

## Pozemky pod domy ve vlastnictví bytových družstev

Judikatura :

NS ČR 28 Cdo 7292/2007 , IV. ÚS 3172/08 a další

Pozemky pod domy s družstevními byty byly před rokem 1989 řešeny buď institutem trvalého užívání ( § 70 hosp. zák.) nebo nebyly řešeny vůbec.

Pozemky byly tedy buď:

1. v trvalém užívání družstva, vlastnictví ČR
2. vlastnictví ČR, trvalé užívání nebylo zřízeno
3. ve vlastnictví jiného subjektu

Řešení ad. 1. a 2. je upraveno v § 879c a násl. OZ a z.č. 219/200 Sb. § 60a

Upozorňuji na případy, kdy pozemky ve vlastnictví ČR byly zapsány na LV dřívějších MNV, MěNV ( právo hospodaření) . Na základě z.č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí požádaly obce katastrální úřady o zápis těchto pozemků na LV . Některé katastrální úřady vyhověly a pozemky zapsaly na LV obcí, konkrétně např. v Praze. Družstvům, resp. vlastníkům bytů, pokud již došlo k převodům družstevních bytů do vlastnictví, jsou nyní pozemky nabízeny za tržní cenu, případně je vymáháno nájemné. V Praze se mohou náklady na výkup pozemku pohybovat až v řádech sta tisíců na jeden byt.

Dle § 60a, odst. 1 z.č. 219/200 Sb. platí, že příslušná organizační složka státu převede pozemek tvořící jeden funkční celek s bytovým domem ve vlastnictví bytového družstva **bezúplatně do vlastnictví tohoto bytového družstva**. Odst. 2 a 3 řeší případy, kdy již došlo k převodům bytů atd. do vlastnictví člena, event. nástupce. Ale, pokud již došlo k zápisu pozemků z ČR na obec, nebylo by toto ustanovení aplikovatelné.

Ve věci je již judikatura, která řeší otázku přechodu pozemků z vlastnictví státu do vlastnictví obcí. Podmínkou přechodu z ČR na obec jsou 3 kumulativní podmínky – musí jít o majetek, který ve stanovené době náležel ČR, k tomuto dni měl k němu právo hospodaření právní předchůdce obce a **tento předchůdce obce s ním i hospodařil**.

**Pojem hospodařil soudy vykládají tak, že nešlo jen o evidenci majetku, ale i faktickou péči o majetek, jeho ochranu a využití. Což v případě, že pozemek je zastavěný bytovým domem ve vlastnictví družstva splněno není a obec tudíž nemohla dle z.č. 172/1991 Sb. vlastnictví nabýt, vlastníkem zůstává ČR a může nastoupit aplikace § 60a z.č. 219/2000 Sb. a družstva, event. vlastníci bytů atd. získají pozemky bezúplatně.**