejména při zjišťování vlastnických vztahů je nutno čerpat poznatky i z podkladů, které tu jsou podle dříve platných úprav (z pozemkových knih a pozemkového katastru).

S občanským zákoníkem (zákonem č. 40/1964 Sb.) nabyly dne 1. 4. 1964 účinnosti také právní předpisy o evidenci nemovitostí (zákon č. 22/1964 Sb. a vyhláška č. 23/1964 Sb.). Těmito normami zavedená evidence nemovitostí obsahuje především údaje dosavadní jednotné evidence půdy (která však zachycovala pouze uživatelské vztahy) a je doplněna evidencí právních vztahů na listech vlastnictví. Zápisy na těchto listech se provádějí podle pravomocných rozhodnutí soudů, národních výborů, státních notářství nebo jiných orgánů a organizací, oprávněných rozhodovat o právních vztazích, jejichž předmětem jsou nemovitosti (§ 4 odst. 2 zákona č. 22/1964 Sb.).

Evidence právních vztahů, které jsou zakládány v rámci rozhodovací činnosti státních notářství (při projednání dědictví, registraci smluv nebo výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí), je v podstatě úplná, neboť údaje státních notářství střediskům geodézie podle ustanovení § 102 not. ř. jsou zasílány včas a správně. K provedení ustanovení § 102 not. ř. byla vydána také instrukce ministerstva spravedlnosti a Ústřední správy geodézie a kartografie z 11. 6. 1965 č. j. 482/65-org. odb. (jež byla uveřejněna v částce 6 - 7/1967 Sbírký instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti), která obsahuje i podrobné pokyny o formě hlášení údajů evidenci nemovitostí, o identifikaci pozemků a o uzavírání knihovních vložek ve smyslu ustanovení § 103 not. ř. Dodržování ustanovení § 102 not. ř. a zmíněné instrukce přispívají ke zlepšování situace v oblasti evidence vlastnických vztahů k nemovitostem.

Je třeba, aby také soudy, rozhodující-li o vlastnických vztazích, respektovaly vždy ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 22/1964 Sb. a do šedesáti dnů poté, kdy nabyla právní moci rozhodnutí o právních vztazích, jejichž předmětem jsou nemovitosti, předkládaly je příslušnému orgánu geodézie.

## 2) Ochrana vlastnictví

Osobním a soukromým vlastníkům dávají ustanovení § 132 a § 489 o. z. právo domáhat se ochrany proti neoprávněným zásahům. I když občanský zákoník vychází v ustanovení § 131 odst. 1 ze zásady nedotknutelnosti osobního vlastnictví, neznamená to (a tím spíše to platí pro vlastnictví soukromé ve smyslu ustanovení § 496 o. z.), že jde o právo, z něhož by vyplývaly pro vlastníka ničím neomezené nároky a jemuž by odpovídaly ničím neomezené povinnosti jiných osob. Proto také při aplikaci ustanovení § 132 a § 489 o. z. nutno přihlídnout k omezením vlastníka v jeho právu domáhat se ochrany, jež mohou být vyvolána především zájmy společnosti (čl. VI a čl. VII o. z.), dále spotřebním charakterem tohoto práva (§ 126 a § 130 odst. 2 o. z.) a i tím, že zdroj tohoto práva musí být poctivý (§ 125 odst. 2 a § 452 o. z.).

Oprávněným uživatelům poskytuje občanský zákoník ochranu proti neoprávněným zásahům výslovně v ustanovení § 203 o. z., tedy v případě, jde-li o občana, jemuž bylo zřízeno právo osobního užívání pozemku. Z ustanovení § 4 o. z. nutno však vyvodit, že v podstatě stejně jako vlastník je chráněn proti neoprávněným zásahům i oprávněný uživatel věci (srov. i stanovisko uveřejněné pod č. 65/1972 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 232).

V praxi soudů nebývá důsledně rozlišováno, že ustanovení § 132 o. z. poskytuje ochranu vlastnictví osobnímu, kdežto u vlastnictví soukromého - a tedy ve všech případech, kdy jde o ochranu vlastnického práva k pozemkům - jde o ochranu podle ustanovení § 489 o. z.

a/ Hmotné právo ( § 132 o. z.) hovoří o právu vlastníka domáhat se vydání věci (tedy jak movité, tak i nemovité) na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Procesní právo naproti tomu hovoří o vydání věci ( § 345 o. s. ř.) jen ve vztahu k movitým věcem a u věcí nemovitých hovoří ( § 340 a násl. o. s. ř.) o vyklizení.

