

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 28.01.1977, sp. zn. 4 Cz 43/76, ECLI:CZ:NS:1977:4.CZ.43.1976.1

Číslo: 43/1979

Právní věta: Účastníci smlouvy o převodu nemovitosti se ve smlouvě mohou dohodnout o tom, že hodnota závazku nabyvatele poskytovat převodci doživotní bezplatné užívání převáděné nemovitosti nebo její části (např. bytu nebo určené obytné místnosti v rodinném domku) se nezapočítává na srážku z dohodnuté úplaty (kupní ceny) za převod nemovitosti, avšak jen za předpokladu, že tato dohodnutá úplata včetně hodnoty uvedeného převzatého závazku nabyvatele nepřesáhne její cenu stanovenou podle cenových předpisů (§ 399 odst. 2 o. z.)

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 28.01.1977

Spisová značka: 4 Cz 43/76

Číslo rozhodnutí: 43

Číslo sešitu: 9-10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Cena, Právní úkony, Převod vlastnického práva, Registrace smlouvy

Předpisy: 40/1964 Sb. § 51
§ 399

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 43/1979 sb. rozh.

Účastníci smlouvy o převodu nemovitosti se ve smlouvě mohou dohodnout o tom, že hodnota závazku nabyvatele poskytovat převodci doživotní bezplatné užívání převáděné nemovitosti nebo její části (např. bytu nebo určené obytné místnosti v rodinném domku) se nezapočítává na srážku z dohodnuté úplaty (kupní ceny) za převod nemovitosti, avšak jen za předpokladu, že tato dohodnutá úplata včetně hodnoty uvedeného převzatého závazku nabyvatele nepřesáhne její cenu stanovenou podle cenových předpisů (§ 399 odst. 2 o. z.)

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 28. 1. 1977, [4 Cz 43/76](#))

Státnímu notářství v České Lípě byla ohlášena k registraci smlouva o převodu nemovitosti, podle níž prodávající M. F. prodala kupujícímu J. V. a E. V. rodinný domek čp. 392/II v C. s kolnou, se stavební parcelou č. 778 o výměře 420 m², zahradou parc. č. 517/3 o výměře 998 m² a další zahradou parc. č. 741/3 o výměře 2144 m², a to za ujednanou kupní cenu 80 000 Kčs. Kromě kupní ceny a beze srážky

z ní si vyhradila prodávající právo užívat pro svou potřebu až do své smrti 2 místnosti s právem spoluužívání zahrady a společných prostor, jež bylo ve smlouvě podrobně specifikováno.

Se smlouvou byl státnímu notářství předložen dotazník s čestným prohlášením k registraci a ke zpoplatnění smlouvy, podle něhož dohodnutá cena činí podle odhadu znalce 80 000 Kčs a doživotní bezplatné právo užívání kuchyně a pokoje s přísl. představuje roční hodnotu 600 Kčs. Dále byl předložen výpis z evidence nemovitostí a posudek znalce J. L. o ceně nemovitosti z 12. 11. 1972.

Státní notářství v České Lípě uvedenou smlouvu svým rozhodnutím zaregistrovalo.

Nejvyšší soud ČSR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal generální prokurátor ČSR, tak, že tímto rozhodnutím byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

Státní notářství v řízení o registraci smlouvy o převodu nemovitosti přezkoumává ve smyslu ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. také to, zda dohodnutá cena jako podstatná náležitost smlouvy nepřesahuje cenu nejvýše přípustnou podle cenových předpisů (§ 399 odst. 2 o. z.), a musí pro tento účel zjistit potřebné údaje o ceně nemovitosti. Pokud si účastníci dohodli cenu nižší, než je podle cenových předpisů, nečiní to smlouvu neplatnou, musí však jít o cenu, na níž se účastníci zcela nepochybně dohodli, přestože jsou si vědomi, že cena nemovitosti podle cenových předpisů je vyšší.
1)

Předloží-li účastníci posudek znalce o ceně nemovitosti, hodnotí jej státní notářství jako každý jiný důkaz (ve smyslu ustanovení § 25 not. ř. a § 132 o. s. ř.) podle své úvahy, a to ve vzájemné souvislosti s ostatními důkazy.

V projednávané věci zůstalo řízení před státním notářstvím neúplné, a to jak z hlediska posouzení ceny převáděné nemovitosti podle ustanovení § 399 odst. 2 o. z., tak i z hlediska projevu vůle účastníků.

Státní notářství vycházelo z posudku znalce předloženého účastníky řízení. V tomto posudku však nebyla uvedena a v ceně předváděných nemovitostí zahrnuta zahrada parc. č. 741/3 o výměře 2144 m², která podle obsahu smlouvy zcela nepochybně byla předmětem převodu. Zda si této skutečnosti byli účastníci vědomi, nebylo objasněno, ačkoliv to mohlo vést k pozdějším sporům mezi nimi.

Uvedený posudek byl vypracován v listopadu 1972 a k registraci smlouvy došlo v srpnu 1974; nemusel tedy posudek již odpovídat stavu nemovitosti v době jejího prodeje a v době registrace smlouvy. Ani tato skutečnost nebyla objasněna, takže nelze spolehlivě posoudit, zda dohodnutá cena nepřesahovala cenu uvedených nemovitostí podle cenových předpisů v době převodu těchto nemovitostí.

V souvislosti s převodem nemovitostí bylo pro prodávající zařízeno právo bezplatného užívání nemovitostí v rozsahu ve smlouvě uvedeném. Hodnota tohoto užívání vyjádřená v dotazníku částkou 600 Kčs ročně (a takto také zpoplatněná) nebyla započtena na kupní cenu.

Vzhledem k ustanovení § 495 odst. 1 o. z. připouští se vznik závazku poskytovat někomu doživotní bezplatné právo užívání bytu v rodinném domku pouze za těch podmínek, že jde o závazkový právní poměr, z něhož práva a povinnosti směřují proti určité osobě a vznikají z důvodu daného konkrétně mezi oprávněným a zavázaným. 2) Tímto důvodem může být smlouva o převodu rodinného domku, např. kupní smlouva nebo darovací smlouva, v níž je právo užívání bytu zřizováno pro převodce rodinného domku. Je tedy vznik takového závazku, který má majetkovou hodnotu, spojen neoddělitelně s převodem nemovitosti. Jde-li o kupní smlouvu, tvoří hodnota zřizovaného práva část

úplaty za nemovitost (je pouze jinou formou této úplaty) a je proto nutno k ní přihlížet při posuzování platnosti smlouvy z hlediska ustanovení § 399 odst. 2 o. z.

Účastníci se sice mohou dohodnout, že hodnota závazku trpět užívání bytu v převáděné nemovitosti se nezapočítává na srážku z dohodnuté kupní ceny, avšak jen v případě, že dohodnutá cena spolu s hodnotou převzatého závazku nepřesáhne cenu nejvýše přípustnou podle cenových předpisů. 3)

Jestliže tedy v daném případě nebyla dosud spolehlivě zjištěna cena převáděných nemovitostí podle cenových předpisů v době registrace smlouvy, nebylo možné ani posoudit, zda a jaký vliv na platnost smlouvy má skutečnost, že hodnota doživotního bezplatného práva užívání bytu v převáděném rodinném domku nebyla započtena na srážku z kupní ceny.

Jestliže tedy státní notářství rozhodlo o registraci smlouvy, aniž byl zjištěn skutečný stav věci, pokud šlo o cenu nemovitosti, porušilo svým rozhodnutím zákon v ustanovení § 4 odst. 1, § 63 odst. 1 a § 64 odst. 2 not. ř. v souvislosti s ustanovením § 399 odst. 2 o. z.

1) Viz sborník „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím, SEVT Praha 1974, str. 588.

2) Srov. V/1967 Sbírký rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR (str. 521) a č. 2/1977 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek.

3) Srov. i rozhodnutí uveřejněné pod č. 22/1976 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek.