# Zpráva Nejvyššího soudu SSR ze dne 09.12.1980, sp. zn. Cpj 52/80, ECLI:CZ:NS:1980:CPJ.52.1980.1

**Číslo:** 2/1981

**Právní věta:** K výkladu ustanovení Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb.) o osobnom užívaní pozemkov.

**Soud:** Nejvyšší soud SSR

**Datum rozhodnutí:** 09.12.1980

**Spisová značka:** Cpj 52/80

**Číslo rozhodnutí:** 2

**Číslo sešitu:** 2-3

**Typ rozhodnutí:** Zpráva

**Hesla:** Bezpodílové spoluvlastnictví manželů, Dědění, Notářství, Notářství státní, Organizace socialistické, Podílové spoluvlastnictví, Právní úkony, Právo osobního užívání pozemku, Převod vlastnického práva, Řízení před soudem, Rozhodnutí jiných orgánů, Rozhodnutí soudu, Stavba na cizím pozemku, Účastníci řízení, Věcná břemena, Vlastnické právo, Výkon rozhodnutí

**Předpisy:** 95/1963 Sb. § 64 99/1963 Sb. § 90
§ 132
§ 150
§ 160
§ 198
§ 203
§ 205
§ 209
§ 210
§ 211
§ 212
§ 213
§ 214
§ 215
§ 218
§ 219
§ 221
§ 257 40/1964 Sb. § 39
§ 417
§ 460
§ 489
§ 49
§ 490

§ 506 50/1976 Sb.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Dôvodová správa k Občianskemu zákonníku (zákonu č. 40/1964 Zb.) zdôraznila, že právo osobného užívania pozemku je charakterizované tým, že pozemok možno užívať len na účel, na ktorý má slúžiť, a že sa prideľuje určitému občanovi. Poukazovala ďalej na to, že obsah a ochrana tohto práva sa približujú obsahu a ochrane vlastníckeho práva, že toto časove neobmedzené právo prechádza rovnako ako vlastnícke právo na dedičov užívateľa, a konštatovala, že táto ustanovizeň lepšie vystihuje zmeny, ku ktorým došlo v individuálnom užívaní pozemkov, a že najmä zabraňuje radu negatívnych zjavov, ako je napr. odnímanie pôdneho fondu poľnohospodárskemu a lesnému hospodárstvu, neplánovaná a živelná výstavba, špekulácia s pozemkami, získavanie ťažko postihnuteľných, bezpracných príjmov a pod.

**Vznik a zánik práva osobného užívania pozemku**

Vo všetkých prípadoch, v ktorých súd rozhoduje o nárokoch vyplývajúcich z práva osobného užívania pozemku, musí sa zaoberať otázkou existencie tohto práva, totiž, či toto právo vôbec vzniklo, prípadne či vzniknuté právo nezaniklo. Vo väčšine prípadov (a vo všetkých prípadoch, v ktorých ide o ochranu výkonu tohto práva) rieši súd uvedenú otázku ako predbežnú, takže vo výroku rozhodnutia jej riešenie nie je vyjadrené. Sú však aj prípady, v ktorých je výlučným predmetom konania sama existencia, prípadne trvanie práva osobného užívania pozemkov. Predovšetkým sú to prípady určovacích žalôb, v ktorých sa žiada o určenie, že dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku je neplatná. Ďalej sú to prípady, v ktorých sa podľa ustanovenia § 208 O. z. žiada o zrušenie práva osobného užívania pozemku.

Zatiaľ čo rozhodnutiu o tom, že dohoda o zriadení práva osobného užívania je neplatná, treba rozumieť tak, že právo osobného užívania na základe tejto dohody vôbec nevzniklo, rozhodnutie o zrušení práva osobného užívania má konštitutívny charakter, čo znamená, že právo osobného užívania zaniká až právoplatnosťou tohto rozhodnutia. Pravdaže aj v tomto konaní skúma súd otázku, či došlo ku vzniku práva osobného užívania, pretože nemožno vyhovieť žalobe o zrušenie tohto práva, ak právo vôbec nevzniklo.

V tejto súvislosti treba zdôrazniť, že právo osobného užívania vzniká až registráciou dohody 1) uzavretej na základe rozhodnutia o pridelení pozemku do osobného užívania. Aj keď podľa znenia ustanovenia § 205 ods. 1 O. z. okresný národný výbor vydáva rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania, toto rozhodnutie ešte nezakladá právo osobného užívania, ale iba oprávňuje na uzavretie dohody o osobnom užívaní pozemku. Právoplatnosťou rozhodnutia o pridelení pozemku do osobného užívania teda nevzniká právo osobného užívania, ba ani povinnosť občana uzavrieť dohodu o osobnom užívaní pozemku.

Správne rozhodol Okresný súd v Lučenci vo veci sp. zn. 7 C 178/79, keď zamietol žalobu, ktorou sa Čs. štát-MNV v L. domáhal, aby žalovaný bol zaviazaný trpieť zápis práva osobného užívania a zaplatiť za toto právo úhradu. Súd konštatoval, že žalovanému bol pozemok pridelený a že si dokonca na tomto pozemku postavil dom, ale dohodu o práve osobného užívania nepodpísal, takže právo nevzniklo.

Keby národný výbor (prípadne organizácia vlastniaca alebo spravujúca pozemok) odmietali uzavrieť na základe vykonateľného rozhodnutia ONV o pridelení pozemku dohodu o osobnom užívaní pozemku, mohol by sa občan domáhať, aby súd uložil národnému výboru (prípadne organizácii)

povinnosť takúto dohodu k určitému dňu uzavrieť.

Iba v celkom výnimočných prípadoch mohol by súd žalobu zamietnuť, a to keby bolo zrejmé už v čase rozhodovania o žalobe, že sú dôvody pre to, aby dohoda nebola uzavretá, pretože by bola neplatná alebo by musela byť zrušená. Tak napr. by bolo treba žalobu zamietnuť, keby sa právo osobného užívania pozemkov malo zriadiť určitému občanovi a vlastníctvo k stavbe, ktorá na pozemku stojí, by prislúchalo niekomu inému. 2)

Okresný súd v Dolnom Kubíne vo veci sp. zn. 4 C 176/79 vyhovel žalobe a uložil žalovanému MNV v D. uzavrieť so žalobcom dohodu o osobnom užívaní stavebného pozemku do troch mesiacov od právoplatnosti rozsudku na tom základe, že rozhodnutím finančného odboru ONV v D. bol žalobcovi pridelený pozemok, ktorý má v správe žalovaný MNV. V odvolaní proti rozsudku súdu prvého stupňa žalovaný MNV uviedol, že príslušníkom z rodiny žalobcu boli pridelené dva stavebné pozemky. Na odvolacom pojednávaní žalobca vzal návrh na začatie konania späť.

V konaní o neplatnosti dohody o zriadení práva osobného užívania preskúmava súd platnosť uzavretej dohody zo všetkých hľadísk, na ktoré viaže Občiansky zákonník všeobecnú platnosť právnych úkonov ( § 34 a nasl. O. z.), ako aj zo všetkých hľadísk vyplývajúcich z ustanovení o osobnom užívaní pozemkov, či už ide priamo o ustanovenia Občianskeho zákonníka ( § 198 a nasl.), a či o ustanovenia iných právnych predpisov. Skúmaniu platnosti dohody nie je na prekážku tá okolnosť, že dohoda bola registrovaná štátnym notárstvom. Rozhodnutie štátneho notárstva o registrácii dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku podľa ustanovení § 205 ods. 2 O. z. a § 61 až § 65 Not. por. totiž nevylučuje, že by platnosť registrovanej dohody nebolo možno napadnúť žalobou na súde, napr. z toho dôvodu, že účastník zmluvu vlastnoručne nepodpísal (pozri č. 65/1972 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk, str. 499).

Rozhodovanie o platnosti dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku nemožno však považovať za preskúmavanie rozhodnutia národného výboru o pridelení pozemku do osobného užívania. Pokiaľ ide o toto rozhodnutie, môže súd iba skúmať, či je rozhodnutie vykonateľné podľa ustanovení zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, nemôže však preskúmavať jeho vecnú správnosť. To isté platí obdobne aj pokiaľ ide o rozhodnutie štátneho notárstva o registrácii. Registrácia dohody štátnym notárstvom je síce podmienkou vzniku práva osobného užívania pozemku, nemá však za následok vznik tohto práva, ak ďalšie predpoklady pre jeho vznik chýbajú.

Súd teda hodnotí platnosť uzavretej dohody celkom samostatne, pričom jeho rozhodnutiu nebráni rozhodnutie národného výboru a štátneho notárstva. Na tom nemení nič ani tá okolnosť, že niektoré hľadiská, z ktorých vychádzajú uvedené orgány, sú totožné s hľadiskami posudzovania, z ktorých musí vychádzať súd. Napr. národný výbor je podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku (zákona č. 71/1967 Zb.) vo svojom konaní povinný chrániť záujmy spoločnosti a práve tak štátne notárstvo preskúmava podľa ustanovenia § 63 ods. 1 Not. por. v konaní o registrácii, či ohlásená zmluva neodporuje záujmom spoločnosti; takisto súd musí podľa ustanovenia § 2 O. s. p. dbať na to, aby nedošlo k porušovaniu záujmov spoločnosti.

