

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29.09.1975, sp. zn. 4 Cz 63/75, ECLI:CZ:NS:1975:4.CZ.63.1975.1

Číslo: 23/1977

Právní věta: Je-li předmětem převodu stavba, která má jednu či více součástí, musí mít státní notářství před registrací smlouvy o jejím převodu především objasněno, zda jde o součást věci a nikoliv o samostatnou věc, a musí mít přitom na zřeteli, že zákonný předpoklad součásti věci, že totiž nemůže být od věci oddělena, aniž by se tím věc znehodnotila (§ 120 o. z.), znamená fyzickou neoddělitelnost součásti, ale také neoddělitelnost a znehodnocení funkční.

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 29.09.1975

Spisová značka: 4 Cz 63/75

Číslo rozhodnutí: 23

Číslo sešitu: 2-3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím

Předpisy: 95/1963 Sb. § 63 40/1964 Sb. § 120

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Státní notářství pro Prahu-východ svým rozhodnutím registrovalo kupní smlouvu z 19. 10. 1973, podle níž prodávající prodala svou ideální polovinu domu čp. 183 v S. B. se stavební parcelou č. 1700 a další prodávající B. O., J. P. a V. P. prodali své ideální šestiny týchž nemovitostí kupujícím manželům L. L. a O. L. Kupní cena za ideální polovinu nemovitostí činila 41 050 Kčs a za ideální šestiny těchto nemovitostí po 13 683 Kčs.

Nejvyšší soud ČSR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal generální prokurátor ČSR, tak, že uvedeným rozhodnutím státního notářství o registraci kupní smlouvy byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

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

Podle ustanovení § 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. Za tím účelem státní notářství také vždy vyžádá stanovisko místního národního výboru obce, kde je nemovitost. Účastníci smlouvy jsou povinni prokázat státnímu

notářství skutečnosti potřebné k přezkoumání platnosti smlouvy.

Podle těchto ustanovení však státní notářství v této věci nepostupovalo.

Před rozhodnutím o registraci smlouvy nebyly dostatečným způsobem objasněny otázky, zda prodávaná stavba je v osobním nebo v soukromém vlastnictví a zda tedy k jejímu převodu je zapotřebí souhlasu příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. a podle jakých cenových předpisů je třeba posoudit cenu převáděných nemovitostí.

V řízení byl státnímu notářství účastníky předložen posudek dvou znalců z oboru stavebnictví z 29. 8. 1973, v němž se dovozuje, že z úhrnu podlahové plochy všech místností v převáděném domě – včetně dvorního domku – připadají dvě třetiny na byty. Přízemí domu užívá podnik D. Z. jako prodejnu.

Podle ustanovení § 128 odst. 1 o. z. rodinný domek je obytný dům, u něhož aspoň dvě třetiny podlahové plochy všech místností připadají na byty. Rodinný domek může mít nejvýše pět obytných místností nepočítajíc v to kuchyně. Větší počet obytných místností může mít, jestliže úhrn jejich podlahové plochy nepřesahuje 120 m², z obytných kuchyní se do tohoto úhrnu započítávají pouze plochy, o které výměra kuchyně přesahuje 12 m².

Bylo tedy třeba si především objasnit, zda převáděná stavba je obytným domem ve smyslu ustanovení § 59 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty a zda tedy alespoň dvě třetiny podlahové plochy všech jeho místností připadají na byty. V již zmíněném posudku, který účastníci státnímu notářství předložili, byly do podlahové plochy všech místností zařazeny i podlahové plochy místností dvorního domku o výměře 35,48 m². Posudek vycházel z názoru, že dvorní domek je součástí domu čp. 183 v S. B.

Podle ustanovení § 120 o. z. je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Na rozdíl od příslušenství věci ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 o. z. součástí nemůže být samostatná věc. Při tom neoddělitelnost součástí ve smyslu ustanovení § 120 o. z. neznamená jen fyzickou neoddělitelnost této součásti, nýbrž i to, že součást nemůže být oddělena, aniž by věc byla znehodnocena, čímž se míní i znehodnocení funkční.

Pro posouzení toho, zda v daném případě je dvorní domek součástí domu čp. 183 ve S. B. ve smyslu ustanovení § 120 o. z. však dosavadní zjištění nestačí.

Skutečnosti, uváděné v posudku znalců, že dvorní domek je postaven na stejném pozemku jako domek hlavní, že nemá vlastní orientační číslo a že při přidělování bytu byl posuzován jako součást domu hlavního, samy o sobě nestačí pro závěr, že jde o součást věci ve smyslu ustanovení § 120 o. z. Rozhodující bude otázka stavebního uspořádání obou staveb, jejich vybavení, přístupu do dvorního domku, možnost jeho odděleného užívání apod. V tomto směru bude proto třeba vyžádat podrobnější vyjádření stavebního odboru příslušného národního výboru a zjistit, zda a jaké rozhodnutí o přípustnosti stavby, popřípadě povolení k užívání stavby bylo ohledně tohoto dvorního domku vydáno. Teprve potom bude možno posoudit, zda jde o samostatnou stavbu, tedy i samostatnou věc, nebo o součást věci ve smyslu ustanovení § 120 o. z.

Jestliže tedy státní notářství registrovalo kupní smlouvu o převodu nemovitosti, aniž si opatřilo náležitá skutková zjištění k posouzení platnosti smlouvy z hlediska potřeby souhlasu příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 (a zákona č. 146/1971 Sb.) /1/ i z hlediska přípustnosti dohodnuté kupní ceny ve smyslu ustanovení § 399 odst. 2 o. z., porušilo svým rozhodnutím o registraci smlouvy zákon v ustanoveních § 4 odst. 1 a § 63 odst. 1 not. ř. v souvislosti s ustanoveními § 128 odst. 2, § 399 odst. 2 a § 490 odst. 2 o. z.

Bylo proto stížnosti pro porušení zákona, podané generálním prokurátorem ČSR, vyhověno,

napadené rozhodnutí bylo zrušeno a věc vrácena státnímu notářství k novému rozhodnutí. Současně byla zrušena i rozhodnutí, jimiž byly vyměřeny notářské poplatky z převodu nemovitosti a za registraci smlouvy.

1) v SSR zákona č. 159/1971 Sb.