

# Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 28.07.1967, sp. zn. 4 Cz 80/67, ECLI:CZ:NS:1967:4.CZ.80.1967.1

**Číslo:** 120/1967

**Právní věta:** Státní notářství je povinno odpovědně se zabývat tím, zda předmětem smlouvy předložené k registraci je rodinný domek. Právo osobního užívání pozemku ve smyslu ustanovení § 198 o. z. nemůže být zřízeno k pozemku zastavěnému obytným domem v soukromém vlastnictví.

**Soud:** Nejvyšší soud ČSSR

**Datum rozhodnutí:** 28.07.1967

**Spisová značka:** 4 Cz 80/67

**Číslo rozhodnutí:** 120

**Číslo sešitu:** 10

**Typ rozhodnutí:** Rozhodnutí

**Hesla:** Registrace smlouvy

**Předpisy:** 95/1963 Sb. § 4

§ 198

§ 63 40/1964 Sb. § 128

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Č. 120/1967 sb. rozh.*

Státní notářství je povinno odpovědně se zabývat tím, zda předmětem smlouvy předložené k registraci je rodinný domek. Právo osobního užívání pozemku ve smyslu ustanovení § 198 o. z. nemůže být zřízeno k pozemku zastavěnému obytným domem v soukromém vlastnictví.

(Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. července 1967, [4 Cz 80/67](#).)

Státní notářství v Ústí nad Labem rozhodnutím ze dne 4. 5. 1966 registrovalo kupní smlouvu a dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku ze dne 27. 1. 1966, podle které MNV v M. prodal dům čp. 62 v M. postavený na stavební parcele č. 150 manželům P. a současně zřídil na podkladě rozhodnutí ONV v Ústí nad Labem ze dne 31. 3. 1966 kupujícím právo osobního užívání ke stavební parcele č. 150 ve výměře 248 m<sup>2</sup> a k pozemkové parcele č. 264/1 zahradě ve výměře 1588 m<sup>2</sup>.

Nejvyšší soud rozhodl ke stížnosti pro porušení zákona podané předsedou Nejvyššího soudu, že tímto rozhodnutím byl porušen zákon a toto rozhodnutí zrušil.

Z odůvodnění:

Podle § 4 odst. 1 not. ř. vychází státní notářství při rozhodování i při ostatní své činnosti ze skutečného stavu věci, dbá o určitost právních vztahů a o předcházení sporům.

Podle § 63 odst. 1 not. ř. státní notářství přezkoumá, zda je smlouva, která byla ohlášena k registraci, platná, zejména zda se svým obsahem nepříčí zákonu nebo jej neobchází anebo jinak neodporuje zájmům společnosti. Účastníci jsou povinni prokázat státnímu notářství skutečnosti potřebné k přezkoumání platnosti smlouvy.

Při přezkoumávání platnosti smlouvy je třeba věnovat pozornost i přesnému označení předmětu smlouvy, jak je uvádí originál písemného vyhotovení smlouvy, předložený k registraci. Stavby musí být ve smlouvě označeny způsobem, vylučujícím jakoukoliv pochybnost a záměnu. Přitom však nejde jen o formální správnost označení, avšak v této souvislosti je třeba přezkoumat, zda např. označení stavby odpovídá skutečnému stavu věci. Z přesného označení předmětu smlouvy, odpovídajícího skutečnému stavu věci, vyplývá totiž ve smyslu ustanovení § 127 a § 489 o. z., o jaký druh vlastnických vztahů ohledně převáděné věci v konkrétním případě jde.

V projednávaném případě mělo se tedy státní notářství v rámci přezkoumávání skutečností rozhodných pro posouzení platnosti smlouvy odpovědněji zabývat otázkou, zda předmětem smlouvy byl skutečně rodinný domek a zda nešlo o stavbu jiného druhu. Bezpečné zjištění této skutečnosti bylo totiž v tomto případě rozhodné např. i pro přezkoumání rozhodujícího předpokladu platnosti zároveň k registraci předkládané dohody o osobním užívání pozemku, neboť právo osobního užívání pozemku ve smyslu § 198 o. z. nemohlo by být zřízeno k pozemku zastavěnému obytným domem v soukromém vlastnictví. Skutečnost, zda předmětem smlouvy byl rodinný domek, byla významná také pro správné řešení otázky vyměření poplatku z převodu nemovitosti podle ustanovení zák. č. 24/1964 Sb. o notářských poplatcích, jakož i vyhl. č. 25/1964 Sb. vydané k provedení zákona o notářských poplatcích.

Státní notářství v Ústí nad Labem vycházelo v daném případě pouze ze znění čl. 3 smlouvy, uzavřené mezi účastníky dne 27. 4. 1966, podle něhož prodaná nemovitost je rodinným domkem ve smyslu § 128 odst. 1 o. z. Údaje o počtu a charakteru místností, případně výměry podlahové plochy místností převáděného domu, rozhodné ve smyslu § 128 odst. 1 o. z. pro pojem rodinného domku, však státní notářství k dispozici nemělo. V této souvislosti bylo třeba více pozornosti věnovat tomu, že stavební parcela domu činila dle obsahu smlouvy 248 m<sup>2</sup> a k převáděnému domku přiléhala zahrada o výměře 1588 m<sup>2</sup>, tedy o výměře více než dvojnásobně překračující nejvyšší přípustnou výměru pozemku k výstavbě rodinného domku ve smyslu ustanovení § 200 odst. 1 o. z.

Z obsahu smlouvy předložené k registraci, ani z obsahu ohlášení smlouvy k registraci nevyplývá, že by státní notářství byly sděleny nebo doloženy podklady rozhodné pro posouzení, zda kupní smlouva a dohoda o zřízení práva osobního užívání se nepříčí zákonu nebo jej neobchází anebo jinak neodporuje zájmům společnosti; rozhodlo tedy státní notářství o registraci smlouvy, aniž by vycházelo ze znalosti skutečného stavu věci.

Došlo proto v řízení před státním notářstvím a v jeho rozhodnutí k porušení zákona v ustanoveních § 4 odst. 1 a § 63 odst. 1 not. ř. v souvislosti s § 128 odst. 1 a § 198 o. z.