

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 11.07.1994, sp. zn. 3 Cdo 333/93, ECLI:CZ:VSPH:1994:3.CDO.333.1993.1

Číslo: 63/1995

Právní věta: Jestliže do účinnosti zákona č. 509/1991 Sb. vzniklo a trvalo dřívější právo osobního užívání pozemku (případně právo společného užívání pozemku manžely), potom se toto právo změnilo na vlastnictví fyzické osoby (bezpodílové spoluvlastnictví manželů) k pozemku, pokud nešlo o případ, že k dohodě vůbec nedošlo anebo že dohoda nebyla registrována bývalým státním notářstvím. Byla-li za trvání práva osobního užívání pozemku zřízena na pozemku stavba v souladu s jeho účelovým určením a ta byla potom převedena na jinou osobu, potom přešlo právo osobního užívání pozemku na nabyvatele stavby. Totéž platilo i v případě převodu tzv. zahrádkářských chat, vystavěných na pozemcích přenechaných do užívání za účelem užívání nebo zřízení zahrádky.

Soud: Vrchní soud v Praze

Datum rozhodnutí: 11.07.1994

Spisová značka: 3 Cdo 333/93

Číslo rozhodnutí: 63

Číslo sešitu: 8

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Právo osobního užívání pozemku, Vlastnické právo

Předpisy: 40/1964 Sb. § 119

§ 135c

§ 872

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 63/1995 sb. rozh.

Jestliže do účinnosti zákona č. 509/1991 Sb. vzniklo a trvalo dřívější právo osobního užívání pozemku (případně právo společného užívání pozemku manžely), potom se toto právo změnilo na vlastnictví fyzické osoby (bezpodílové spoluvlastnictví manželů) k pozemku, pokud nešlo o případ, že k dohodě vůbec nedošlo anebo že dohoda nebyla registrována bývalým státním notářstvím.

Byla-li za trvání práva osobního užívání pozemku zřízena na pozemku stavba v souladu s jeho účelovým určením a ta byla potom převedena na jinou osobu, potom přešlo právo osobního užívání pozemku na nabyvatele stavby.

Totéž platilo i v případě převodu tzv. zahrádkářských chat, vystavěných na pozemcích přenechaných

do užívání za účelem užívání nebo zřízení zahrádky.

(Rozsudek Vrchního soudu v Praze z 11. 7. 1994, [3 Cdo 333/93](#))

Žalobci se domáhali, aby žalovanému byla soudním rozhodnutím uložena povinnost vyklidit pozemek parc. č. 317/28 – zahradu v R. a tento pozemek žalobcům do patnácti dnů od právní moci rozsudku vyklizený předat. Žalobní návrh odůvodnili tím, že sporný pozemek byl vytvořen rozdělením původní zahrady parc. č. 317 (později č. 317/1), vlastnický dříve náležející žalobcům. V roce 1977 však oba žalující pod nátlakem uzavřeli se státem smlouvu, jíž státu původní pozemek parc. č. 317 spolu s dalšími zemědělskými pozemky v R. darovali; protože tak však neučinili ze své svobodné vůle, byla darovací smlouva, uzavřená 6. 1. 1977 formou notářského zápisu (N 580/76 bývalého Státního notářství v Klatovech), prohlášena s odvoláním na ustanovení § 37 o. z. rozsudkem Okresního soudu v Klatovech ve věci sp. zn. 5 C 119/90 za neplatnou. To má ovšem za důsledek, že vlastnické právo žalobců k původnímu pozemku (pozemkům) nikdy nezaniklo; proto ani žalovanému nemohlo řádně vzniknout právo osobního užívání pozemku, který vznikl rozdělením pozemku žalobců. Řádnému zřízení práva osobního užívání však bránila nejen skutečnost, že jak v době přidělení, tak v čase sjednání dohody o osobním užívání pozemku i v okamžiku registrace této dohody nebyl pozemek právně volný; právo osobního užívání pozemku mohlo totiž vzniknout pouze k pozemku v převážně státním vlastnictví, přičemž občanský zákoník neumožňoval použít ke zřízení práva zemědělské půdy. Přestože pozemek – jak dovozovali navrhovatelé – byl nepřetržitě v jejich vlastnictví a nemohl tedy v době tvrzeného vzniku práva náležet státu a přestože byl v písemných operátech tehdejší evidence nemovitostí veden jako zahrada (která je subkategorií zemědělské půdy) odmítl žalovaný pozemek vyklidit dobrovolně.

Okresní soud v Klatovech rozsudkem žalobu zamítl. Po skutkové stránce vycházel mimo jiné ze zjištění, že rozsudkem téhož soudu ve věci sp. zn. 5 C 119/90, potvrzeným rozsudkem Krajského soudu v Plzni sp. zn. 9 Co 464/91, bylo pravomocně určeno, že darovací smlouva uzavřená mezi žalobci a státem, jejímž předmětem byl rovněž pozemek parc. č. 317/1 v R., je neplatná. Z rozhodnutí bývalého Okresního národního výboru v Klatovech pak vyplynulo, že pozemek parc. č. 317/28 byl přidělen do osobního užívání manželům O. O. a V. O. (kteří kupní smlouvou, sepsanou formou notářského zápisu a 7. 3. 1991 pod sp. zn. R I 233/91 bývalým Státním notářstvím v Klatovech registrovanou, převedli na žalovaného a na jeho manželku E. K. vlastnictví k zahrádkářské chatě evidenčního čísla 5 v R., přičemž spolu s převodem vlastnictví ke stavbě podle ustanovení § 218 odst. 1 o. z. v tehdy platném znění přešlo na žalovaného a jeho manželku také právo společného užívání pozemku manžely), že na základě tohoto rozhodnutí byla s manžely O. O. a V. O. uzavřena dohoda ve smyslu ustanovení § 205 odst. 1 o. z. (ve znění před novelou, provedenou s účinností od 1. 1. 1992 zákonem č. 509/1991 Sb.) a že tato dohoda byla bývalým státním notářstvím registrována. Z toho pak při právním posouzení soud prvního stupně dovodil, že přestože rozhodnutí soudů obou stupňů o určení neplatnosti darovací smlouvy formálně obnovila stav, jako by zde darovací smlouvy nebylo, naturální restituce nepřichází v úvahu také pro odlišný okruh účastníků jednotlivých sporů. Zatím co v řízení o určení neplatnosti darovací smlouvy byli účastníky nynější žalobci a stát, zastoupený bývalým Okresním národním výborem v K., v tomto řízení vystupuje na straně žalovaných jiný právní subjekt. Žalovaný nebyl účastníkem neplatné smlouvy a nelze tedy ani dovozovat, že by se na jejím základě bezdůvodně obohatil. Naopak – dnem účinnosti shora zmiňované novely občanského zákoníku – se stal spolu se svou manželkou bezpodílovým spoluvlastníkem pozemku, který dříve, do 7. 3. 1991, spolu se svou manželkou užíval právem osobního užívání a jehož vyklizení se nyní žalobci domáhají. Proto je třeba nijak neomezenému vlastnickému právu žalovaného, který řádně a v souladu s právními předpisy nabyt vlastnictví k zahrádkářské chatě na pozemku postavené a na něhož (a na jeho manželku E. K.) spolu s tím přešlo právo společného osobního užívání pozemku manžely, přiznat právo na ochranu. Pomocně pak soud prvního stupně argumentoval na věc nedopadajícím zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému

zemědělskému majetku; dovodil, že ani podle tohoto speciálního předpisu sledujícího nápravu křivd, k nimž v zákoně stanoveným způsobem v rozhodném období došlo, se nevydávají pozemky, bylo-li k nim zřízeno právo osobního užívání. Nelze připustit, aby se žalovaný dostal do horšího právního postavení, než v jakém by byl při analogickém použití zákona o půdě.

V odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně žalobci dovozovali, že rozhodnutí o přidělení pozemku do osobního užívání bylo vydáno v rozporu se zákonem, konkrétně s ustanovením § 199 o. z. v tehdy platném znění. Pozemek byl v evidenci nemovitostí totiž nepřetržitě veden jako zahrada. Navíc nebyla respektována zásada, podle níž nemohlo být ke zřízení uvedeného práva užito půdy v individuálním vlastnictví. Žalobcům svědčilo vlastnické právo - vzhledem k již zmíněnému rozhodnutí soudů obou stupňů ve sporu o neplatnost darovací smlouvy - po celou dobu, neboť účinky absolutně neplatné smlouvy nelze posuzovat jinak, než jako by zde smlouvy vůbec nebylo. Protože žalobci nikdy nepřestali být výlučnými vlastníky pozemku parc. č. 317/1, domáhají se právem ochrany svého vlastnictví žalobou, zejména když nelze legalizovat protiprávní jednání státněmocenských orgánů při rozhodování o přidělení tohoto (státu nenáležícímu) pozemku do osobního užívání manželům O. O. a V. O., právním předchůdcům žalovaného. Žalobci rovněž polemizovali se soudem prvního stupně, pokud v odůvodnění rozsudku argumentoval i analogickým použitím zákona č. 229/1991 Sb. Poněkud v rozporu s listinou, kterou soudu zaslali před rozhodnutím a kterou označili jako výraz „ochoty přistoupit na následující kompromis“ (v odvolání ji však označovali jako návrh na změnu rozsudečného výroku), nyní dovozovali, že požadovaný pozemek je jedinou použitelnou přístupovou cestou k jejich ostatním pozemkům, a proto jej pro vybudování hospodářství nezbytně potřebují. Ze všech uvedených důvodů navrhli, aby Krajský soud v Plzni rozsudek Okresního soudu v Klatovech zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení, přičemž se domnívali, že v takovém případě by věc měla být přikázána jinému okresnímu soudu „pro kontakty Okresního soudu v Klatovech s místním okresním úřadem“.

Krajský soud v Plzni, který se věcí na základě včas podaného odvolání zabýval, rozsudkem potvrdil rozhodnutí soudu prvního stupně. Přesvědčivě se vypořádal s námitkami žalobců, podle nichž soud prvního stupně přehlédl účinnou změnu návrhu rozsudečného výroku a dále jednal a poté rozhodl o návrhu původním; dovodil, že jednak výsledky dosavadního řízení nebyly dostatečným podkladem pro řízení o návrhu změněném (§ 95 odst. 2 o. s. ř.), a že jednak zejména tato „změna“ neodpovídala požadavkům určitosti jak z hlediska vymezení předmětu řízení, tak i co do případné vykonatelnosti rozsudku. Nejenže se týkala neurčitého počtu subjektů, ale zejména se týkala vztahů mezi žalovaným a dalšími subjekty, které vůbec účastníky řízení nejsou. Ve věci samé pak shodně se soudem prvního stupně dovodil, že se žalobci nemohou úspěšně domáhat ochrany svého vlastnického práva podle ustanovení § 126 o. z., neboť do jejich vlastnického práva k pozemku parc. č. 317/1 v R. žalovaný neoprávněně nezasahuje. Protože právo osobního užívání pozemku bylo zřízeno na základě řádně vydaného rozhodnutí věcně i místně příslušného správního orgánu a bylo tak způsobilým podkladem pro sjednání dohody o osobním užívání, stali se manželé O. O. a V. O. dnem registrace této dohody osobními uživateli části bývalého pozemku parc. č. 317/1, označené po rozdělení číslem 317/28. Právo společného osobního užívání pozemku manžely, které jim takto vzniklo, přešlo podle ustanovení § 218 odst. 1 o. z. dnem 7. 3. 1991 na žalovaného a na jeho manželku E. K. (proti níž však žaloba nesměřovala), a dnem 1. 1. 1992 se pak stali manželé V. K. a E. K. bezpodílovými spoluvlastníky tohoto pozemku. Tak proti sobě stojí dvě rovnocenná vlastnická práva a proto nelze užívání pozemku žalovaným považovat za neoprávněný zásah do vlastnického práva žalobců. Problematiky vyplývající z existence pravomocného rozsudku, jímž bylo určeno, že žalobci jsou vlastníky pozemku parc. č. 317/1 v R., si ani odvolací soud - vzhledem k mezím předmětu řízení - blíže nepovšiml. Konstatoval, že vztah mezi žalobci a mezi právním nástupcem žalovaného ve sporu, vedeném u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 5 C 119/90, je vztahem z neplatné smlouvy a tedy zakládá nároky podle ustanovení o bezdůvodném obohacení; nemůže-li právní nástupce žalovaného vydat, co bezdůvodným obohacením nabyl, není vyloučeno poskytnutí peněžité náhrady.

