

# Zpráva Nejvyššího soudu ČSR ze dne 12.12.1974, sp. zn. Cpj 36/74, ECLI:CZ:NS:1974:CPJ.36.1974.1

**Číslo:** 22/1975

**Právní věta:** K některým otázkám řízení o registraci smluv

**Soud:** Nejvyšší soud České soc. rep.

**Datum rozhodnutí:** 12.12.1974

**Spisová značka:** Cpj 36/74

**Číslo rozhodnutí:** 22

**Číslo sešitu:** 1-2

**Typ rozhodnutí:** Zpráva

**Hesla:** Budova hospodářská, Cena, Dům rodinný, Jednotná zemědělská družstva, Národní výbory, Notářství, Notářství státní, Omezení převodu nemovitosti, Organizace socialistické, Podílové spoluvlastnictví, Právní úkony, Právo osobního užívání pozemku, Převod vlastnického práva, Promlčení, Půda zemědělská, Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím, Rozhodnutí jiných orgánů, Vlastnické právo, Zahrady, Zemědělská usedlost, Zemědělské hospodářství

**Předpisy:** 87/1958 Sb. 49/1959 Sb. § 23

§ 103

§ 104

§ 118

§ 127

§ 128

§ 134

§ 137

§ 140

§ 145

§ 159 24/1964 Sb. § 6 40/1964 Sb. § 39

§ 16 142/1970 Sb. § 18

§ 17

§ 19

§ 200

§ 205

§ 218

§ 24

§ 25

§ 25 144/1959 Ú. čl. I. 95/1963 Sb. § 4

§ 399

§ 46

§ 490 41/1964 Sb. § 57 104/1966 Sb. § 15

§ 61  
§ 63  
§ 64  
§ 65  
§ 83  
§ 91 99/1963 Sb. § 43  
§ 96

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

### **Sbírkový text rozhodnutí:**

*V plánu hlavních úkolů Nejvyššího soudu ČSR na rok 1974 byl zařazen průzkum registrační agendy státních notářství a zhodnocení stavu a úrovně řízení o registraci smluv, a to s cílem zajistit další zkvalitnění vyřizování této významné agendy státních notářství.*

*Bývalý Nejvyšší soud zpracoval pod spis zn. [Pls 1/67](#) podrobný rozbor a zhodnocení notářské praxe v řízení o dědictví a v řízení o registraci smluv. 1) Závěry tohoto rozboru byly zhodnoceny usnesením pléna Nejvyššího soudu Československé socialistické republiky ze dne 23. 11. 1973, [Plsf 2/73](#) (uveřejněným pod č. 1/1974 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) jako nadále použitelné v rozhodovací a ostatní činnosti státních notářství s tím, že nelze již aplikovat jen některé části tohoto rozboru uvedené v citovaném uveřejněném usnesení.*

*Nejvyšším soudem ČSR nyní provedený rozbor a zhodnocení registrační agendy státních notářství proto vychází z uvedeného materiálu, navazuje na něj a doplňuje jej v některých problémech, které se v praxi vyskytují. I tento rozbor se však mohl zaměřit jen na některé otázky a není vyčerpávajícím rozbohem celé problematiky rozhodování o registraci smluv státním notářstvím.*

## **A. Registrace smluv o převodu nemovitostí**

### **1. Převody nemovitostí ze socialistického vlastnictví na občany**

Podle vyhlášky č. 104/1966 Sb. o správě národního majetku lze v některých případech i nemovitosti z národního majetku na občany ( § 15 odst. 1, § 15 odst. 2 písm. c/ a § 15 odst. 8 citované vyhlášky). Smlouvy o převodu těchto nemovitostí podléhají rovněž registraci státním notářstvím, poněvadž i na ně se vztahuje ustanovení § 134 odst. 2 o. z. I u těchto smluv je tedy povinností státního notářství, aby zkoumalo, zda smlouva předložená k registraci je platná ( § 63 odst. 1 not. ř.), aby si pro svůj záměr o platnosti či neplatnosti smlouvy opatřilo dostatečné podklady (o oprávnění prodávající organizace disponovat předmětem smlouvy, o souladu ujednané ceny s cenovými předpisy atd.).

Státní notářství se většinou správně zabývají otázkou, zda předmětem smlouvy je taková součást národního majetku, jejíž převod na občana je v souladu s ustanovením § 15 odst. 1 vyhlášky č. 104/1966 Sb., pokud jde o pozemky, nebo s ustanovením § 15 odst. 2 písm. c/ anebo § 15 odst. 8 citované vyhlášky, 2) pokud jde o rodinné domky (případně domy plnící účel rodinných domků) pak i v souvislosti se směrnicemi ministerstva financí z 2. 4. 1964 č. 314/17.756/64, uveřejněnými pod č. 10 Věstníku ministerstva financí č. 5/1964. Vycházejí při tom správně z názoru, že v okamžiku registrace musí být objektivně splněny podmínky § 15 odst. 1 písm. b/ nebo c/ vyhlášky č. 104/1966 Sb.

Správně tedy státní notářství Brno-město odmítlo registraci smlouvy o převodu pozemku o výměře 84 m<sup>2</sup> s tím, že nejde o drobnou arondaci ve smyslu § 15 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 104/1966 Sb., když uvedený pozemek je totiž vklíněn do pozemku prodávajícího, nikoli kupujících. Krajský soud v

Brně pod sp. zn. 20 Co 641/73 rozhodnutí potvrdil s tím, že nejde ani o případ § 15 odst. 1 písm. c) citované vyhlášky, jak bylo v odvolání dovozováno. K tvrzení odvolatelů, že hodlají pozemek přičlenit ke své zahrádce, nikoli jej použít ke stavbě garáže, uvedl odvolací soud, že úmysl kupujících, jakým způsobem hodlají pozemek užívat, je pro posouzení bezvýznamný; rozhodné je, zda jsou objektivně splněny podmínky § 15 odst. 1 písm. c) citované vyhlášky.

Rozsudkem Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. 2 Cz 3/71 bylo na podkladě podané stížnosti pro porušení zákona zrušeno rozhodnutí státního notářství v Chrudimi sp. zn. R I 278/68, jímž byla registrována smlouva o převodu domku s hospodářskými budovami včetně stodoly, uzavřená mezi MNV a občany. Státní notářství se nezabývalo otázkou, zda u hospodářských budov jde o drobné stavby ve smyslu § 15 odst. 2 písm. c) vyhlášky č. 104/1966 Sb.

Při registraci smluv mezi socialistickými organizacemi a občany je třeba dbát o to, aby ve smlouvě byla uvedena ta organizace, která má ve správě část národního majetku, jež je předmětem smlouvy, a která je tedy oprávněna s ní disponovat. Státní notářství je proto povinno ve smyslu ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. před registrací smlouvy o převodu nemovitosti, která je ve státním socialistickém vlastnictví, zkoumat, zda je předmět smlouvy svěřen jako součást národního majetku do správy státní organizace, která smlouvu o převodu uzavírá (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 50/1968 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR). /3/

Ustanovení § 16 odst. 2 a 3 vyhlášky č. 104/1966 Sb. (s přihlédnutím k zákonu č. 146/1971 Sb.) /4/ upravuje otázku souhlasu nadřízeného orgánu s uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví k věcem v národním majetku. Je proto třeba vyžadovat tento souhlas, případně vyjádření, proč souhlasu není třeba.

Stále se však vyskytují případy, kdy se státní notářství otázkou potřeby souhlasu nadřízeného orgánu a jeho udělení nezabývají.

Rozsudkem Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. 4 Cz 26/73 bylo rozhodnutí státního notářství v Českých Budějovicích sp. zn. R I 261/70 zrušeno na podkladě podané stížnosti pro porušení zákona proto, poněvadž nebylo prokázáno, zda souhlas k prodeji rodinného domku byl dán, když údaj, že prodej byl schválen komisí pro prodej rodinných domků MěstNV v Č. B., nemůže nahradit předepsané schválení nadřízeného orgánu.

Postup státních organizací při prodeji rodinných domků z národního majetku občanům upravují směrnice ministerstva financí z 2. 4. 1964 č. j. 314/17.756/64, uveřejněné pod č. 10 Věstníku ministerstva financí č. 5/1964. Podle čl. 1 písm. c/ těchto směrnic mohou státní organizace převést na občany i jiné obytné domky, které sice rodinnými domky nejsou, jsou však určeny k bydlení a jen nepodstatně převyšují znaky určující charakter rodinných domků podle občanského zákoníku. Posouzení, zda u objektu, který je předmětem smlouvy předložené k registraci, jde o nepodstatné převýšení znaků určujících charakter rodinných domků či nikoliv, je věcí prodávající organizace, popřípadě nadřízeného orgánu, pokud je třeba jeho souhlasu. Pokud by státní notářství mělo pochybnosti, vyžádá si od prodávající organizace zdůvodnění.

Povahou citovaných směrnic ministerstva financí se zabývalo rozhodnutí uveřejněné pod č. 8/1969 Sbírky rozhodnutí a dělení soudů ČSSR. 5)

Ze závěrů tohoto uveřejněného rozhodnutí lze vycházet i při rozhodování o registraci smluv, jimiž jsou převáděny domky, které nejsou domky rodinnými, plní však jejich účel (čl. 1 písm. c/ citovaných směrnic ministerstva financí).

Rozsudkem Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. 4 Cz 16/74 bylo na podkladě podané stížnosti pro porušení

zákonu zrušeno rozhodnutí státního notářství Brno-město sp. zn. 1 R I 100/72, jímž byla registrována smlouva o převodu obytného domku o dvou bytových jednotkách, uzavřená mezi obvodním podnikem bytového hospodářství a občany, kteří v domě nebydleli, aniž si státní notářství zjednalo jasno, zda tu nejsou skutečnosti, které by mohly mít vliv na posouzení platnosti smlouvy z hlediska rozporu se zájmy společnosti, tj. zejména kdo v domě bydlí, zda jim byl dům a nabídnut ke koupi, z jakého důvodu se přikročilo k prodeji jiným osobám apod.

