

# Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.06.1991, sp. zn. 4 Cz 38/91, ECLI:CZ:NS:1991:4.CZ.38.1991.1

**Číslo:** 39/1992

**Právní věta:** Při povolování výjimek ze zákazu převodu majetku z vlastnictví státu (podle zákonného opatření č. 364/1990 Sb. a později podle zákona č. 92/1991 Sb.) bylo možné vázat udělení výjimek i na stanovení podmínek, při jejichž splnění lze teprve považovat za daný výjimečný souhlas s převodem. Nejsou-li tyto podmínky ve smlouvě respektovány, je smlouva neplatná ( § 39 o.z.)

**Soud:** Nejvyšší soud ČR

**Datum rozhodnutí:** 28.06.1991

**Spisová značka:** 4 Cz 38/91

**Číslo rozhodnutí:** 39

**Číslo sešitu:** 9

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Převod vlastnického práva

**Předpisy:** 364/1990 Sb. 92/1991 Sb. 40/1964 Sb. § 39

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Č. 39

Při povolování výjimek ze zákazu převodu majetku z vlastnictví státu (podle zákonného opatření č. 364/1990 Sb. a později podle zákona č. 92/1991 Sb.) bylo možné vázat udělení výjimek i na stanovení podmínek, při jejichž splnění lze teprve považovat za daný výjimečný souhlas s převodem. Nejsou-li tyto podmínky ve smlouvě respektovány, je smlouva neplatná ( § 39 o.z.)

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky z 28. 6. 1991, [4 Cz 38/91](#))

Státnímu notářství v Semilech byl předložen návrh na registraci kupní smlouvy z 15. 1. 1991, podle níž S., státní podnik v Š., prodal dům čp. 142 v J. s pozemkem parc. č. 364 a dále s pozemky parc. č. 1788, parc. č. 1454, 1458, 1453/1, 1455/6, 1455/7, 1455/4, 1453/2, 1761/1, 1451, 1455/5, 1455/2, 1788, 1455/8, 1452, 366, 1455/9, 1455/1, 1763, 1457/6, 1457/7, 1457/2, 1457/5, 1761/3 a 1789 v J. manželům V. V. a H. V. za kupní cenu 385 000 Kčs. V této kupní smlouvě bylo rovněž uvedeno, že k prodeji uvedených nemovitostí byla ministerstvem průmyslu České republiky udělena (ve smyslu ustanovení § 1 odst. 2 zákonného opatření č. 364/1990 Sb.) výjimka 4. 1. 1991 pod č.j. 500/8/91.

Státní notářství v Semilech tuto kupní smlouvu registrovalo.

Generální prokurátor České republiky podal proti tomuto rozhodnutí stížnost pro porušení zákona, které spatřoval v tom, že státní notářství v rozporu s ustanoveními § 63 a § 64 not. ř. registrovalo smlouvu, k jejíž platnosti chybělo udělení právně relevantní výjimky podle ustanovení § 1 odst. 2 zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 364/1990 Sb., o nakládání s majetkem svěřeným státnímu podniku, popřípadě splnění podmínky, na niž bylo schválení převodu vázáno. Pokud jde o první důvod, spatřoval jej generální prokurátor České republiky v tom, že výjimka udělená ministerstvem průmyslu České republiky byla učiněna již za účinnosti zákona č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, a v tom, že není dostatečně konkrétní, a že tedy není přezkoumatelná; uvádí se v ní sice, že se týká domu čp. 142 (s příslušenstvím) s pozemkem parc. č. 364 v J. a s dalšími pozemky, ale pokud jde o bližší specifikaci pozemků, odkazuje se pouze na to, jak jsou uvedeny ve znaleckém posudku, v přípisu prodávající organizace a v pozemkovém plánu, který byl k němu připojen (obsah přípisu ani opis pozemkového plánu však nemělo státní notářství k dispozici). Druhý důvod uplatněný pro případ, že by první důvod nebyl uznán, pak podle stížnosti pro porušení zákona tkví v tom, že nebyla splněna podmínka stanovená zmíněným ministerstvem, že převod bude realizován za kupní cenu stanovenou podle znaleckého posudku; smlouva uvádí totiž cenu výrazně nižší než stanoví znalecký posudek. V této souvislosti zdůraznil generální prokurátor České republiky, že udělená výjimka totiž prakticky vyloučila možnost účastníků provádět jakékoli dispozice ohledně ceny. Podle jeho názoru státní notářství zřejmě nehodnotilo obsah přílohy ke znaleckému posudku z 30. 1. 1990, protože by jinak muselo dospět k tomu, že částka 232 130 Kčs, o kterou účastníci kupní smlouvy účelově a patrně záměrně snížili odhadní cenu, není nikde uvedena. Upozorňoval též na skutečnost, že snížení ceny nemovitostí je naprosto neracionální, protože i příloha ke znaleckému posudku pouze teoreticky zvažuje náklady pro případnou melioraci, která nebyla nikým nařízena, a kupující se ani k realizaci meliorací nikterak nezavázali, takže nebyl důvod ke snižování kupní ceny.

Nejvyšší soud České republiky rozhodl o této stížnosti pro porušení zákona tak, že uvedeným rozhodnutím státního notářství byl porušen zákon; toto rozhodnutí bylo zrušeno a věc vrácena státnímu notářství k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.

Z odůvodnění:

Ustanovením § 1 zákonného opatření č. 364/1990 Sb., o nakládání s majetkem svěřeným státnímu podniku, bylo s účinností od 30. 8. 1990 mimo jiné zakázáno státním podnikům do dne účinnosti zákona o podmínkách převodů majetku státu mimo obvyklé hospodaření uzavírat smlouvy o převodu vlastnictví majetku, k němuž mají právo hospodaření, s tím, že výjimky z tohoto zákazu může v odůvodněných případech povolit zakladatel. Tento režim platil pro uzavírání smluv o převodech majetku do 31. 3. 1991, neboť od 1. 4. 1991 nabyl účinnosti zákon č. 92/1991 Sb., který v § 45 zmocňuje k udělení zmíněné výjimky nikoli už zakladatele, ale příslušnou vládu, a který také v § 48 citované zákonné opatření zrušil.

Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, jenž nabyl účinnosti dnem 1. 12. 1990, sice v § 1 stanovil podmínky, za kterých se vlastnictví státu k některým věcem, k nimž měly k 1. 11. 1990 právo hospodaření státní podniky, rozpočtové a příspěvkové organizace a národní výbory, převádí na dále určené fyzické nebo právnické osoby, ale jak vyplývá z jeho § 24 nedotkl se nijak účinnosti zákonného opatření č. 364/1990 Sb. Z těchto důvodů proto výtka generálního prokurátora ČR v tomto ohledu nelze sdílet. Stejně tak není důvodná ani další výtka stížnosti, že v listině obsahující udělení výjimky nejsou blíže konkretizovány veškeré nemovitosti, k nimž se měla tato výjimka vztahovat. Ministerstvo průmyslu České republiky mělo kromě jiného k dispozici znalecký posudek, v němž jsou popsány převáděné nemovitosti, k nimž se výjimka vztahovala, a tento posudek je i součástí jeho spisu. Základní nemovitosti, tj. dům čp. 142 v J. (objekt brusírny se zastavěnými pozemky), které z hlediska

zásadního posouzení odůvodněnosti a přípustnosti převodu jsou rozhodující, jsou v písemném dokladu citovány, takže o projevené vůli odpovědného orgánu nemělo právem státní notářství pochybnost.

Stížnosti pro porušení zákona bylo však třeba přisvědčit, pokud státnímu notářství vytýkala, že považovalo uzavřenou smlouvu za právní úkon plně respektující podmínku, na niž bylo udělení výjimky z jinak obecně platného zákazu převodů vázáno.

Ve výjimce, udělené ministerstvem průmyslu České republiky 4. 1. 1991 (č.j. 500/8/91) podle ustanovení § 1 odst. 2 zákonného opatření č. 364/1990 Sb., je uvedeno, že podmínkou převodů nemovitostí je jejich realizace za cenu podle znaleckého posudku. Ze znaleckého posudku znalce z 18. 12. 1990 vyplývá, že hodnota převáděných nemovitostí činila částku 617 130 Kčs. Účastníci se však dohodli na tom, že takto stanovenou kupní cenu sníží o částku 232 130 Kčs, jako o náklad, který bude nutno investovat na rekultivaci jednoho z řady převáděných pozemků parc. č. 1455/7. Je nepochybné, jak vyplývá z toho, co bylo uvedeno výše o vynětí státních podniků z režimu stanoveného v § 14 vyhlášky č. 119/1988 Sb., že pro státní podnik platila při stanovení kupní ceny při převodu nemovitosti na občany podle ustanovení § 1 odst. 3, § 5 a 15 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a § 21 vyhlášky č. 182/1988 Sb. (ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.) jen povinnost nepřekročit maximální cenu. V tomto případě však nejde o neplatnost právního úkonu pro rozpor s cenovým předpisem, ale o posouzení jeho neplatnosti pro nedostatek hmotněprávní podmínky, kterým je právně relevantní rozhodnutí o udělení výjimky, i respektování podmínek, popřípadě předpokladů, na něž je případný souhlas s převodem zakladatele vázán. Ze smyslu uvedeného zákonného opatření a jeho cílů vyplývá, že právo posuzovat v rozhodném období platnost uskutečněných převodů a výjimečně připouštět další, bylo výlučně zakladatelům svěřeno proto, že aktem řízení v oblasti hospodářské politiky měli garantovat, že jejich realizace nebude v rozporu s ekonomickou reformou v konkrétním odvětví a regionu a posuzovat tak soulad právních úkonů se zájmem společnosti v tomto směru. Z tohoto hlediska bylo nezbytné přiznat zakladatelům v době do 31. 3. a od 1. 4. 1991 pak příslušným vládám též právo vázat udělení výjimky ze zákazu převodu majetku ze státního vlastnictví na stanovení případných podmínek a předpokladů, při jejichž splnění či existenci lze považovat výjimečný souhlas s převodem za daný. Pokud takové podmínky pak nejsou v příslušné smlouvě respektovány či předpoklady splněny, nelze hovořit o její platnosti, o jejím souladu se zákonem a o její přípustnosti. Smlouva je neplatná podle ustanovení § 39 o.z. od samého počátku a nemůže účastníky vázat.

Státní notářství, které rozhodovalo o registraci smlouvy, mělo podle ustanovení § 63 a § 64 not. ř. zkoumat, zda jde o smlouvu, která je v souladu se zákonem, zejména zda tu byla udělena výjimka ze zákazu převodů majetku prováděným státním podnikem, ale též zda byla splněna podmínka, na niž byla vázána, že se totiž tak má stát za cenu stanovenou znaleckým posudkem.

V tomto směru z rozhodnutí ministerstva průmyslu České republiky vyplývá, že rozhodlo kladně k žádosti převodce z 28. 12. 1990, k níž byl přiložen znalecký posudek. Nelze vyloučit, že uvedené ministerstvo, i když rozhodlo až 4. 1. 1991, mělo k dispozici jen posudek z 18. 12. 1990, stanovící cenu převáděných nemovitostí částkou 617 130 Kčs, tedy elaborát bez "Přílohy" vyčíslující eventuální náklady na rekultivaci jednoho z pozemků částkou 646 795 Kčs, vyhotovené znalcem až 30. 12. 1990. Jinak by se pravděpodobně písemný doklad o udělení výjimky o oprávněnosti snížení ceny o částku 232 130 Kčs změnil, zvláště když vzájemný vztah obou částek, týkajících se nákladů na rekultivaci pozemku, není z posudků jasně patrný a jde o rozdíly značných finančních hodnot nejen při srovnání ceny nemovitosti a výši kupní ceny, ale i mezi předpokládanými náklady na rekultivaci a částkou, která představuje "snížení" kupní ceny vzhledem k těmto nákladům. Ze spisu také nevyplýval právní důvod, popřípadě povinnost rekultivaci provádět a v jakém rozsahu.

Tyto rozpory bylo povinností státního notářství odstranit vyžádáním si doplňujícího stanoviska

ministerstva průmyslu ČR tak, aby bylo nepochybné, zda udělená výjimka plně kryje či nekryje smlouvu v podobě předložené k registraci a zda ministerstvo udělí výjimku k převodu nemovitosti nikoli za cenu více než 617 000 Kčs, ale za podstatně nižší cenu 385 000 Kčs. Nebylo by pak už věci státního notářství, jak uvedeno výše, aby zkoumalo oprávněnost ministerstvem vydaného aktu řízení z hlediska zájmu na dalším využití objektu, jeho kupní ceny (pokud by samozřejmě nepřesáhla cenu maximální), ani z dalších případných aspektů hospodářské reformy a privatizace.

Tím, že státní notářství rozhodlo, aniž mělo pro rozhodnutí ve výše uvedených směrech potřebné podklady, porušilo zákon v ustanoveních § 4 odst. 1 a 2, § 63 a § 64 not. ř. Uvedené rozhodnutí bylo proto zrušeno a věc vrácena státnímu notářství k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí. V něm státní notářství provede potřebná doplnění a znovu ve věci rozhodne. Z citovaných ustanovení § 1 zákonného opatř. č. 364/1990 Sb. a § 45 zákona č. 92/1991 Sb. vyplývá, že rozhodným dnem pro určení toho, zda výjimku povoluje zakladatel či příslušná vláda, je den uzavření smlouvy, nikoliv den, kdy státní notářství o registraci rozhoduje.