

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 25.10.1973, sp. zn. 4 Cz 39/72, ECLI:CZ:NS:1973:4.CZ.39.1972.1

Číslo: 40/1974

Právní věta: Zahrada přilehlá k rodinnému domku v souvisle zastavěné části obce (srov. § 4 odst. 4 vyhlášky č. 97/1966 Sb.) a sloužící k uspokojování osobních potřeb občana, která není určena a také neslouží k zemědělské výrobě, není zemědělským pozemkem ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z., a to i když svou výměrou přesahuje 400 m² (srov. § 200 odst. 1 o. z.).

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 25.10.1973

Spisová značka: 4 Cz 39/72

Číslo rozhodnutí: 40

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Převod vlastnického práva, Půda zemědělská, Zahrady

Předpisy: 97/1966 Sb. § 4 odst. 4 40/1964 Sb. § 490 odst. 2

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 40/1974 sb. rozh.

Zahrada přilehlá k rodinnému domku v souvisle zastavěné části obce (srov. § 4 odst. 4 vyhlášky č. 97/1966 Sb.) a sloužící k uspokojování osobních potřeb občana, která není určena a také neslouží k zemědělské výrobě, není zemědělským pozemkem ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z., a to i když svou výměrou přesahuje 400 m² (srov. § 200 odst. 1 o. z.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 25. 10. 1973, [4 Cz 39/72](#))

Státní notářství v Uherském Hradišti registrovalo svým rozhodnutím kupní smlouvu, uzavřenou 6. 3. 1969 mezi prodávajícím V. V. a kupujícím B. V. ohledně domu čp. 275 v S. na pozemku parc. č. 519 o výměře 150 m² a se zahradou parc. č. 6223/3 o výměře 527 m² za kupní cenu 6008 Kčs. S ohlášením smlouvy k registraci byly státnímu notářství předloženy výpis z pozemkové knihy, srovnávací sestavení parcel podle pozemkové knihy a podle evidence nemovitostí, dotazník s čestným prohlášením k registraci a ke zpoplatnění smlouvy, který obsahoval též ocenění nemovitostí, provedené MNV v S., jakož i vyjádření MNV v S., že doporučuje registraci smlouvy a sděluje, že zahrada u prodávaného domku uvnitř obce není ani perspektivně určena k zastavění a není intenzívně obhospodařována.

Stížnost pro porušení zákona, podaná generálním prokurátorem ČSR, výtýkala, že rozhodnutím státního notářství o registraci smlouvy byl porušen zákon v ustanoveních § 4 odst. 1 a § 63 odst. 1 not. ř. ve spojení s ustanoveními § 39 a § 490 odst. 2 o. z., poněvadž není ze spisu státního notářství patrné, že byl dán k převodu nemovitosti souhlas ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z., ačkoliv předmětem převodu byla i zahrada, která bez zřetele na výměru je zemědělským pozemkem, k jehož převodu je tohoto souhlasu zapotřebí.

Nejvyšší soud ČSR neshledal stížnost pro porušení zákona důvodnou a zamítl ji.

Z odůvodnění:

Podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. je třeba ke smlouvě o převodu zemědělského pozemku souhlasu příslušného národního výboru. 1) Tento souhlas je vyžadován pouze u převodů některých předmětů v soukromém vlastnictví, a to u budov, které nejsou rodinnými domky, a u zemědělských a lesních pozemků. Podle důvodové zprávy k ustanovení § 490 o. z. je tímto ustanovením sledován účel zamezit spekulacím. Příslušný národní výbor před udělením souhlasu zejména sleduje, zda není převod pozemku v rozporu se zájmy společnosti, např. zda není ohrožována zemědělská výroba, zda se nezmenšuje zemědělský půdní fond, zda se neznemožňuje hospodaření na zemědělských pozemcích, zda se nenarušuje stabilita pracovních sil v zemědělství apod.

Jde tedy o posouzení otázky, co lze považovat za zemědělský pozemek ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z. a zda zahrada, bez ohledu na to, zda je převáděna samostatně či s rodinným domkem, bez ohledu na její polohu, výměru, způsob užívání atd., je zemědělským pozemkem, k jehož převodu by bylo třeba vždy souhlasu ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z., jak uváděla stížnost pro porušení zákona.

Ustanovení § 490 odst. 2 o. z. ani jiné ustanovení občanského zákoníka neuvádí bližší výklad pojmu „zemědělský pozemek“, ani hlediska pro posouzení této otázky. Při řešení otázky, zda zahrada je vždy zemědělským pozemkem, či zda ustanovení § 490 odst. 2 o. z. platí jen pro některé zahrady, je tedy nutno vycházet ze smyslu tohoto ustanovení a z účelu, který jím byl sledován, a přihlížet přitom i k dalším předpisům, které se otázky zemědělských pozemků a jmenovitě zahrad dotýkají. Přitom je ovšem nutno mít na zřeteli, že v předpisech upravujících pozemkové právní vztahy jde především o ochranu jiných zájmů, než jsou zájmy upravené občanským zákoníkem. Jde např. o plánovité využívání půdy, evidenci půdy, ochranu zemědělského půdního fondu apod.

Občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) zavedl nový právní institut osobního užívání pozemků. Podle této právní úpravy stát poskytuje občanu možnost, aby získal k uspokojování osobních potřeb, jak např. k bydlení nebo k rekreaci, pozemek, který zůstává v socialistickém společenském vlastnictví. Výměra těchto pozemků je zákonem omezena (§ 200 o. z.).

Ke stejným účelům (např. k postavení rodinného domku, rekreační chaty nebo ke zřízení zahrádky anebo k užívání zároveň se stavbami již postavenými) využívají ovšem občané i pozemků, které jsou v jejich soukromém vlastnictví, při čemž výměra takovýchto pozemků není zákonným předpisem omezena. Tyto pozemky rovněž neslouží zemědělské výrobě, ale shodně jako u pozemku poskytnutého k osobnímu užívání slouží k uspokojování osobních potřeb vlastníka a jeho rodiny. Tato skutečnost má odraz i v různých právních předpisech týkajících se vlastníka půdy, i když v těchto předpisech pro účely, jimž tyto předpisy slouží, je jako rozhodná uváděna výměra shodná s výměrami uvedenými v ustanovení § 200 o. z. (§ 5 zákona č. 112/1966 Sb., o zemědělské dani, § 6 zákona č. 53/1966 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, příloha k vyhlášce č. 25/1964 Sb. o notářských poplatcích).

Účelové určení těchto pozemků, jejichž užívání je spojeno se stavbou v osobním vlastnictví a slouží k

uspokojování osobních potřeb občanů, je tedy zejména rozhodující při posuzování otázky, zda je k jejich převodu třeba vedle registrace státním notářstvím ještě i udělení souhlasu k převodu ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z., jako je tomu u pozemků, jež jsou určeny pro zemědělskou výrobu a tvoří ve smyslu ustanovení § 7 zákona č. 53/1966 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu tento zemědělský půdní fond.

I vyhláška č. 43/1969 Sb. /2/ o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění stanoví tři druhy pozemků podle jejich účelu, a to pozemky v zastavěné části obce, pozemky mimo zastavěnou část obce prokazatelně určené pro stavbu rekreační chaty nebo pro zřízení samostatné zahrádky anebo pozemky již zastavěné a pozemky mimo zastavěnou část obce.

Vycházíme-li v souladu s uvedenými úvahami především z účelového určení pozemku, je nutno dojít k závěru, že zahrada přilehlá k rodinnému domku v souvisle zastavěné části obce (§ 4 odst. 4 vyhlášky č. 97/1966 Sb.) a spolu s ním převáděná, která slouží uspokojování osobních potřeb občana a která svou velikostí (i kdyby přesahovala výměry uvedené v ustanovení § 200 o. z.) nevybočuje z rámce uspokojování osobních potřeb občana (srov. např. § 1 zákona č. 67/1962 Sb. o nákupu zemědělských výrobků od drobných uživatelů zemědělské půdy) a také neslouží a ani není určena k zemědělské výrobě (§ 7 zákona č. 53/1966 Sb.), není zemědělským pozemkem ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z.

Pokud ustanovení § 3 vyhlášky č. 23/1964 Sb. (vydané k provedení zákona č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí) zahrnuje zahrady do zemědělské půdy, jde o členění pro účely evidence nemovitostí, která za nezemědělskou půdu považuje pouze lesní půdu, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy, kdežto do zemědělské půdy zahrnuje všechny ostatní pozemky, tedy např. i nezastavěné stavební pozemky i pozemky sloužící pro účely osobního užívání pozemků ve smyslu ustanovení § 198 a násl. o. z., třebaže ustanovení § 199 odst. 1, věta druhá, o. z. výslovně uvádí, že zejména zemědělské půdy nesmí být použito ke zřízení práva osobního užívání.

Jestliže tedy v projednávané věci byla spolu s rodinným domkem převáděna vedle stavební plochy, na níž je domek postaven, i zahrada o výměře 527 m², která je v zastavěné části obce, vycházelo státní notářství právem ze závěru, že nejde u této zahrady o zemědělský pozemek ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z. Nebylo při tom důvodu ani pro doplňování řízení v tomto směru, poněvadž uvedené údaje byly doloženy potvrzením místního národního výboru obce, v níž je převáděná nemovitost, a také žádné pochybnosti o charakteru pozemku, jeho určení a způsobu užívání v průběhu řízení nebyly shledány. Nelze tedy státnímu notářství vytýkat porušení zákona, jestliže ohlášenou kupní smlouvu ze dne 6. 3. 1969 registrovalo, aniž byl ke smlouvě o převodu uvedených nemovitostí dán souhlas ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z.

Stížnost pro porušení zákona, která vycházela z jiného právního názoru, byla proto zamítnuta jako nedůvodná (§ 242 odst. 1 o. s. ř.).

1) Srov. nyní zákon č. 146/1971 Sb. [příloha E, položka 7], v SSR zákon č. 159/1971 Sb.

2) Srov. i vyhlášku č. 47/1969 Sb.