Skutečnost, že obytné domy lze za určitých podmínek převádět z národního majetku na občany stejně jako rodinné domky, však nic nemění na tom, že nejde o rodinné domky ve smyslu ustanovení § 128 o. z., ale o obytné budovy, které nabývá občan do soukromého vlastnictví, což znamená, že k jejich převodu je třeba ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z. souhlasu příslušného národního výboru.

## 2. Převody zemědělských usedlostí, jejich obytných částí a hospodářských budov

Část registrační agendy státních notářství tvoří také smlouvy o převodu buď celých zemědělských usedlostí, tj. obytných částí, hospodářských budov (pokud nejsou ve vlastnictví jednotného zemědělského družstva) a zemědělských pozemků, jež jsou v užívání jednotného zemědělského družstva nebo jiné socialistické organizace, anebo jen obytných částí se stavební parcelou a některými hospodářskými budovami.

V registrační agendě jde zejména o tyto skupiny případů:

a/ Převody celých zemědělských usedlostí (tj. obytné budovy, hospodářských budov a zemědělských pozemků):

K takové smlouvě je zapotřebí souhlasu národního výboru ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z. (pravomoc ONV byla podle zákona č. 146/1971 Sb. /příloha D, položka 7/ /6/ přenesena na místní národní výbory), popřípadě i souhlasu jednotného zemědělského družstva ve smyslu ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb.

Zemědělská usedlost je pojem, který je v platném právu užit prakticky jen v ustanovení § 128 odst. 2 o. z. v souvislosti s obytnou částí takové usedlosti, a není v žádném zákonném ustanovení blíže vymezen.

Státní notářství proto správně v sepisovaných smlouvách při označení předmětu převodu neužívají pouze pojmu zemědělská usedlost, ale uvádějí jednotlivě převáděné části této usedlosti, např.: obytná část zemědělské usedlosti (rodinný domek), chlév a stodola se stavební parcelou (č. parc.), jednotlivé zemědělské pozemky podle čísel parcel apod. Že jde o zemědělskou usedlost, je patrné právě z takto označeného předmětu převodu, dále z dotazníku, z ocenění nemovitosti, z vyjádření MNV apod. Je tedy zpravidla dosti podkladů pro posouzení, zda je třeba ke smlouvě souhlasu národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z., popřípadě též souhlasu jednotného zemědělského družstva. 7)

Z největší části jde o převody z rodičů na děti a jejich manžely. Je zpravidla o vypořádání majetkových vztahů k rodině a předání nemovitostí dětem, které hodlají např. přestavět obytnou část zemědělské usedlosti, přičemž si postupující rodiče zpravidla vyhrazují právo doživotního bydlení. 8) Jsou-li nabyvatelé současně také členy JZD, nečiní tyto převody obtížné. Jednotná zemědělská družstva i místní národní výbory zpravidla s převodem celé usedlosti souhlasí, rozpor se zájmy společnosti, pokud jde o zájmy zemědělské výroby, zpravidla nepřichází v úvahu vzhledem k tomu, že i nabyvatel - člen JZD - má ve smyslu stanov povinnost sdružit nabytou půdu, takže právo družstevního užívání pozemků není převodem nijak dotčeno.

Problémy vznikají tam, kde jde o převody na osoby, které nejsou členy JZD, a kde hlavním motivem převodu je zájem o využití stavby k trvalému bydlení po stavebních úpravách nebo k rekreaci. Jde o otázku, zda je nutno v zájmu zemědělské výroby v případech, kdy je zemědělská půda užívaná JZD převáděna na nečlena JZD, trvat před registrací smlouvy o převodu této půdy na uzavření smlouvy, popřípadě na vydání patření podle vládního nařízení č. 50/1955 Sb. o některých opatřeních k zajištění zemědělské výroby.

V souvislosti s tím je nutno se zabývat otázkou dalšího osudu práva družstevního užívání pozemku jednotným zemědělským družstvem poté, kdy vlastníkem pozemků se stane osoba, která není členem družstva.

Vznik práva družstevního užívání pozemku není vázán na vlastnictví k pozemku u osoby, která pozemek do družstva vnáší (čl. 34 Vzorových stanov JZD, vyhlášených vyhláškou č. 169/1964 Sb.). Totéž musí ovšem platit v případě, že člen družstva převede za podmínek uvedených v ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb. vlastnictví k pozemkům na jinou osobu, která není členem družstva. Družstvo užívá dále půdu právem družstevního užívání a vzájemné vztahy by byly řešeny teprve při případné žádosti o vrácení (vydělení) pozemků. Samotným převodem vlastnictví k pozemkům, které jsou v užívání JZD, na osobu, jež není členem družstva, právo družstevního užívání pozemků nezaniká.

Užívá-li převáděné pozemky jiná socialistická organizace na základě opatření podle vládního nařízení č. 50/1955 Sb. o některých opatřeních k zajištění zemědělské výroby, ani v těchto případech změnou v osobě vlastníka nedochází k zániku vztahů, založených např. rozhodnutím místního národního výboru podle ustanovení citovaného vládního nařízení (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 4/1971 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

#### b/ Převody obytné části zemědělské usedlosti:

U těchto převodů je za splnění předpokladů k uvedených v ustanovení § 128 odst. 2 o. z. třeba ke smlouvě pouze registrace, nikoliv též souhlasu příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. (srov. též čl. 5 směrnice ministerstva spravedlnosti a ministerstva zemědělství z 19. 5. 1964 č. 297/1964-MS-OK, uveřejněné v částce 6/1964 Sbírky instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti). V těchto případech se státní notářství někdy nezabývájí otázkou, zda obytná část zemědělské usedlosti má povahu samostatné stavby nebo je stavebně oddělitelná od ostatních částí usedlosti, což jsou skutečnosti, k nimž se má především vyjádřit okresní národní výbor, jak na to pamatuje dotazník s čestným prohlášením k registraci a ke zpoplatnění smlouvy (položka D II).

Podle čl. 34 Vzorových stanov JZD (vyhláška č. 169/1964 Sb.) odevzdá člen družstva ty hospodářské budovy, které družstvo potřebuje pro společné hospodaření. Ty hospodářské budovy, které družstvo nepotřebovalo, a ty, které sloužily záhumenkovému hospodářství člena, zůstaly tedy nadále jeho vlastnictvím, stejně jako obytná část, která zpravidla svou velikostí splňuje podmínky uvedené v ustanovení § 128 o. z. Vzájemná souvislost tohoto majetku s majetkem vneseným do jednotného zemědělského družstva však trvá nadále. proto u smluv o převodu obytné části zemědělské usedlosti vzhledem k uvedenému funkčnímu sepětí jednotlivých částí usedlosti je třeba zvláště pečlivě vážít otázku zájmu společnosti, zejména zájmu zemědělské výroby. Proto také již citované tzv. registrační směrnice vázala registraci převodu obytné části na vyjádření zemědělského odboru ONV o tom, že se stavbu, v níž je obytná část zemědělské usedlosti, lze s ohledem na zabezpečení zájmů zemědělské výroby samostatně nakládat (čl. 17 g/ registrační směrnice). Jen za splnění této podmínky není totiž třeba ke smlouvě souhlasu podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. ani souhlasu jednotného zemědělského družstva podle ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb., poněvadž převáděná stavba je rodinným domkem a není užívána družstvem.

Není opodstatněn názor, že by již všeobecně bez jakéhokoliv omezení a bližšího posuzování zájmů zemědělské výroby bylo možno obytné části zemědělských usedlostí převádět. Vždyť např. obytná část může souviset s dvorem, na němž jsou hospodářské budovy v užívání jednotného zemědělského družstva, a převod budovy na nečlena JZD by mohl vést ke sporům s družstvem apod. Otázka, jejíž objasnění sleduje požadované vyjádření ONV uvedené také v položce D II dotazníku k registraci a ke zpoplatnění smlouvy neztratila tedy dosud své opodstatnění. Toto vyjádření okresního národního výboru není nahrazeno vyjádřením místního národního výboru. Je proto nutno trvat na vyžadování uvedeného vyjádření zemědělského odboru ONV (popřípadě i odboru výstavby ONV) tam, kde je převáděna obytná část zemědělské usedlosti. I když z dalších předložených dokladů, např. ze znaleckého odhadu o ceně nemovitosti, vyplývá, že jde o obytnou část zemědělské usedlosti, nemělo by se tedy státní notářství spokojit údaji účastníků a vždy vyžadovat uvedené vyjádření příslušného odboru ONV.

Rozsudkem Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 4 Cz 52/73 bylo na podkladě podané stížnosti pro porušení zákona zrušeno rozhodnutí státního notářství v Kutné Hoře sp. zn. R I 197/71, jímž byla registrována smlouva o nemovitosti označené v listině jako rodinný domek, ač z posudku znalce vyplývalo, že jde o obytnou část zemědělské usedlosti, a státní notářství se s touto skutečností nevypořádalo.

Uvedeným vyjádřením ONV není ovšem státní notářství vázáno; je pouze podkladem pro posouzení otázky, zda převodem obytné části zemědělské usedlosti nebudou dotčeny zájmy společnosti, konkrétně zájmy zemědělské výroby; tuto otázku musí posoudit a zhodnotit státní notářství samo.

U převodu obytných částí zemědělských usedlostí je někdy nadbytečně vyžadován souhlas jednotného zemědělského družstva, i když je zjištěno, že se stavbou lze samostatně nakládat a žádnou její část (ani hospodářské části) JZD neužívá.

Místní národní výbory a jednotná zemědělská družstva nemají námitek proti převodu samotné obytné části zemědělské usedlosti obvykle za předpokladu, že pozemky budou darovány státu. K tomuto darování také zpravidla dochází a smlouvy o převodu obytné části zemědělské usedlosti jsou pak registrovány.

Např. ve věci sp. zn. R I 1058/73 státního notářství v Havlíčkově Brodě měly být původně předmětem převodu i zemědělské pozemky u užívání JZD. Družstvo souhlasilo, v souvislosti s převodem pouze obytné části zemědělské usedlosti na nabyvatele, jen s bezplatným převodem pozemků na stát. Smlouva pak byla sepsána pouze ohledně domku, pozemky byly darovány státu.

#### c/ Převody hospodářských budov:

S obytnou částí zemědělské usedlosti jsou zpravidla převáděny i hospodářské budovy, které již neslouží původnímu účelu a jsou využívány k uspokojování ostatních potřeb stejně jako obytná část zemědělské usedlosti, popřípadě jsou již určeny ke zbourání apod.

Podle ustanovení § 25 zákona č. 49/1959 Sb. o jednotných zemědělských družstvech přechází vlastnictví k hospodářským budovám, pokud byly vneseny do družstva, na jednotné zemědělské družstvo, a to pouhým faktickým odevzdáním; žádné další náležitosti právním předpisem nejsou vyžadovány. Při rozhodování o registraci smluv, jimiž jsou převáděny mimo obytnou část i hospodářské budovy člena JZD, je proto nutno si při posuzování oprávnění účastníka nakládat nemovitostí především objasnit, zda a které hospodářské budovy patřící převodci při jeho vstupu do jednotného zemědělského hospodaření ve smyslu ustanovení § 25 zákona č. 49/1959 Sb.

V této souvislosti vzniká otázka, zda a kdy je třeba souhlasu příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. ke smlouvě, kterou jsou převáděny i některé hospodářské budovy.

Souvisí to s otázkou, zda mají být tyto stavby, které původně sloužily provozu zemědělské usedlosti, považovány nadále za budovy v soukromém vlastnictví ve smyslu ustanovení § 490 odst 2 o. z., zejména v souvislosti s tím, že v průběhu let došlo v některých případech k podstatným změnám v užívání těchto staveb a z původních stodol a chlévů jsou garáže, prádelny apod.

Za současné právní úpravy je nutno vycházet z toho, že ke smlouvě, již jsou spolu s obytnou částí zemědělské usedlosti převáděny stavby, jež původně sloužily soukromému hospodaření, je třeba bez ohledu na jejich současný způsob užívání souhlasu příslušného národního výboru ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z. Jedině v případech, kdy k přestavbě a ke změně užívání těchto staveb došlo za dodržení stavebních předpisů (zákona č. 87/1958 Sb. o stavebním řádu a vyhlášky č. 144/1959 Ú. l. (Ú. v.), kterou se provádí zákona o stavebním řádu), by vzhledem ke změně v charakteru těchto staveb již nebylo uvedeného souhlasu třeba.

### 3. Převody zahrad a zemědělských pozemků

Při registraci smluv o převodu jednotlivých zemědělských pozemků a zahrad postupují státní notářství obvykle podle čl. 7 směrnice ministerstva spravedlnosti a ministerstva zemědělství z 19. 5. 1964 č. 297/1964-MS-OK, uveřejněné v částce 6/1964 Sbírky instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti (registrační směrnice), kde se bez dalšího uvádí, že pouze registrace je zapotřebí k převodu samostatné zahrady, pokud není větší než 0,30 ha a pokud leží ve stavebním obvodu obce.

Pokud jde o zahrady převáděné současně s rodinným domkem, popřípadě s rekreační chatou, zabývá se otázkou, kdy je zapotřebí souhlasu podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. k jejich převodu, podrobně rozhodnutí uveřejněné pod č. 40/1974 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Zahrada přilehlá k rodinnému domku v souvisle zastavěné části obce (srov. § 4 odst. 4 vyhlášky č. 97/1966 Sb.) a sloužící k uspokojování osobních potřeb občana, která není určena a také neslouží zemědělské výrobě, nepovažuje se za zemědělský pozemek ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z., a to i když svou výměrou přesahuje 400 m<sup>2</sup> (srov. § 200 odst. 1 o. z.).

Při registraci smluv o převodu zahrad a jiných pozemků mimo zastavěnou část obce je nutno zvláště pečlivě zkoumat otázku, zda smlouva není v rozporu se zákonem nebo se zájmem společnosti, vyžadovat v tomto smyslu vyjádření místního národního výboru, popřípadě provádět další důkazy, vzhledem k tomu, že u těchto pozemků je reálné nebezpečí odčerpávání zemědělské půdy k nezemědělským účelům.

Zemědělská problematika a ochrana zájmů zemědělské výroby má tu nadále v praxi státních notářství své důležité místo. Velký význam má spolupráce státních notářství s jednotnými zemědělskými družstvy a s národními výbory, popřípadě s dalšími orgány státní správy, jimž přísluší konkrétní úkoly na tomto úseku státní správy, především tedy s odbory zemědělství ONV a zemědělskými správami zřízenými zákonem č.

37/1972 Sb. Tato spolupráce je tím důležitější, poněvadž současný

velký zájem o využití venkovských chalup (obytných částí zemědělských usedlostí) k rekreaci i zájem o stavební místa může vést v konkrétních případech ke střetu zájmu společnosti se zájmem jednotlivce a správné posouzení souladu smlouvy se zákonem i se zájmy společnosti vyžaduje náležité zjištění všech rozhodných skutečností, Prvořadé místo musí mít ochrana zemědělského půdního fondu (zákona č. 53/1966 Sb.).

### 4. Převody domků, které mají sloužit k rekreaci

Mezi převody rodinných domků nejsou výjimkou převody těchto nemovitostí k účelům rekreačním, tedy nikoliv k trvalému bydlení. Takové smlouvy se dotýkají zájmů národních výborů na účelném

využívání bytového fondu a jejich péče o spravedlivé hospodaření s byty. Přesto jsou ve většině případů smlouvy o převodu těchto objektů formulovány jako v případech převodů rodinných domů užívaných k trvalému bydlení.

Vzhledem k tomu, že otázka domků využívaných k rekreaci není dosud obecně závazným předpisem zásadně upravena, je nutno vyházet z toho, že i tyto domky, pokud jsou trvale obyvatelné, jsou nadále součástí bytového fondu, nedošlo-li k vydání rozhodnutí o vynětí z bytového fondu ve smyslu ustanovení § 57 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty. Tato skutečnost by měla být účastníkům smlouvy známa. I když tedy není nezbytnou náležitostí smlouvy uvedení účelu, pro nějž ke koupi nemovitosti dochází, bylo by vhodné v těchto případech výslovně uvést ve smlouvě nebo v dotazníku, že kupovanou nemovitost hodlají nabyvatelé využívat k účelům rekreačním, aby tak místnímu národnímu výboru při zaujímání stanoviska ke smlouvě ( § 63 odst. 1 not. ř.) byla tato skutečnost známa.

Skutečnost, že dům, který je předmětem smlouvy o převodu a který hodlají nabyvatelé užívat k rekreačním účelům, není vyňat z bytového fondu, nebrání sama o sobě registraci této smlouvy, avšak účastníci by měli být o důsledcích uvedené skutečnosti poučeni státním notářstvím ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 a 2 not. ř., a to již i při sepisování smluv.

## 5. Převody nezastavěných stavebních pozemků

Státní notářství v řízení o registraci smluv o převod pozemků většinou správně zkoumají, zda převáděný pozemek může být předmětem převodu, tj. není-li určen k zástavbě. Rozhodující pro charakter pozemku je účel, pro který byl pozemek určen územním plánem nebo územním rozhodnutím, popřípadě jinými územně plánovacími podklady, a nikoliv způsob nynějšího užívání, popřípadě údaje v evidenci nemovitostí u střediska geodézie (viz rozhodnutí uveřejněná pod č. 10/1967 Sbírkou rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR a pod č. 12/1970 Sbírkou soudních rozhodnutí).

Státní notářství vyžadují proto v řízení o registraci vyjádření orgánu územního plánování o charakteru převáděného pozemku. Ani souhlas národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. nemůže nic změnit mezi občany (kromě případů uvedených v § 490 odst. 2 o. z.) je nepřipustný.

Krajský soud v Ústí nad Labem usnesením sp. zn. 5 Co 142/73 potvrdil rozhodnutí státního notářství v Teplicích, kterým odmítlo registraci kupní smlouvy mezi občany o pozemku, který byl dosud v evidenci nemovitostí veden jako zahrada. Státní notářství správně postupovalo podle § 63 odst. 1 not. ř. a zjistilo, že prodávaná parcela je v zastavěné části obce a je územním plánem určena k zastavení. Odvolací soud k této otázce správně uvedl: „Pojem nezastavěného stavebního pozemku není sice v občanském zákoníku přímo definován, lze ho však odvodit ze zřejmé souvislosti mezi ustanovením § 490 odst. 2 o. z., jímž se podle důvodové zprávy má mimo jiné umožnit, aby stát nebo příslušná organizace jako vlastníci (správci) těchto pozemků mohly občanům, kteří chtějí stavět rodinný domek nebo chatu, zřízovat k nim právo osobního užívání, a mezi ustanovením § 199 odst. 1 o. z., podle něhož toto právo může být zřízeno jen k pozemkům, které jsou k tomuto účelu určeny podle územních plánů nebo územních rozhodnutí. Je tedy nepochybné, že pokud jde o určení povahy pozemku, klade občanský zákoník na roveň územní plán územní rozhodnutí, což jsou dvě stadia územního plánování podle zákona č. 84/1958 Sb., které zajišťuje, aby provádění změn v uspořádání území bylo dlouhodobě a plánovitě usměrňováno podle předem stanovených zásad ( § 1 odst. 2 citovaného zákona).“

Někdy není převáděný pozemek ve smlouvě dostatečně určitě označen, a přesto státní notářství nevěnuje potřebnou pozornost zjištění charakteru převáděného pozemku a touto otázkou se podrobněji nezabývá.



Ve věcech sp. zn. 3 R I 395/73 a 3 R I 322/73 státního notářství v Teplicích byly registrovány smlouvy o prodeji pozemků označených jako ostatní plochy, pastvina a zahrada. Na dotazníku je sice uvedeno stanovisko orgánu územního plánování, ale pouze tak, že „převod je v souladu s PÚP“, chybí však výslovné zjištění, zda některý z převáděných pozemků není případně určen k zástavbě. Uvedené vyjádření nestačí ke spolehlivému posouzení, zda smlouva neodporuje ustanovení § 490 odst. 2 o. z. o nezastavěných stavebních pozemcích.

#### 6. Zjišťování oprávnění nakládat nemovitostí 9)

Při přezkoumání platnosti smlouvy ve smyslu ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. je státní notářství povinno zkoumat zvláště oprávnění účastníka nakládat nemovitostí, a to především, zda je jejím vlastníkem a zda jeho vlastnické právo bylo prokázáno řádnými listinami. V této otázce se v praxi státních notářství vyskytují ještě některé nedostatky.

Např. je-li předmětem smlouvy celá nemovitost, která je ve spoluvlastnictví více osob, pak musí být účastníky smlouvy všichni tito spoluvlastníci. Podle ustanovení § 137 odst. 1 o. z. vyjadřuje podíl míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Spoluvlastník může svůj podíl převádět za podmínek § 140 o. z. na jiné osoby, nemůže tedy účinně převádět podíl, jehož vlastníkem není a který náleží dalšímu spoluvlastníkovi. Účastníky právního úkonu musí tu být proto všichni spoluvlastníci a k účinnému převodu celé věci nestačí právní úkon jednoho z nich, byť i se souhlasem všech ostatních (rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. [4 Cz 4/74](#)).

Naproti tomu, jde-li o nemovitost v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů, jehož podstata spočívá v tom, že každý z obou spoluvlastníků je vlastníkem celé věci, přičemž je omezen stejnými vlastnickými právy ohledně celé věci náležejícími druhému bezpodílovému spoluvlastníkovi, nemusí být účastníky smlouvy o převodu nemovitosti v každém případě oba manželé, musí však být prokázán souhlas manžela, který účastníkem smlouvy není, ve smyslu ustanovení § 145 odst. 1 o. z. 10)

#### 7. Zjišťování údajů o dohodnuté kupní ceně převáděné nemovitosti

Při posuzování platnosti smlouvy ve smyslu ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. se státní notářství zabývá i dohodnutou kupní cenou za převáděnou nemovitost. Podstatnou náležitostí smlouvy je dohodnutá kupní cena, která ve smyslu ustanovení § 399 odst. 2 o. z. nesmí přesahovat cenu stanovenou podle cenových předpisů; jinak by byla smlouva neplatná podle ustanovení § 39 o. z.

Návod pro postup státních notářství při zjišťování souladu dohodnuté ceny s cenovými předpisy byl uveden již v Rozboru a zhodnocení notářské praxe v řízení o dědictví a v řízení o registraci smluv bývalého Nejvyššího soudu, [Pls 1/67](#) (str. 125 a násl. vydání pro služební potřebu státních notářství a soudů z r. 1967). 11)

Skutečnost, že v důsledku stížnosti pro porušení zákona byla některá rozhodnutí o registraci zrušena právě pro nedostatky v opatřování podkladů pro zkoumání souladu dohodnuté ceny převáděné nemovitosti s cenovými předpisy, vede někdy státní notářství k tomu, že vyžadují od účastníků znalecké odhady i tam, kde nejde o složitou věc a kde by k dostatečnému zjištění skutečného stavu věci postačily např. podrobné a určité údaje účastníků a vyjádření místního národního výboru.

Nejvyšší soud ČR uvedl např. v rozsudku sp. zn. 4 Cz 53/72: V této věci mělo státní notářství k dispozici v dotazníku a čestném prohlášení k registraci a ke poplatnění smlouvy údaje o počtu obytných místností, o jejich výměře, o základních znacích stavby, o stáří budovy, o stavu údržby, tedy dostatek údajů pro určení nejvyšší ceny podle vyhlášky č. 43/1969 Sb. /12/ Ze znaků nemovitostí stanovených v citované vyhlášce chybí prakticky pouze popis vybavení koupelny, prádelny, údaje o

zárubních a izolaci. Tyto znaky však vzhledem k ostatním údajům a v souvislosti s nimi nemohly mít vliv na zařazení stavby do jiné, zejména nižší jakostní třídy. Správnost údajů potvrdil obvodní národní výbor.

Vadou řízení tedy není, že státní notářství nemá k dispozici znalecký odhad, ale skutečnost, že ve spise chybí často jakékoliv podklady, z nichž by bylo možno posoudit, zda v konkrétním případě dohodnutá cena nepřevyšuje cenu stanovenou podle cenových předpisů. Nesprávně se tedy státní notářství spokojují s tím, že kupní cena je mezi občany dohodnuta a potvrzena místním národním výborem jako obvyklá, aniž by byly ve spise uvedeny jakékoli ukazatele, podle kterých cena byla stanovena. V takovém případě pak nemá státní notářství žádný podklad pro posouzení platnosti smlouvy z hlediska ustanovení § 339 odst. 2 o. z.

Např. u státního notářství v Bruntále ve věci sp. zn. R I 177/73 není zřejmé, jak byla přezkoumána ujednaná kupní cena 70 000,- Kčs, která je jen v dotazníku potvrzena místním národním výborem jako cena v místě obvyklá.

Ve věci sp. zn. R I 773/73 státní notářství v Berouně byla sepsána k žádosti účastníků kupní smlouva o převodu rekreační chaty na pozemku v osobním užívání. Místní národní výbor v Z. namítl, že jde o převod spekulativní, a vyjádřil se v dotazníku k převodu negativně. Státní notářství provedlo šetření a z jednání se zástupci místního národního výboru zjistilo, že za chatu byla zaplácena vyšší cena, než činil odhad znalce a než bylo uvedeno ve smlouvě. Registrace byla proto odmítnuta.

Velmi často se vyskytující závadou je skutečnost, že ve znaleckém posudku jsou i pozemky oceňovány podle vyhlášky č. 43/1969 Sb. o cenách staveb v osobním vlastnictví a náhradách za vyvlastnění. Tato vyhláška se však nevztahuje na převody pozemků mezi občany. U takových převodů přichází v úvahu pro ocenění předmětu převodu pouze nařízení č. 175/1939 Sb. 13) o tzv. stopcenách. To platí i o stavbách v soukromém vlastnictví občanů. Takto ovšem může dojít k překročení kupní ceny, a tím i k neplatnosti smlouvy podle ustanovení § 399 odst. 2 a § 39 o. z.

I při převodech nemovitostí socialistickými organizacemi na občany musí se státní notářství zabývat i dohodnutou kupní cenou, zejména jejím souladem s cenovými předpisy platnými v době registrace smlouvy ( § 399 odst. 2 a § 39 o. z., § 25 not. ř. a § 154 odst. 1 o. s. ř.) a pro své závěry v tomto směru si musí opatřit dostatečné podklady.

Podle ustanovení § 10 odst. 1 vyhlášky č. 43/1969 /14/ Sb. jsou ceny staveb podávaných socialistickými organizacemi občanům do osobního vlastnictví stanovené podle této vyhlášky cenami nejvyššími, pokud tato vyhláška nestanoví jinak ( § 10 odst. 2 a § 22 vyhlášky č. 43/1969 Sb.). Organizace mohou tedy při prodeji uvedených staveb s kupujícími dohodnout jejich cenu v rámci nejvyšší ceny podle vyhlášky č. 43/1969 Sb.

Aby bylo možno přezkoumat platnost smlouvy uzavřené mezi organizací a občanem z uvedených hledisek, musí mít státní notářství k dispozici alespoň popis nemovitosti s uvedením znaků podle vyhlášky č. 43/1969 Sb. U státních notářství se však častěji než v jiných případech při registraci těchto smluv vyskytují nedostatky v otázce přezkoumávání ceny nemovitosti. Státní notářství se spokojují s vyjádřením místních národních výborů, že jde o cenu obecnou, nebo někde jen s údaji ve smlouvě, že jde o rodinný domek.

Nejvyšší soud ČSR zrušil na podkladě podané stížnosti pro porušení zákona rozsudkem sp. zn. 4 Vz 68/72 rozhodnutí státního notářství v Kladně sp. zn. R I 920/69, jímž byla registrována smlouva o prodeji rodinného domku podnikem bytového hospodářství občanovi. V řízení bylo předloženo pouze vyjádření městského národního výboru, že dohodnutá cena je cenou obecnou. Nejvyšší soud ČSR uvedl, že vyjádření národního výboru je pouze jedním z důkazů, které státní notářství hodnotí ve

smyslu ustanovení § 25 not. ř. a § 132 o. s. ř., samo o sobě však nemůže pro posouzení ceny převáděné stavby postačovat, chybí-li jakékoli údaje o velikosti převáděného objektu, jeho vybavení, stáří, stavu údržby apod.

#### 8. Zjišťování stavu závad váznoucích na nemovitostech a převzatých závazků

a/ Ustanovení § 63 odst. 2 not. ř. ukládá státnímu notářství, aby přezkoumalo stav závad váznoucích na převáděné nemovitosti a naléhalo na účastníky smlouvy, aby existující závazky byly vypořádány, popřípadě aby je nabyvatel nemovitosti převzal.

Státní notářství někdy nezjišťují důkladně, jaký je stav závad, nebo se spokojují jen prohlášením účastníkům o tom, že závady byly vypořádány nebo jinak zanikly, aniž by vyžadovala předložení potřebných dokladů.

Ve věci sp. zn. R I 209/73 státního notářství v Jihlavě byl v pozemkové knize zapsán výměnek; zánik tohoto závazku nebyl zjišťován, pouze ve smlouvě je obsaženo prohlášení, že se nemovitost převádí bez břemen.

