

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 10.08.1972, sp. zn. 4 Cz 42/72, ECLI:CZ:NS:1972:4.CZ.42.1972.1

Číslo: 50/1973

Právní věta: Před vydáním rozhodnutí státního notářství o registraci smlouvy musí být již splněna odkládací podmínka, na niž je převod vlastnictví nemovitosti z tohoto smluvního vztahu vázán. /1/

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 10.08.1972

Spisová značka: 4 Cz 42/72

Číslo rozhodnutí: 50

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Notářství, Notářství státní, Podmínky, Převod vlastnického práva, Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím

Předpisy: 95/1963 Sb. § 4

§ 134

§ 140

§ 58

§ 61

§ 63 40/1964 Sb. § 36

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 50/1973 sb. rozh.

Před vydáním rozhodnutí státního notářství o registraci smlouvy musí být již splněna odkládací podmínka, na niž je převod vlastnictví nemovitosti z tohoto smluvního vztahu vázán. 1)

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 10. 8. 1972, [4 Cz 42/72](#))

Státnímu notářství v Uherském Hradišti byla předložena zástupcem účastníků kupní smlouva, uzavřená 4. 7. 1969 mezi prodávající J. B. a kupující nezl. B. K., podle níž byla předmětem převodu ideální polovina domu čp. 550 na stavební parcele č. 707 (ve výměře 100 m²) a zahrady parc. č. 950/7 (o výměře 329 m²) v U. H. za dohodnutou kupní cenu 78 400 Kčs. Ohledně zaplacení této kupní ceny bylo ve smlouvě ujednáno, že se kupující zavazuje zaplatit před registrací této smlouvy zbytek půjčky u pobočky České státní spořitelny v U. H. v částce 38 312 Kčs, pro kterou vázne na prodávané polovině nemovitostí omezení převodu nemovitosti ve smyslu ustanovení § 58 o. z., když

zbytek kupní ceny 40 088 Kčs byl již před podpisem této smlouvy zaplacen.

Pokud jde o oprávnění prodávající nakládat nemovitostí, obsahovala kupní smlouva prohlášení prodávající a jejího manžela J. B., že prodávané nemovitosti jsou výlučně osobním vlastnictvím prodávající a že její manžel to výslovně uznává.

Ze smlouvy dále vyplývalo, že spoluvlastnice druhé poloviny převážených nemovitostí L. B. vyslovila s kupní smlouvou souhlas ve smyslu ustanovení § 140 o. z.

Současně s kupní smlouvou byl státnímu notářství předložen dotazník a čestné prohlášení k registraci a ke zpoplatnění smlouvy, dále výpis z evidence nemovitostí, znalecký odhad prodávaných nemovitostí, rozhodnutí státního notářství v Uherském Hradišti ze 16. 5. 1969 č. j. D 1396/68-18, podle něhož

spis okresního soudu v Uherském Hradišti sp. zn. 7 Nc 622/69 o schválení kupní smlouvy ze 4. 7. 1969 za nezletilou kupující B. K.

Státní notářství v Uherském Hradišti rozhodnutím z 11. 8. 1969 kupní smlouvu registrovalo.

Nejvyšší soud ČSR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, podané generálním prokurátorem ČSR, tak, že tímto rozhodnutím státního notářství byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

Úkolem státního notářství je vycházet při rozhodování ze skutečného stavu věci, dbát o určitost právních vztahů a předcházet sporům (§ 4 odst. 1 not. ř.). V řízení o registraci smluv ukládá ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. státnímu notářství, aby přezkoumalo, zda je smlouva ohlášená 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. Nelze-li tyto skutečnosti, zejména oprávnění účastníka nakládat nemovitostí, prokázat jinak, je třeba předložit o nich písemné prohlášení účastníka.

Podle těchto zákonných ustanovení státní notářství v této věci důsledně nepostupovalo.

Nezabývalo se především důsledky té části kupní smlouvy, jež se týkala způsobu zaplacení kupní ceny, na vznik zamýšleného právního úkonu. Ve smlouvě dohodnutá povinnost zaplatit před registrací zbytek půjčky u pobočky České státní spořitelny v U. H. v částce 38 312 Kčs má totiž povahu podmínky ve smyslu ustanovení § 36 odst. 1 o. z. Vzhledem k tomu, že vlastnictví přechází na nabyvatele registrací smlouvy (§ 134 odst. 2 o. z.), musí být účastníky ujednaná odkládací podmínka, na niž je vázán vznik smlouvy o převodu nemovitosti, splněna před registrací smlouvy, poněvadž v době rozhodnutí o registraci zde musí existovat perfektní právní úkon. Bylo proto povinností státního notářství zkoumat, zda uvedená půjčka byla již zaplacena a zda tedy podmínka splněna byla či nikoli. Bližší šetření v tomto směru bylo nezbytné už proto, že obsah spisu okresního soudu v Uherském Hradišti sp. zn. 7 Nc 622/69, který mělo státní notářství k dispozici, nasvědčoval tomu, že tato půjčka dosud zaplacena nebyla.

Zjištění uvedené okolnosti bylo nezbytné i z dalšího důvodu. Jak ze smlouvy vyplývá, prodávající uzavřela s Českou státní spořitelnou smlouvu ve smyslu ustanovení § 58 o. z., jíž se zavázala nepřevést svoji ideální polovinu nemovitostí, které jsou nyní předmětem převodu, bez souhlasu věřitele na jiného, dokud pohledávka v původní výši 45 000 Kčs (z níž podle údajů účastníků zbývalo uhradit 38 312 Kčs) nebude uspokojena. Existence této smlouvy je patrna i z výpisu z evidence nemovitostí. Omezení převodu nemovitosti zanikne zánikem pohledávky nebo jejím promlčením (§ 61 o. z.). Pokud tedy nebylo zjištěno, že pohledávka byla zaplacena, nebylo možno posoudit, zda

omezení převodu nemovitosti zaniklo či nikoli, a zda tedy není třeba prokázat i souhlas věřitele s převodem nemovitosti.

Za postačující nemělo být považováno ani prohlášení prodávající a jejího manžela ve smlouvě o tom, že převáděná část nemovitostí není předmětem jejich bezpodílového spoluvlastnictví, ale že je výlučným vlastnictvím prodávající. S prohlášením účastníka ve smyslu ustanovení § 63 odst. 1, věta čtvrtá, not. ř. se lze spokojit jen tehdy, nelze-li skutečnosti, jichž se prohlášení týká, prokázat jinak. V tomto případě bylo třeba bližších údajů o tom, kdy a jakým způsobem prodávající J. K. nemovitosti nabyla a z jakých prostředků, aby bylo možno posoudit její oprávnění nakládat převáděnou nemovitostí.

V řízení před státním notářstvím a v jeho rozhodnutí došlo proto k porušení zákona v ustanoveních § 4 odst. 1 a § 63 odst. 1 not. ř. v souvislosti s ustanovením § 36 odst. 1 a § 134 odst. 2 o. z.

1) srov. usnesení pléna bývalého Nejvyššího soudu k Rozboru a zhodnocení notářské praxe v řízení o dědictví a v řízení o registraci smluv uveřejněné ad V/1967 Sbírký rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR [str. 522]