Ak súd zistí, že uzavretá dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku sa prieči záujmu spoločnosti, je povinný bez ohľadu na rozhodnutie uvedených orgánov rozhodnúť podľa ustanovenia § 39 O. z. tak, že dohoda je neplatná.

Súd je povinný skúmať platnosť dohody nielen po formálnej, ale aj po materiálnej stránke (najmä či sú pozemky uvedené v dohode totožné s pozemkami uvedenými v rozhodnutí ONV, či sú tieto pozemky vo vlastníctve štátu, prípadne organizácie, ktorá uzaviera dohodu, či účel, na ktorý sa zriaďuje právo osobného užívania podľa znenia zmluvy, sa zhoduje s účelom uvedeným v ustanovení § 198 ods. 1 O. z. a pod.).

Pokiaľ však súd zistí, že pozemok, na ktorom sa zriaďuje právo osobného užívania, presahuje výmery uvedené v ustanovení § 200 O. z., môže iba signalizovať túto okolnosť podľa ustanovenia § 65 O. s. p. napr. kontrolnému odboru ONV 3) a vyčkať na vybavenie tohto upozornenia; kým však rozhodnutie ONV o pridelení pozemku prevyšujúceho výmery uvedené v § 200 O. z. nebude zrušené, nemôže súd iba z tohto dôvodu vyhlásiť dohodu za neplatnú. Občiansky zákonník totiž pripúšťa v § 200 ods. 2 možnosť prekročiť spomenuté výmery, takže dohodu nemožno považovať za odporujúcu ustanoveniu § 200 O. z.

Osobitným prípadom, v ktorom súd rieši otázku existencie práva osobného užívania pozemku, je prípad, keď (nedopatrením) došlo k prideleniu toho istého pozemku do osobného užívania dvakrát, a to dvom rôznym osobám, pričom s obidvoma bola uzavretá dohoda a obidve dohody boli zaregistrované. Pri rozhodovaní o spore, čo v takomto prípade vznikne medzi obidvoma občanmi, ktorí si nárokujú výkon práva osobného užívania, treba považovať za oprávneného užívateľa pozemku toho, ktorého dohoda bola registrovaná skôr, a to bez ohľadu na to, kedy bolo vynesené rozhodnutie ONV o pridelení pozemku do osobného užívania, ako aj bez ohľadu na to, kedy bola dohoda spísaná a kedy bola ohlásená na registráciu. Právoplatnosťou rozhodnutia o registrácii totiž vzniklo právo osobného užívania a toto právo bráni uzavretiu novej dohody o zriadení toho istého práva v prospech niekoho iného. Nemožno teda túto neskoršiu dohodu považovať za platnú.

To platí aj v tom prípade, ak si občan, s ktorým MNV uzavrel dohodu a táto dohoda bola registrovaná neskoršie ako dohoda s iným občanom, postavil na pozemku stavbu, pre ktorú bol pozemok určený. Pretože platne zriadené právo osobného užívania pozemku má niekto iný ako ten, kto na pozemku postavil stavbu, treba vzniknutý právny vzťah posudzovať podľa ustanovenia § 221 O. z. o neoprávnenej stavbe. Keby vlastníctvo stavby nebolo priznané užívateľovi pozemku a stavebníkovi by nebolo ani uložené stavbu odstrániť, boli by dané dôvody na zrušenie jeho práva osobného užívania podľa ustanovenia § 208 O. z., pretože vznikla situácia, v ktorej už nemôže užívateľ splniť dohodnutý účel, na ktorý mu bolo právo osobného užívania zriadené.

Právo osobného užívania možno síce zriadiť viacerým osobám spoločne, avšak v osobnom užívaní musí byť vždy pozemok ako celok a nie iba jeho ideálny podiel. Dohodu, ktorou by sa zriaďovalo právo osobného užívania iba na spoluvlastnícky podiel niektorého pozemku, nebolo by možné považovať za platnú. Najvyšší súd SSR napr. vo svojom rozsudku sp. zn. 1 Cz 74/73 uviedol, že je pojmovo vylúčené, aby do osobného užívania bol daný ideálny podiel nehnuteľnosti. Nemôže teda štát ako podielový spoluvlastník určitého pozemku dať svoj podiel do osobného užívania.

Z rozhodovania súdov vysvitá, že nebýva vždy jasné, či je možné, aby právo osobného užívania bolo zriadené na pozemok, na ktorom viazne vecné bremeno.

Vecné bremeno, na základe ktorého je osoba iná ako vlastník oprávnená určitým spôsobom disponovať s pozemkom, a vlastník pozemku je to povinný trpieť, znamená v podstate obmedzenie vlastníckeho práva a znamenalo by teda aj obmedzenie práva osobného užívania. Keďže podľa ustanovenia § 495 ods. 1 O. z. môžu vecné bremená vznikať len zo zákona, nemožno ich po 1. 4. 1964 (po účinnosti zákona č. 40/1964 Zb.) už zmluvne zriaďovať. Nie je teda možné ani to, aby sa na nehnuteľnosť, na ktorú sa zriaďuje právo osobného užívania, súčasne zriaďovalo vecné bremeno.

Na otázku, či možno zriadiť právo osobného užívania na pozemok, na ktorom už viazne vecné bremeno, treba odpovedať kladne, pravdaže pokiaľ ide o vecné bremeno takej povahy, ktorá nevylučuje výkon práva osobného užívania pozemku. 4)

V konaní, ktoré sa viedlo na Okresnom súde v Trenčíne pod sp. zn. 6 C 533/71, uplatňoval žalobca právo prechodu cez pozemok, na ktorý mali žalovaní právo osobného užívania. Žaloba bola zamietnutá s tým, že žalovaní nadobudli na pozemok právo osobného užívania bez tiarch. Najvyšší

súd SSR však vo svojom rozsudku sp. zn. 2 Cz 18/72 zrušil rozhodnutia súdov obidvoch stupňov a vytkol nedostatočné zistenie skutočného stavu a ďalej uložil, aby v konaní bolo zistené, či žalobcovia, prípadne ich právni predchodcovia, nenadobudli na pozemok, na ktorý majú žalovaní právo osobného užívania, ešte za účinnosti práva platného do 31. 12. 1950 právo prechodu vydržaním. Pripustil teda, že žalovaní mohli nadobudnúť právo osobného užívania na pozemok zaťažený služobnosťou.

Treba skúmať, či vecné bremeno, ktoré viazlo na pozemku, trvá ešte aj po zriadení práva osobného užívania pozemku a či nezaniklo (napr. v zmysle ustanovenia § 396 Hospodárskeho zákonníka 5) , § 48 ods. 2 zákona č. 103/1950 Zb., vládneho nariadenia č. 65/1951 Zb., vládneho nariadenia č. 97/1952 Zb. a pod.).

Nie je teda vylúčené zriadiť právo osobného užívania na pozemok, cez ktorý má tretia osoba právo prechodu, z ktorého má tretia osoba právo odberať vodu a pod. Tak ako uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku, obmedzujú aj jeho užívateľa. Avšak práve tak, ako je podľa ustanovenia § 506 ods. 2 O. z. oprávnený vlastník pozemku domáhať sa obmedzenia alebo zrušenia vecného bremena, je na podanie takéhoto návrhu oprávnený aj osobný užívateľ pozemku. Ak návrh podal užívateľ a súd návrhu vyhovie, zaviaže na náhradu podľa ustanovenia § 506 ods. 2, veta prvá, O. z. navrhovateľa.

Ak užívateľ v čase uzavretia dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku nevedel o tom, že na pozemku viazne vecné bremeno a sú splnené podmienky uvedené v ustanovení § 49 ods. 1 alebo 2 O. z., môže od dohody odstúpiť pre omyl. Ak uvedené podmienky splnené nie sú, pričom vecné bremeno viaznúce na pozemku predstavuje obmedzenie užívacích práv v takej miere, že dohoda je v rozpore so záujmami spoločnosti, môže sa nadobúdateľ domáhať určenia, že dohoda je neplatná ( § 39 O. z.).

Aj vecné bremená vzniknuté zo zákona (napr. podľa ustanovení zákona č. 138/1973 Zb. o vodách, zákona č. 61/1977 Zb. o lesoch, zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny a pod.) obmedzujú práve tak vlastníka ako osobu oprávnenú na osobné užívanie pozemku. Iná povinnosť na spôsob vecného bremena ukladajúca užívateľovi, aby niečo trpel, mohla by byť vymienená iba dohodou dobrovoľne uzavretou užívateľom pozemku, a to iba s povahou záväzkového právneho pomeru a nie s vecnoprávnym charakterom.

Podľa ustanovenia § 208 O. z. podáva návrh na zrušenie práva osobného užívania pozemku národný výbor alebo organizácia ( § 205 O. z.). Z odkazu na ustanovenie § 205 O. z. vyplýva, že aktívnu legitimáciu na podanie takéhoto návrhu má národný výbor alebo organizácia podľa toho, kto s občanom uzavrel dohodu o zriadení práva osobného užívania pozemku. Ak dohodu uzavrela s občanom organizácia, ktorá mala pozemok vo svojej správe alebo vo svojom vlastníctve, je na podanie návrhu oprávnená ona. Národný výbor ako orgán štátnej moci a správy, ktorý je vykonávateľom politiky vedúcej k uspokojovaniu záujmov občanov na užívaní pôdy a ktorý môže najlepšie posúdiť všetky okolnosti rozhodujúce pre únosnosť ďalšieho trvania práva osobného užívania pozemku, môže tu podať návrh na zrušenie práva osobného užívania iba podľa ustanovenia § 32 O. s. p. a organizácia, ktorá s občanom uzavrela dohodu o zriadení práva osobného užívania, je účastníkom konania o zrušenie tohto práva.

Účel, ktorému má právo osobného užívania slúžiť, má byť uvedený už v rozhodnutí o pridelení pozemku do osobného užívania ako aj v dohode o osobnom užívaní (pozri čl. 21 a 22 tzv. registračnej smernice vydanej inštrukciou Ministerstva spravodlivosti a Ministerstva poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva, ktorá bola uverejnená v čiastke 14/1964 Zbierky smerníc pre národné výbory pod por. č. 21 a v čiastke 6/1964 Zbierky inštrukcií a oznámení Ministerstva spravodlivosti pod č. 8). Ak sa prideľuje pozemok na stavbu rodinného domčeka, rekreačnej chaty alebo garáže, má byť určená aj lehota, v ktorej sa má stavba uskutočniť. Ak takáto lehota nebola určená priamo v

rozhodnutí alebo v dohode, postačí ak bola dodatočne určená v upozornení, ktoré treba podľa ustanovenia § 208 O. z. dať užívateľovi prv, než by sa navrhlo zrušenie práva osobného užívania. Užívateľa treba upozorniť na následky nesplnenia dohodnutého účelu užívania pozemku aj vtedy, ak splnenie účelu bolo termínované. Ak už lehota uplynula a upozornenie nebolo dané, treba v upozornení určiť novú primeranú lehotu. Ináč by súd nemohol vyhovieť návrhu na zrušenie práva osobného užívania pre nedodržanie lehoty.

Požiadavka upozornenia nie je však splnená tým, že už v uzavretej dohode je uvedené, že v prípade nesplnenia účelu bude právo zrušené. Za upozornenie, aké má na zreteli ustanovenie § 208 O. z., nemožno považovať iba výzvu, aby užívateľ plnil dohodnutý účel, ak táto výzva nie je spojená s poučením, že v prípade ďalšieho neplnenia môže dôjsť k zrušeniu práva osobného užívania pozemku.

Otázku, či bol užívateľ na následky svojho konania takýmto spôsobom upozornený, musí súd skúmať aj bez ohľadu na to, či sa užívateľ nedostatkom upozornenia bráni a či nie.

Ako už bolo uvedené pod č. 53/1973 (str. 377) Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk, nemožno návrh na zrušenie práva osobného užívania zamietnuť pre nedostatok upozornenia, ak z iných skutočností plynie jednoznačne záver, že aj pri upozornení by nemohol byť splnený účel, pre ktorý bolo právo osobného užívania zriadené (napr. v prípade opustenia územia ČSSR bez súhlasu čs. úradov).

Pri rozhodovaní o návrhu na zrušenie práva osobného užívania pozemku treba prihliadať na všetky individuálne okolnosti prípadu, najmä na ochranu užívateľa a na to, čím užívateľ vysvetľuje nesplnenie účelu, ktorému má pozemok slúžiť. Takéto hodnotenie prichádza do úvahy najmä v prípade stavby a súd so zreteľom na to, že zákon zrušenie práva osobného užívania iba umožňuje, avšak neukladá, uváži, či nedodržanie lehoty má mať za následok zrušenie práva osobného užívania.

Pre záver o tom, či lehota na uskutočnenie zástavby pozemku bola dodržaná a či nie, je smerodajný iba termín určený v dohode o zriadení práva osobného užívania a nie termín uvedený v stavebnom povolení. Stavebným povolením nemožno tento termín predĺžiť ani skrátiť.

Ak bol pozemok daný do osobného užívania na postavenie rodinného domčeka, rekreačnej chaty alebo garáže, možno hovoriť o splnení účelu, ktorému má pozemok slúžiť, iba v tom prípade, ak bola na pozemku vybudovaná stavba, na ktorú bol pozemok určený. 6) Nemožno teda považovať tento účel za splnený, ak užívateľ namiesto rodinného domčeka postavil garáž, ani ak so stavbou domčeka začal, ale bez závažných dôvodov ju prerušil a nepokračuje v nej, alebo ak sa obmedzil iba na výkop základov. Za užívanie pozemku na iný ako dohodnutý účel treba považovať prípad, a užívateľ začal na pozemku určenom na rekreačnú záhradku kopať základy na rodinný domček alebo na chatu, ktorú nemožno považovať len za záhradkársku chatu (napr. stavbu, ktorá presahuje zastavovanou plochou výmeru 16 m2). 7)

K zrušeniu práva osobného užívania rozhodnutím súdu podľa ustanovenia § 208 O. z. nemôže dôjsť, ak už je na pozemku zriadená stavba ( § 220 O. z.). V takomto prípade nemôže dôjsť k zániku práva osobného užívania ani dohodou účastníkov podľa ustanovenia § 207 O. z. Ak si však užívateľ na pozemku, ktorý bol určený na zriadenie záhradky alebo na výstavbu rekreačnej chaty vystaval rodinný domček, nelegalizuje sa touto stavbou protiprávny stav a nemení sa automaticky účelové určenie pozemku. V takomto prípade pôjde o neoprávnenú stavbu podľa ustanovenia § 221 O. z. a súd má na návrh rozhodnúť podľa tohto ustanovenia predovšetkým o vlastníctve stavby, pokiaľ vôbec nenariadi jej odstránenie.

**Spoločné užívanie pozemku**

Ako je výslovne uvedené v ustanovení § 210 O. z., môže právo osobného užívania pozemku vzniknúť aj viacerým osobám spoločne. Tieto osoby musia byť už uvedené v rozhodnutí o pridelení pozemku do osobného užívania a so všetkými treba uzavrieť dohodu o osobnom užívaní pozemku. Vyskytli sa pochybnosti, či účasť spoluužívateľov možno vyjadriť podielmi. Proti názorom, že ide o nedielny vzťah bez určenia podielov, vyskytli sa názory, že ide o vzťah analogický s podielovým spoluvlastníctvom, pri ktorom platí, ak nie sú podiely určené, že podiely všetkých účastníkov sú rovnaké. Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.) v súvislosti s právom osobného užívania pozemku o podieloch nehovorí; toto právo treba považovať za nedielne.

Spôsob spoločného užívania pozemku si upravujú spoluužívatelia dohodou. V prípade nezhody rozhoduje na návrh niektorého z nich súd ( § 212 O. z.), ktorý bude spravidla vychádzať v prípade zastavaného pozemku zo spoluvlastníckych podielov účastníkov na postavenej budove, v prípade nezastaveného pozemku (záhradky) napr. z podielu na úhrade, ktorá bola za právo spoločného užívania poskytnutá, a prípadne aj s prizretím na účelné využitie pozemku, na osobné potreby účastníkov a pod.

Z ustanovenia § 212 O. z., podľa ktorého v prípade nezhody spoločných užívateľov rozhodne o ich právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoločného užívania súd, treba vyvodiť, že užívatelia musia byť jednomyseľní a proti vôli čo aj len jedného zo spoluužívateľov nemôžu ostatní sami presadiť zamýšľaný spôsob užívania, ale musia sa obrátiť na súd. Takáto jednomyseľnosť sa vyžaduje podľa ustanovenia § 211 ods. 1, posledná veta, O. z. aj pri vybavovaní záležitostí, ktoré sa týkajú spoločného užívania pozemku a nemajú charakter bežných záležitostí.

Do úpravy práva osobného užívania pozemkov, ktoré sa zriaďuje stavebníkom domu s bytmi v osobnom vlastníctve, takáto požiadavka jednomyseľnosti pojatá nebola. Vlastníci bytov môžu byť spoločnými užívateľmi pozemku, na ktorom je dom s ich bytmi postavený ( § 20 ods. 1 zákona č. 52/1966 Zb. v znení zákona č. 30/1978 Zb.), a majú právo a povinnosť zúčastňovať sa okrem iného aj na rozhodovaní o tomto pozemku ( § 8 ods. 2 tohto zákona); majú pritom rovnaké hlasovacie právo a rozhoduje väčšina hlasov, avšak keď ide o dôležité rozhodnutie, môžu sa prehlasovaní vlastníci obrátiť na súd a navrhnúť zmenu rozhodnutia (pozri aj rozhodnutie uverejnené pod č. 7/1980 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

Pokiaľ právo osobného užívania pozemku nebolo ako spoločné už zriadené, môže dôjsť k jeho vzniku dedením (tak zo zákona ako aj zo závetu), ak po poručiteľovi nastupuje viacej dedičov. Práve tak dochádza k zmene výlučného práva osobného užívania na právo spoločné, ak prejde stavba postavená na pozemku v osobnom užívaní z výlučného osobného vlastníctva jednej osoby do spoluvlastníctva viacerých osôb.

Aj keď sa v úprave právo osobného užívania pozemku nachádza rad prvkov, ktoré sú podobné, ba niekedy zhodné s prvkami práva vlastníckeho alebo s prvkami práva osobného užívania bytu, úprava spoločného užívania pozemku manželmi sa vo významných prvkoch líši na jednej strane od práva bezpodielového spoluvlastníctva manželov a na druhej strane od spoločného užívania bytu manželmi.