Ve spise sp. zn. 1 R I 138/73 státního notářství v Bruntále nebylo zjišťováno zaplacení dluhu zajištěného pro státní spořitelnu v pozemkové knize; jen ve smlouvě je uvedeno, že prodávající ručí za bezbřemennost nemovitosti.

b/ Zvláště při převodech nemovitostí v rodině bývá ve smlouvě obsažen závazek nabyvatele, že převodcům poskytne bezplatné doživotní užívání bytu nebo jiné plnění spočívající v určitém užívání nemovitosti nebo její části. U kupních smluv jde o součást plnění na srážku z kupní ceny.

Takové závazky, pokud nemají povahu věcného práva, neodporují zákonu a nejsou na závalu platnosti smlouvy (srov. usnesení pléna bývalého Nejvyššího soudu uveřejněné pod V/1967 Sbírký rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR /str. 522/ a rozhodnutí uveřejněné pod č. 42/1967 Sbírký rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR).

Není ovšem přípustné ( § 495 o. z.), aby po 1. 4. 1964 mohla věcná břemena vznikat na základě smlouvy.

Nesprávně proto postupovalo státní notářství pro Prahu-západ, jestliže notářským zápisem sepsalo a registrovalo (sp. zn. R I 967/73) smlouvu, ve které je obsažen závazek, podle něhož se kupující „za sebe i za své právní nástupce“ se zavazuje, že bude trpět, aby z bazénu zřízeném na pozemku parc. č. ... v... byla i nadále potrubím čerpána voda na pozemky parc. č. ..., které zůstaly ve vlastnictví prodávajícího“. Také prodávající podle obsahu smlouvy přejímal tento závazek kupujícího, a to „za sebe i za své případné právní nástupce ve vlastnictví pozemků parc. č. ... v...“.

Část smlouvy obsahující závazky uvedeného druhu není sice sama svým obsahem předmětem registrace, zpravidla ji však nelze od smlouvy o převodu nemovitosti oddělit ( § 41 o. z.), takže následky neplatnosti postihují celý právní úkon.

#### 9. Doložení souhlasu jiných orgánů ke smlouvě o převodu nemovitosti

a/ Ke smlouvě o převodu budovy v soukromém vlastnictví a ke smlouvě o převodu zemědělského pozemku je podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. třeba souhlasu okresního národního výboru. Zákonem č. 146/1971 Sb. 15) bylo oprávnění k udělení tohoto souhlasu k převodům mezi občany přeneseno z okresních národních výborů na místní národní výbory (viz příloha D, položka 7 citovaného zákona). Tento souhlas je

hmotněprávní podmínkou platnosti právního úkonu o převodu uvedených nemovitostí.

Nesprávně postupovalo státní notářství v Nymburce ve věci sp. zn. R I 751/73, když registrovalo smlouvu o převodu obytné části zemědělské usedlosti se zahradou a příslušenstvím, třebaže z obsahu smlouvy i ze znaleckého odhadu bylo zřejmé, že se současně převádějí i hospodářské budovy uváděné jako příslušenství (kravín, sýpka, mlat), K převodu těchto budov měl být před registrací vyžádán souhlas příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z.

Ani ve smlouvě převzatý závazek nabyvatelů nemovitosti, že část předmětu převodu (např. zemědělský pozemek) převedou do vlastnictví státu, neznamená, že ke smlouvě, kterou tuto nemovitost kupují, není třeba souhlasu příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z.

Vyskytují se dále případy, kdy je sice v řízení o registraci smlouvy doloženo podání žádosti o souhlas ke smlouvě podle § 490 odst. 2 o. z., ale není zjišťováno, zda a kdy byl souhlas udělen.

Souhlas podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. jako hmotněprávní podmínka platnosti smlouvy musí být udělen vykonatelným rozhodnutím příslušného národního výboru vydaným v souladu s ustanoveními § 46 a násl. správního řádu (zákona č. 71/1967 Sb.).

Nesprávně tedy postupovalo např. státní notářství v Mělníku ve věci sp. zn. R I [125/74](#), jestliže se spokojilo tím, že souhlas podle § 490 odst. 2 o. z. byl udělen dopisem adresovaným státnímu notářství, nikoli rozhodnutím, které by bylo doručeno účastníkům.

Státní notářství také často nevěnují pozornost zjištění, zda rozhodnutí národního výboru o udělení souhlasu ke smlouvě nabylo před registrací právní moci ( § 52 odst. 1 zákona č. 71/1967 Sb.).

Např. ve věci sp. zn. 5 R I 94/73 státního notářství pro Prahu 5 není ve spise ani opis rozhodnutí o udělení souhlasu k převodu, ani záznam o tom, kdy národní výbor rozhodl a zda je jeho rozhodnutí v právní moci.

Často bývá již v žádosti účastníků příslušnému národnímu výboru o udělení souhlasu podle § 490 odst. 2 o. z. uvedeno, že se účastníci vzdávají opravných prostředků proti kladnému rozhodnutí o udělení souhlasu. Vzdání se opravných prostředků proti tomuto rozhodnutí je někdy dokonce obsaženo jako prohlášení účastníků i v textu smlouvy jako jeden z článků notářského zápisu o smlouvě. Taková prohlášení o vzdání se odvolání nejsou však právně účinná (srov. § 53 a násl. zákona č. 71/1967 Sb. o správním řízení /správní řád/).

Jestliže příslušný orgán vydal záporné rozhodnutí, pak ke smlouvě nedojde ( § 47 o. z.). Účastníci nejsou již svými projevy vázáni a taková smlouva nemůže již být předmětem dalšího rozhodování příslušného orgánu ani nemůže být registrována /srov. rozhodnutí č. 60/1969 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR).

b/ V případech, kdy je účastníkem smlouvy devizový cizozemec, je podmínkou platnosti smlouvy vydání devizového povolení podle zákona č. 142/1970 Sb. o devizovém hospodářství (srov. rozhodnutí a stanoviska uveřejněná pod č. 36/1971 a č. 66/1972 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Státní notářství u takových smluv vyžadují předložení devizového povolení Správy pro věci majetkové a devizové; u smluv sepisovaných formou notářského zápisu někdy sama žádost o toto povolení účastníků sepisují a zasílají Správě pro věci majetkové a devizové v Praze. 16) Závady se vyskytují v tom směru, že nelze vždy ze spisu zjistit, jak byla tato žádost vyřízena. K registraci smlouvy o převodu nemovitosti, jejímž účastníkem je devizový cizozemec, je možno zásadně přikročit až po

udělení devizového souhlasu; splnění této podmínky proto nutně musí být ve spise před rozhodnutím o registraci smlouvy prokázáno.

c/ Podle ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb. o jednotných zemědělských družstvech může družstevník zcizit nebo zatížit své pozemky v družstevním užívání jen ve výjimečných případech a jen se souhlasem družstva. Bez souhlasu družstva by tedy smlouva o převodu zemědělských pozemků sdružených ke společnému družstevnímu hospodaření byla neplatná ( § 23 odst. 1 citovaného zákona a § 39 o. z.)

Pro udělení tohoto souhlasu není předepsaná forma; z ustanovení § 17 a § 19 zákona č. 49/1959 Sb. však vyplývá, že udělení souhlasu má být projednáno v orgánech družstva k tomu příslušných a za čl. 23 Vzorových stanov JZD (vyhláška č. 169/1964 Sb.) lze soudit, že vyjádření družstva o udělení souhlasu má předepsat předseda družstva a jeden člen představenstva.

## **B. Registrace dohod o zřízení práva osobního užívání pozemku**

Státní notářství se v řízení o registraci dohod o zřízení práva osobního užívání pozemků správě řídí především tím, že předpokladem uzavření platné dohody je vykonatelné rozhodnutí okresního národního výboru o přidělení pozemku do osobního užívání. 17)

Státní notářství v Hradci Králové ve věci sp. zn. R II 210/73 odmítlo registraci dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku po zjištění, že pozemek přidělil oprávněným místní národní výbor, ač je k tomu ve smyslu § 205 odst. 1 o. z. příslušný okresní národní výbor.

Krajský soud v Brně potvrdil pod sp. zn. 20 Co 553/73 rozhodnutí státního notářství v Prostějově, jímž byla odmítnuta registrace dohody proto, že rozhodnutí okresního národního výboru, na jehož základě byla dohoda mezi občanem a Čs. státem - MNV ve V. - sepsána, není rozhodnutím podle § 205 odst. 1 o. z., nýbrž územním rozhodnutím.

Nedostatky jsou dosud v otázce zjišťování právní moci rozhodnutí okresního národního výboru. Státní notářství se touto otázkou mnohdy nezabývají, ačkoliv z vyhotovení rozhodnutí jim předloženého nelze zjistit, zda je již rozhodnutí v právní moci.

Ve věci sp. zn. R II 290/73 státního notářství v Pelhřimově bylo např. v sepsané dohodě uvedeno, že se účastníci vzdávají opravných prostředků proti rozhodnutí okresního národního výboru o přidělení pozemku do osobního užívání. Prohlášení účastníků, že se vzdávají opravných prostředků, musí však být učiněno vůči orgánu, který rozhodnutí vydal ( § 53 zákona č. 71/1967 Sb.).

Nejasnosti jsou stále v otázce vázanosti státního notářství rozhodnutím ONV o přidělení pozemku do osobního užívání a vztahu této vázanosti k přezkoumávání platnosti dohody o osobním užívání pozemku.

Státnímu notářství nenáleží přezkoumávat věcnou správnost těchto rozhodnutí, což se týká zejména otázky dodržování výměry pozemků ve smyslu ustanovení § 200 o. z. Státní notářství by ovšem mělo vyžádat od okresního národního výboru zdůvodnění překročení výměry, pokud není uvedeno přímo v rozhodnutí, popřípadě upozornit okresní národní výbor nebo okresního prokurátora na případy postupu, který lze pokládat za odporující ustanovení § 200 odst. 2 o. z. 18)

Správně si např. státní notářství v Tachově (sp. zn. R II 224/73) k rozhodnutí o přidělení pozemku ke zřízení zahrady o výměře 1052 m<sup>2</sup> vyžádalo od ONV v T. zdůvodnění a ONV této žádosti také vyhověl.

Předmětem zkoumání státního notářství je dohoda o osobním užívání pozemku uzavřená mezi

příslušným orgánem nebo organizací a občanem. Státní notářství je povinno tuto dohodu přezkoumat ve smyslu ustanovení § 63 odst. 1 not. ř., zda se svým obsahem nepříčí zákonu nebo jej neobchází anebo jinak neodporuje zájmům společnosti. Může tedy státní notářství dojít k závěru, že dohoda, která jinak svým obsahem odpovídá rozhodnutí okresního národního výboru, podporuje např. zájmům společnosti, ovšem musilo by jít o skutečnosti nesouvisící přímo s rozhodnutím okresního národního výboru. Např. v konkrétním případě by mohlo dojít k odmítnutí registrace dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku přiděleného ke zřízení garáže občanu, u něhož by státní notářství zjistilo, že už další dva pozemky s garážemi má, a došlo by k závěru, že by dohoda v tomto případě odporovala zájmům společnosti. Státní notářství však nemůže odmítnout registraci jen proto, že byl přidělen pozemek ve vyšší výměře, než dovoluje ustanovení § 200 odst. 1 o. z., nebo proto, že byl přidělen pozemek právě určitému občanu z více uchazečů apod., poněvadž tím by vlastně přezkoumávalo rozhodnutí ONV a k tomu není oprávněno.

Např. státní notářství v Novém Jíčině (sp. zn. R II 8/73) správně odmítlo registraci dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku s tím, že dohoda je v rozporu s ustanovením § 43 o. z., poněvadž k pozemku, který byl přidělen do užívání, není zajištěn přístup.

Podle ustanovení § 207 o. z. právo osobního užívání pozemku zanikne dohodou účastníků. Dohoda musí mít písemnou formu. Ani notářský řád, ani jednací řád pro státní notářství 19) nemají ustanovení o tom, zda a jak evidovat a vyznačovat uvedené dohody o zániku práva osobního užívání pozemku. Za správný lze v tomto směru označit takový postup státního notářství, při němž se zánik práva osobního užívání dohodu vyznačí na stejnopise dohody o zřízení práva osobního užívání ve sbírce registrovaných smluv státního notářství a ve jmenném seznamu k rejstříku R II, a jedno vyhotovení dohody o zrušení práva se pak připojí k nové dohodě o zřízení práva osobního užívání pozemku a zašle se středisku geodézie.

Nesprávně však státní notářství v Prostějově ve věci sp. zn. R II 391/73 registrovalo dohodu o zrušení práva osobního užívání pozemku, ač pro registraci takové dohody není zákonného podkladu.

Při převodu stavby na pozemku, k němuž bylo zřízeno právo osobního užívání pozemku, není někdy dbáno (a to již při sepisování smluv) ustanovení § 218 odst. 1 o. z. o vypořádání mezi novým vlastníkem stavby a předchozím uživatelem pozemku.

Např. ve věci sp. zn. R I 149/73 státního notářství v Bruntále byla registrována smlouva o převodu rodinného domku se stavební parcelou a zahradou, k nimž bylo zřízeno právo osobního užívání. VE smlouvě se uvádí, že dům se převádí „se vším příslušenstvím, zejména také s právem osobního užívání zahrady parc. č. ...“, náhrada za toto právo nebyla však vyčíslena.

Naproti tomu ve věci sp. zn. R I 1282/73 státního notářství v Českých Budějovicích je ve smlouvě správně uvedeno: „Jako náhradu za zřízení práva společného užívání pozemku zavazují se kupující zaplatit prodávajícím 1 200,- Kčs na úplné vypořádání jejich nároků z osobního užívání pozemku ..., na němž je vybudována převáděná rekreační chata“.

Skutečnost, že současně s převodem stavby nedojde k vypořádání ve smyslu ustanovení § 218 odst. 2 o. z., třebaže nový vlastník stavby je povinen se s předchozím uživatelem pozemku vypořádat, a dohoda o vypořádání má být součástí smlouvy o převodu stavby, znamená, že smlouva nemá všechny zákonem požadované náležitosti. Musí proto státní notářství dbát o to, aby k vypořádání ve smyslu ustanovení § 218 odst. 1 o. z. docházelo současně z uzavřením smlouvy o převodu stavby a poskytovalo v tomto směru účastníkům potřebné poučení ( § 4 odst. 1, 2 not. ř.).

### **C. Registrace smluv o omezení převodu nemovitosti**

I při registraci smluv o omezení převodu nemovitosti je nutno náležitě zkoumat platnost smlouvy, zvláště s ohledem na zjišťování vlastnictví dlužníka k nemovitosti, jejíž převod má být omezen.

Státnímu notářství Plzeň-sever byla předložena k registraci smlouva o omezení převodu nemovitost z 24. 10. 1972, podle níž věřitel V. P. půjčil své matce A. M. částku 45 000,- Kčs. Věřitel, k jehož návrhu bylo řízení o registraci zahájeno, zemřel 29. 10. 1972. Státní notářství provedeným dokazováním zjistilo, že pohledávka, která měla být takto zajištěna, neexistuje a že smlouva předložená k registraci měla pouze ten účel, aby navrhovateli V. P. v případném dědickém řízení po jeho matce A. M. zajistila výhodné postavení věřitele. Státní notářství registraci smlouvy odmítlo, protože dohoda neodpovídala skutečnému stavu věci, když pohledávka, která je dohodou zajišťována, neexistovala, jakož i z těch důvodů, že dohoda nebyla také určitá, neboť mezi účastníky nebyl vyjasněn rozsah omezení převodu nemovitosti, a konečně i proto, že účelem dohody bylo obcházení zákona, zejména zákona o notářských poplatcích (zákona č. 24/1964 Sb.). Z těchto důvodů byla dohoda s přihlédnutím k § 39 o. z. neplatná. Krajský soud v Plzni usnesením (sp. zn. 5 Co 16/73) rozhodnutí státního notářství potvrdil.

Některá státní notářství nesprávně vyslovují zánik omezení převodu nemovitosti rozhodnutím. Vydání rozhodnutí tu není na místě. Omezení převodu nemovitosti zanikne podle ustanovení § 61 o. z. zánikem pohledávky (nebo jejím promlčením) a na státním notářství je pouze, aby provedlo evidenci tohoto zániku podle ustanovení § 65 odst. 3 not. ř., přičemž postupuje podle ustanovení § 46 jednacímho řádu pro státní notářství (částka 2/1964 Sbírký instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti).

#### **D. Některé procesní otázky řízení o registraci smluv**

1. Ohlášení smlouvy k registraci § 61 odst. 2 not. ř. některým z účastníků smlouvy je podmínkou pro zahájení řízení a státní notářství nemůže proto zahájit řízení o registraci bez návrhu, z úřední povinnosti. 20)

K pochybením dochází zejména v souvislosti s listinou činností státních notářství, když státní notářství samo sepisuje smlouvu, která podléhá registraci, a nesepisuje s účastníky po sepsání záznam, popřípadě protokol o ohlášení smlouvy k registraci.

V informaci před sepsáním smlouvy je někdy ve spise N uvedeno zmocnění pros státní notářství, aby provedlo všechny úkony potřebné pro registraci smlouvy (sepsání, ohlášení a registraci smlouvy). Tento postup však nemá zákonný podklad.

2. V řízení o registraci smluv je třeba uvážit, kdy jsou dány podmínky pro zastavení řízení o registraci a kdy pro odmítnutí registrace smlouvy, neboť účinky obou těchto rozhodnutí jsou z hlediska hmotného práva zcela rozdílné.

Právní mocí rozhodnutí o odmítnutí registrace smlouvy je totiž dáno, že ke smlouvě ohlášené k registraci nedojde, takže zaniká vázanost účastníků touto smlouvou ve smyslu ustanovení § 47 o. z. Naproti tomu došlo-li k zatavení řízení, není tím ještě o registraci smlouvy pravomocně rozhodnuto. Shoda účastníků o obsahu smlouvy tu však je, takže účastníci jsou svými smluvními projevy vázáni až do pravomocného rozhodnutí o registraci smlouvy.

Rozdílné názory se v praxi státních notářství projevily v případech, kdy státnímu notářství nebyl po ohlášení smlouvy k registraci předložen souhlas, jehož je podle příslušných zákonných ustanovení třeba buď ke smlouvě, nebo k nakládání s nemovitostí, která je předmětem smlouvy. Jde zejména o případy souhlasu národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z., schválení nadřízeného orgánu ve smyslu ustanovení § 16 vyhlášky č. 104/1966 Sb., souhlasu jednotného zemědělského

družstva podle ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb., souhlasu podílového spoluvlastníka podle ustanovení § 140 o. z. a vydání povolení devizového orgánu ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 142/1970 Sb.

V těchto případech nejde o vady návrhu na zahájení řízení ( § 25 not. ř. a § 43 odst. 1 o. s. ř.) a nejde ani o nedostatek procesních podmínek řízení ( § 25 not. ř. a § 103 o. s. ř.). Jde tu o nedostatek smlouvy ( § 64 odst. 1 not. ř.), tedy o otázku posouzení její platnosti. To plyne z ustanovení § 490 odst. 2 o. z., § 23 odst. 2 zákona č. 49/1959 Sb., § 140 o. z. i § 18 odst. 1 zákona č. 142/1970 Sb. Není-li souhlas podle těchto zákonných ustanovení dán, pak je smlouva podle ustanovení § 39 o. z. neplatná. Stejně to vyplývá i z ustanovení § 145 o. z., podle něhož je neplatný právní úkon, který se týká společné věci manželů a není obstaráním běžné záležitosti, pokud byl tento právní úkon učiněn bez souhlasu druhého manžela. Jestliže tedy účastníci neprokázali, jak jim to ukládá § 63 odst. 1 not. ř., že souhlas podle těchto ustanovení byl dán, a pokud tento nedostatek nebyl odstraněn ( § 64 odst. 1 not. ř.), státní notářství odmítne registraci takové smlouvy podle ustanovení § 64 odst. 2 not. ř.

K zastavení řízení o registraci může dojít tedy jen v těch případech, kdy nejsou dány z hlediska procesních předpisů podmínky pro to, aby státní notářství mohlo o registraci smlouvy jednat ( § 25 not. ř. a § 103 o. s. ř.). Naproti tomu tam, kde jde o to, že smlouva ohlášená k registraci nemá všechny zákonné náležitosti, ať již proto, že smluvní projevy jsou vadné ( § 37 a násl. o. z.) anebo smluvní projevy učinily osoby, které nebyly způsobilé disponovat předmětem smlouvy, či jsou smluvní projevy vadné z jiného důvodu, pak je nutno postupovat podle § 64 not. ř. a registraci smlouvy, pokud vady nebyly odstraněny, odmítnout.

Ustanovení § 104 o. s. ř., podle něhož je nutno zatavit řízení tam, kde je o takový nedostatek podmínky řízení, který nelze odstranit, může v řízení o registraci přijít ve smyslu ustanovení § 25 not. ř. v úvahu např. tam, kde je k registraci ohlášena smlouva, která již dříve byla ohlášena ( § 25 not. ř. a § 83 o. s. ř.), nebo o jejíž registraci bylo již pravomocně rozhodnuto ( § 25 not. ř. a § 159 odst. 2 o. s. ř.).

V případě, že dojde k úmrtí účastníka smlouvy před skončením řízení o registraci smluv, nejsou dány podmínky pro zatavení řízení ( § 21) a státní notářství pokračuje v řízení s dědici zemřelého účastníka, a to podle výsledku řízení o projednání dědictví.

Správně tedy postupovalo státní notářství pro Prahu 4 ve věci sp. zn. 4 R I 407/73, kde registrovalo darovací smlouvu o daru dvou ideálních třetin pozemku, i když spoludárkyně B. M. zemřela před skončením řízení o registraci, a dokončilo řízení s jejími právními nástupci, tj. s jejími dědici.

3. K úvaze o tom, zda nejsou dány podmínky pro přerušování řízení o registraci smluv by tedy měla vést jednak skutečnost, že účastník smlouvy, která byla ohlášena k registraci, zemřel nebo ztratil způsobilost k právním úkonům, ale i jiné skutečnosti, které mohou být důvodem pro přerušování řízení.

Usnesením sp. zn. 4 Co 254/73 zrušil krajský soud v Českých Budějovicích rozhodnutí státního notářství v Táboře, jímž byla odmítnuta registrace smlouvy, protože prodávající zemřel před podáním ohlášení smlouvy k registraci. Odvolací soud v odůvodnění svého usnesení správně poukázal na to, že státní notářství mělo postupovat podle ustanovení § 25 not. ř. a § 107 odst. 3 o. s. ř., a pokud nebylo zjištěno, kdo je dědicem, řízení přerušit; po skončení řízení o dědictví mělo pokračovat v řízení s právními nástupci zemřelého účastníka.

Krajský soud v Praze usnesením sp. zn. 11 Co 62/73 potvrdil rozhodnutí státního notářství pro Prahu-západ, jímž bylo řízení o registraci smlouvy přerušeno, protože u okresního soudu Praha-západ probíhal spor, ve kterém se žalobci, kteří nebyli účastníky smlouvy, domáhali zjištění, že nemovitosti,



jež byly předmětem darovací smlouvy, se staly jejich vlastnictvím. Jestliže tedy otázka, kdo je vlastníkem nemovitostí, které jsou předmětem smlouvy, byla řešena v občanském soudním řízení bylo to důvodem pro přerušení řízení před státním notářstvím podle ustanovení § 25 not. ř. a § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř.

4. V případě, že došlo k zpětvzetí ohlášení smlouvy k registraci, není správný postup těch státních notářství, která po zpětvzetí ohlášení smlouvy k registraci zastavují řízení, aniž rozhodla o tom, zda zpětvzetí návrhu připouští či nikoliv a zda jsou pro toto připuštění zákonné podmínky či nikoliv.

Nutno tu vyjít z ustanovení § 25 not. ř. a § 96 o. s. ř. 22) Pokud ustanovení § 96 odst. 3 o. s. ř. uvádí, že souhlasu soudu není třeba tam, kde byl návrh vzat zpět dříve, než se začalo jednání, navazuje tu na ustanovení § 118 o. s. ř., jenž hovoří o zahájení jednání. V řízení o registraci smluv však zpravidla nedochází k nařízení jednání ve smyslu tohoto ustanovení, takže ustanovení § 96 odst. 3 o. s. ř. nelze v tomto případě použít.

K ohlášení smlouvy je podle ustanovení § 61 odst. 2 not. ř. legitimován každý z účastníků smlouvy. K jeho zpětvzetí však může být legitimován ( § 25 not. ř. a § 96 odst. 1 o. s. ř.) jen ten, kdo smlouvu k registraci ohlásil. Ohlašovatel nepotřebuje k zpětvzetí ohlášení souhlas ostatních účastníků; poněvadž však státní notářství musí zkoumat, zda zpětvzetí ohlášení se nepřičí zájmu společnosti, je třeba před rozhodnutím zjistit stanovisko ostatních účastníků smlouvy (srov. Rozbor a zhodnocení notářské praxe v řízení o dědictví a v řízení o registraci smluv, [Pls 1/67](#) býv. Nejvyššího soudu, str. 112 vydání pro služební potřebu státních notářství a soudů z r. 1967). 23)

Při rozhodování státní notářství někdy nerozlišují, že tu jde o dvě rozhodnutí, jednak o připuštění zpětvzetí ohlášení, jednak o zastavení řízení. Proti rozhodnutí o zastavení řízení je ovšem přípustný opravný prostředek, a je tedy nutné, nejsou-li splněny podmínky uvedené v ustanovení § 19 odst. 2 not. ř., toto rozhodnutí (s poučením o opravném prostředku) účastníkům doručit.

Ve věci sp. zn. R I 366/73 státního notářství v Litoměřicích byla zpětvzetí ohlášení smlouvy k registraci přiznána účinnost rozhodnutím, po jehož vyhlášení byli účastníci poučeni o možnosti dovolání a práva odvolání se vzdali, ačkoliv podle ustanovení § 21 odst. 2 písm. c) not. ř. není odvolání přípustné proti rozhodnutí, jímž bylo připuštěno zpětvzetí návrhu.

Naopak ve věci sp. zn. R I 36/73 státního notářství pro Prahu 9 (obdobně ve věci sp. zn. R I 46/73 státního notářství v Táboře) bylo připuštěno vzetí návrhu na registraci zpět a řízení zataveno rozhodnutím, ve kterém byli účastníci poučeni, že opravný prostředek není podle § 21 not. ř. přípustný, ač proti rozhodnutí o zastavení řízení mají účastníci právo odvolání.

Pokud je tedy připuštění zpětvzetí návrhu a zastavení řízení spojeno v jednom rozhodnutí, je třeba upravit poučení tak, aby bylo ve shodě se zákonnými ustanoveními.

Správně je uvedeno v rozhodnutí státního notářství v Písku sp. zn. R I 108/73: „Proti rozhodnutí, jímž se připouští zpětvzetí návrhu na registraci, není přípustné odvolání. Proti rozhodnutí o zatavení řízení o registraci smlouvy lze podat odvolání do 15 dnů ode den jeho doručení.“

5. Již v Rozboru a zhodnocení notářské praxe v řízení o dědictví a v řízení o registraci smluv, [Pls 1/67](#) býv. Nejvyššího soudu (str. 155 a str. 1612 vydání pro služební potřebu státních notářství a soudů z r. 1967) 24) bylo zdůrazněno, že je třeba věnovat pozornost tomu, aby obsah spisů řízení o registraci smluv obsahoval více podkladů o tom, jak státní notářství k přezkoumání všech náležitostí smlouvy přistupovalo, jakými výsledky zjištění a jakým hodnocením provedených důkazů byla ovlivněna závěrečná úvaha státního notářství o závazné

otázce platnosti přezkoumávaného právního úkonu.

Této zásady není v praxi státních notářství vždy dbáno; obsah spisů o řízení o registraci smluv bývá velmi kusý a neposkytuje obraz o skutečném rozsahu podkladů, které si státní notářství opatřilo pro své rozhodnutí. Nedostatky jsou zejména v provádění důkazu listinami. Někdy lze jen z písemného ohlášení smlouvy nebo z informace sepsané s účastníkem zjistit, že státnímu notářství byly předloženy některé listiny, jež pak byly účastníkům vráceny nelze však zjistit, co bylo jejich obsahem a k prokázání kterých skutečností měly sloužit. Někdy ze spisu nelze vůbec zjistit, zda byly předloženy nějaké doklady, např. k doložení oprávnění účastníka nakládat nemovitostí.

Ve spise sp. zn. R II 94/73 státního notářství v Rokycanech je pouze záznam, že podmínky registrace jsou splněny a referát pro kancelář k provedení úkonů po registraci. Ve spise není ani konstatováno rozhodnutí okresního národního výboru o přidělení pozemku do osobního užívání, není založen ani opis dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku, nelze zjistit, o jaký pozemek jde, a dokonce nelze zjistit ani jména účastníků dohody.

Jindy naopak zůstávají listiny obsahem spisu, ač jde o doklady účastníků, které jim měly být po skončení řízení vráceny.

6. V řízení o registraci smluv dochází k vydání rozhodnutí podle ustanovení § 19 odst. 1 a § 17 odst. 2 not. ř. jen výjimečně, zpravidla jen tam, kde se odmítá registrace smlouvy.

Jestliže se smlouva registruje, rozhodují státní notářství záznamem, jak jim to umožňuje ustanovení § 19 odst. 1 not. ř.

Notářský řád (zákon č. 95/1963 Sb. ve znění zákona č. 158/1969 Sb.) neobsahuje o náležitostech tohoto záznamu žádné podrobnosti; z toho však, že v § 19 odst. 2 not. ř. se hovoří o vydání „pouhého“ záznamu, nutno dovodit, že jde o neformální rozhodnutí, které nemusí mít ani výrok, ani odůvodnění, ani poučení o opravném prostředku. To ovšem neznamená, že je možno zejména v řízení o registraci smluv jeho znění a jeho obsah podceňovat, neboť nelze přehlédnout, že jde o rozhodnutí se závažnými hmotněprávními důsledky, jež lze napadnout i mimořádným opravným prostředkem. Je proto nezbytné, aby nejen mělo náležitosti uvedené v ustanovení § 43 odst. 1 jednacního řádu pro státní notářství (tedy datum a podpis pracovníka, který o registraci rozhodl), 25) ale aby z něho bylo patrné, o čem, jak a proč bylo rozhodnuto.

Proto již v Rozboru a zhodnocení notářské praxe v řízení o dědictví a v řízení o registraci smluv, [Pls 1/67](#) býv. Nejvyššího soudu (str. 154-155 vydání pro služební potřebu státních notářství a soudů z r. 1967) 26) se doporučovalo, aby v záznamech o rozhodnutí o registraci byl stručně vyjádřen postup státního notářství při přezkoumávání smlouvy. V praxi se však podle tohoto doporučení nepostupuje, naopak nadále se vyskytují nedostatky.

Vyskytují se např. záznamy, jež mohou vyvolat pochybnosti o tom, zda bylo vůbec o registraci smlouvy rozhodnuto. Např. je ve spisech jen záznam, že „podmínky registrace jsou splněny“; to ovšem není rozhodnutí o registraci vydané záznamem. Obdobně bývá u spisů rejstříku R I záznam, že „smlouvu lze registrovat“; i spisů rejstříku R II a R III nebývá ani tento záznam. Někdy je ve spisech jen razítko, které se dává na pravopis smlouvy: „Registrováno dne... Tímto dnem nastaly právní účinky registrace“. Toto razítko je však jen doložkou na listině, kterou se ve smyslu ustanovení § 65 odst. 1 not. ř. vyznačuje, že registrace byla provedena (srov. také § 43 jednacního řádu pro státní notářství uveřejněného v částce 2/1964 Sbírky instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti).

U státního notářství v Chomutově byl v jednom ze spisů rejstříku R III shledán pouze záznam sepsaný s dlužníkem, že „dlužník bere na vědomí, že se smlouva registruje“.

U stát. notářství v Nymburce ve věcech sp. zn. R I 827/73, R II 248/73 a R III 249/73, které byly spojeny v jednom spise, neboť na sebe navazují, je pro všechny tři právní úkony jen jeden záznam, že „právní úkon se registruje“. Z této neurčité formy není ovšem jasné, zda jsou registrovány všechny právní úkony nebo jen jeden a který, nehledě k tomu, že smlouva o omezení převodu nemovitosti by měla být registrována až po vzniku (tedy po registraci) smlouvy, podle níž dlužník předmětnou nemovitost nabyl do vlastnictví.

Nelze dát zcela jednotný návod, jak by záznam o registraci smlouvy měl v každém konkrétním případě vypadat, ovšem musí být dostatečně určitý a obsahovat základní skutečnosti, z nichž státní notářství při zkoumání platnosti smlouvy a při rozhodnutí o registraci vycházelo. Jako vodítko pro státní notářství lze však uvést tento příklad rozhodnutí o registraci smlouvy záznamem:

Rozhodnutí o registraci smlouvy záznamem

Smlouva ze dne 29. února 1974 o převodu ideální poloviny rodinného domku čp... v B. se stavební parcelu č. ... a zahradou parc. č. ..., zavřená mezi prodávajícím ..... a kupujícím ....., se registruje:

Z předložených doklad, a to z rozhodnutí státního notářství v B. z 1. 4. 1967 sp. zn. D..., z prohlášení spoluvlastníka..., z výpisu z evidence nemovitostí, z odhadu nemovitostí, z dotazníku a čestného prohlášení bylo zjištěno, že prodávající je výlučným vlastníkem ideální poloviny převáděného 8rodinného domku, že k převodu jeho podílu byl dán dne ... souhlas spoluvlastníka podle ustanovení § 140 o. z. a že dohodnutá cena nepřevyšuje cenu stanovenou podle cenových předpisů.

V... dne...1975 Státní notář:

7. U převážné většiny státních notářství je ze spisu zřejmé, že sbírka registrovaných smluv je řádně vedena a že se do ní zakládají opisy registrovaných smluv.

U některých státních notářství však není souvislost se sbírkou registrovaných smluv ze spisů zcela jasná. Např. ve spisech rejstříků R nejsou záznamy, že se ověřený opis smlouvy zakládá do sbírky registrovaných smluv, ani pokyn k založení opisu smlouvy do této sbírky.

8. Státní notářství velmi zřídka využívají svého práva a své povinnosti k upozornění (signalizaci) ve smyslu ustanovení § 4 odst. 3 not. ř. 27)

Správně však postupovalo např. státní notářství pro Prahu 9 ve věcech sp. zn. 9 R II 33/73, 9 R II 19/73 a 9 R I 94/73, když upozornilo odbor výstavby obvodního národního výboru na to, že nedodržuje ohlašovací povinnost a nezasílá středisku geodézie smlouvy, kterými nabyl od občanů pozemky, takže pozdějším přidělováním těchto pozemků občanům do osobního užívání vznikají po registraci dohody o zřízení práva osobního užívání u střediska geodézie nejasnosti.

1) Viz str. 499-602 sborníku Nejvyššího soudu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a řízení před státním notářstvím“ (SEVT, Praha 1974 ).

2) Viz také rozhodnutí uveřejněné pod č. 33/1973 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

3) Vyhláška č. 80/1963 Sb., na kterou je v tomto uváděném rozhodnutí poukazováno, byla ovšem zrušena vyhláškou č. 26/1974 Sb. Postavení organizací bytového hospodářství národních výborů je upraveno v Zásadách pro organizaci bytového hospodářství národního výboru a pro rozvoj účasti uživatelů bytů na správě a údržbě bytového fondu, uveřejněných v Ústředním věstníku ČSR, částka 2/1974. Na právní subjektivitě organizací bytového hospodářství se tím však nic nezměnilo.

4) V SSR s přihlédnutím k zákonům č. 131/1970 Sb. a č. 159/1971 Sb.

5) V citovaném rozhodnutí se zejména uvádělo, že tyto směrnice jsou toliko pokynem ministerstva financí pro postup organizací spravujících národní

majetek a že nelze vyvozovat důsledky neplatnosti právního úkonu, jenž byl uzavřen organizací s občanem v rozporu s pokyny obsaženými v těchto směrnících, s poukazem na to, že jde o právní úkon odporující zákonu nebo jej obcházející, že ovšem, nelze vyloučit v konkrétním případě neplatnost tohoto úkonu pro rozpor se zájmy společnosti ( § 30 o. z.). V tomto smyslu se musí státní notářství zabývat i tím, zda organizace při prodeji rodinného domku z národního majetku občanovi postupovala podle zmíněných směrnic ministerstva financí.

6) V SSR podle zákona č. 159/1971 (příloha E, položka 7 )

7) Viz také rozhodnutí uveřejněné pod č. 35/1975 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

8) Srov. ovšem rozhodnutí uveřejněné pod č. 42/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR.

9) K tomu srov. rozhodnutí uveřejněná pod č. 67/1965 a č. 66/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR a pod č. 21/1972, č. 49/1973, č. 53/1973 (zejména str. 384 ) a č. 54/1973 (zejména str. 395 ) Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

10) Viz k tomu usnesení pléna býv. Nejvyššího soudu uveřejněné pod V/1967 (str. 520 ) Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR a rozhodnutí uveřejněná pod č. 21/1972, č. 49/1973 a č. 39/1974 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

11) Viz str. 574 a násl. sborníku Nejvyššího soudu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a řízení před státním notářstvím“ (SEVT, Praha 1974 ).

12) V SSR srov. vyhlášku č. 47/1969 Sb.

13) Platí pouze v České socialistické republice

14) V SSR viz § 10 odst. 1 vyhlášky č. 47/1969 Sb.

15) V SSR zákon č. 159/1971 Sb. (příloha E, položka 7 )

16) V SSR Správě pro věci majetkové a devizové pro Slovensko v Bratislavě

17) Srov. usnesení pléna bývalého Nejvyššího soudu uveřejněné pod V/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR (str. 521 ) a rozhodnutí uveřejněné pod č. 33/1971 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

18) Viz usnesení pléna bývalého Nejvyššího soudu uveřejněné pod V/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR (str. 522 ).

19) uveřejněný v částce 2/1964 Sbírky instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti

20) Viz usnesení pléna býv. Nejvyššího soudu uveřejněné pod V/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR (str. 520 ) a stanovisko uveřejněné pod č. 21/1974 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

21) Viz rozhodnutí uveřejněná podle č. 78/1968 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR a pod č. 20/1972 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

22) Viz usnesení pléna býv. Nejvyššího soudu uveřejněné pod V/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení

soudů ČSSR (str. 520 ): „Ohlášení smlouvy k registraci lze vzít zpět za souhlasu státního notářství ( § 25 not. ř. a § 96 o. s. ř.)“.

23) Viz str. 565 sborníku Nejvyššího soudu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a řízení před státním notářstvím“ (SEVT, Praha 1974 ).

24) Viz str. 595 a str. 599 sborníku Nejvyššího soudu ČSSR, „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a řízení před státním notářstvím (SEVT, Praha 1974 ).

25) Jednací rád pro státní notářství byl uveřejněn v částce 2/1964 Sbírký instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti.

26) Viz str. 595 sborníku Nejvyššího soudu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a řízení před státním notářstvím“ (SEVT, Praha 1974 ).

27) Srov. i zhodnocení součinnosti soudů a státních notářství s národními výbory a společenskými organizacemi uveřejněné pod č. 48/1974 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek (str. 211-212 ).