Protože Krajský soud v Plzni pokládal svůj rozsudek za rozhodnutí po právní stránce zásadního významu, připustil proti němu v souladu s ustanovením § 238 odst. 2 písm. a) o. s. ř. dovolání.

Žalobci podané dovolání opřeli o důvod specifikovaný v ustanovení § 241 odst. 2 písm. d) o. s. ř. Vytýkali odvolacímu soudu právní závěr, podle něhož náležejí žalobcům i žalovanému k témuž pozemku rovnocenná vlastnická práva, a dovozovali, že nemá-li jít o spoluvlastnictví, není ani pojmově možné, aby v téže věci v téže době náleželo více subjektům právo, nezávislé na vlastnickém právu jiného. Řešení zvolené odvolacím soudem popírá tradičně chápaný obsah institutu vlastnictví a ve svých dopadech by znamenalo nedostatečnou ochranu vlastnického práva, nepřehlednost vlastnických vztahů (s dopady i do katastru nemovitostí). Žalobci současně tvrdili, že nelze zvažovat, zda je silnější vlastnické právo té či oné ze sporných stran. Podstatné je pouze to, že existovalo-li – jak bylo pravomocně konstatováno – nepřetržité vlastnické právo žalobců k pozemku č. 317/1 v R., nemohl k témuž pozemku (popřípadě k jeho oddělené části) nabýt v mezidobí vlastnického práva nikdo jiný, mělo-li se tak stát řádně. Tak tomu ovšem nemohlo být za situace, kdy žalovanému bylo zřízeno právo osobního užívání pozemku bez vůle na straně žalobců, kteří pozemek nepřetržitě vlastnili. Jakýkoli jiný výklad by podle názoru žalobců znemožňoval poskytnutí účinné ochrany proti těm nejzávažnějším zásahům do vlastnického práva a obsah vlastnictví by relativizoval. Navíc odvolací soud, podobně jako Okresní soud v Klatovech, nevyvodil potřebné důsledky ze skutečnosti, že v rozporu s ustanovením § 199 o. z. v tehdy platném znění bylo ke zřízení práva použito zemědělské půdy, přičemž navíc pozemek „přiděloval nevlastník“. Proto žalovaný užívá pozemek bez právního důvodu, přičemž pro posouzení věci není rozhodné, že tuto situaci nezavinil. Navíc – podle názoru žalobců – soudy obou stupňů pochybily, jestliže připustily změnu návrhu na zahájení řízení, neboť rozhodnutí o návrhu změněném by mohlo znamenat praktické vyřešení sporu. Domáhali se proto, aby odvolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.

Vrchní soud v Praze svým rozsudkem dovolání zamítl a rozhodl, že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

Z odůvodnění:

Dovolání bylo v dané věci přípustné (§ 238 odst. 2 písm. a) o. s. ř.) a bylo podle ustanovení § 240 odst. 1, věta první, o. s. ř. podáno včas. Proto rozsudek odvolacího soudu byl věcně přezkoumán v mezích, vyplývajících z ustanovení § 242 odst. 1 o. s. ř., aniž by – vzhledem k uplatněnému dovolacímu důvodu – za tím účelem bylo nařízeno jednání (§ 243a odst. 1, věta za středníkem, o. s. ř.). Dovolací soud dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

Pokud jde o nepřilíš konkrétní výtku ohledně rozhodnutí o připuštění změny návrhu, odvolací soud odkazuje na úplné a přesvědčivé odůvodnění rozsudku odvolacího soudu v této jeho části. Shodně s ním má za to, že podání žalobců, datované dne 3. 11. 1992, nelze považovat za úkon ve smyslu ustanovení § 95 odst. 1 o. s. ř.; nejde o projev vůle, opírající se o důsledné prosazení dispoziční zásady v občanském soudním řízení; žalobci své podání označili jako „ochotu přistoupit na následující kompromis“ a souhrnně vyjádřili své procesní stanovisko vůči celé řadě účastníků v různých sporech. Z tohoto podání nelze dovodit, že by se jím žalobci domáhali něčeho jiného, jestliže pouze zdůraznili svou ochotu uzavřít s žalovaným v některých (blíže neuvedených) věcech nájemní smlouvu, zatímco u jiných – nespecifikovaných žalovaných (v jiných věcech) požadovali jejich vyklizení. Součástí uvedené písemnosti, kterou nyní dovolatelé označují za návrh změny rozsudečného výroku, je též konstatováním, že „nynějším držitelům“ přísluší požadovat vrácení skutečně zaplacené částky od toho, kdo jim právo zřizoval, a současně že jim proti státu náleží právo na náhradu škody podle ustanovení § 420 a násl. o. z. Tento projev vůle, ani při výkladu ve smyslu ustanovení § 41 odst. 2 o. s. ř., nelze považovat za změnu návrhu týkající se věci samé, tedy např. za rozšíření návrhu či za jinou změnu, týkající se předmětu řízení požadovaného z téhož právního

