Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 04.07.1985, sp. zn. 4 Cz 25/85, ECLI:CZ:NS:1985:4.CZ.25.1985.1

Číslo: 7/1987

Právní věta: Příslušenství věci (§ 121 odst. 1 o. z.) může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní nebo nezávisle na tomto převodu nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím. Součásti věci hlavní (§ 120 o. z.) však přecházejí na nového nabyvatele věci hlavní, i když nejsou výslovně uvedeny ve smlouvě o převodu věci hlavní.

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 04.07.1985

Spisová značka: 4 Cz 25/85

Číslo rozhodnutí: 7

Číslo sešitu: 2-3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Převod vlastnického práva, Příslušenství, Registrace smlouvy

Předpisy: 40/1964 Sb. § 120
§ 121

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Státní notářství ve Svitavách svým rozhodnutím registrovalo kupní smlouvu, podle níž manželé A. P. a M. P. prodávali manželům I. G. a M. F. rekreační chalupu čp. 30 v B. se stavebním pozemkem parc. č. 52 o výměře 402 m2 a zahradu parc. č. 330 o výměře 597 m2, a to s veškerým příslušenstvím, s veškerými právy a povinnostmi s nimi spojenými, za dohodnutou kupní cenu 34 684,- Kčs.

Nejvyšší soud ČSR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal ministr spravedlnosti ČSR, tak, že tímto rozhodnutím státního notářství byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

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

Státní notářství přezkoumá platnost smlouvy, jejíž registrace byla navržena, zda svým obsahem nebo účelem neodporuje zákonu nebo jej neobchází anebo se nepříčí zájmům společnosti (§ 63 odst. 1 not. ř.).

Uvedenými zásadami se státní notářství v této věci neřídilo.

S návrhem na registraci kupní smlouvy byl státnímu notářství s kupní smlouvou předložen dotazník a čestné prohlášení k registraci a ke zpoplatnění smlouvy, znalecký odhad a výpis z evidence nemovitostí.

V kupní smlouvě bylo uvedeno, že předmětem prodeje byl pozemek parc. č. 52 o výměře 404 m2 s domem – rekreační chalupou čp. 30, a pozemek parc. č. 330 – zahrada o výměře 597 m2 s veškerým „zákonným příslušenstvím“.

V dotazníku a čestném prohlášení bylo pod bodem A/3 uvedeno, že předmětem převodu je dům čp. 30 – rekreační chalupa s příslušenstvím, uvedeným ve znaleckém posudku, se stavební parcelou č. 52 o výměře 404 m2 a pozemek parc. č. 330 – zahrada o výměře 597 m2 (vše zaznamenáno na listu vlastnictví č. 107 pro obec B. u střediska geodézie v S.). Pod bodem B bylo obsaženo vyjádření MNV v B., který souhlasil s navrhovaným převodem za podmínky, že nabyvatel ihned po převodu převede kupní smlouvu na L. H., bytem v B. čp. 29, stavební parcelu č. 52/2 o výměře 93 m2, zahradu parc. č. 330/1 o výměře 186 m2, zahradu parc. č. 330/3 o výměře 174 m2 a 1/2 přístupové cesty parc. č. 330/2 o výměře 234 m2 (vše podle geometrického plánku střediska geodézie v S. z 1. 4. 1982 č. 996-345-81-509).

Ve znaleckém odhadu předloženém účastníky smlouvy, byl uveden popis oceňovaných nemovitostí, a to rekreační chalupa, zemědělské stavby – chlév, stodola, kolna, a dále studna, žumpa a porosty.

Podle výpisu z evidence nemovitosti byli na listu vlastnictví č. 107 jako vlastníci nemovitosti čp. 30, stojících na stavební ploše parc. č. 52 o výměře 404 m2, a zahrady parc. č. 330 o výměře 597 m2 v B. uvedeni prodávající, přičemž nemovitosti nabyly podle kupní smlouvy z 21. 10. 1975.

Nesprávný byl postup státního notářství především v tom, že se nevypořádalo se stanoviskem MNV v B., který souhlas s převodem předmětných nemovitostí podmínil tím, že současně s převodem vlastnictví pozemků na nabyvatele dojde mezi nimi a vlastníkem staveb k úpravě právních vztahů k pozemkům, případně k jejich částem. Z těchto důvodů bylo proto povinností státního notářství, dříve než rozhodlo o registraci kupní smlouvy, aby zjistilo u uvedeného národního výboru, z jakého důvodu byl učiněn podmíněný souhlas s převodem nemovitosti. Zejména bylo při přezkoumání platnosti smlouvy podle ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. povinno zkoumat oprávnění prodávajících nakládat s nemovitostmi. K doložení vlastnického práva v takovém případě nestačí zápis v evidenci nemovitostí. Vlastnictví prodávajících k převáděným nemovitostem se státní notářství mělo ověřit vyžádáním kupní smlouvy, o níž byl údaj ve výpisu z evidence nemovitostí, který státní notářství k dispozici mělo. Takovýto postup by odstranil pochybnosti o tom, co vlastně bylo předmětem převodu, zejména pokud jde o příslušenství. V dotazníku a čestném prohlášení bylo totiž uvedeno, že kromě shora uvedených nemovitostí se prodává i příslušenství rekreační chalupy, jak bylo uvedeno ve znaleckém odhadu, zatímco v kupní smlouvě bylo pouze uvedeno, že prodávající touto smlouvou prodávají shora uvedené nemovitosti s veškerým „zákonným příslušenstvím“.

Příslušenství převáděných věcí nebylo tedy ve smlouvě jasně uvedeno, což vyvolávalo pochybnosti o tom, co má být vlastně předmětem převáděných nemovitostí.

Příslušenství, tj. věci, které náležejí vlastníku hlavní věci a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány (§ 121 odst. 1 o. z.), nepřestávají tímto určením být věcmi ve smyslu ustanovení § 119 odst. 1 o. z. Vlastnictví k nim nepřechází bez dalšího na nabyvatele věci hlavní, může však být na tohoto nabyvatele převedeno, a to buď současně s převodem vlastnictví k věci hlavní či nezávisle na tomto převodu. Pokud ovšem vlastník nemovité věci zamýšlí převést smlouvu na jiného nejenom k této nemovité věci, ale i vlastnictví příslušenství, musí být ve smlouvě uvedena a řádně

identifikována nejen věc hlavní, ale musí být uvedeny i věci, které jsou jejím příslušenstvím.

Od příslušenství je nutno rozlišovat součásti věci, tj. to, co k věci podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila (§ 120 o. z.). Součásti přecházejí na nového nabyvatele věci, i když nebyly uvedeny ve smlouvě, kterou se převádí vlastnictví k této věci.

Pokud by prodávající byly vlastníky i příslušenství rekreační chalupy a chtěli by je prodat kupujícímu, museli by v kupní smlouvě řádně identifikovat, o jaké stavby jde.

Jestliže v kupní smlouvě bylo uvedeno, že předmětem prodeje jsou shora uvedené nemovitosti s veškerým zákonným příslušenstvím, nelze ani výkladem projevu vůle prodávajících podle ustanovení § 35 o. z. ze smlouvy dovodit, co účastníci smlouvy učinili předmětem této kupní smlouvy. Předmět kupní smlouvy není v důsledku toho určitě a srozumitelně identifikován; smlouva neodpovídá ustanovení § 37 o. z., a proto je neplatná.

Rozhodnutím státního notářství, jímž byla kupní smlouva registrována, byl porušen zákon v ustanoveních § 4 odst. 1 a § 63 odst. 1, 3 not. ř. v souvislosti s ustanoveními § 37 a § 121 odst. 1 o. z.