Podle ustanovení § 257 o. s. ř. nařídit a provést výkon rozhodnutí lze jen způsoby uvedenými v tomto zákoně. Proto rozhodnutí, pokud mají být vykonána podle části páté občanského soudního řádu, musí obsahovat výroky odpovídající tomuto požadavku.

Zní-li výrok rozsudku soudu na vydání nemovitosti, je tu nejistota, co má být vlastně při výkonu rozhodnutí provedeno. Proto by soudy formulaci „vydat“ nemovitost neměly ve výrocích rozhodnutí používat - mají-li na mysli vyklizení nemovitosti. 1) Praktické důsledky má toto rozlišení především tehdy, je-li předmětem vyklizení nemovitosti i byt. Výroky soudních rozhodnutí tam, kde jde o vyklizení rodinných domků (protože jde zpravidla současně o vyklizení bytu), zní proto správně na vyklizení nemovitosti.

Podle ustanovení § 130 odst. 1 o. z. má vlastník právo na užitky a přírůstky věci. Občanský zákoník nemá však ustanovení o tom, zda vlastník má právo domáhat se nejen vydání věci, ale i vydání užitků a přírůstků. V těchto případech je nutno užít analogicky ustanovení § 458 odst. 2 o. z. (s nímž je ve shodě i ustanovení § 485 o. z.), které při posouzení povinnosti vydat s neoprávněným majetkovým prospěchem i užitky, ukládá přihlídnout k dobré víře povinného (srov. stanovisko uveřejněné pod č. 65/1972 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 234).

b/ Soudy při projednávání návrhu na zahájení řízení, kterým se žalobce domáhá určení vlastnického práva, se zpravidla správně zabývají otázkou, zda je dán ve smyslu ustanovení § 80 písm. c/ o. s. ř. naléhavý právní zájem na tomto určení a vycházejí z toho (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 115/1967 a č. 88/1968 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR a rozhodnutí uveřejněné pod č. 17/1972 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), že naléhavý právní zájem na určení není dán tam, kde lze žalovat na plnění.

Vyskytují se ještě případy, že žalobce se obrací na soud se žádostí o určení či vyměření hranice mezi jeho pozemky a pozemky žalovaných a tvrdí, že hranice mezi sousedícími pozemky jsou nejasné a z toho důvodu mezi nimi dochází k nesrovnalostem. Soudy tu mají vést žalobce k úpravě návrhů tak, že žalovaný je povinen zdržet se užívání části pozemku patřícího žalobci. Jestliže totiž nejde o neoprávněný zásah do vlastnictví, nic nebrání žalobci, aby se obrátil na příslušné středisko geodézie se žádostí o nové vyměření hranic, a i kdyby žalovaný tomuto novému vyměření bránil, mají orgány geodézie dostatek právních prostředků, aby bez zásahu soudu mohly takové měření provést. Tyto prostředky jim poskytuje zákon č. 46/1971 Sb. o geodézii a kartografii.

Ve věci sp. zn. 6 C 2/72 okresního soudu ve Vsetíně se žalobce domáhal proti žalovanému souhlasu k vyměření pozemku s odůvodněním, že mezi nimi dochází k neshodám při užívání nemovitostí. Žalobce navrhoval, aby žalovaný byl povinen svolit k tomu, aby oblastní ústav geodézie a kartografie provedl na náklady žalobce vyměření a rozměření hranic pozemku parc. č. ... v ... Žalovaný na vyměření zájem neměl, nikterak také nebránil žalobci, aby si vyměření hranic na svůj náklad dal provést.

c/ Při rozhodování o žalobách na zdržení se neoprávněného zásahu do vlastnického práva, popřípadě na odstranění následků takového zásahu jde většinou o řešení tzv. sousedských sporů a sporů, které

se týkají věcných břemen.

Občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) nemá kromě obecných ustanovení § 132 a § 489 žádná zvláštní ustanovení o vztazích mezi vlastníky sousedních nemovitostí. Nemá ani žádná ustanovení, jež by upravovala vztahy jim obdobné a jichž by bylo možno analogicky (§ 496 o. z.) použít. Nutno proto vyjít z ustanovení čl. VI a čl. VII o. z., aby po náležitém zjištění skutečného stavu věci a s přihlédnutím ke všem okolnostem konkrétního případu bylo vydáno takové rozhodnutí, jež by při plném respektování zásad vyjádřených v těchto základních člancích co nejvíce vyhovovalo zájmům společnosti a zájmům účastníků a jež by na jedné straně poskytovalo vlastníku co nejširší ochranu, na druhé straně však mu znemožňovalo zneužít vlastnické právo na úkor sousedních vlastníků, jiných občanů nebo společnosti.

Příčiny sporů mezi vlastníky sousedních nemovitostí jsou nejčastěji v nejasnostech, zda stav v přírodě odpovídá stavu v evidenci nemovitostí, popřípadě v pozemkové knize, a zda oplocení pozemku stojí na správném místě. Žalobní návrhy většinou směřují k odstranění (přemístění) plotů. Rozhodnutí soudu závisí většinou na posudku znalce – geometra, který také v těchto sporech je zpravidla ustanovován.

Problematiky věcných břemen se týkají ustanovení § 495 a § 506 odst. 2 o. z. To, že občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) nepřipouští na rozdíl od dříve platného zákona č. 141/1950 Sb. možnost zřídit věcné břemeno smlouvou, takže práva, která podle předpisů dříve platných tvořila náplň věcných břemen, mohou být sice upravena (srov. důvodovou zprávu k občanskému zákoníku) smluvně podle ustanovení § 51 o. z., ovšem jen jako práva závazková a nikoliv věcná, se v praxi náležitě nevžilo. Stále dochází k pochybením, když neurčitou formulací vznikají nejasnosti o tom, zda účastníci si nechtěli dohodnout nebo soud svým výrokem zřídit věcné břemeno v rozporu s ustanovením § 495 o. z. a zda účastníci byli náležitě poučeni o povaze jím zřizovaného práva, popřípadě jim ukládané nebo jimi přebírané povinnosti.

Také ve věcech, které se týkají vztahů mezi vlastníky sousedních nemovitostí (tzv. sousedské spory), dochází ke schválení smírů, jež svou nepřesnou formulací mohou vyvolat další spory mezi účastníky řízení.

### 3) Právo osobního užívání pozemku

A/ Při uzavírání dohod o osobním užívání pozemku je nutno vycházet z rozhodnutí o přidělení pozemku do osobního užívání; dohoda nemůže být uzavřena ohledně pozemku ani jeho části, jestliže není doloženo, že byly uživatelům přiděleny rozhodnutím okresního národního výboru do užívání (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 33/1971 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Soudu také nepřisluší přezkoumávat rozhodnutí okresního národního výboru o přidělení pozemku do osobního užívání vydané podle ustanovení § 205 odst. 1 o. z.; podle ustanovení § 135 odst. 2 o. s. ř. soud z tohoto rozhodnutí zásadně vychází. 2) Jestliže však rozhodnutí okresního národního výboru je nesprávné, je povinností soudu, aby takový nedostatek signalizoval. 3)

Podle ustanovení § 203 o. z. uživatel má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho práva osobního užívání pozemku neoprávněně zasahuje.

B/ Právo osobního užívání pozemku podle ustanovení § 207 o. z. zanikne písemnou dohodou účastníků. Podle ustanovení § 208 o. z. může soud toto právo zrušit. Aktivně legitimován k podání návrhu je národní výbor nebo organizace, které mají pozemek ve správě, nebo organizace, která je vlastníkem pozemku (§ 205 odst. 2 o. z.). Vyřešení otázky aktivní legitimace tu nečiní potíže, neboť tato skutečnost je patrna z písemných dohod.

Ve věci sp. zn. C 72/72 okresního soudu Praha-západ návrh na zrušení práva osobního užívání pozemku podal občan, který měl na pozemku postavenou rekreační chatu od roku 1948 na základě řádného stavebního povolení. Za užívání pozemku platil úhradu MNV, který měl pozemek ve správě. Návrh na zrušení směřoval proti občanovi, jemuž vzniklo právo osobního užívání pozemku podle § 205 o. z., i proti MNV, který uzavřel s odpůrcem dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku. Návrh bylo nutno pro nedostatek aktivní legitimace zamítnout. Soud prvního stupně však věc správně signalizoval okresnímu prokurátorovi k přezkoumání postupu při přidělení pozemku do osobního užívání.

