

# Rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 29.11.1977, sp. zn. 1 Cz 136/77, ECLI:CZ:NS:1977:1.CZ.136.1977.1

**Číslo:** 28/1979

**Právní věta:** Aj keď sa na pozemku v osobnom užívaní určenom na zriadenie záhradky (§ 198 O. z.) vystaví stavba, nemožno takýto pozemok bez ďalšieho považovať za zastavaný s tými účinkami, že by sa naň vzťahovalo ustanovenie § 218 ods. 1 a 2 O. z. Postavenie stavby na pozemku určenom na zriadenie záhradky môže mať za následok zrušenie práva osobného užívania podľa ustanovenia § 208 O. z. a pôjde o neoprávnenú stavbu v zmysle ustanovenia § 221 O. z., ak ide o stavbu, na postavenie ktorej nebol pozemok určený (§ 198 O. z.).

**Soud:** Nejvyšší soud SSR

**Datum rozhodnutí:** 29.11.1977

**Spisová značka:** 1 Cz 136/77

**Číslo rozhodnutí:** 28

**Číslo sešitu:** 9-10

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Právo osobního užívání pozemku, Převod vlastnického práva

**Předpisy:** 40/1964 Sb. § 198

§ 208

§ 218

§ 221

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

**Sbirkový text rozhodnutí:**

*Č. 28/1979 sb. rozh.*

Aj keď sa na pozemku v osobnom užívaní určenom na zriadenie záhradky ( § 198 O. z.) vystaví stavba, nemožno takýto pozemok bez ďalšieho považovať za zastavaný s tými účinkami, že by sa naň vzťahovalo ustanovenie § 218 ods. 1 a 2 O. z.

Postavenie stavby na pozemku určenom na zriadenie záhradky môže mať za následok zrušenie práva osobného užívania podľa ustanovenia § 208 O. z. a pôjde o neoprávnenú stavbu v zmysle ustanovenia § 221 O. z., ak ide o stavbu, na postavenie ktorej nebol pozemok určený ( § 198 O. z.).

(Rozsudok Najvyššieho súdu SSR z 29. 11. 1977, [1 Cz 136/77](#))

Kúpnu zmluvou uzavretou 5. 8. 1976 predali L. S. a M. S. kupujúcim A. K. a F. K. za 3000 Kčs

„záhradkársku chatu rozmerov 3,5 x 4 m s betónový základom, drevenej konštrukcie s eternitovou krytinou“ postavenú na pozemku parc. č. 4985/74 v L., ktorú mali predávajúci v osobnom užívaní.

Štátne notárstvo v Leviciach svojím rozhodnutím túto ohlásenú kúpnu zmluvu registrovalo.

Najvyšší súd rozhodol o sťažnosti pre porušenie zákona, ktorú podal minister spravodlivosti SSR, tak, že týmto rozhodnutím štátneho notárstva bol porušený zákon.

Z odôvodnenia:

Predávajúci mali k pozemku, na ktorom stojí predávaná záhradkárska chata, právo osobného užívania za účelom zriadenia záhradky na základe dohody z 12. 9. 1967, uzavretej medzi MsNV v L. a predávajúcimi. Táto dohoda bola registrovaná Štátnym notárstvom v Leviciach rozhodnutím z 25. 6. 1969 sp. zn. R II 154/69.

V kúpnej zmluve z 5. 8. 1976, ohlásenej na registráciu, sa pod bodom IX. uvádzalo, že zmluvné strany sa pritom vyporiadali medzi sebou so zreteľom na výšku úhrady, ktorá bola za užívanie pozemku zaplatená, ako aj so zreteľom na náklady, ktoré pôvodný užívateľ účelne vynaložil na trvalé zlepšenie pozemku a na jeho vysadenie.

Účastníci zmluvy sa teda zrejme domnievali, že s prevodom chaty postavenej na záhradke prechádza na nadobúdateľov chaty i právo osobného užívania pozemku, na ktorom je chata postavená.

Z ustanovenia § 198 ods. 1 O. z. vyplýva, že právo osobného užívania pozemkov slúži na to, aby si občania na pozemkoch, ku ktorým sa právo zriadi, mohli vystavať rodinný domček, rekreačnú chatu alebo garáž, alebo zriadiť záhradku.

Podľa ustanovenia § 217 O. z. sú rodinný domček, rekreačná chata alebo garáž vystavané užívateľom na pozemku v osobnom užívaní zriadenom na ten účel, v jeho osobnom vlastníctve. S prevodom vlastníctva k stavbe zriadenej na pozemku prechádza na nadobúdateľa stavby i právo osobného užívania pozemku ( § 218 O. z.).

Právo osobného užívania pozemkov má občanom umožniť, aby si mohli na pozemku postaviť rodinný domček, rekreačnú chatu alebo garáž alebo zriadiť záhradku. Na iný účel nemožno toto právo zriadiť. Právo osobného užívania oprávňuje občanov, aby užívali pozemok i v budúcnosti výlučne len v súlade s účelom, pre ktorý bolo výslovne zriadené, t. j. na postavenie rodinného domčeka, rekreačnej chaty, garáže, alebo na zriadenie záhradky. V danom prípade bolo právo osobného užívania pozemku parc. č. 4985/74 v L. zriadené dohodou na základe rozhodnutia ONV v L. z 27. 6. 1967 č. Fin. 4-127/1967-Ko o pridelení pozemku do osobného užívania na zriadenie záhradky.

V tretej časti štvrtej hlavy Občianskeho zákonníka sú ustanovenia § 217 a § 218 zaradené pod spoločný názov „Užívanie zastavaného pozemku“. Z toho vyplýva, že tak ustanovenie § 217 O. z. upravujúce vlastníctvo k rodinným domčekom, rekreačným chatám alebo garážam, postaveným na pozemkoch v osobnom užívaní, ako aj ustanovenie § 218 O. z. o prechode práva osobného užívania pozemku na nadobúdateľa týchto stavieb, sa vzťahujú iba na zastavané pozemky, prípadne na pozemky určené na zastavanie. Takýmto pozemkom je však iba pozemok určený na postavenie rodinného domčeka, rekreačnej chaty alebo garáže. Iba pozemok určený a daný do užívania na postavenie rodinného domčeka, garáže alebo rekreačnej chaty stáva sa zriadením takejto stavby zastavaným pozemkom a iba u takéhoto pozemku prechádza právo osobného užívania na nadobúdateľa stavby.

Pozemok určený na zriadenie záhradky však nie je určený na zastavanie, a preto nestráca charakter záhradky ani v tom prípade, ak sa na ňom zriadi stavba, na zriadenie ktorej nebol určený. Postavenie

takejto stavby môže mať prípadne za následok zrušenie práva osobného užívania podľa ustanovenia § 208 O. z. a zriadenú stavbu treba posudzovať podľa ustanovenia § 221 O. z., nemožno však bez ďalšieho považovať takýto pozemok za zastavaný s tými účinkami, že by sa naň vzťahovalo ustanovenie § 218 ods. 1 O. z.

Z uvedeného vyplýva, že pri prevode záhradkárskej chaty 1) postavenej na pozemku určenom na zriadenie záhradky nemohlo prejsť na nadobúdateľa chaty aj právo osobného užívania pozemku zo zákona, ako tomu je podľa ustanovenia § 218 ods. 1 O. z. pri prevode rodinného domčeka, rekreačnej chaty alebo garáže. K prevodu tohto práva nemohlo dôjsť ani zmluvou, pretože právo osobného užívania pozemku prechádza iba na dedičov alebo práve podľa ustanovenia § 218 ods. 1 O. z.; zmluvne je však neprevoditeľné.

Keď štátne notárstvo uvedenú zmluvu účastníkov bez ďalšieho registrovalo, porušilo svojím rozhodnutím zákon v ustanoveniach § 218 ods. 1 O. z. a § 4 ods. 2, § 63 ods. 1 a § 64 ods. 1 Not. por.

1) Pozri ustanovenia § 47 a § 58 vyhlášky č. 83/1976 Zb.