

Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 31.07.1981, sp. zn. 9 Co 293/81, ECLI:CZ:KSUL:1981:9.CO.293.1981.1

Číslo: 18/1983

Právní věta: K převodu hospodářských budov patřících k zemědělské usedlosti (u nichž dosud nedošlo k přestavbě ve smyslu ustanovení zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a ke změně užívání např. jako příslušenství obytné části zemědělské usedlosti) je při převodu ze socialistického družstevního vlastnictví do soukromého vlastnictví občana zapotřebí souhlasu příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 o. z. Jestliže převodce přes poučení státního notářství a přes jeho výzvu k předložení vykonatelného rozhodnutí příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. trvá na tom, že tu souhlasu národního výboru není zapotřebí, státní notářství registraci smlouvy odmítne. /1/

Soud: Krajský soud v Ústí nad Labem

Datum rozhodnutí: 31.07.1981

Spisová značka: 9 Co 293/81

Číslo rozhodnutí: 18

Číslo sešitu: 2-3

Typ rozhodnutí: Usnesení

Hesla: Národní výbory, Notářství, Notářství státní, Převod vlastnického práva, Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím, Zemědělská usedlost, Zemědělské hospodářství

Předpisy: 95/1963 Sb. § 64 40/1964 Sb. § 490 50/1976 Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Z obsahu smlouvy předložené v projednávané věci prodávajícím jednotným zemědělským družstvem k registraci a z předloženého znaleckého odhadu vyplývalo, že předmětem převodu je vedle obytné části zemědělské usedlosti i budova označená jako skladiště o zastavěné ploše 165 m² a chlév o zastavěné ploše 73 m². Státní notářství v Lounech vyzvalo prodávající organizaci k předložení vykonatelného rozhodnutí příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. a hospodářské smlouvy, již je prokazováno vlastnictví převodce k nemovitostem. Prodávající organizace předložení uvedených listin odepřela a trvala na registraci této smlouvy o prodeji uvedených nemovitostí kupujícím manželům V. T. a Z. T.

Státní notářství v Lounech svým rozhodnutím registraci kupní smlouvy odmítlo s tím, že souhlasu příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. je tu ke smlouvě zapotřebí.

V odvolání proti rozhodnutí státního notářství prodávající organizace namítala, že všechny převáděné nemovitosti včetně skladiště a chléva jsou v socialistickém družstevním vlastnictví a jejich

převod nepodléhá souhlasu podle ustanovení § 490 o. z., neboť tohoto souhlasu je zapotřebí jen při převodu budov, které jsou v soukromém vlastnictví převodce.

Krajský soud v Ústí nad Labem potvrdil rozhodnutí státního notářství.

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. státní notářství před rozhodnutím o registraci přezkoumá, zda je smlouva platná, zejména zda se svým obsahem nepříčí zákonu nebo jej neobchází anebo jinak neodporuje zájmům společnosti. Státní notářství se proto správně zabývalo platností kupní smlouvy i z hlediska potřeby souhlasu příslušného národního výboru k převodu nemovitostí.

Podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. je ke smlouvě o převodu budovy, která je v soukromém vlastnictví, a ke smlouvě o převodu nebo nájmu zemědělského (lesního) pozemku třeba souhlasu příslušného národního výboru.

V projednávané věci prodávající organizace přes poučení a výzvu státního notářství trvala na svém názoru, že souhlasu národního výboru k převodu budovy je třeba pouze tehdy, jde-li o budovu, která je před převodem v soukromém vlastnictví převodce, a že ustanovení § 490 odst. 2 o. z. není ničím jiným než omezením soukromého vlastníka v nakládání s takovou budovou, pokud by bylo v rozporu se zájmy společnosti; je-li ovšem budova v družstevním socialistickém vlastnictví, její převod na občana nepodléhá souhlasu podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z.

Tomuto právnímu názoru uváděnému prodávající organizací nelze přisvědčit.

V otázce, v kterých případech je třeba souhlasu příslušného národního výboru k převodu budovy a jaký je význam slov „... budovy, která je v soukromém vlastnictví...“ (§ 490 odst. 2 o. z.), je třeba vycházet z toho, že registraci vyžadují ke své platnosti mimo jiné smlouvy o převodech nemovitostí do soukromého vlastnictví, občanů nebo socialistických organizací, a že pokud jsou takto převáděny budovy do soukromého vlastnictví, je registrace smluv podmíněna souhlasem příslušného národního výboru podle § 490 odst. 2 o. z. (srov. k tomu i čl. 3/II instrukce ministerstva spravedlnosti a ministerstva zemědělství, lesního a vodního hospodářství z 19. 5. 1964, uveřejněné pod č. 8 v částce 6/1964 Sbírky instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti, kterou byla vydána směrnice o postupu při registraci smluv na státním notářství a při udělování souhlasu k převodům a nájům některých druhů nemovitostí okresními národními výbory). Při tom není rozhodné, zda u převodce byly tyto budovy v soukromém nebo socialistickém vlastnictví (srov. č. 22/1975 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 79). Námitky prodávající organizace, že při převodu nemovitosti ze socialistické družstevní organizace na občana nepřichází souhlas podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. vůbec v úvahu, nejsou tedy opodstatněné.

V projednávané věci byla předmětem převodu část bývalé zemědělské usedlosti včetně skladiště a chléva. Takové hospodářské budovy, i když v současné době neslouží již soukromému hospodaření, je třeba považovat i nadále za budovy, které přecházejí do soukromého vlastnictví, a k jejich převodu je třeba souhlasu příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. (srov. č. 22/1975 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 85). Souhlasu by nebylo zapotřebí jedině tehdy, kdyby již bylo došlo k přestavbě a změně užívání uvedených staveb za dodržení stavebních předpisů, což v daném případě nebylo.

Protože tedy prodávající organizace, jež smlouvu předložila k registraci, přes výzvu státního notářství nedoložila rozhodnutí příslušného národního výboru o souhlasu s převodem, jde o takový nedostatek smlouvy, pro který státní notářství právem její registraci odmítlo. 2)

Z těchto důvodů bylo odvoláním napadené rozhodnutí státního notářství odvolacím soudem

potvrzeno (§ 219 o. s. ř.).

1) Nyní ve smyslu ustanovení čl. I bod 20 zákona č. 134/1982 Sb., jímž bylo změněno ustanovení § 64 not. ř., „zamítne návrh na registraci“.

2) Viz i č. 32/1982 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 184 (376). Nyní ve smyslu ustanovení čl. 20 zákona č. 134/1982 Sb., jímž bylo změněno ustanovení § 64 not. ř., by státní notářství zamítlo návrh na registraci smlouvy.