Předpokladem zrušení tohoto práva je to, že uživatel pozemek vůbec neužívá, anebo ho sice užívá, avšak jinak než k dohodnutému účelu; v obou těchto případech je ovšem třeba na následky uvedeného jednání uživatele upozornit ( § 208 o. z.).

Účel, k němuž bylo právo osobního užívání pozemku zřízeno, je tedy pojmovým znakem tohoto práva. Není-li tento znak naplněn, lze toto právo zrušit. Tak tomu je např. u osob, které bez souhlasu čs. orgánů opustily území ČSSR, neboť již z povahy tohoto skutku lze dovodit, že účel užívání pro vlastní potřebu a potřebu své rodiny nemůže uživatel naplňovat.

Předchozí upozornění na následky jednání uživatele je nezbytným předpokladem k tomu, aby návrh na zrušení práva osobního užívání pozemku mohl být úspěšný. Soudy připouštějí jako omluvitelný důvod, proč účel užívání není naplňován, některé okolnosti tkvící v poměrech uživatele nebo některé objektivní překážky. Na podporu tohoto názoru lze odkázat na znění ustanovení § 208 o. z. („soud může... zrušit“). Nelze však vyloučit, že trvalejší stav přesto nebude důvodem k tomu, aby právo zůstalo zachováno (např. zřejmý nedostatek prostředků na zastavění pozemků). Pro nedostatek upozornění před podáním návrhu soudy správně zamítají návrhy na zrušení práva osobního užívání pozemku.

Smysl upozornění spočívá v tom, aby uživatel mohl své právo zachovat, jestliže včas uvede užívání pozemku v soulad s účelem, pro který právo bylo zřízeno. Jde o podmínku vyplývající z hmotného práva; přesto však nutno připustit, že tento předpoklad je splněn v těch případech, když z jiných skutečností plyne jednoznačně závěr, že i přes upozornění by zmíněného cíle nemohlo být dosaženo. Jde např. o případy, kdy uživatel pozemku opustil území ČSSR bez souhlasu čs. úřadů, takže nejen přestal užívat pozemek v souladu s dohodnutým účelem, ale ani upozornění uživatele na následky jeho jednání by nemohlo splnit tímto ustanovením sledovaný cíl.

Protože právo osobního užívání zanikne i dohodou účastníků ( § 207 o. z.). nic nebrání tomu, aby v řízení o návrhu na zrušení práva osobního užívání pozemku byl uzavřen smír, v němž se účastníci na zániku tohoto práva dohodnou.

Za nesprávné nutno ovšem považovat schválení smíru, podle něhož účastníci souhlasili se zrušením práva osobního užívání pozemku ve smíru blíže označeného a zavázali se, že „příslušnou dohodu o zrušení na státním notářství podepíší“.

Protože podle ustanovení § 220 o. z. nelze použít ustanovení § 207 až § 209 o. z., jde-li o pozemek, na němž byla zřízena stavba, je povinností soudů, aby měly skutkově doloženo, zda pozemek není zastavěn.

C/ Spory vedené proti osobám, které zřídily neoprávněnou stavbu na pozemku, který nejsou oprávněny užívat nebo jsou oprávněny ho užívat k jinému účelu, jsou společensky velmi závažné. Na jedné straně se mnohdy zjišťuje nekázeň stavebníka, který nerespektuje práva jiných občanů, na druhé straně vytvořená hodnota může být společensky žádoucí (např. stavba rodinného domku), takže je zájem na jejím uchování, někdy dokonce i ve prospěch stavebníka.

Nejde ovšem o neoprávněné stavby ve smyslu ustanovení § 221 o. z. tam, kde uživatelé bytu si staví kolny a podobné stavby k doplnění příslušenství bytu. V takovém případě překračují tito uživatelé právo podle ustanovení § 158 a násl. o. z. a uživatel (vlastník) pozemku je chráněn ustanovením § 203 ( § 489) o. z.

Jednání stavebníka neoprávněné stavby je neoprávněným zásahem do práva uživatele či vlastníka pozemku.

Ochranu uživateli pozemku poskytuje ustanovení § 221, věta třetí, o. z., totiž, že soud může též rozhodnout, že stavebník je povinen stavbu na svůj náklad odstranit. Soud však při posouzení, jaký postup je se zřetelem ke konkrétnímu případu vhodný a účelný, přihlédne i k ustanovením čl. VI a čl. VII o. z.

Ze skutečnosti, že lze uložit povinnost stavebníkovi stavbu odstranit, lze usuzovat na to, že do rozhodnutí soudu o vlastnictví k stavbě zůstává vlastníkem stavebník, protože jinak by mu nemělo být ukládáno, aby popřípadě stavbu odstranil. Vyřešení této otázky má praktické důsledky např. pro řešení otázky odpovědné osoby za škodu způsobenou stavbou apod.

V souladu s úvahou, že vlastníkem stavby je stavebník, pak přízná-li soud vlastnictví ke stavbě uživateli pozemku, přízná stavebníkovi i náhradu. Možnost přiznat náhradu ani ustanovení § 221 o. z. výslovně neřeší. Toto ustanovení upravuje vztahy vzniklé neoprávněným zásahem stavebníka jen se zřetelem k dalšímu osudu vlastnictví stavby. Ostatní majetkové nároky je nutno vyřešit podle obecných zásad občanského zákoníku. Např. přízná-li soud vlastnictví stavby stavebníkovi, bude dále nutno řešit otázku práva k pozemku, na němž stavba stojí (např. úhradu za užívání), protože z citovaného ustanovení neplyne, že přiznáním vlastnictví stavby stavebníkovi je vyřešeno i právo k pozemku, na němž stavba stojí.

4) Některé procesní otázky, zejména zjišťování a dokládání vlastnických a užívacích práv k nemovitostem u soudů a státních notářství

Soudy nevěnují vždy náležitou pozornost tomu, aby jednání bylo řádně připraveno ( § 114 o. s. ř.), aby návrh měl náležitosti podle ustanovení § 79 o. s. ř., aby bylo rozhodováno na základě skutečného stavu věci a aby rozhodnutí soudu odpovídalo ustanovení § 157 odst. 2 o. s. ř.

Např. ve věci sp. zn. 3 C 98/72 okresního soudu Plzeň-jih byl schválen soudem smír, kterým se žalovaní zavázali, že vymění v okně průhledné sklo za neprůhledné a že „větrání tímto oknem budou používat dle potřeby“. Oba účastníci se pak zavázali, že „se vyvarují sporných událostí“.

Dochází i k tomu, že se nedbá, aby soudním rozhodnutím nebyla překročena pravomoc soudu.

Ve věci sp. zn. 3 C 81/72 okresního soudu v Domažlicích se žalobce domáhal toho, aby soud vydal rozhodnutí o povolení přístavby k jeho rodinnému domku. Soud prvního stupně rozsudkem návrh zamítl z věcných důvodů, nezabýval se však otázkou pravomoci soudu, ačkoliv šlo v podstatě o vydání stavebního povolení.

Základním předpokladem rychlého a soustředěného řízení a věcně správného rozhodnutí je, aby z návrhu na zahájení řízení bylo jasné, čeho se žalobce, proti komu a z jakého důvodu domáhá. Je proto třeba, aby soudy věnovaly náležitou pozornost zejména tomu, aby předmět řízení byl řádně označen a aby z něho bylo patrné, z čeho žalobce odvozuje právo na ochranu a v čem spatřuje zásah žalovaného do svého práva a jeho neoprávněnost, a aby nechybělo ani náležité označení nemovitosti, o kterou v řízení jde.

Nejvyšší soud ČR poukázal např. v rozsudku 2 Cz 16/70 na to, že není přesný výrok rozsudku, v

němž soudy uložily žalovanému vyklidit „část pozemkových parcel, které dosud užívají“ a v němž nebyly vytyčeny pevné nebo pevně stanovené body, které by určovaly naprosto jednoznačně hranice pozemků, a v němž nebyl ani odkaz na geometrický plán, na jehož podkladě by bylo možno tyto hranice v přírodě vytyčit.

V odůvodnění rozsudku 2 Cz 72/70 se Nejvyšší soud ČSR zabýval problematikou náležité identifikace nemovitostí ve výročí rozsudku a uvedl s poukazem na ustanovení zákona č. 22/1964 Sb. a vyhlášky č. 23/1964 Sb., že v rozhodnutích, která se týkají právních vztahů k nemovitostem, jež se zapisují do evidence nemovitostí, jsou soudy povinny uvést jednotlivé nemovitosti podle obcí, katastrálních území a parcelních čísel uvedených v evidenci nemovitostí. 4) Údaje pozemkové knihy by bylo možno použít jen podpůrně tam, kde by to bylo třeba pro zpřesnění označení nemovitostí. Soudy jsou také povinny předložit rozhodnutí do 60 dnů od právní moci místně příslušnému orgánu geodézie k provedení zápisu do evidence nemovitostí.

Základní otázkou společnou pro všechny druhy agendy, jde-li o práva týkající se nemovitostí, je zjišťování, kdo je oprávněným subjektem z právního vztahu, jehož předmětem je nemovitost, tedy kdo je vlastníkem, popřípadě kdo je uživatelem.

Proto základním předpokladem úspěchu žaloby, jíž se občan domáhá ochrany vlastnického práva, aby bylo prokázáno, že žalobce je vlastníkem věci, který není omezen ve svém právu s nemovitostí nakládat. 5) Je proto třeba, aby soudy věnovaly náležitou pozornost otázce aktivní legitimity žalobce, který musí doložit tvrzený důvod nabytí vlastnického práva, a toto právo musí existovat v době vyhlášení rozsudku. Nelze se spokojovat pouze s tvrzením žalobce o vlastnictví, nebo s výpovědmi účastníků. Zápis v pozemkové knize nebo v evidenci nemovitostí sám o sobě nestačí k doložení vlastnického práva a nutno provádět podle potřeby i další důkazy, zejména listinami (např. smlouvami), spisy (např. spisy státního notářství o registraci smlouvy) a výslechem svědků a účastníků řízení. Těžiště zjišťování vlastnických a užívacích vztahů v soudním řízení spočívá zpravidla v provádění svědeckých důkazů. Vyplývá to z povahy sporu, v němž právě listinné důkazy, zápisy evidence nemovitostí či pozemkových knih bývají zpochybňovány.

Je povinností soudů, aby se zabývaly i otázkou, zda občan, jehož vlastnictví bylo prokázáno, není omezen v právu nakládat nemovitostí způsobem, který mu brání v možnosti domáhat se v konkrétním případě ochrany požadovaným způsobem.

Přihlédnout je třeba např. k ustanovení § 58 o. z., které upravuje jako jednu z možností zajištění pohledávky omezení převodu nemovitosti, dále k ustanovení zákona č. 142/1970 Sb. o devizovém hospodářství a vyhlášky č. 143/1970 Sb., která omezují možnost nakládat s nemovitostmi devizových cizozemců a možnost vstupovat v závazky vůči nim (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 36/1971 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), také k ustanovením vládního nařízení č. 47/1955 Sb. o hospodářsko-technických úpravách pozemků, podle nichž pozbývají vlastníci provedením takové úpravy právo užívat své pozemky a získávají užívání přilehlých pozemků, a zákona č. 49/1959 Sb. o jednotných zemědělských družstvech, podle nichž může vlastník zcizit nebo zatížit své pozemky, které sdružil do společného družstevního hospodaření, jen výjimečně a jen se souhlasem družstva. 6)

Např. v rozsudku 2 Cz 54/70 poukazoval Nejvyšší soud ČSR na to, že je třeba dbát ustanovení zákona č. 49/1959 Sb. o jednotných zemědělských družstvech při posouzení, zda mezi účastníky došlo k nájmu zemědělské půdy, kterou měl žalobce sdružit ke společnému družstevnímu hospodaření.

Ani státní notářství při šetření o vlastnických nebo užívacích vztazích, jejichž předmětem jsou nemovitosti, nepostupují vždy v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 not. ř., i když při tomto šetření vycházejí z listin a zápisů v evidenci nemovitostí či v pozemkových knihách.

Ani u státních notářství nelze se omezovat jen na doklady, které předloží účastníci, ale je nutno vyžadovat i další důkazy, např. listiny o předcházejícím převodu, soudní rozhodnutí týkající se nemovitosti, o níž v řízení jde, stanoviska příslušných národních výborů či jiných orgánů, popřípadě je nutno provádět i výslechy svědků a účastníků. Teprve není-li možno oprávnění účastníka nakládat s nemovitostí prokázat jinak, možno se spokojit s jeho písemným prohlášením podle ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. 7)

Nejsou odstraňovány zjevné rozpory, na něž ukazuje rozdílnost v údajích o vlastnících a uživatelích ve smlouvě a v evidenci nemovitostí či v pozemkové knize, popřípadě není řízení doplňováno, jestliže některé rozhodné údaje vůbec chybějí.

Ve věci sp. zn. R I 431/69 státního notářství v Uherském Hradišti byly rozpory v údajích o vlastnících a uživatelích nemovitostí, jejichž převod měl být registrován, mezi kupní smlouvu, zápisy v pozemkové knize a v evidenci nemovitostí. Přesto neprovedlo státní notářství šetření k objasnění těchto rozporů a zejména nepožadovalo ve smyslu ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. na převodcích, aby dalšími důkazními prostředky doložili své oprávnění nakládat s nemovitostmi.

Státní notářství nevěnují vždy náležitou pozornost ani přesnému označení předmětu převodu, 8) nevyžadují srovnávací sestavení parcel, i když jsou odchylné údaje jak ve smlouvě, tak v operátech geodézie.

Ve věci sp. zn. R I 320/69 státního notářství v Novém Jičíně byla nemovitost, jež byla předmětem převodu, sice označena ve smlouvě druhem pozemku, parcelním číslem a uvedením výměry, ovšem obsahu smlouvy neodpovídaly předložené doklady, např. výpis z pozemkové knihy ani vyjádření střediska geodézie. Srovnávací sestavení parcel státnímu notářství předloženo nebylo. Byly i rozpory mezi označením nemovitostí ve smlouvě, v předložených operátech geodézie a v rozhodnutí národního výboru o změně kultury pozemku. Vzhledem k těmto rozporům, jež nebyly v řízení o registraci smlouvy odstraněny, nemělo státní notářství dostatečný podklad pro posouzení, zda označení předmětu smlouvy odpovídá skutečnému stavu věci. V daném případě mělo být též zkoumáno, zda předmětem převodu není nezastavěný stavební pozemek, přičemž státní notářství mělo vycházet ze skutečnosti, že charakter pozemku určuje územní plán a nikoli jeho současné určení a způsob užívání. 9)

Odpovědný postup v řízení o dědictví je patrný ze spisu sp. zn. D 2007/70 státního notářství v Pardubicích. V pozemkové knize byl jako vlastnictví zůstavitele uveden pozemek č. kat. 109 v P. o výměře 3 ha 18 m<sup>2</sup>. Z identifikace pozemků zjistilo státní notářství, že je tento pozemek evidován v evidenci nemovitostí pod osmi samostatnými parcelními čísly (díly původního pozemku č. kat. 109) a že je v užívání různých subjektů, organizací i občanů. Všem uživatelům státní notářství zaslalo dotazy požadující sdělení právních titulů jejich užívání. V některých případech bylo prokázáno, že ještě za života zůstavitelova bylo řádně provedeno vyvlastnění příslušného dílu a náhrada zůstaviteli za jeho života zaplacená. Jiný uživatel prokázal, a že příslušný díl koupil od zůstavitele ještě za jeho života řádnou kupní smlouvou. U některých uživatelů naproti tomu bylo zjištěno, že právní vztahy dosud upraveny nebyly a projednání dědictví bylo podnětem k jejich řádné úpravě smlouvami. Nakonec bylo zjištěno, že do vlastnictví zůstavitele náležela v době jeho úmrtí část uvedeného pozemku ve výměře 2 ha 54 a 72 m<sup>2</sup>; zbytek do původní výměry byl převede do vlastnictví jiných osob za života zůstavitelova. V rozhodnutí, jímž státní notářství potvrdilo nabytí tohoto dědictví, byla uvedena správná výměra pozemku parc. č. 109 a v odůvodnění rozhodnutí bylo podrobně rozvedeno, jak státní notářství dospělo ke zjištění správné výměry pozemku odpovídající právním vztahům. Stejnopis rozhodnutí byl zaslán s hlášením podle ustanovení § 102 not. ř. i středisku geodézie k provedení zápisů v evidenci nemovitostí.

Některá státní notářství (např. státní notářství v Olomouci, v Písku a pro Prahu-východ) v podkladech

pro tuto zprávu sdělovala své zkušenosti, jak postupují při zjišťování vlastnických, popřípadě užívacích vztahů. Jejich postup je třeba považovat za správný, i když nelze připustit schematičnost ve všech řešených případech; tyto zkušenosti mohou být návodem, jak zpravidla postupovat při opatřování si podkladů k údajům o vlastnických nebo užívacích vztazích.

Např. státní notářství v Olomouci uvádělo, jak zjišťuje vlastnické vztahy k nemovitostem:

1/ Jde-li o nemovitosti zapsané dosud v pozemkové knize (vločky pozemkové knihy nebyly dosud uzavřeny), jsou v pozemkové knize často zapsáni právní předchůdci zůstavitele nebo převodce. V takových případech státní notářství zkoumá, k jakým převodům (přechodům) vlastnictví od posledního zápisu v pozemkové knize došlo; děje se tak zejména podle rozhodnutí (usnesení) o projednání dědictví nebo podle smluv nebo jiných listin (např. rozhodnutí soudů nebo správních orgánů), které prokazují další převody (přechody) vlastnického práva.

2/ Jsou-li již nemovitosti zapsány v nové evidenci nemovitostí, pak byl-li zápis proveden podle listiny předložené státním notářstvím, je nabývací titul zpravidla uveden ve výpisu z evidence nemovitostí citací spisové značky spisu státního notářství. Státní notářství z tohoto spisu zkontroluje, zda zápis odpovídá listině, která byla orgánu geodézie zaslána v řízení o dědictví nebo v řízení o registraci smluv. V případech, kde list vlastnictví byl založen při komplexním zakládání evidence nemovitostí, uvádí středisko geodézie ve svém elaborátu jen číslo uzavřené knihovní vločky. V takových případech státní notářství provede kontrolu uzavřené knihovní vločky, zejména si zjistí nabývací titul, což je rozhodné pro řadu nutných zjištění, např. zda je nemovitost v podílovém nebo v bezpodílovém spoluvlastnictví apod.

3/ U nemovitostí nezapsaných v pozemkové knize ani v evidenci nemovitostí může jít např. o stavbu na vlastním pozemku, který však není vyznačen ani v pozemkové knize ani v evidenci nemovitostí. Státní notářství přezkoumá rozhodnutí o přípustnosti stavby a o uvedení stavby do trvalého užívání (kolaudaci) a vede účastníky k tomu, aby si obstarali geometrický plán na zakreslení stavby, tj. rozdělení pozemku na stavební parcelu a zbývající část.

Jde-li o rodinný domek na cizím pozemku, vede státní notářství účastníky k tomu, aby vlastník stavby získal pozemek do vlastnictví nebo do osobního užívání podle ustanovení § 205 o. z.

Řada rekreačních chat a garáží je zbudována na pozemcích čs. státu, které příslušný národní výbor přenechává pouze do dočasného užívání podle ustanovení § 397 o. z., a nezřídí právo osobního užívání podle ustanovení § 205 o. z. V takových případech přezkoumává státní notářství vlastnické právo ke stavbě z předložených stavebních dokladů a požaduje čestné prohlášení převodců nebo dědiců o vlastnictví.

Hospodářské budovy zemědělských usedlostí přecházejí podle ustanovení § 25 zákona č. 49/1959 Sb. odevzdáním do vlastnictví jednotného zemědělského družstva. Zpravidla tyto budovy nejsou samostatně zapsány v pozemkové knize nebo v evidenci nemovitostí. Ostatně do vlastnictví družstva přecházejí jen budovy, nikoliv pozemky; ty sdružuje člen JZD do společného užívání. Státní notářství v řízení o dědictví nebo o registraci smlouvy musí vyřešit, zda byly budovy skutečně odevzdány a staly se vlastnictvím družstva, nebo zda je družstvo jen přechodně užívá do doby, než si vybuduje vlastní stavby.

1) K obdobným závěrům došel i bývalý Nejvyšší soud v Rozboru a zhodnocení úrovně soudních rozhodnutí v občanském soudním řízení, Prz 36/67 (str. 102 brožurového vydání tohoto rozboru pro služební potřebu soudů z r. 1967); závěry tohoto rozboru jsou podle usnesení pléna Nejvyššího soudu ČSSR, [Plsf 2/73](#), nadále použitelné.

- 2) Srov. ovšem rozhodnutí ve věci registrace smluv uveřejněné pod č. 84/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR
- 3) Srov. i usnesení pléna bývalého Nejvyššího soudu uveřejněné pod V/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR [str. 522]
- 4) Srov. i rozhodnutí uveřejněné pod č. 49/1969 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR
- 5) Srov. stanovisko uveřejněné pod č. 65/1972 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek [str. 230]
- 6) Srov. i stanovisko uveřejněné pod č. 65/1972 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek [str. 237]
- 7) Srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 57/1965 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR.
- 8) Srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 93/1968 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR
- 9) Srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 10/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR