

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 15.06.1973, sp. zn. 4 Cz 29/73, ECLI:CZ:NS:1973:4.CZ.29.1973.1

Číslo: 39/1974

Právní věta: Jsou-li podle smlouvy o převodu nemovitostí kupujícími oba manželé, pak musí smlouvu také oba podepsat. Nedostatek podpisu jednoho z kupujících manželů na listině smlouvy o převodu nemovitosti (srov. § 46 odst. 2 o. z.) není zhojen tím, že věc nabytá i jen jedním z manželů za trvání manželství ze společných finančních prostředků je předmětem bezpodílového spoluvlastnictví manželů. V řízení o registraci takové smlouvy musí státní notářství dbát o odstranění uvedeného nedostatku smlouvy a přezkoumat také, zda se k registraci ohlášená smlouva svým obsahem nepříčí zákonu i z důvodu případného nedostatku souhlasu druhého manžela s právním úkonem (§ 145 odst. 1 o. z.). Souhlas jednotného zemědělského družstva se zcizením pozemku sdruženého ke společnému družstevnímu hospodaření (§ 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb.) není nahrazen rozhodnutím příslušného národního výboru o souhlasu ke smlouvě o převodu nemovitosti (§ 490 odst. 2 o. z.).

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 15.06.1973

Spisová značka: 4 Cz 29/73

Číslo rozhodnutí: 39

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Bezpodílové spoluvlastnictví manželů, Jednotná zemědělská družstva, Národní výbory, Převod vlastnického práva, Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím, Rozhodnutí jiných orgánů, Smlouvy

Předpisy: 40/1964 Sb. § 46 odst. 2

§ 145

§ 490 49/1959 Sb. § 23 odst. 2

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 39/1974 sb. rozh.

Jsou-li podle smlouvy o převodu nemovitostí kupujícími oba manželé, pak musí smlouvu také oba podepsat

Nedostatek podpisu jednoho z kupujících manželů na listině smlouvy o převodu nemovitosti (srov. § 46 odst. 2 o. z.) není zhojen tím, že věc nabytá i jen jedním z manželů za trvání manželství ze společných finančních prostředků je předmětem bezpodílového spoluvlastnictví manželů

V řízení o registraci takové smlouvy musí státní notářství dbát o odstranění uvedeného nedostatku smlouvy a přezkoumat také, zda se k registraci ohlášená smlouva svým obsahem nepříčí zákonu i z důvodu případného nedostatku souhlasu druhého manžela s právním úkonem (§ 145 odst. 1 o. z.).

Souhlas jednotného zemědělského družstva se zcizením pozemku sdruženého ke společnému družstevnímu hospodaření (§ 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb.) není nahrazen rozhodnutím příslušného národního výboru o souhlasu ke smlouvě o převodu nemovitosti (§ 490 odst. 2 o. z.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 15. 6. 1973, [4 Cz 29/73](#))

Státní notářství Brno - město registrovalo svým rozhodnutím kupní smlouvu, podle níž prodávající prodali kupujícím manželům A. V. a M. V. dílce svých pozemků parc. č. 632, 633, 634, 635, 636, 637 a 638 v B-B. K registraci předložená smlouva byla však z kupujících podepsána jen A. V.

Spolu se smlouvou byl státnímu notářství předložen výpis z pozemkové knihy, částečný výpis z evidence nemovitostí, geometrický plán, dotazník a čestné prohlášení k registraci a ke zpoplatnění smlouvy a rozhodnutí odboru vodního hospodářství, energetiky a pro věci zemědělství a lesnictví NV města B., jímž byl udělen souhlas s převodem částí pozemků

Nejvyšší soud ČSR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal generální prokurátor ČSR, tak, že tímto rozhodnutím státního notářství byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. přezkoumá státní notářství, zda je smlouva, která byla ohlášena k registraci, platná, zejména zda se svým obsahem nepříčí zákonu nebo jej neobchází anebo jinak neodporuje zájmům společnosti. Uvedené ustanovení též výslovně zdůrazňuje nutnost doložit oprávnění účastníka nakládat nemovitostí. Podle ustanovení § 4 odst. 1 not. ř. vychází státní notářství při rozhodování a při ostatní své činnosti ze skutečného stavu věci, dbá o určitost právních vztahů a o předcházení sporům.

Podle těchto zákonných zásad však státní notářství v plném rozsahu nepostupovalo.

Ve smlouvě sepsané státním notářstvím ve formě notářského zápisu jsou jako kupující uvedeni manželé A. V. a M. V. Smlouvu však podepsal pouze A. V. ; jeho manželka M. V., jak vyplývá z obsahu spisu státního notářství, odmítla smlouvu podepsat s poukazem na chování manžela vůči ní.

Podle ustanovení § 46 odst. 1 o. z. se k převodu nemovitosti vyžaduje písemná forma. Požadavek písemné formy tohoto právního úkonu pak zahrnuje i podpis všech účastníků právního úkonu, neboť podpis písemné smlouvy je pojmovou náležitostí písemné formy projevu vůle. Jestliže kterýkoli z účastníků právního úkonu o převodu nemovitosti smlouvu nepodepíše a neprojeví tak souhlas s tímto právním úkonem, nelze smlouvu považovat za uzavřenou. Nebylo tedy v daném případě ani co registrovat.

Na tom nemůže nic změnit skutečnost, že podle ustanovení § 143 o. z. vše, co bylo nabyto některým z manželů za trvání manželství, je (s výjimkami v tomto ustanovení uvedenými) v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů, nehledě k otázce platnosti právního úkonu jen jednoho z manželů ve smyslu ustanovení § 145 odst. 1 o. z.

Z účastníky předloženého rozhodnutí Národního výboru města B., jímž byl dán souhlas k převodu uvedených dílů pozemků podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z., je patrné, že se převádějí části pozemků, jež jsou v užívání socialistické organizace, a to JZD v B. Vyplývá to i z částečného výpisu z evidence nemovitostí, týkajícího se pozemků prodávaných dvěma z prodávajících, a to S. Ř. a L. F. Z

kupní smlouvy je pak ještě patrné, že někteří z prodávajících jsou členy JZD. Bylo proto povinností státního notářství zjistit, na základě jakého právního důvodu JZD některé z převáděných pozemků užívá a zda vlastníci těchto pozemků nejsou omezeni ve svém oprávnění nakládat s pozemky.

Pokud by šlo o pozemky sdružené do jednotného zemědělského družstva, pak podle ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb. může družstevník zcizit nebo zatížit své pozemky v družstevním užívání jen ve výjimečném případě a jen se souhlasem družstva. Bez souhlasu družstva by tedy smlouva o převodu zemědělských pozemků sdružených ke společnému družstevnímu hospodaření byla neplatná. I kdyby po zjištění skutečného stavu věci bylo možno dospět k závěru, že u některých z převáděných dílů pozemků nebylo zapotřebí k platnému převodu souhlasu družstva ve smyslu ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb., vyplývá z povahy tohoto právního úkonu a jeho obsahu, že celá kupní smlouva tvoří jeden celek a že prodeje jednotlivých dílů pozemků nelze posuzovat odděleně, takže případná neplatnost převodu jednoho z dílů pozemků by ve smyslu ustanovení § 41 o. z. postihovala celou smlouvu.

V citovaném rozhodnutí Národního výboru města B. se uvádí, že JZD v B. předmětné pozemky neobhospodařuje a nemá o ně zájem; rozhodnutí příslušného národního výboru však nemůže nahradit zákonem požadovaný souhlas jednotného zemědělského družstva, bude-li zjištěno, že jde o pozemky, které byly sdruženy ke společnému družstevnímu hospodaření.

Rozhodnutím státního notářství, jímž byla smlouva registrována, byl proto porušen zákon v ustanoveních § 4 odst. 1, § 63 odst. 1 a § 64 odst. 1 not. ř. v souvislosti s ustanoveními § 40 odst. 1, § 46 odst. 1, § 134 odst. 2 o. z. a § 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb.