

Zhodnocení Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27.12.1978, sp. zn. Cpj 34/78, ECLI:CZ:NS:1978:CPJ.34.1978.1

Číslo: 13/1979

Právní věta: K některým otázkám rozhodování státních notářství v řízení o registraci smluv a v řízení o dědictví se zřetelem k ustanovení zákonů č. 122/1975 Sb. a č. 123/1975 Sb.

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 27.12.1978

Spisová značka: Cpj 34/78

Číslo rozhodnutí: 13

Číslo sešitu: 2-3

Typ rozhodnutí: Zhodnocení

Hesla: Budova hospodářská, Dědění, Evidence nemovitostí, Jednotná zemědělská družstva, Národní výbory, Porosty, Převod vlastnického práva, Přezkum správních rozhodnutí, Půda zemědělská, Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím, Upozornění, Vlastnické právo, Zemědělská usedlost, Zemědělské hospodářství, Zemědělské organizace

Předpisy: 47/1955 Sb. 95/1963 Sb. § 4

§ 12 137/1975 Sb. § C7

§ 120

§ 128

§ 134

§ 2

§ 37

§ 42

§ 44 123/1975 Sb. § 1

§ 490 122/1975 Sb. § 6

§ 63 40/1964 Sb. § 36

§ C38

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

I. Poznatky z řízení o registraci smluv

1. Převody zemědělské půdy v užívání jednotných zemědělských družstev nebo v užívání jiné socialistické zemědělské organizace

Praxe státních notářství ukazuje, že převody zemědělské půdy v družstevním užívání nebo v užívání jiné socialistické zemědělské organizace nejsou mezi občany navzájem výjimečné, i když samotné

pozemky užívané družstvem nebo jinou socialistickou zemědělskou organizací bez obytné části bývalé zemědělské usedlosti, popřípadě bez hospodářské budovy (určené nyní např. k adaptaci na rodinný domek anebo k adaptaci na stavbu k rekreačním účelům), jsou předmětem převodu jen ojediněle. V naprosté většině jde o převody mezi blízkými příbuznými. Důležitá jsou tu stanoviska jednotných zemědělských družstev nebo jiných zemědělských socialistických organizací, popřípadě okresních zemědělských správ a zemědělských odborů ONV, k těmto převodům.

a) Souhlas jednotného zemědělského družstva nebo jiné socialistické zemědělské organizace s převodem pozemku v družstevním užívání nebo v užívání k zajištění výroby

Podle ustanovení § 42 odst. 2 zákona č. 122/1975 Sb. je ke smlouvě o převodu pozemku, k němuž má družstvo právo družstevního užívání, třeba též souhlasu družstva; to neplatí, jde-li o darování tohoto pozemku státu. Stejně tak ke smlouvě o převodu vlastnictví k majetku, k němuž náleží zemědělské organizaci právo užívání, je podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona č. 123/1975 Sb. třeba jejího souhlasu to neplatí, jde-li o darování tohoto majetku státu.

Souhlas jednotného zemědělského družstva nebo jiné socialistické zemědělské organizace je právní skutečností, která musí být splněna, mají-li být úkony účastníků směřující ke vzniku smlouvy účinné. Nejde o smluvní souhlas; souhlas tu má ve vztahu k budoucí smlouvě akcesorickou povahu, takže může být udělen jak předem, tak i dodatečně, ale nejpozději do rozhodnutí o registraci smlouvy. Může být vyjádřen předem v dotazníku k registraci a ke zpoplatnění smlouvy nebo dán písemně po sepsání smlouvy (a je pak založen jako součást spisu státního notářství) nebo je vyjádřen ve „schvalovací doložce“ na smlouvě nebo stejnopisu notářského zápisu o smlouvě.

Souhlas se musí týkat všech převáděných pozemků mezi určitými osobami. Je třeba trvat zejména na tom, aby v dotazníku byly jako předmět převodu uvedeny pozemky tak, aby nevznikaly pochybnosti o tom, že družstvo nebo jiná organizace si byly vědomy, v jakém rozsahu svůj souhlas

Pro vyjádření souhlasu nebo nesouhlasu s převodem pozemku není předepsána forma. Z povahy věci však plyne, že státní notářství správně vyžadují, aby souhlas byl vyjádřen písemně. Protože jde o vyjádření stanoviska družstva, popřípadě jiné organizace, ke smlouvě o převodu vlastnictví k pozemku v užívání družstva nebo jiné organizace, nelze je v případě nečinnosti družstva nebo jiné organizace nahradit vyjádřením jiného orgánu.

Stanovisko družstva je vždy opatřeno razítkem a podpisem. V praxi však z jeho znění zpravidla nelze usoudit, který orgán družstva souhlas udělil. Udělení souhlasu podle ustanovení § 42 odst. 2 zákona č. 122/1975 Sb. patří ve smyslu ustanovení čl. 26 odst. 1 nařízení vlády ČSSR č. 137/1975 Sb., kterým se vydávají Vzorové stanovy jednotných zemědělských družstev, do kompetence představenstva družstva. Jestliže z okolností případu, např. z obsahu souhlasu, z vyjádření účastníků apod. vzniknou pochybnosti, zabývá se státní notářství i tím, zda souhlas byl dán kompetentním orgánem družstva. Tento postup odpovídá tomu, že představenstvo družstva je kompetentní udělit souhlas; navenek ovšem jedná za družstvo předseda, který zajišťuje plnění přijatých usnesení orgánů družstva. Podle čl. 27 odst. 1 písm. e) Vzorových stanov JZD je podpis dalšího člena představenstva požadován u písemností o právních úkonech, jimiž družstvo nabývá práva nebo přejímá závazky. Vzhledem k tomu, že při změně vlastníka pozemku se nic nemění na právu družstevního užívání převáděných pozemků, nelze udělení souhlasu s převodem považovat za právní úkon, který má na mysli čl. 27 odst. 1 písm. e) Vzorových stanov JZD. Na rozdíl od situace za platnosti zákona č. 49/1959 Sb. a Vzorových stanov JZD z r. 1964 postačí tedy za současné právní úpravy, jestliže vyjádření o udělení souhlasu představenstva družstva podepíše předseda družstva. Souhlas podle ustanovení § 42 odst. 2 zákona č. 122/1975 Sb. může přitom dát jedině to družstvo, které má pozemky ve svém užívání, a souhlas nemůže být nahrazen souhlasem jiného družstva, které užívá jiné pozemky téhož vlastníka.

Pokud jde o jiné socialistické zemědělské organizace než družstva, jednají ve smyslu ustanovení § 20 a násl. hospodářského zákoníku (jehož úplné znění bylo vyhlášeno pod č. 37/1971 Sb.) svými statutárními i jinými orgány nebo prostřednictvím svých zástupců.

b) Podmínky nebo výhrady v souhlasu jednotného zemědělského družstva nebo jiné socialistické zemědělské organizace

Družstva nebo jiné organizace často uvádějí ve svém vyjádření k převodu pozemků různé výhrady a podmínky. K této otázce lze poukázat na rozhodnutí uveřejněné pod č. 89/1970 Sbírky soudních rozhodnutí, které dovozuje, že podmíněný a nedostatečně určitý projev nemůže být považován za souhlas družstva.

Státní notářství ne vždy správně rozlišují, zda a o jakou podmínku jde a jaký postup je třeba v konkrétním případě zvolit. Obsah vyjádření družstva nebo jiné organizace je nutno vždy správně zhodnotit a posoudit, zda jde o podmínku, na niž je vázán vznik práva (§ 36 o. z.) a kterou lze do rozhodnutí o registraci splnit, nebo o podmínku, kterou do rozhodnutí o registraci splnit nelze, popřípadě zda vůbec jde o podmínku.

V některých případech se družstva (organizace) vyjadřují tak, že souhlasí s převodem pozemku s podmínkou, že zůstane v užívání družstva nebo jiné organizace. Vzhledem k ustanovení § 42 odst. 1 zákona č. 122/1975 Sb. a § 12 odst. 1 zákona č. 123/1975 Sb. nejde v tomto případě o podmínku a taková vyjádření lze bez dalšího považovat za souhlas s převodem pozemku.

Druhou skupinu tvoří ty případy, kdy k souhlasu s převodem pozemku je připojena taková podmínka, jejíž splnění nelze do rozhodnutí o registraci zajistit, nebo taková podmínka, která činí projev o souhlasu neurčitým. Takové vyjádření nelze za souhlas považovat.

Např. ve věci sp. zn. R I 23/77 státního notářství v Jičíně při převodu usedlosti z rodičů na děti dalo družstvo souhlas s podmínkou, že zahrada zůstane součástí záhumenku rodičů převodce. Takové vyjádření je neurčité.

Státní notářství vesměs postupují tak, že není-li vyjádření družstva (organizace) ohledně převodu zemědělských pozemků jednoznačné, smlouvu neregistrují, dokud jednáním s družstvem (organizací) nejsou podmínky nebo výhrady objasněny a vyjádření upřesněno, popřípadě dokud není podmínka splněna (např. přijetí daru ostatních pozemků převodce státu příslušným finančním odborem ONV).

Je třeba ovšem přihlížet k tomu, zda vyjádření odpovídá právním předpisům; pokud tomu tak není, má státní notářství upozornit jednotné zemědělské družstvo nebo jinou socialistickou zemědělskou organizaci, popřípadě okresní zemědělskou správu nebo nadřízený orgán organizace, na nesprávný postup. Např. výměry jednotlivých pozemků uváděné v ustanovení § 200 o. z. pro účely zřízení práva osobního užívání pozemků jsou totiž často nesprávně používány jako závazné i pro účely převodu vlastnictví k pozemku.

2. Převody pozemků, které zcela nebo zčásti podléhají sdružení do společného družstevního hospodaření, jsou však užívány členem JZD

a) Převody zahrad o výměře přes 0,10 ha

Podle ustanovení § 36 odst. 2 písm. b) zákona č. 122/1975 Sb. se nesdružují ke společnému družstevnímu hospodaření mimo jiné i zahrady, které souvisejí s pozemkem, na němž je obytná budova, nebo jsou v zastavěné části obce, jestliže jejich výměra nepřesahuje 0,10 ha. Vzorové stanovy JZD přitom mohou určit, za jakých podmínek výjimečně nepodléhá sdružení i zahrada o výměře přesahující 0,10 ha. Zahrada s maximální výměrou 0,10 ha se ze zákona nesdruží, jestliže

jsou splněny ostatní podmínky podle ustanovení § 36 odst. 2 písm. b) zákona č. 122/1975 Sb.

Podle ustanovení § 7 zákona č. 123/1975 Sb. nelze právo užívání k zajištění výroby zřídit ke stavbám, které mohou být v osobním vlastnictví; nezřizuje se také k pozemkům, na nichž jsou tyto stavby zřízeny, k nádvořím, jakož i k zahradám, které souvisejí s pozemkem, na němž je obytná budova, nebo jsou v zastavěné části obce (intravilán), jestliže jejich výměra nepřesahuje 0,10 ha. Výjimečně se nezřídí právo užívání k zahradě přesahující tuto výměru, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele, zejména pokud by zbývající část pozemku, přesahující 0,10 ha, nemohla být zemědělskou organizací účelně využita.

Pokud jde o zemědělský majetek v užívání organizace k zajištění výroby, je tedy rozsah tohoto majetku dán buď dohodou, nebo rozhodnutím ONV ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. 123/1975 Sb., popřípadě § 5 odst. 3 citovaného zákona.

Vzhledem k tomu, že za platnosti dřívějších předpisů užívali družstevníci v poměrně velkém počtu případů spolu s obytnou částí zemědělské usedlosti i přilehlou zahradu, jejíž výměra byla často větší než 0,10 ha, vznikla po nabytí účinnosti zákona č. 122/1975 Sb. o zemědělském družstevnictví otázka, jak správně postupovat v řízení o registraci smluv, jejichž předmětem je vedle obytné části bývalé zemědělské usedlosti i zahrada větší než 0,10 ha.

Většina státních notářství vychází z toho, že v uvedených případech je nutno ke smlouvě připojit vyjádření družstva, zda souhlasí s převodem zahrady či nikoliv, popřípadě zda v souladu s čl. 38 odst. 2 písm. b) Vzorových stanov JZD určí, že zahrada nepodléhá sdružení, takže pak již souhlasu není třeba.

Je-li tedy státnímu notářství předložena k registraci smlouva, v níž je jako předmět převodu uvedena i zahrada větší než 0,10 ha, a převodce je nebo byl členem družstva, který sdružil své pozemky ke společnému družstevnímu hospodaření, bude státní notářství především vyžadovat od účastníků předložení rozhodnutí představenstva družstva ve smyslu čl. 38 odst. 2 písm. b) Vzorových stanov JZD o tom, že zahrada nepodléhá sdružení. Pokud takové rozhodnutí nebylo dosud vydáno, má státní notářství v zájmu jistoty vznikajících vztahů působit na účastníky, popřípadě upozornit družstvo nebo i okresní zemědělskou správu na to, aby otázka zahrady byla vyřešena buď rozhodnutím podle uvedeného článku stanov nebo oddělením příslušné části zahrady. Jestliže přesto družstvo ani nerozhodne ani zatím nehodlá přistoupit k oddělení části zahrady, což je zcela v jeho kompetenci, protože o tom, co bylo sdruženo a co nikoli, v této souvislosti nemůže rozhodnout jiný orgán než družstevní, nezbývá, než aby státní notářství vycházelo z dané situace. K převodu celé zahrady, u níž není dosud vyjasněno, zda a která část podléhá sdružení, musí státní notářství vyžadovat od účastníků předložení souhlasu družstva ve smyslu ustanovení § 42 ods. 2 zákona č. 122/1975 Sb.

Udělení souhlasu družstva k převodu zahrady větší než 0,10 ha neznamená však, že tím družstvo určilo podle čl. 38 odst. 2 písm. b) Vzorových stanov JZD, že taková zahrada nepodléhá sdružení. Udělení souhlasu znamená, že část zahrady přesahující 0,10 ha nadále podléhá povinnosti sdružení, pokud nebude rozhodnuto o vyloučení ze sdružení. Otázka dalšího užívání, oddělení apod. je věcí družstva a nového vlastníka. Kdyby družstvo vyloučilo celou zahradu ze sdružení, pak by k jejímu převodu nebylo vůbec třeba souhlasu podle ustanovení § 42 odst. 2 zákona č. 122/1975 Sb.

Pokud družstvo trvá na oddělení části přesahující 0,10 ha, znamená to v souladu s tím, co bylo již uvedeno o výhradách a podmínkách, že s převodem celé zahrady nesouhlasí, a smlouvu pak nelze registrovat; je věcí účastníků, zda a jak se s družstvem dohodnou na dalším postupu.

V souvislosti s postupem družstev, která vylučují ze sdružení zahrady o větší výměře, vznikla otázka, do jaké míry se má státní notářství touto otázkou zabývat při zkoumání, zda smlouva není v rozporu

se zájmy společnosti (§ 63 odst. 1 not. ř.).

Ve věci sp. zn. N 1506/76 státního notářství v Novém Jičíně byla sepsána smlouva mezi rodiči a dětmi o převodu rodinného domku s hospodářskými budovami, stavební parcelou a zahradními parcelami o výměře 4917 m², které souvisejí s pozemkem, na němž stojí obytný dům. Zahrady před tím představenstvo JZD vyloučilo ze sdružení podle ustanovení § 38 odst. 2 písm. b) zákona č. 122/1975 Sb. Souhlas ke smlouvě byl udělen pravomocným rozhodnutím MěstNV podle § 490 odst. 2 o. z. Státní notářství odmítlo registraci smlouvy s odůvodněním, že smlouva je v rozporu s obecným zájmem, neboť podle upozornění Krajské zemědělské správy v O. je rozhodnutí představenstva JZD o vyloučení převáděné zahrady ze sdružení nezákonné. Krajský soud v Ostravě k odvolání účastníků smlouvy rozhodnutí o odmítnutí registrace zrušil usnesením sp. zn. 12 Co 32/77; správně dovodil, že státnímu notářství nepřísluší přezkoumávat rozhodnutí představenstva JZD z hlediska zákonnosti, neboť se musí omezit jen na zkoumání, zda představenstvo k takovému rozhodnutí bylo příslušné. Státní notářství může jen upozornit orgány, jimž přísluší dohled na JZD. Nemůže rozhodnutí představenstva přezkoumávat ani po té stránce, zda jím takto nebyl dotčen společenský zájem, neboť tato otázka je vyřešena pravomocným rozhodnutím národního výboru o souhlasu s převodem podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. Státnímu notářství bylo uloženo doplnit řízení příslušným upozorněním okresní zemědělské správě a ONV a podle výsledků vyvodit pak důsledky v novém rozhodnutí.

b) Porosty na zahradách o výměře větší než 0,10 ha

Podle ustanovení § 37 odst. 4 zákona č. 122/1975 Sb. jsou porosty na sdružených pozemcích vždy ve vlastnictví družstva. Obdobně je tomu podle ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 123/1975 Sb. ohledně porostů na pozemcích v užívání socialistické zemědělské organizace k zajištění výroby.

Otázka vlastnictví k porostům souvisí s otázkou sdružení pozemků. Ve smyslu ustanovení § 120 o. z. jsou porosty ve vlastnictví vlastníka pozemku. Zákony č. 122/1975 Sb. a č. 123/1975 Sb. mají zvláštní ustanovení o vlastnictví k porostům na sdružených pozemcích, popřípadě na užívaných pozemcích.

Pokud jde o pozemky v užívání jiné organizace než družstva podle zákona č. 123/1975 Sb., nemůže u porostů stejně jako u zahrad větších než 0,10 ha dojít ke sporným případům, jak již bylo uvedeno.

Pokud jde o právo družstevního užívání, dojde-li k rozhodnutí představenstva ve smyslu čl. 38 odst. 2 písm. b) Vzorových stanov JZD, je vyřešena i otázka porostů, které zůstávají ve vlastnictví vlastníka zahrady. Rovněž v případě, že představenstvo nepovolí výjimku z povinnosti sdružit pozemky a dojde k reálnému oddělení příslušné části zahrady, je otázka vlastnictví porostů vyřešena. Porosty na oddělené části zahrady se stávají vlastnictvím družstva, a to ze zákona ke dni sdružení, tj. zpětně ke dni vstupu člena do družstva.

V případech, v nichž nebylo ani představenstvem rozhodnuto ve smyslu čl. 38 odst. 2 písm. b) Vzorových stanov JZD, ani nedošlo k oddělení části zahrady, není otázka vlastnictví porostů vyřešena a nemohou být proto předmětem převodu na rozdíl od zahrady, jejíž vlastnictví lze se souhlasem družstva převádět.

3. Převody hospodářských budov

Při převodech zemědělských usedlostí, případně obytných částí bývalých zemědělských usedlostí, dochází velmi často též k převodu hospodářských budov, tj. budov, které sloužily původnímu hospodářskému účelu celé usedlosti.

Podle ustanovení § 44 odst. 1 zákona č. 122/1975 Sb. přecházejí hospodářské budovy a jiné stavby odevzdané členem do společného družstevního hospodaření převzetím do vlastnictví družstva. Shodnou úpravu měl i dříve platný zákon č. 49/1959 Sb. Nejde tedy o novou problematiku, avšak

vzhledem k tomu, že ve stále větší míře dochází k přestavbě těchto budov ať již pro účely osobní potřeby vlastníka obytné části usedlosti nebo na rekreační chalupy (srov. § 50 vyhlášky č. 83/1976 Sb.), je tato otázka aktuální.

K otázce převodu hospodářských budov bylo již pod č. 22/1975 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek (str. 84) zdůrazněno, že jde o stavby v soukromém vlastnictví. Tento charakter ztrácí pouze tehdy, došlo-li k přestavbě na stavby nebo drobné stavby sloužící osobním potřebám, a to v souladu s příslušnými stavebními předpisy. K pochybením dochází u státního notářství při zjišťování vlastnictví těchto budov a oprávnění převodce jimi nakládat.

Jen výjimečně jsou k registraci předkládány smlouvy, v nichž jsou uvedeny hospodářské budovy, které přešly do vlastnictví družstva a které jsou i nadále družstvem užívány. Jinak jde o budovy, které družstvo již nepoužívá, a s jeho vědomím je užívá člen družstva, původní vlastník; tu je třeba zjistit, zda vůbec vzniklo družstvu vlastnické právo k těmto budovám a zda dosud trvá. Sama skutečnost, že družstvo neužívá hospodářské budovy u bývalé zemědělské usedlosti, neznamená, že není jejich vlastníkem. Rozhodující je, zda tyto budovy byly nebo nebyly družstvem v souladu s družstevněprávními předpisy převzaty, popřípadě zda byly nebo nebyly vráceny do vlastnictví družstevníka.

Zákon č. 122/1975 Sb. (stejně jako dříve platný zákona č. 49/1959 Sb.) ani jiný předpis zemědělskodružstevního práva neobjasňuje pojem „převzetí“ nebo „odevzdání“ hospodářských budov a ostatních věcí uvedených v § 44 zákona č. 122/1975 Sb., zejména nepředepisuje písemnou formu nebo jiné náležitosti. Že vlastnické právo k hospodářským budovám přešlo na družstvo, lze tedy prokázat jak zápisem o převzetí nebo zápisem o ocenění budov, tak i důkazem o tom, že družstvo začalo tyto budovy po vstupu člena do družstva fakticky užívat a člen toto užívání trpěl, i když nebyl pořízen zápis. Družstvo mohlo ovšem budovy užívat i na základě jiného právního důvodu (např. podle nájemní smlouvy), takže k přechodu vlastnictví na družstvo v některém případě nedošlo.

Podle čl. 7 odst. 3 Vzorových stanov JZD může družstvo zcizovat svůj neupotřebitelný nebo přebytečný majetek v pořizovací ceně nad 3000 Kčs jen za podmínek dále v tomto ustanovení uvedených. Hospodářskou budovu, kterou družstvo již nepotřebuje, může zcizit, přičemž pokud jde o způsob a formu se nerozlišuje, zda jde o člena nebo nečlena družstva. K platnému převodu hospodářské budovy zpět na člena může tedy nyní dojít jen smlouvou (odpovídající ustanovení § 6 zákona č. 122/1975 Sb. a čl. 7 odst. 3 Vzorových stanov JZD), která podléhá registraci státním notářstvím.

Při převodu obytné části zemědělské usedlosti, jejíž hospodářské budovy přešly do vlastnictví JZD, avšak tvoří s obytnou částí ucelený komplex, který stojí na společné parcele, měly by být hospodářské budovy odděleny i co do zastavěné plochy. Nejsou-li oddělitelné a tvoří s obytnou částí jednu budovu se společnou střechou, nemůže být zpravidla obytná část sama předmětem převodu. Je tu proto třeba trvat na vyjádření ONV o tom, zda s obytnou částí lze samostatně nakládat; státní notářství může také působit na účastníky, aby dohodou s družstvem byly vzájemné vztahy napřed uspořádány (např. budovy převedeny zpět na člena, nebo provedeno reálné rozdělení).

4. Převody pozemků z vlastnictví družstva na občany

Vzhledem k tomu, že družstevněprávní předpisy nemají ustanovení obdobné § 15 odst. 4 vyhlášky č. 156/1975 Sb. o správě národního majetku, není převod pozemku z vlastnictví jednotného zemědělského družstva na občana právními předpisy vyloučen. Musí být ovšem splněny předpoklady ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. 122/1975 Sb. a čl. 7 Vzorových stanov JZD. V kterém případě jde skutečně o neupotřebitelný majetek náleží posoudit prodávajícímu družstvu a schvalujícímu orgánu, tj. zemědělské správě. Pochybnosti nebudou tam, kde jde o převod rodinného domku se stavební

parcelou a zahradou. Naproti tomu tam, kde je převáděn pozemek mimo zastavěnou část obce, je třeba, aby státní notářství pečlivě zkoumalo všechny okolnosti konkrétního případu a v pochybných případech signalizovalo věc nadřízeným

Např. ve věci sp. zn. R I 202/77 státního notářství v Jindřichově Hradci byla registrována smlouva, podle níž JZD prodalo občanům objekt bývalé drůbežárny se zastavěnou plochou a dalším pozemkem (pastvinou) o výměře 1320 m². Souhlas zemědělské správy i MNV byl sice dán, ale vzhledem k výměře pozemku a k tomu, že je mimo zastavěnou část obce, byly tu důvodné pochybnosti, zda skutečně šlo o neupotřebitelný majetek, a k věci mělo být před registrací vyžádáno vyjádření zemědělského odboru ONV.

Při těchto převodech je ovšem třeba doložit, že jednotné zemědělské družstvo má pozemky ve svém vlastnictví, nikoli pouze v družstevním užívání (přičemž jsou ve vlastnictví člena JZD) anebo v trvalém užívání (§ 10 vyhlášky č. 156/1975 Sb., popřípadě § 10 dříve platné vyhlášky č. 104/1966 Sb.), neboť takové pozemky jsou národním majetkem.

Ve věcech sp. zn. R I 250/77 a R I 359/77 státního notářství ve Svitavách byly registrovány kupní smlouvy o převodu domků z vlastnictví JZD na občany s tím, že k zastavěným plochám, které mělo JZD v trvalém užívání, bude po převedení operativní správy na MNV zřízeno právo osobního užívání pozemku.

5. Převody pozemků souvisících s pozemky v náhradním užívání (podle zákona č. 47/1955 Sb.)

Případy převodů souvisících s pozemky v náhradním užívání se vyskytují jen výjimečně, protože převážná většina uživatelů náhradních pozemků se stala členy JZD a při svém vstupu vnesla do družstva i tyto náhradní pozemky, k nimž takto rovněž vzniklo právo družstevního užívání. Pokud v těchto případech dochází k převodu, jehož smyslem je získat právo užívat náhradní pozemek, jsou správně předmětem převodu pozemky původní, které jsou v užívání družstva, a ve smlouvě je uváděno, že s vlastnictvím tohoto pozemku je spojeno náhradní užívání pozemku jiného. Na tuto skutečnost je upozorněno středisko geodézie při hlášení změny vlastníka.

Ve věci sp. zn. N 1008/76 státního notářství v Litoměřicích šlo o darování pozemku v užívání státního statku o výměře 6620 m², za který bylo dáno náhradní užívání pozemku o výměře 943 m². Ve smlouvě je jako předmět převodu správně uveden pozemek ve vlastnictví převodce, jehož cena je však uváděna cenou pozemku v náhradním užívání. Také v rozhodnutí národního výboru byl nesprávně uveden jako předmět daru náhradní pozemek.

II. Poznatky z řízení o dědictví

Zemědělské pozemky a hospodářské budovy, které jsou v užívání jednotného zemědělského družstva, ale nepřešly do jeho vlastnictví, zařazují se do aktiv dědictví; rovněž se zařazuje do soupisu aktiv majetek, který je v užívání jiné socialistické zemědělské organizace podle ustanovení zákona č. 123/1975 Sb.

Projednání dědictví vede v těchto případech mnohdy k tomu, že se objasní a doloží vlastnictví i užívací vztahy k zemědělským pozemkům a hospodářským budovám.

V řízení o dědictví se stále projevuje nestejný postup státních notářství pokud jde o oceňování zemědělských pozemků v užívání socialistické organizace.

Výklad k otázce oceňování pozemků byl podán již v Rozboru a zhodnocení praxe státních notářství v řízení o dědictví a v řízení o registraci smluv, [Pls 1/67](#) bývalého Nejvyššího soudu uveřejněný ve sborníku „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím“, SEVT,

Praha 1974, str. 528 a 575, a dále pod č. 34/1975 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (str. 511).

Přesto však se v praxi státních notářství stále objevují případy, v nichž jsou zemědělské pozemky oceňovány „paušální“ nebo „evidenční“ hodnotou bez zřetele k výměře pozemků a k cenovým předpisům, 1) nebo nejsou pozemky v užívání socialistické organizace oceňovány vůbec.

Rozsah a způsob součinnosti s místním národním výborem ve smyslu ustanovení § 40 not. ř., jakož i posuzování zájmů a potřeb zemědělské výroby, jsou dány okolnostmi konkrétního případu a konkrétními podmínkami v místě, kde jsou nemovitosti, které jsou předmětem dědictví.

K této otázce správně uvedl např. krajský soud v Plzni ve svém rozhodnutí sp. zn. 9 Co 276/77: „Ze skutečnosti, že do dědictví náleží též hospodářské budovy a zemědělské stavby, je patrné, že jde o bývalou zemědělskou usedlost a že je potřeba postupovat podle ustanovení § 40 not. ř. ... Pro případ, že současná situace vzhledem k potřebám zajištění zemědělské výroby nemůže být ohrožena ani případným dělením budov nebo pozemků náležejících k usedlosti mezi spoludědice, nebylo by v rozporu s ustanovením § 40 not. ř., kdyby k takovému rozdělení došlo. Stejně tak ne, může být na závadu, budou-li naopak pozemky přikázány jednomu z dědiců, a to z toho důvodu, že případná budoucí dispozice s pozemky v bezplatném užívání zemědělské organizace bude snadnější v případě jednoho vlastníka nežli více spoluvlastníků. Státní notářství tak vezme zřetel i na tendenci, aby se faktický stav uvedl do souladu se stavem právním, což může umožnit a usnadnit např. i darování pozemků čs. státu, jež je snadnější při jediném vlastníku než při spoluvlastnictví více vlastníků.“

1) Český cenový úřad a Slovenský cenový úřad vydaly např. 5. 2. 1979 výměr č. 12047/79 o cenách pozemků, který je uveřejněn v Cenovém věstníku v částce 9 ročníku 1979 (VII) (oznámení o jeho vydání viz v částce 11/1979 Sbírky zákonů).