důvodu. Nejde ani o změnu v právní kvalifikaci, neboť nedochází k žádným změnám v (tvrzeném) skutkovém stavu. Jak již bylo uvedeno, zmíněné podání žalobců jen vyjadřovalo jejich procesní stanovisko v projednávané věci a soud proto nepochybil, jestliže nerozhodoval o připuštění změny návrhu. Pro rozhodování podle ustanovení § 95 odst. 1, 2 o. s. ř. scházel podklad ve způsobilé dispozici s nárokem, o němž bylo v řízení rozhodováno.

Dovolání je nutno přisvědčit pouze v jediné věci, a to pokud odvolacímu soudu vytýká nesprávný právní závěr, podle něhož mohl tentýž pozemek vlastnicky náležet žalobcům i žalovanému, aniž by šlo o spoluvlastnictví. Tato spíše jen formulační chyba (žalobci správně dokládají, že je pojmově vyloučeno, aby právo k věci náleželo oběma účastníkům, a to aniž by bylo omezeno právem jiného subjektu k téže věci v téže době) však neměla za následek věcnou nesprávnost rozhodnutí. I když se dovolací soud v této části s právním názorem žalobců ztotožňuje, na základě následujících úvah dospívá k závěru, že počínaje dnem 1. ledna 1992 sporný pozemek vlastnicky patřil žalovanému.

Právo osobního užívání pozemků zakotvil občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) s účinností od 1. 4. 1964, a to v souladu s tehdy přijatou koncepcí, že půda se postupně soustředí v rukou státu, přičemž stát (až na naprosté výjimky, vyplývající zejména z předpisů o správě národního majetku), nebude již do budoucna svou půdu převádět do vlastnictví občanů. Vytvoření samostatného užívacího institutu mělo uvést v soulad rozporné zásady hospodaření s půdou (na jedné straně určité zvláštnosti obecné povahy, zejména nepostradatelnost půdy ve výrobním procesu a omezenost existující rozlohy, na straně druhé pak zájem o stavbu rodinných domků či o jiné právem reprobované stavební či rekreační účely, k nimž bylo možno právo zřídit).

Obsah práva osobního užívání se některými svými znaky přibližoval i za předchozí právní úpravy obsahu práva vlastnického. Tak např. právo přecházelo na dědice, úhrada za zřízení práva (která se zpravidla rovnala ceně pozemku, zjištěné podle cenových předpisů), se obvykle platila jednorázově; na rozdíl od práva osobního užívání bytu manželé zůstalo i po vzniku manželství právo osobního užívání pozemku výlučným právem, svědčícím jen tomu z manželů, který jej nabyt před sňatkem. Posléze - rovněž na rozdíl od tehdejšího práva osobního užívání bytu manželé - právo společného užívání pozemku manželé nezanikalo ani v případě, opustil-li jeden z manželů trvale společnou domácnost.

Zásadní odlišnost obsahu práva osobního užívání pozemků od tradičně chápaného obsahu vlastnického práva byla však v tom, že zatímco vlastník předmět vlastnictví užívá svou mocí, osobní uživatel právo pozemek užívat odvozoval od vlastnického práva příslušejícího jinému, od uživatele odlišného subjektu. Tímto subjektem byl zpravidla stát (i když ustanovení § 199 odst. 1 o. z. ve znění před novelou, provedenou s účinností od 1. ledna 1992 zákonem č. 509/1991 Sb., umožňovalo přidělit do osobního užívání rovněž pozemky ve vlastnictví družstevním, popřípadě ve vlastnictví společenských a jiných tehdejších organizací).

