

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31.01.1979, sp. zn. 4 Cz 3/79, ECLI:CZ:NS:1979:4.CZ.3.1979.1

Číslo: 40/1980

Právní věta: Je-li rodinný domek převáděn na nabyvatele k rekreačním účelům, avšak nebyl dán souhlas k užívání bytu v něm k jiným účelům bydlení (§ 57 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb.), /1/ je třeba při přezkoumání platnosti smlouvy ohlášení k registraci státnímu notářství posoudit její platnosti i z hlediska zájmů společnosti (§ 39 o. z.) na využití obytných domů k trvalému bydlení. Ustanovení § 495 o. z. ani ustanovením zákona č. 41/1964 Sb. neodporuje smlouvou podle ustanovení § 51 o. z. převzatý závazek nabyvatele rodinného domku, že bude poskytovat doživotní bezplatné užívání bytu nebo části bytu i jiné osobě (ve smlouvě konkrétně uvedené) než převodci rodinného domku, jestliže tato osoba v domku bydlí.

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 31.01.1979

Spisová značka: 4 Cz 3/79

Číslo rozhodnutí: 40

Číslo sešitu: 9-10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Dům rodinný, Hospodaření s byty, Právní úkony, Registrace smlouvy, Užívání věci

Předpisy: 41/1964 Sb. § 57 odst. 2 40/1964 Sb. § 39
§ 495 95/1963 Sb. § 63 odst. 1
§ 51

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 40/1980 sb. rozh.

Je-li rodinný domek převáděn na nabyvatele k rekreačním účelům, avšak nebyl dán souhlas k užívání bytu v něm k jiným účelům bydlení (§ 57 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb.), /1/ je třeba při přezkoumání platnosti smlouvy ohlášení k registraci státnímu notářství posoudit její platnosti i z hlediska zájmů společnosti (§ 39 o. z.) na využití obytných domů k trvalému bydlení.

Ustanovení § 495 o. z. ani ustanovením zákona č. 41/1964 Sb. neodporuje smlouvou podle ustanovení § 51 o. z. převzatý závazek nabyvatele rodinného domku, že bude poskytovat doživotní bezplatné užívání bytu nebo části bytu i jiné osobě (ve smlouvě konkrétně uvedené) než převodci rodinného domku, jestliže tato osoba v domku bydlí.

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 31. 1. 1979, [4 Cz 3/79](#))

Prodávající organizace státních lesů ohlásila státnímu notářství v Písku k registraci kupní smlouvu a dohodu o osobním užívání pozemku z 26. 6. 1978, podle níž prodala manželům A. V. a J. V. dům čp. 25 v z. (postavený na stavební parcele č. 47 v Z.) včetně hospodářských budov. Současně bylo kupujícím zařízeno právo osobního užívání ke stavební parcele č. 47 v Z. o výměře 1515 m² na základě pravomocného rozhodnutí finančního odboru ONV v P. z 31. 5. 1978.

Se smlouvou byl předložen dotazník a čestné prohlášení k registraci a ke zpoplatnění smlouvy, výpis z evidence nemovitostí, rozhodnutí ONV o přidělení pozemku do osobního užívání a znalecký dohad z 21. 5. 1978. V řízení byl dále předložen zápis z 24. 10. 1978, sepsaný na místním národním výboru v S. M. s manžely T., bydlícími v domě čp. 25 v Z.

Státní notářství v Písku registrovalo kupní smlouvu a dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku svými rozhodnutími z 31. 10. 1978.

Nejvyšší soud ČSR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal ministr spravedlnosti ČSR, tak, že těmito rozhodnutími státního notářství byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. je státní notářství povinno zkoumat, zda smlouva ohlášená k registraci je platná, zejména zda neodporuje zákonu nebo jej neobchází nebo se jinak nepříčí zájmu společnosti. Za tím účelem si vždy vyžádá stanovisko místního národního výboru.

Podle ustanovení § 37 o. z. právní úkon musí být učiněn určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Kromě toho jsou účastníci povinni dbát, aby při úpravě smluvních vztahů bylo odstraněno vše, co by mohlo vést ke vzniku rozporů. I státní notářství je podle ustanovení § 4 odst. 1 not. ř. povinno dbát o určitost právních vztahů a o předcházení sporům.

Z obsahu smlouvy a z ostatních předložených dokladů bylo zřejmé, že převáděný objekt má nabyvatelům sloužit k rekreaci, že však je nyní užíván k trvalému bydlení dosavadními uživateli bytu v tomto domku. K povolení změny užívání bytu v převáděném domku ve smyslu ustanovení § 57 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty nedošlo. To by sice samo o sobě nebránilo registraci smlouvy, avšak skutečnost, že byt v převáděném domku je nadále využíván k trvalému bydlení, může ovlivnit posouzení planosti smlouvy z hlediska zájmu společnosti, který preferuje využití obytných domů k bydlení před využitím rekreačním, o které by šlo na strana nabyvatelů. K posouzení těchto skutečností má především sloužit vyjádření místního národního výboru v obci, kde je převáděná nemovitost.

V tomto směru se státní notářství spokojilo s vyjádřením pojatým do dotazníku a čestného prohlášení k registraci a ke zpoplatnění smlouvy, i když toto vyjádření nevyznělo jednoznačně, ale bylo zaujato s výhradou týkající se ponechání doživotního bydlení manželům Z. v převáděném objektu, a neuvážilo, zda tato výhrada byla v plném rozsahu splněna, popřípadě zda vzhledem k velikosti bytu v převáděném domku je lze vůbec splnit. Nezabývalo se blíže obsahem dohody mezi účastníky smlouvy, týkající se zajištění bydlení pro dosavadní uživatele bytu v domě, ač šlo o skutečnosti významné pro posouzení platnosti smlouvy o převodu nemovitosti z hlediska zájmu společnosti.

Ve smlouvě se v bodu VIII. uvádí, že mezi prodávajícím a kupujícími A. V. a J. V. došlo k dohodě, že ponechají dosavadního uživatele bytu v domě čp. 25 v Z. a jeho manželku nadále v obytné části budovy bydlet. Tato úmluva je však nepřesná i neurčitá a neodpovídá požadavku vyplývajícímu z ustanovení § 43 o. z. V úmluvě není přesně uvedeno, kterých prostor se užívací právo „dosavadního nájemce budovy“ má týkat, na jaké příslušenství se vztahuje, zda uvedenému toto oprávnění přísluší

bezplatně nebo za náhradu a v tomto případě za jakou náhradu. Úmluva také nevystihuje podmínku uvedenou ve stanovisku místního národního výboru, protože neuvádí, že by mělo jít o zabezpečení doživotního bydlení. Nebylo ani zjištěno, na základě jakého právního důvodu dosavadní uživatelé bytu tento byt užívají.

Uvedená úmluva, uzavřená mezi prodávajícím a kupujícími a obsažená v kupní smlouvě, je svým obsahem smlouvou ve prospěch třetí osoby ve smyslu ustanovení § 50 o. z. I když smlouvy podle ustanovení § 51 o. z., jimiž má být zajištěno doživotní bydlení pro uživatele bytu v převáděném rodinném domku, jsou uzavírány, jak vyplývá z povahy věci, především mezi převodcem a nabyvatelem k zajištění bydlení pro převodce, 2) nelze vyloučit uzavření takového závazku i ve prospěch třetí osoby, která v převáděné nemovitosti bydlí. Ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 o. z. však tato osoba je ze smlouvy oprávněna okamžikem, kdy s ní projeví souhlas, není-li v zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnout jinak. O takový případ v této věci nešlo; bylo by tedy nutné, mělo-li být bydlení pro dosavadní uživatele bytu právně účinně zajištěno, jejich souhlasu s citovanou úmluvou. Tento souhlas však dán nebyl, naopak ze zápisu sepsaného na místním národním výboru v S. M. 24. 10. 1978 vyplývá, že manželé Z. s tímto řešením nesouhlasili a zápis odmítli podepsat. Státní notářství nezjišťovalo, zda manželé Z. souhlas ke smlouvě dali později či nikoliv.

Státní notářství ponechalo dále bez povšimnutí okolnost, že ve smlouvě se jednou uvádí jako kupní cena částka 38 037,- Kčs (článek II.), jednou částka 36 522,- Kčs (článek III.). Přitom ujednání o výši kupní ceny představuje podstatnou náležitost kupní smlouvy. K rozporu došlo pravděpodobně tím, že jednou byla do kupní ceny (nesprávně) zahrnuta i úhrada za zřízení práva osobního užívání pozemku, jednou nikoli; tento nedostatek mohl mít vliv na určitost a srozumitelnost právního úkonu a měl být před rozhodnutím o registraci odstraněn.

Pokud jde o registraci dohody o osobním užívání pozemku, bylo sice předloženo pravomocné rozhodnutí finančního odboru okresního národního výboru v P. z 31. 5. 1978 o přidělení pozemku do osobního užívání, státní notářství však mělo požadovat zdůvodnění zřízení uvedeného oprávnění k pozemku o výměře 1515 m², když nejvyšší výměra určená pro užívání rodinného domku má být ve smyslu ustanovení § 200 odst. 1 o. z. pouze 800 m².

Rozhodnutím státního notářství o registraci kupní smlouvy a jeho rozhodnutím o registraci dohody o osobním užívání pozemku byl porušen zákon v ustanoveních § 4 odst. 1 a § 63 odst. 1 not. ř. v návaznosti na ustanovení § 37, § 39, § 43, § 50 a § 51 o. z..

1) Viz i č. 22/1975 (str. 87) Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

2) Srov. V/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR (str. 522) a č. 2/1977 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.