Takýmto odchylným prvkom je už viazanie vzniku spoločného užívania pozemku manželmi na ich trvalé spolužitie, zatiaľ čo vznik bezpodielového spoluvlastníctva manželov na ich spolužitie viazaný nie je. Právo spoločného užívania bytu vzniká obom manželom, aj keď nadobudol právo užívať byt niektorý z manželov ešte pred uzavretím manželstva, kým právo osobného užívania pozemku nadobudnuté niektorým z manželov ešte pred uzavretím manželstva zostáva jeho výlučným právom aj počas trvania manželstva.

Ak teda na pozemku, na ktorý nadobudol právo osobného užívania iba jeden z manželov (pred uzavretím manželstva), bude počas trvania manželstva postavený dom, dôjde k obdobnej situácii, aká

vzniká, keď si manželia postavia za manželstva dom na pozemku, ktorý má vo výlučnom vlastníctve iba jeden z nich. Dom je síce v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, pozemok však zostáva aj naďalej predmetom práva osobného užívania prislúchajúceho výlučne iba jednému z nich. V prípade zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov a jeho vyporiadania možno však aj o tomto práve robiť opatrenia a na návrh rozhodovať v súdnom konaní.

Od práva spoločného užívania bytu sa líši právo spoločného užívania pozemku manželmi aj pokiaľ ide o jeho zánik. Ak totiž zomrie jeden z manželov, ktorým patrilo právo spoločného užívania nedružstevného bytu, spoločné užívanie zanikne a jediným užívateľom sa stane pozostalý manžel. Ak zomrie jeden z manželov, ktorým patrilo právo spoločného užívania pozemku, nastupuje na jeho miesto dedič. Spoločné užívanie bytu manželmi zanikne, ak niektorý z manželov opustí trvale spoločnú domácnosť, a jediným užívateľom sa stane druhý manžel. Opustenie spoločnej domácnosti a prerušenie spolužitia nemá však za následok zánik spoločného práva užívania pozemku.

Zánikom manželstva síce podľa ustanovenia § 215 ods. 1 O. z. zaniká aj právo spoločného užívania pozemku manželmi, kým však nedôjde ani k dohode ani k rozhodnutiu o tom, kto z bývalých manželov sa stane užívateľom pozemku, treba posudzovať vzájomný vzťah obidvoch manželov ako aj ich vzťah k pozemku analogicky podľa ustanovení o spoločnom užívaní pozemku manželmi.

Vo veci sp. zn. 3 C 1/76 rozhodoval Okresný súd v Galante o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva, do ktorého v čase rozvodu účastníkov patrili aj základy rozostavaného rodinného domčeka na pozemku, ktorý dostali obidvaja účastníci do spoločného osobného užívania manželmi. Po rozvode manželstva sa odporca dohodol s MNV na zrušení práva osobného užívania pozemku a MNV mu vrátil úhradu za toto právo. Na pozemok bolo zriadené právo osobného užívania novému užívateľovi a tomuto odporca predal základy rodinného domčeka. Súd prvého stupňa vzal pri vyporiadaní do úvahy tak sumu, ktorú odporca prijal od národného výboru, ako aj sumu, za ktorú predal základy rodinného domčeka. Odvolací súd správne poukázal na to, že rozvodom manželstva síce zaniklo právo spoločného užívania pozemku, ale kým nedošlo k dohode o tom, kto bude ďalším užívateľom, a k vyporiadaniu spoločného práva manželov, platí tu analogicky ustanovenie § 211 ods. 1 O. z., pokiaľ ide o nakladanie s týmto právom. Odporca teda nebol oprávnený bez súhlasu navrhovateľky uzavrieť dohodu o zrušení práva osobného užívania. Ak navrhovateľka nedala súhlas, dohoda o zrušení je neplatná.

**Ochrana práva osobného užívania pozemku**

Právo osobného užívania pozemku sa líši od práva vlastníckeho okrem iného tým, že je neprevoditeľné (s výnimkou prípadu, keď podľa ustanovenia § 218 O. z. prechádza spolu so stavbou zriadenou na pozemku) a že užívateľ nemôže spôsobiť zánik tohto práva nijakým jednostranným úkonom, akým je v prípade vlastníctva opustenie vecí v zmysle ustanovenia § 453 ods. 2 O. z. Ak užívateľ opustí pozemok, je tu dôvod na to, aby súd mohol na návrh podľa ustanovenia § 208 O. z. zrušiť právo osobného užívania; právo však samo zo zákona nezaniká.

Charakteristickým znakom práva osobného užívania pozemku, a to znakom, ktorý podstatne odlišuje toto právo od práva vlastníckeho, je to, že užívateľ má pozemok, na ktorý mu vzniklo právo osobného užívania, užívať na ten účel, na ktorý mu bol pozemok pridelený.

Nedodržanie tohto účelu či už tým, že užívateľ nepoužíva pozemok vôbec, a či tým, že ho užíva na iný ako dohodnutý účel, je sankcionované možnosťou, že súd právo osobného užívania zruší. Dohodnutým účelom je teda právo užívateľa na pridelený pozemok obmedzené. Okrem tohto obmedzenia a už spomenutých obmedzení, týkajúcich sa možnosti prevodu a možnosti privodiť zánik práva osobného užívania pozemku, možno rozsah práv, ktoré má užívateľ na pozemok, plne stotožňovať s rozsahom práv, ktoré má vlastník.

Tak ako vlastník pozemku, má aj užívateľ (podľa ustanovenia § 203 O. z.) právo na ochranu proti tomu, kto do jeho práva osobného užívania pozemku neoprávnene zasahuje. Ochrany svojho práva osobného užívania môže sa užívateľ domáhať úspešne aj voči samému vlastníkovi pozemku, kým právo osobného užívania trvá.

Pri žalobách na ochranu práva spoločného užívania pozemku je aktívne legitimovaný ktorýkoľvek zo spoluužívateľov pozemku. Pokiaľ má rozsudok byť vykonateľný voči spoluužívateľom pozemku, je potrebné, aby všetci spoluužívatelia boli účastníkmi konania.

Ku konfliktným situáciám, aké sa môžu vyskytnúť medzi vlastníkom pozemku a jeho susedmi, môže dôjsť aj medzi užívateľmi pozemku a jeho susedmi. Je tu teda užívateľ aktívne aj pasívne legitimovaný vystupovať práve tak ako vlastník pozemku. V tomto smere sú výnimkou spory, v ktorých ide napr. o to, či plocha, na ktorú si účastníci robia nárok, patrí k pozemku, na ktorý má jeden z účastníkov právo osobného užívania, a či patrí k pozemku susednému, ktorý je vlastníctvom alebo predmetom osobného užívania druhého účastníka. Keďže takýto spor sa nedotýka iba práva osobného užívania, ale priamo vlastníckeho práva, a otázku vlastníctva tu rieši súd, nie ako predbežnú, ale priamo ju výrokom určuje, je potrebné, aby účastníkom bol nielen užívateľ, ale aj vlastník.

Vo veci sp. zn. 8 C 96/68 Okresného súdu v Humennom sa užívatelia domáhali, aby sa žalovaným zakázalo užívanie určitej časti pozemku a prikázalo sa im odstránenie plota. Súdy obidvoch stupňov žalobu zamietli s odôvodnením, že nejde o nárok podľa § 203 O. z. (ochrana užívateľa), ale o nárok podľa § 132 O. z. (ochrana vlastníka) a že na podanie takejto žaloby je oprávnený iba vlastník. Najvyšší súd SSR rozsudkom sp. zn. 2 Cz 36/73 zrušil tieto rozsudky s odôvodnením, že tí, ktorým vzniklo právo osobného užívania, majú voči všetkým, čo im do tohto práva zasahujú, právo na ochranu v rovnakom rozsahu, akú má vlastník pozemku a právo na túto ochranu nie je závislé od toho, či už aj fakticky nehnuteľnosť užívali.

Vo veci sp. zn. 5 C 372/78 Okresného súdu v Žiari nad Hronom šlo o spor medzi užívateľmi susediacich pozemkov; žalobca tvrdil, že žalovaný svojou stavbou zasiahol do jeho pozemku. Zistené bolo, že účastníci začali so stavbami svojich domov na pozemkoch, ktorých vymedzenie bolo iba predbežné, a že pri definitívnom vymeraní pozemkov došlo k zmene ich hraníc. Súd správne vychádzal z hraníc pozemkov zodpovedajúcich ich definitívnemu vymeraniu.

Ak štát nadobudol vlastníctvo pozemku vyvlastnením a na vyvlastnenú nehnuteľnosť zriadil právo osobného užívania, má užívateľ právo domáhať sa na pôvodnom vlastníkovi vyvlastnenej nehnuteľnosti jej vypratania.

Typický prípad susedského sporu je spor o plot, či už ide o právo a či o povinnosť oplotiť pozemok. V súvislosti s otázku oplotenia pozemku, ktorý je vo vlastníctve alebo v osobnom užívaní občana uviedol Najvyšší súd SSR v rozsudku sp. zn. 2 Cz 43/77: „Nejestvuje ustanovenie upravujúce všeobecnú povinnosť vlastníka alebo osobného užívateľa ohradiť si svoj pozemok. Bolo by to možné iba výnimočne za predpokladu, že z jeho pozemku hrozí škoda susednej nehnuteľnosti práve v dôsledku nedostatku ohrady ( § 417 ods. 2 O. z.), prípadne ak by nepostavenie ohrady bolo inak v zásadnom rozpore s pravidlami socialistického spolunažitia. Naproti tomu vlastník alebo osobný užívateľ pozemku má v zásade právo postaviť si vhodným a zákonu zodpovedajúcim spôsobom ohradu, ak to považuje za potrebné alebo účelné, pokiaľ táto ohrada nepresahuje hranice jeho pozemku a pokiaľ tým nezasahuje inak do práv vlastníka alebo osobného užívateľa susedného pozemku v zmysle ustanovenia § 132 O. z. ( § 203 a § 489 O. z.), prípadne pokiaľ by tým nevznikla hrozba škody pre susednú nehnuteľnosť ( § 415 a § 417 ods. 2 O. z.). Takéto zásahy môžu byť mnohotvárnej povahy; ako príklad možno uviesť bránenie prístupu svetla na susedný pozemok, estetickú nevhodnosť oplotenia z hľadiska zachovania kultúrnosti prostredia alebo iné znehodnocovanie priľahlého susedovho pozemku, prípadne ich bránenie vlastníkovi (osobnému

užívateľovi) riadne a nerušene užívať svoju nehnuteľnosť atď., pričom túto otázku treba súčasne posudzovať aj z hľadiska pravidiel socialistického spolužitia (čl. VI a VII O. z.). Len v takýchto alebo podobných prípadoch môže vlastník alebo osobný užívateľ susedného pozemku občianskoprávnym sporom zabrániť zriadeniu ohrady, prípadne domôcť sa jej odstránenia."

Vo veci sp. zn. 9 C 1687/76 sa na Okresnom súde v Trnave užívateľka pozemku domáhala náhrady škody, ktorá jej vznikla na oplotení jej pozemku tým, že žalovaný prehĺbil cestu susediacu s pozemkom a tým odkryl základy plota, narušil stabilitu oplotenia a vystavil oplotenie nebezpečenstvu poškodenia mrazom.

Najvyšší súd SSR vyslovil potom v rozsudku sp. zn. 1 Cz 95/80, že užívateľka pozemku mala právo osadiť svoj plot do terénu, aký tu bol v čase zriadenia práva osobného užívania. Ak žalovaný tento terén svojvoľne upravil a následkom tejto úpravy utrpela žalobkyňa škodu, zodpovedá za túto škodu žalovaný.

Už v Rozbore a zhodnotení notárskej praxe v konaní o dedičstve a v konaní o registrácii zmlúv, Pls 1/67, sa bývalý Najvyšší súd zaoberal otázkou stavieb rôzneho druhu (kôlní, altánov atď.) a zariadení (studne, vodovodného vedenia, bazénu atď.) alebo rozmanitých porastov, ktoré sa na pozemku danom do osobného užívania nachádzajú. Podľa záveru v tomto rozbore (pozri zborník „Najvyšší súd o občianskom súdnom konaní a konaní pred štátnym notárstvom", ŠEVT, Praha 1974, str. 592) tieto stavby, zariadenia a porasty, ak nie je v dohode o osobnom užívaní pozemku nič dohodnuté, stávajú sa predmetom užívania spolu s pozemkom a na to možno prihliadnuť pri stanovení výšky úhrady za užívanie pozemku. To vyplýva už aj z toho, že ide takmer vždy o súčasť pozemku v zmysle ustanovenia § 120 O. z.

Vo veci sp. zn. 5 C 64/71 rozhodoval Okresný súd v Považskej Bystrici o nároku bývalého užívateľa pozemku, ktorý sa voči žalovanému Čs. štátu domáhal náhrady za humus zanechaný na pozemku. Občan, ktorý nadobudol právo osobného užívania na pozemok, bránil totiž tomu, kto mal pozemok iba vo faktickom užívaní, prípadne ponechaný v dočasnom užívaní, aby si z pozemku, ktorý bol pôvodne smetiskom, pozhŕňal a odviezol humus. Ak občan zveľadil pozemok tak, že sa na ňom vytvorila vrstva humusu, a ak túto vrstvu musel na pozemku nechať, vznikol mu iba prípadný nárok na vydanie neoprávneného majetkového prospechu voči vlastníkovi pozemku, nevznikol mu však ani nárok na odvezenie humusu ani nárok na náhradu voči tomu, kto má pozemok v osobnom užívaní.

Najvyšší súd SSR potom vo svojom rozsudku sp. zn. 1 Cz 30/73 vyložil, že nárok na odvezenie humusu by bol opodstatnený potiaľ, pokiaľ sa humus nestal súčasťou užívaného pozemku, teda pokiaľ tvoril samostatnú vec, ktorú bolo možno oddeliť od pozemku bez toho, že by sa povaha pozemku bola zmenila, alebo ak odstránenie tohto humusu bolo medzi účastníkmi vymienené. Ak už došlo k zmiešaniu humusu s pôvodnou pôdou, nemožno už ďalej považovať humus za samostatnú vec a teda ani za odstrániteľnú investíciu. Právo osobného užívania pozemku sa teda vzťahuje aj na humus tvoriaci súčasť tohoto pozemku.

V časti venovanej vzniku práva osobného užívania bolo už uvedené, že pojmovo nie je vylúčené zriadenie práva osobného užívania na pozemok, na ktorom viazne vecné bremeno. Zriadením práva osobného užívania pozemku nezaniká vecné bremeno, ktoré na pozemku viazne, takže oprávnený sa môže úspešne domáhať toho, aby užívateľ trpel výkon práva, čo zaťažuje ním užívaný pozemok.

Na rozdiel od vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré je postihnuteľné výkonom rozhodnutia, právo osobného užívania pozemku nemožno výkonom rozhodnutia postihnúť. Ide totiž o neprevoditeľné majetkové právo, ktoré sa zakladá rozhodnutím príslušného orgánu pre určitú osobu, a tretia osoba môže toto právo nadobudnúť zase len na základe jej udeleného oprávnenia. Pravdaže, budova postavená na pozemku v osobnom užívaní môže byť postihnutá výkonom rozhodnutia podľa

ustanovenia § 335 O. s. p., pričom spolu s predajom budovy v zmysle ustanovení § 336 O. s. p., § 79 a nasl. Not. por. prechádza podľa ustanovenia § 218 O. z. na kupujúceho aj právo osobného užívania. Pri stanovení odhadnej ceny ( § 85 Not. por.) sa na cenu práva osobného užívania pozemku síce neprihliadne, nadobúdateľ by však spolu s odhadnou cenou mal zložiť sumu zodpovedajúcu hodnote tohto práva.

**Vyporiadanie práva osobného užívania pozemku**

Právo osobného užívania pozemku je právom majetkovým a zriaďuje sa v zásade za úhradu ( § 198 ods. 2 O. z., § 11 ods. 4 vyhlášky č. 156/1975 Zb.). Výšku tejto úhrady určuje vyhláška č. 47/1969 Zb., /8/ a to zhodne s výškou náhrady pri vyvlastnení pozemkov v zastavanej časti obce a pozemkov určených na stavbu rekreačných chát a zriadenie záhradok mimo zastavanej časti obce.

Právo osobného užívania pozemku má teda svoju hodnotu a tá je významná, ak dochádza ku zmenám v samej existencii tohto práva (k jeho odňatiu podľa ustanovenia § 204 ods. 2 O. z., alebo k jeho zániku podľa ustanovenia § 209, prípadne § 219 O. z.), alebo ku zmene v subjektoch, ktorým toto právo prislúcha (pri zániku práva spoločného užívania podľa ustanovenia § 213 O. z., pri zániku práva spoločného užívania manželmi podľa ustanovenia § 215 O. z., prípadne pri prechode tohto práva podľa ustanovenia § 218 O. z.). S výnimkou ustanovenia § 204 O. z., v ktorom sa uvádza, že odňatie práva osobného užívania (opatrenie podobné vyvlastneniu) sa deje za náhradu, v ostatných už spomenutých ustanoveniach sa hovorí, že právo osobného užívania treba vyporiadať. K tomuto vyporiadaniu má dôjsť predovšetkým dohodou ( § 209, § 213, § 215 a § 218 O. z.) a ak nedôjde k dohode, rozhodne na návrh účastníkov v prípadoch uvedených v ustanoveniach § 209, § 213 a § 215 O. z. súd. Ustanovenie § 209 a § 218 O. z. uvádzajú zhodne, že pri vyporiadaní treba prihliadať na výšku úhrady, ktorá bola za právo osobného užívania zaplatená, ako aj na náklady, ktoré boli účelne vynaložené na trvalé zlepšenie pozemku, prípadne na vysadenie porostov.

Vyporiadanie práva osobného užívania pozemku v prípade uvedenom v ustanovení § 218 O. z. nezveruje zákon súdu, ale iba dohode účastníkov. Ak totiž k dohode o vyporiadaní tohto práva medzi účastníkmi nedôjde, nedošlo ani k prevodu stavby a zostáva naďalej tak budova vo vlastníctve, ako aj pozemok v užívaní pôvodných subjektov. O náhrade pri odňatí práva osobného užívania pozemku podľa ustanovenia § 204 ods. 2 O. z. sa koná a rozhoduje v správnom konaní tak ako o náhrade za vyvlastnenie.

V rozhodnutí sp. zn. 1 Cz 61/78 vysvetlil Najvyšší súd SSR v súvislosti s ustanovením § 218 ods. 2 O. z. pojem vyporiadania takto: „Pod vyporiadaním, ako ho uvádza citované zákonné ustanovenie, myslí sa dohoda, ktorou si predošlý užívateľ rieši s nadobúdateľom všetky vzájomné majetkové nároky vyplývajúce z prechodu práva osobného užívania pozemku. Vyporiadanie preto vyžaduje, aby sa v ňom prihliadlo aj na výšku úhrady, ktorú predošlý užívateľ zaplatil za právo osobného užívania, na náklady, ktoré vynaložil na pomocné stavby, na zveľadenie pozemku, na vysadenie porastov a pod.“

Na cene práva osobného užívania nemení nič to, že užívateľ poberal počas užívania z pozemku úžitky, ktoré prípadne celkom vyvážili cenu zaplatenú pri zriadení tohto práva. Tak ako sa cena pozemku jeho užívaním nemení, nemení sa užívaním ani cena práva osobného užívania. Pravdaže, v cene práva osobného užívania, totožnej s výškou náhrady, ktorá by sa poskytla za pozemok pri vyvlastnení, nie je zahrnutá cena oplotenia, studne, prípadne aj pivnice, záhradného domca a najmä nie cena porastov, ktoré sú na pozemku. Tie treba k cene práva osobného užívania pozemku pripočítať, pretože takisto ide o hodnoty, ktoré sú predmetom vyporiadania. Napokon treba prihliadnuť aj na investície účelne vynaložené na trvalé zlepšenie pozemku, ako napr. na melioráciu a pod.

1. Vyporiadanie pri zrušení práva osobného užívania ( § 209 O. z.)

V návrhoch na zrušenie práva osobného užívania pozemkov sa národné výbory obyčajne obmedzujú iba na zrušenie práva osobného užívania a nezaoberajú sa jeho vyporiadaním.

Vo veci sp. zn. 9 C 869/79 Okresného súdu v Banskej Bystrici podal návrh ONV v B. a obmedzil sa iba na žiadosť o zrušenie bez zmienky o vyporiadaní.

Vo veci sp. zn. 10 C 1911/79 Okresného súdu v Banskej Bystrici sa v návrhu na zrušenie práva osobného užívania, ktorý podal MsNV v B. uvádzalo, že náhrada za zriadenie práva osobného užívania pozemku vo výške 3290 Kčs bude odporcovi vrátená finančným odborom MsNV v B. Z takto koncipovaného návrhu je nezrozumiteľné, či veta o vrátení úhrady je ešte časťou návrhu, totiž či navrhovateľ žiada, aby súčasne so zrušením práva bol zaviazaný vrátiť úhradu, a či ide iba o oznámenie, že úhradu je ochotný vrátiť.

Konanie o návrhu na zrušenie práva osobného užívania pozemku možno spojiť s konaním o vyporiadaní tohto zrušeného práva. Treba vziať do úvahy, že zrušeniu práva osobného užívania pozemku dohodou Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.) žiadne prekážky nekladie, ba uprednostňuje toto zrušenie ( § 207 O. z.) pred súdnym zrušením ( § 208 O. z.). Účastníci môžu uzavrieť dohodu, ktorou právo osobného užívania nielen zrušujú, ale ktorou si ho súčasne aj vyporiadavajú; so zreteľom na túto možnosť pri dohode účastníkov bolo by neodôvodnené vylučovať tú istú možnosť v konaní a rozhodovaní súdom. Výrok týkajúci sa vyporiadania je závislý od výroku vyslovujúceho zrušenie, takže na jeho právoplatnosť a na preskúmavaciu právomoc odvolacieho súdu sa vzťahujú ustanovenia § 206 a § 212 O. s. p.

Ak bolo navrhované iba zrušenie práva osobného užívania pozemku, musí sa súd obmedziť iba na rozhodnutie o tomto návrhu a nesmie rozhodovať aj o vyporiadaní. Ak sa však navrhuje zrušenie a vyporiadanie práva osobného užívania pozemku, niet dôvodu na zamietnutie návrhu v časti smerujúcej na vyporiadanie. To však nevylučuje, aby súd najprv rozhodol čiastočným rozsudkom o zrušení práva osobného užívania pozemku a až po jeho právoplatnosti o vyporiadaní zrušeného práva. Tento postup bude žiadúci všade tam, kde vyporiadanie bude predvídateľne vyžadovať rozsiahle dokazovanie; bolo by však formalistické nepripustiť spojenie oboch konaní a rozhodnutí v prípadoch, kde vyporiadanie bude jednoduché, ako napr. tam, kde na pozemku neboli vykonané žiadne investície.

Okresný súd v Poprade vo veci sp. zn. 13 C 754/79 zrušil právo osobného užívania pozemku a súčasne zaviazal navrhovateľa – MsNV v K. zaplatiť odporcovi sumu 2862 Kčs, ktorú odporca uhradil za právo osobného užívania.

V ďalšej veci sp. zn. 8 C 989/77 Okresného súdu v Poprade súd prvého stupňa rozhodol iba o zrušení práva osobného užívania pozemku. Odvolací súd mu vec vrátil na doplnenie rozsudku v zmysle ustanovenia § 166 O. s. p., pretože nerozhodol o celej prejednávanej veci, a súd prvého stupňa v doplňujúcom rozsudku navrhovateľa zaviazal zaplatiť odporcovi 3148 Kčs.

Vyporiadanie, ku ktorému dochádza podľa ustanovenia § 209 O. z. upravuje vzájomné nároky účastníkov dohody, ktorou bolo právo osobného užívania zriadené. Účastníkmi tohto vyporiadania je teda MNV, prípadne organizácia ( § 205 O. z.) a užívateľ pozemku.

2. Vyporiadanie pri zániku spoločného užívania pozemku ( § 213 O. z.)

V časti venovanej právu spoločného užívania pozemku bolo už uvedené, že toto právo osobného užívania treba považovať za nedielne, takže uvádzanie podielov, ktorými sa jednotliví spoluužívatelia zúčastňujú na výkone svojho práva, nemá miesta. Ak však došlo k zániku práva spoločného užívania pozemku a užívatelia sa nedohodli na vzájomnom vyporiadaní, rozhodne na návrh niektorého z nich

súd. V takomto prípade treba stanoviť hľadiská, podľa ktorých sa majú bývalí spoluužívatelia podieľať na majetkovej hodnote, ktorú predstavovalo právo spoločného užívania, prípadne podľa ktorého si majú uspokojiť vzájomné nároky vyplývajúce zo zániku spoločného práva. Pri vyporiadaní nemožno vždy vychádzať mechanicky z toho, že hodnota zaniknutého majetkového práva sa má deliť medzi spoluužívateľov v rovnakých podieloch, ale treba prihliadať na individuálne okolnosti každého jednotlivého prípadu.

Predovšetkým bude medzi bývalými spoluužívateľmi rozhodujúce to, čo si medzi sebou dohodli pri zriadení práva spoločného užívania pozemku. Ak sa pri zriadení práva spoločného užívania pozemku nezúčastnili na úhrade ceny tohto práva v rovnakých podieloch a nedohodli sa na niečom inom, bude v prípade zániku spoločného práva primerané také vyporiadanie, pri ktorom sa každému vráti podiel z ceny práva, akým sa zúčastnili na úhrade pri zriadení práva. Ak je na pozemku v spoločnom užívaní stavba, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve, bude obvyklé, že o cenu práva spoločného užívania sa účastníci budú deliť v pomere svojich spoluvlastníckych podielov, ktoré majú na stavbe. Prirodzene, bude treba prihliadať aj na investície, ktoré každý zo spoluužívateľov vynaložil na pozemok, ďalej na to, či sa tieto investície robili so súhlasom ostatných spoluužívateľov, či boli potrebné a ako sa nimi pozemok zhodnotil.

3. Vyporiadanie pri zániku práva užívania pozemku manželmi ( § 215 O. z.)

Zatiaľ čo pri vyporiadaní práva osobného užívania pozemku, ktoré s prevodom budovy prechádza na nový subjekt podľa ustanovenia § 218 O. z., sa výslovne uvádza, že dohoda o vyporiadaní je súčasťou zmluvy o prevode stavby, nevyžaduje Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.), aby dohoda o tom, ktorý z rozvedených manželov bude výlučným užívateľom pozemku, bola súčasťou dohody o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Podľa ustanovenia § 215 ods. 2 O. z. ak manželstvo zanikne rozvodom a ak sa manželia nedohodnú o tom, ktorý z nich sa stane užívateľom pozemku a ako sa vyporiadajú, rozhodne na návrh niektorého z nich súd v rámci vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva. Toto ustanovenie pripúšťa, aby sa manželia, ktorých manželstvo zaniklo rozvodom, dohodli o tom, ktorý z nich sa stane užívateľom pozemku a ako sa vyporiadajú, pričom neviaže ich dohodu na to, aby sa stala v rámci celkového vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva. Môžu sa teda manželia dohodnúť iba na tom, ktorý z nich bude výlučným užívateľom pozemku, a ako sa vyporiadajú ohľadne zaniknutého spoločného užívacieho práva, a táto ich dohoda bude platná, aj keď sa ohľadom majetku, ktorý tvoril bezpodielové spoluvlastníctvo, nedohodli a obrátili sa s návrhom na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva na súd.

Súd, na ktorý sa bývalí manželia obrátili s návrhom na vyporiadanie práva osobného užívania pozemku v rámci vyporiadania ich bezpodielového spoluvlastníctva, musí predovšetkým zistiť, či účastníkom vôbec vzniklo právo spoločného užívania pozemku a či išlo o právo spoločného užívania pozemku manželmi podľa ustanovenia § 214 O. z.

V konaní o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva je súd v rámci zisťovania majetku v bezpodielovom spoluvlastníctve povinný zisťovať aj to, či do majetkových práv manželov nepatrí nevyporiadané právo osobného užívania pozemku; v kladnom prípade treba dať účastníkom poučenie, že môžu navrhnúť aj to, aby súd rozhodol o tomto práve. Ak bude takýto návrh podaný, pojme súd hodnotu tohto práva do aktív majetku, ktorý sa má vyporiadať

Vo všetkých prípadoch, v ktorých súd pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva zistí, že účastníci majú rodinný domček, chatu alebo garáž, je povinný zistiť, či pozemok, na ktorom je domček postavený, je v ich vlastníctve, a či v osobnom užívaní. Ak je totiž v osobnom užívaní, treba na návrh rozhodnúť o tom, kto bude naďalej výlučným užívateľom pozemku.

Z tej okolnosti, že súd pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov pririekol rodinný

domček, ktorý bol postavený na pozemku v spoločnom užívaní manželov, jednému z bývalých manželov, nemožno ešte vyvodiť, že rozhodol aj o práve osobného užívania, ako to požaduje § 215 ods. 2 O. z. (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 27/1979 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk). Rozhodnutím podľa ustanovenia § 215 ods. 2 O. z. sa totiž rozumie nielen určenie toho, kto bude nabudúce už výlučným užívateľom pozemku, ale aj vyporiadanie; treba brať ohľad na to, že celá majetková hodnota zaniknutého práva spoločného užívania pozemku dostáva sa iba jednému z bývalých manželov a treba z toho vyvodiť dôsledky pri vyporiadaní celého majetku, ktorý tvoril bezpodielové vlastníctvo účastníkov.

Ak teda dôjde k vyporiadaniu bezpodielového spoluvlastníctva manželov, do ktorého patrí stavba na pozemku v spoločnom užívaní, treba na návrh o tomto práve osobného užívania výslovne tiež rozhodnúť, aj keď výlučným užívateľom pozemku sa stane ten z účastníkov, ktorému pripadne stavba. Okrem toho však treba rozhodnúť, či a v akej forme dostane druhý manžel protihodnotu tohto práva.

Niektoré súdy sa týmito zásadami nespravujú, neskúmajú, či pozemok, na ktorom je stavba, je v spoločnom užívaní manželov alebo niektorého z nich, prípadne ak aj túto skutočnosť zistia, nerozhodnú (hoci to bolo navrhované) o pozemku, na ktorý bolo zriadené právo osobného užívania.

Vo veci sp. zn. 9 C 633/77 Okresného súdu v Žiline prikázal súd prvého stupňa chatu do výlučného vlastníctva odporcu a o pozemku, ku ktorému bolo zriadené právo osobného užívania, súd nerozhodol.

Okresný súd v Žiline vo veciach sp. zn. 9 C 950/76 a 6 C 127/78 pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov nezistil riadne tú okolnosť, o aký šlo pozemok, na ktorom stojí chata patriaca do bezpodielového spoluvlastníctva.

Ak je v spoločnom osobnom užívaní manželov pozemok, na ktorom žiadna stavba nestojí (ešte nezastavená stavebná parcela, záhradka a pod.), treba na návrh pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva vždy rozhodnúť o tom, ktorý z manželov sa stane užívateľom pozemku ( § 215 ods. 2 O. z.). Stavebnú parcelu by mal spravidla dostať do výlučného užívania ten z účastníkov, u ktorého sú predpoklady, že splní účel, pre ktorý bolo právo osobného užívania zriadené; pri rekreačnej záhradke bude treba obyčajne prihliadať jednak na to, kto na záhradke pracoval, a v prípade, že išlo o manželstvo, v ktorom boli deti, či tieto deti užívali záhradku a komu boli zverené do výchovy a opatery.

Ak je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov stavba, avšak pozemok, na ktorom stavba stojí, je v osobnom užívaní iba jedného z manželov, potom vyporiadaním, podľa ktorého by stavba pripadla do výlučného vlastníctva jednému z bývalých manželov, právo osobného užívania pozemku by však naďalej prislúchalo druhému z bývalých manželov, vytvorila by sa neúnosná situácia, riešenie ktorej teraz platné ustanovenia Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb.) neumožňujú. Zrušenie práva osobného užívania by bolo nemožné, pretože ide o právo na pozemok, na ktorom bola už postavená stavba, a prevod tohto práva sa neumožňuje. Aj keď vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov tým spôsobom, že predmet spadajúci do tohto spoluvlastníctva sa stane výlučným vlastníctvom iba jedného z bývalých manželov, nemožno považovať za prevod, a to ani z hľadiska ustanovenia § 490 ods. 2 O. z., ani z poplatkového hľadiska, žiada sa predsa v prípade stavby v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov postavenej na pozemku, ktorého užívateľom je iba jeden z nich, použiť analogicky ustanovenie § 218 ods. 1 O. z. v tom zmysle, že výlučnému nadobúdateľovi stavby pripadne aj právo osobného užívania pozemku, ktoré dovtedy patrilo druhému.

Ako bude bližšie uvedené v časti týkajúcej sa ustanovenia § 218 O. z., môžu manželia zmluvne previesť vlastníctvo spoločného domčeka na inú osobu s účinkami, že súčasne prechádza na ňu aj

právo osobného užívania; obdobne po zániku bezpodielového spoluvlastníctva v prípade rozvodu manželstva môžu sa manželia v rámci dohody o vyporiadaní dohodnúť, že domček pripadne do výlučného vlastníctva jednému z nich; táto dohoda bude mať za následok aj prechod práva osobného užívania na toho, komu pripadá domček. Ak môžu manželia pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva uzavrieť takúto dohodu, môže takto rozhodnúť aj súd. Ak teda pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva, v ktorom je stavba zriadená na pozemku v osobnom užívaní iba jedného z manželov, pririekne súd stavbu do výlučného vlastníctva druhému manželovi, prejde na tohto manžela spolu so stavbou aj právo osobného užívania pozemku; to vyjadrí súd výslovne vo svojom rozhodnutí a na návrh toto právo aj vyporiada.

4. Vyporiadanie práva osobného užívania pozemku pri prevode stavby ( § 218 O. z.)

Z ustanovení § 218 O. z. vyplýva, že vyporiadanie práva osobného užívania pozemku pri prevode stavby stojacej na tomto pozemku je povinnosťou nadobúdateľa stavby a že dohoda o vyporiadaní tohto práva je súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva stavby. Štátne notárstvo je teda povinné pri registrácii zmluvy o prevode stavby skúmať, či a ako dochádza touto zmluvou aj k vyporiadaniu práva osobného užívania pozemku, na ktorom stavba stojí.

Keďže ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, pre ktorú zákon predpisuje písomnú formu a pri ktorej prejavy účastníkov musia byť na tej istej listine, môže štátne notárstvo registrovať zmluvu o prevode budovy iba v tom prípade, ak je vyporiadanie práva osobného užívania pozemku upravené priamo v znení zmluvy, ktorá bola ohlásená na registráciu.

Ak zmluva ohlásená na registráciu nemá ustanovenie o vyporiadaní práva osobného užívania pozemku, nemožno ju považovať za platnú, pretože je neúplná; chýba jej totiž časť, ktorú treba so zreteľom na ustanovenie § 218 O. z. považovať za podstatnú. Takú zmluvu by bolo treba považovať za neplatnú, aj keby ju bolo štátne notárstvo nedopatrením registrovalo, pretože neplatná zmluva sa registráciou štátneho notárstva nekonvaliduje.

Ak si manželia postavili za trvania manželstva domček na pozemku, na ktorý mal právo osobného užívania iba jeden z nich, a tento domček prevedú na iného, nebude pochybností o tom, že spolu s domčekom prejde na kupujúceho aj právo osobného užívania pozemku podľa ustanovenia § 218 ods. 1 O. z. Stavba bola totiž postavená na pozemku, ktorý bol daný do osobného užívania na postavenie rodinného domčeka, a tento účel bol aj splnený, aj keď stavebníkom nebol iba užívateľ, ale aj jeho manžel. Keďže dom je v bezpodielovom spoluvlastníctve oboch manželov a obidvaja manželia vystupujú ako prevodcovia, bol prevod uskutočnený obidvoma osobami oprávnenými disponovať s domčekom a bol uskutočnený okrem toho aj osobou, ktorá má na pozemok právo osobného užívania. Niet teda prekážky, aby spolu s prevodom domčeka prešlo na kupujúceho právo osobného užívania pozemku.

Podľa ustanovenia § 219 O. z. právo osobného užívania pozemku, na ktorom je zriadená stavba, zanikne, ak stavba prejde do socialistického spoločenského vlastníctva. Právo osobného užívania sa musí pritom vyporiadať. Uvedené ustanovenie nerieši otázku, medzi kým má dôjsť k vyporiadaniu, zanikajúceho práva osobného užívania, či totiž predávajúci, ktorý predáva stavbu socialistickej organizácii, má nárok na úhradu ceny práva osobného užívania voči tejto organizácii, a či voči národnému výboru, s ktorým uzavrel dohodu o zriadení práva osobného užívania.

Občan, ktorý mal právo osobného užívania pozemku a predáva stavbu postavenú na tomto pozemku socialistickej organizácii, má voči tejto organizácii nárok aj na úhradu ceny zaplatenej za právo osobného užívania; to vyplýva priamo z ustanovenia § 219 O. z. Vyporiadaním práva osobného užívania myslí sa totiž okrem iného aj poskytnutie náhrady za to, čo predávajúci vynaložil na získanie tohto práva. Tým, že vyporiadanie sa má podľa znenia zákona diať pri prechode stavby do

socialistického vlastníctva, čo vysvitá z použitého slova „pritom“, vyplýva, že vyporiadať sa majú tí, čo sú účastníkmi zmluvy o prevode stavby. Opodstatnenosť záväzku organizácie, aby v rámci vyporiadania poskytla predávajúcemu aj úhradu za právo osobného užívania, vyplýva aj z ustanovenia § 204 ods. 2 O. z., podľa ktorého možno za podmienok platných pre vyvlastnenie odňať právo osobného užívania, a to za náhradu, a z ustanovenia § 110 stavebného zákona (zákon č. 50/1976 Zb.), podľa ktorého namiesto vyvlastnenia je žiadúce cieľ vyvlastnenia dosiahnuť dohodou, pričom so zreteľom na predpisy o správe národného majetku kúpna cena nemôže presahovať vyvlastňovaciu náhradu.

Tak ako s vlastníctvom stavby prechádza na nadobúdateľa právo osobného užívania pozemku, prechádza toto právo aj na toho, kto nadobúda iba spoluvlastnícky podiel stavby. Keďže právo osobného užívania pozemku je nedielne, stáva sa nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu na stavbe nedielnym spoluužívateľom pozemku podľa ustanovenia § 210 a nasl. O. z. Nadobúdateľ sa teda stáva spoluužívateľom pozemku podľa ustanovenia § 210 a nasl. O. z.; pravda, pri vyporiadaní by bolo primerané, aby za toto právo spoločného užívania poskytol protihodnotu takého podielu, aký zodpovedá nadobúdanému podielu zo stavby.

**Neoprávnená stavba 9)**

Právo stavať na cudzom pozemku sa od 1. 4. 1964, tj. od účinnosti Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb.), umožňuje občanom predovšetkým prostredníctvom práva osobného užívania pozemkov. Socialistické organizácie získavajú obdobné oprávnenie na základe viacerých pozemkovoprávnych užívacích inštitútov. Môže ísť o správu národného majetku, trvalé užívanie, ak ide o pôdu v štátnom vlastníctve, alebo o právo družstevného užívania, a o náhradné užívanie alebo užívanie na zaistenie výroby, ak ide o pôdu v súkromnom vlastníctve.

V ustanovení § 221 O. z. sa upravuje postup, ako riešiť situácie, keď došlo k postaveniu stavby, ktorá má charakter nehnuteľnosti ( § 119 O. z.), na pozemku, ktorý stavebník nie je oprávnený užívať alebo je oprávnený ho užívať na iný účel. Ide o prípady tzv. neoprávnených stavieb.

Ak teda zriadi občan stavbu na pozemku, ktorý nie je oprávnený užívať, alebo na ktorom v rámci užívania nemá právo stavby, rozhodne o vlastníctve stavby súd, a to v zmysle ustanovenia § 221 O. z. Konanie stavebníka je v takom prípade nepochybne neoprávneným zásahom do práv vlastníka (užívateľa) pozemku; preto ustanovenie § 221 O. z. umožňuje súdu priznať vlastníctvo stavby neoprávnenému stavebníkovi iba výnimočne, a to vtedy, ak sú pre to dané dôvody hodné osobitného zreteľa. Súd má predovšetkým prihliadnuť na hospodársky význam stavby, náklady vynaložené na stavbu, osobu stavebníka a pod. Má prihliadnuť aj na to, prečo stavebník staval bez oprávnenia, prípadne prečo porušil účelové určenie práva osobného užívania pozemku. Inak v zásade má súd priznať vlastníctvo stavby vlastníkovi pozemku alebo nariadiť odstránenie stavby na náklad stavebníka; použitie posledného uvedeného riešenia má však byť iba výnimočne.

Pokiaľ dochádza k zriadeniu neoprávnenej stavby na cudzom pozemku socialistickou organizáciou, je taká stavba vždy vo vlastníctve dotyčnej organizácie, a ak ide o štátnu socialistickú organizáciu, je vo vlastníctve štátu ( § 11 ods. 4 Hospodárskeho zákonníka). Stavba postavená socialistickou organizáciou na cudzom pozemku sa teda stáva zo zákona vždy vlastníctvom stavebníka bez toho, že by bolo na to potrebné rozhodnutie súdu.

Od neoprávnenej stavby treba rozlišovať nepovolenú stavbu, ktorou je stavba vybudovaná bez príslušného povolenia alebo s nedodržaním ustanovení stavebných predpisov. Sankcionovanie týchto priestupkov je riešené zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebným zákonom).

Súdy nemajú vždy dostatočne ujasnenú otázku, aký charakter musí mať sama stavba, aby o nej bolo možné rozhodovať podľa ustanovenia § 221 O. z. Aj keď Občiansky zákonník túto otázku výslovne nerieši, z povahy veci vyplýva, že musí ísť o stavbu trvalú, ktorá má charakter nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 119 O. z. Zriadenie dočasnej stavby, napr. drevenej šopy, plechovej garáže, prenosnej záhradnej besiedky a pod., neznamená neoprávnenú stavbu v zmysle ustanovenia § 221 O. z., lebo tieto stavby majú charakter hnuteľnej veci.

V záujme ďalšieho skvalitnenia práce súdov a odstránenia pochybností, ktoré sa vyskytujú pri riešení niektorých otázok práva osobného užívania pozemkov, treba pri aplikácii hmotnoprávnych a procesnoprávnych ustanovení vychádzať z týchto zásad:

1. Právo osobného užívania pozemku nemožno zriadiť na spoluvlastnícky podiel pozemku.

2. Ak bolo právo osobného užívania zriadené na pozemok, na ktorom viazne vecné bremeno, toto bremeno nezaniká.

3. V konaní o zrušenie práva osobného užívania pozemku musí byť účastníkom organizácia, ktorá uzavrela dohodu o zriadení práva osobného užívania.

4. Zrušenie práva osobného užívania pozemku závisí od úvahy súdu, ktorý hodnotí všetky individuálne okolnosti prípadu.

5. Návrh na zrušenie práva osobného užívania možno spojiť s návrhom na vyporiadanie tohto práva a o obidvoch návrhoch môže súd rozhodnúť súčasne.

6. Vzťah spoločného užívania pozemku je vzťah nedielny.

7. Za neoprávneného užívateľa pozemku, ktorý bol pridelený do výlučného užívania dvakrát, treba považovať toho občana, s ktorým bola dohoda o zriadení práva osobného užívania registrovaná skôr, a to aj v tom prípade, ak druhý občan postavil na pozemku stavbu.

8. V konaní o ochranu práva osobného užívania pozemku je aktívne legitimovaný ktorýkoľvek zo spoluužívateľov. Pasívne legitimovaný, ak ide o určovaciu žalobu, musia byť všetci spoluužívatelia. Ak ide o určenie, ktoré sa dotýka vlastníckeho práva k pozemku, musí byť účastníkom konania aj vlastník pozemku.

9. Užívateľ, pokiaľ s ním nebolo nič iného dohodnuté, má právo na to, aby pozemok zostal v stave, v akom bol pri zriadení práva osobného užívania.

10. Ak súd pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov, do ktorého patrí domček na pozemku vo výlučnom osobnom užívaní jedného z manželov, prikáže dom do vlastníctva manžela, ktorý nemal toto užívacie právo, nadobúda tento manžel s výlučným vlastníctvom domu aj právo osobného užívania.

11. Pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov, v ktorom je stavba, je súd povinný zisťovať, či nejde o stavbu na pozemku, na ktorý bolo zriadené právo osobného užívania. V kladnom prípade je povinný na návrh vyporiadať aj toto právo.

12. Dohodu o vyporiadaní práva osobného užívania pozemku môžu bývalí manželia uzavrieť aj mimo vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva.

13. Ak zmluva o prevode stavby na pozemku, ktorý je v osobnom užívaní, nemá ustanovenie o vyporiadaní tohto práva, je neplatná.

14. Pri zániku práva osobného užívania pozemku v dôsledku toho, že stavba na tomto pozemku bola prevedená na socialistickú organizáciu, je táto organizácia povinná poskytnúť náhradu za zaniknuté právo.

1) na štátnom notárstve ( § 205 O. z.)

2) Porov. aj rozhodnutie uverejnené pod č. 84/1967 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR.

3) Pozri V/1967 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR, str. 522.

4) Pozri aj rozhodnutie uverejnené pod č. 3/1981 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk.

5) zákona č. 109/1964 Zb. (ktorého úplné znenie so zmenami a doplnkami bolo vyhlásené pod č. 37/1971 Zb.; ďalšie doplnenie bolo vykonané zákonom č. 144/1975 Zb.)

6) Porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 28/1979 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk.

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

8) v ČSR vyhláška č. 43/1969 Zb.

9) Pozri aj č. 65/1972 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk (str. 505 až 509 ).