Na tomto místě je nutno vysvětlit zdánlivý rozpor, který nikoliv ojediněle vyvolával problémy v aplikační praxi a na něj rovněž žalobci v dovolání poukazují. Občanský zákoník totiž zakazoval použít ke zřízení práva osobního užívání pozemků zemědělskou půdu, přičemž podle v té době platné přílohy vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se prováděl zákon o evidenci nemovitostí, byly jednou z kategorií zemědělské půdy právě zahrady. Přitom však zřízení nebo užívání již zřízené zahrádky bylo současně jedním z taxativně vyjmenovaných účelů, k nimž občanský zákoník ve znění před novelou umožňoval právo osobního užívání zřídit. Tento určitý protiklad mezi zákazem použít pro zřízení práva zemědělské půdy, když přitom jedna z jejich subkategorií byla přímo uvedena v ustanovení § 198 odst. 1 o. z. (ve znění před novelou) mezi dovolenými účely, jmenovitě zde uvedenými (s výjimkou později doplněného účelu, podle něhož bylo možno právo zřídit rovněž ke stavbě nebo k užívání domu s byty v osobním vlastnictví - srov. ustanovení § 20 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb.), byl vyložen správně tak, že pro zřízení práva

osobního užívání pozemku sloužícího ke zřízení či užívání zahrádek lze použít pouze takové půdy, u nichž není dána přímá souvislost se zemědělskou výrobou, tedy rovněž (původních) zahrad. Rozhodovalo tudíž hledisko potenciality (schopnosti výrobě sloužit), nikoliv jen faktického označení pozemku jako „zahrada“ v písemných i v mapových operátech tehdejší evidence nemovitosti. Proto soudy obou stupňů nepochybily, jestliže argumentaci žalobců o nedovoleném použití zemědělské půdy ke zřízení práva osobního užívání pozemků nepovažovaly za právně významnou.

V této souvislosti je dále vhodné připomenout, že ani před novelou občanského zákoníku (provedenou zákonem č. 509/1991 Sb.) nebylo vyloučeno, aby se soud věcně zabýval platností dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku, byť i tato dohoda byla bývalým státním notářstvím registrována a byla uzavřena na základě časově předcházejícího pravomocného a vykonatelného rozhodnutí tehdejšího okresního národního výboru. V řízení o neplatnosti uzavřené dohody se jí soud zabýval ze všech hledisek, na něž občanský zákoník váže platnost právního úkonu (§ 34 a násl. o. z.), jakož i z hledisek, vyplývajících z ustanovení o osobním užívání pozemků. Rozhodování o platnosti dohody o zřízení práva nebylo tedy přezkoumáváním rozhodnutí národního výboru o přidělení pozemku (zde mohl soud zkoumat jen vykonatelnost správního rozhodnutí jako předpoklad pro uzavření platné dohody), ani přezkoumáváním rozhodnutí bývalého státního notářství o registraci (soud posuzoval uzavřenou dohodu z jiných hledisek; současně však samotná registrace neměla za následek vznik práva, jestliže scházely další předpoklady). Platnost dohody soud zkoumal především po materiální stránce, tedy především, zda pozemky uvedené v dohodě jsou identické s pozemky uvedenými v rozhodnutí okresního národního výboru a zda se účel, k němuž je právo zřizováno, shodoval s některým z účelů, uvedených v ustanovení § 198 odst. 1 o. z. (ve znění před novelou). Jestliže však soud zjistil některé další nedostatky (např. překročení výměr uvedených v ustanovení § 200 o. z. ve znění před novelou), mohl na tuto skutečnost pouze upozornit podle ustanovení § 65 o. s. ř. (ve znění před novelou, provedenou zákonem č. 519/1991 Sb.), a to zejména kontrolní odbor bývalého okresního národního výboru, popřípadě orgány prokuratury.

Občanský zákoník ve znění před novelou, provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., znal rovněž zrušení práva osobního užívání podle ustanovení § 208, a to pro případy, kdy přes předchozí upozornění uživatel pozemek užíval k jinému než k dohodnutému účelu, popřípadě kdy jej neužíval vůbec. Aktivně legitimován k podání takového návrhu byl ten subjekt, který s občanem smlouvu uzavřel (bývalý národní výbor, popřípadě organizace, byla-li vlastníkem pozemku či náleželo-li jí k němu právo správy, od účinnosti vyhlášky č. 119/1988 Sb. pak právo hospodaření). V současné době jsou již nadbytečné úvahy ohledně toho, zda byly předpoklady pro zrušení práva (ať už u žalovaného a jeho manželky, či u jejich právních předchůdců manželů O. O. a V. O.) splněny, jestliže nositel aktivní hmotněprávní legitimace návrh nepodal. Nicméně, jak je i ze samotného návrhu zřejmé, pozemek parc. č. 317/28 byl manželům O. O. a V. O. přidělen jako zahrádka a tak byl jimi a posléze pak žalovaným rovněž užíván. Navíc právo osobního užívání pozemku nebylo možné soudním rozhodnutím zrušit za situace, byla-li na pozemku v souladu s jeho účelovým určením uskutečněna stavba. Stavba zahrádkářské chaty na pozemku, určeném k užívání jako zahrádka, se tomuto účelovému určení nijak nevymyká (viz např. § 51, věta první, § 58 odst. 1 vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. a č. 376/1992 Sb.). Je tomu tak mimo jiné i proto, že přestože je ve smyslu stavebního zákona a předpisů jej provádějících, jakož i v občanskoprávním slova smyslu, zahrádkářská chata stavbou (v občanskoprávním slova smyslu tehdy, jestliže je dobudována minimálně do takového stadia, aby byla nezaměnitelným způsobem patrna dispozice jejího nadzemního podlaží), nemění charakter a účelové určení pozemku. Za účelem zřízení či užívání zahrádky ostatně také právo vzniklo.

Nelze souhlasit s názorem dovolatelů, podle něhož manželům O. O. a V. O. přidělil pozemek parc. č. 317/28 v R. (rozdělením vzniklou část původního pozemku č. 317/1) nevlastník. Nejde pouze o to, že

ve vztahu k vydání rozhodnutí o přidělení pozemku do osobního užívání je takto vyjádřený názor nepřesný; rozhodnutí vždy vydával bývalý okresní národní výbor, jemuž ovšem vlastnické právo nenáleželo (a jemuž jen zcela ojediněle mohlo svědčit právo správy). Především je však nutno uzavřít, že v době vydání administrativně právního rozhodnutí místně příslušný okresní národní výbor disponoval s půdou (s užívacím oprávněním k půdě), přičemž neměl jakýchkoli důvodů k pochybnostem, že takto nakládá s půdou náležející státu.

Nutno tedy uzavřít, že pozemek parc. č. 317/28 v R. byl manželům O. O. a V. O., kteří na pozemku vystavěnou zahrádkářskou chatu v roce 1991 prodali odpůrci a jeho manželce E. K. (na něž tak podle ustanovení § 218 odst. 1 o. z. ve znění před novelou, provedenou s účinností od 1. 1. 1992 zákonem č. 509/1991 Sb., současně přešlo právo společného osobního užívání pozemku manžely), přidělen do osobního užívání rozhodnutím příslušného orgánu, že na základě tohoto pravomocného a vykonatelného rozhodnutí byla s manžely O. O. a V. O. uzavřena správcem pozemku písemná dohoda, splňující v ustanovení § 206 o. z. (ve znění před novelou) příkladmo vyjmenované náležitosti, a že proces tvorby práva osobního užívání pozemku byl dovršen registrací dohody bývalým státním notářstvím. Toto právo 7. 3. 1991 přešlo spolu s převodem zahrádkářské chaty na pozemku postavené na žalovaného a na jeho manželku a dnem 1. 1. 1992 se podle ustanovení § 872 odst. 1, věty první, a ustanovení § 872 odst. 4 o. z. ze zákona změnilo na žalovanému a jeho manželce svědčící vlastnické právo k tomuto pozemku. Protože účinky shora citovaného ustanovení nelze vyloučit, bránilo takto vzniklé a již existující vlastnické právo žalovaného tomu, aby právní moc rozhodnutí o určení neplatnosti smlouvy (Krajský soud v Plzni rozhodl ve věci sp. zn. 9 Co 464/91 teprve 13. 1. 1992) měla žalobci předvídaný důsledek, totiž že vlastníky předmětného pozemku jsou oni; jak již bylo uvedeno; v tomto směru dovolací soud souhlasí s názorem žalobců, podle něhož jediná věc ve smyslu práva nemůže v téže době vlastnický náležet více subjektům (aniž by šlo o spoluvlastnictví). Dovolací soud má zato, že pouze tento výklad se nedostane do rozporu se zájmem na ochraně práv, nabytých v dobré víře, zejména když při vzniku práva osobního užívání nedošlo k žádným pochybením, rozhodně pak ne k takovým, o nichž by právní předchůdci žalovaného měli či museli vědět, a právě tak nebyly shledány žádné nedostatky v souvislosti s uzavřením kupní smlouvy o převodu zahrádkářské chaty evidenčního čísla 5 v R., postavené na pozemku parc. č. 317/28 (dříve v osobním užívání manželů O. O. a V. O.). Ani zmíněné pravomocné rozhodnutí ve věci vedené u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 5 C 119/90 a u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. 9 Co 464/91, v níž vystupoval jako odpůrce stát, nemůže uvedené závěry nijak zvrátit. Protože v tomto řízení žalovaný nebyl účastníkem řízení, nebyl pro něho výrok rozsudku v této jiné věci závazný (§ 159 odst. 2, věta před středníkem, o. s. ř.). Jestliže je (podle již opakovaně zmiňované kupní smlouvy o převodu vlastnictví k zahrádkářské chatě) vlastníkem uvedeného pozemku (od 1. 1. 1992), neobstojí proti němu žaloba, opírající se o ustanovení § 126 o. z. Navíc případnému vyhovění návrhu by v konkrétním případě bránila i ta skutečnost, že ke stejnému pozemku svědčilo z bezpodílového spoluvlastnictví vyplývající stejné právo též E. K., která však nebyla žalována. Proto soudy obou stupňů rozhodly správně, jakož i správně naznačily jediné možné řešení nastalé situace.

Tyto závěry by nemohly být jiné ani za situace, jestliže by žalobci svá tvrzení o neoprávněném zásahu shledávali ve stavbě zahrádkářské chaty, popřípadě na pozemku uskutečněné či prováděné.

Zahrádkářská chata zpravidla je nemovitostí (§ 119 odst. 2 o. z.) a její stavebněprávní dovořenost je podmíněna vydáním stavebního povolení. Současně však stavba není součástí pozemku (§ 120 odst. 2 o. z.), a proto není vyloučeno, aby zahrádkářská chata náležela jinému, od vlastníka pozemku odlišnému subjektu. Tento střet vlastnických práv nelze úspěšně řešit žalobou o vyklizení, přicházející v úvahu při všech jiných (neoprávněných) zásazích do vlastnického práva, než je právě zásah stavbou. Ochrana vlastnického práva (byť i občanskoprávně neoprávněného) stavebníka - vlastníka stavby si vyžádala zvláštní úpravu, řešící vztahy z dvou si vzájemně konkurujících vlastnických práv.

Shora uvedená úvaha však na posuzovaný případ nedopadá, neboť manželé O. O. a V. O., kteří by vystavěli zahrádkářskou chatu, by tak učinili na pozemku, k němuž jim až do uzavření kupní smlouvy ze 7. 3. 1991 svědčilo časově neomezené právo osobního užívání. Žalovanému pak náleželo stejné právo a od 1. 1. 1992 pak vlastnické právo k pozemku, a to v souladu s účelem, k němuž bylo právo osobního užívání původně zřízeno. Protože musí být důvody oprávněnosti dány od počátku, nemohl by žalovaný být v žádném případě v postavení neoprávněného stavebníka. Z tohoto důvodu by musela být žaloba zamítnuta rovněž tehdy, jestliže by tvrzené skutečnosti vedly k závěru, že je třeba věc posoudit podle ustanovení § 135c o. z.

Uplatněný důvod dovolání nebyl v tomto případě opodstatněný a rozsudek odvolacího soudu byl správný. Proto bylo dovolání podle ustanovení § 243b odst. 1, věta před středníkem, zamítnuto.

O náhradě nákladů dovolacího řízení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 243b odst. 4, § 224 odst. 1, § 151 a § 142 odst. 1 o. s. ř., a to s ohledem na skutečnost, že žalobci nebyli v dovolacím řízení úspěšní a žalovanému v souvislosti s tímto řízením žádné náklady nevznikly.