

# Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.09.1987, sp. zn. 4 Cz 100/87, ECLI:CZ:NS:1987:4.CZ.100.1987.1

**Číslo:** 46/1990

**Právní věta:** Dohodnutú kúpu dvojizbového rodinného domčeka jedným kupujúcim, ktorý žije sám a ktorý opúšťa byt, ktorý môže byť pridelený inému užívateľovi, nemožno považovať za právny úkon, ktorý sa prieči záujmom spoločnosti.

**Soud:** Nejvyšší soud České soc. rep.

**Datum rozhodnutí:** 18.09.1987

**Spisová značka:** 4 Cz 100/87

**Číslo rozhodnutí:** 46

**Číslo sešitu:** 9-10

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Dům rodinný, Notářství, Notářství státní, Registrace smlouvy

**Předpisy:** 95/1963 Sb. § 63 40/1964 Sb. § 39  
§ 399

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Č. 46

Dohodnutú kúpu dvojizbového rodinného domčeka jedným kupujúcim, ktorý žije sám a ktorý opúšťa byt, ktorý môže byť pridelený inému užívateľovi, nemožno považovať za právny úkon, ktorý sa prieči záujmom spoločnosti.

(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18. 9. 1987, [4 Cz 100/87](#))

Účastníčky kúpnej zmluvy navrhli, aby Štátne notárstvo v Dunajskej Strede registrovalo zmluvu, ktorú uzavreli 12. 9. 1985 ohľadne prevodu rodinného domu č. 4 v D., postaveného na pozemku par. č. 3632, za kúpnu cenu 196 310,42 Kčs. Súčasťou kúpnej zmluvy bola v zmysle ustanovenia § 218 ods. 2 O. z. dohoda o vyporiadaní hodnoty práva osobného užívania pozemkov parc. č. 3632 - zastavaná plocha o výmere 510 m<sup>2</sup> a parc. č. 3631 - záhrada o výmere 314 m<sup>2</sup>; toto právo prešlo podľa ustanovenia § 218 ods. 1 O. z. na kupujúcu.

Štátne notárstvo v Dunajskej Strede svojím rozhodnutím zamietlo návrh na registráciu uvedenej zmluvy s odôvodnením, že zmluva sa svojím obsahom a účelom prieči záujmom spoločnosti.

Na odvolanie kupujúcej Krajský súd v Bratislave svojím uznesením potvrdil uvedené rozhodnutie

štátneho notárstva ako vecne správne.

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol o sťažnosti pre porušenie zákona, ktorú podal generálny prokurátor SR, tak, že uvedenými rozhodnutiami štátneho notárstva i odvolacieho súdu bol porušený zákon.

Z odôvodnenia:

Štátne notárstvo preskúma platnosť zmluvy, ktorej registráciu navrhol účastník zmluvy, najmä či svojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonu alebo ho neobchádza alebo sa neprieči záujmom spoločnosti ( § 63 ods. 1 Not. por.).

Ak zmluva svojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonu, ak ho neobchádza alebo sa neprieči záujmom spoločnosti, štátne notárstvo rozhodne, že zmluvu registruje; v opačnom prípade rozhodne, že sa návrh na registráciu zamietá ( § 64 ods. 1 Not. por.).

V prejednávanej veci účastníčky kúpnej zmluvy predložili štátnemu notárstvu návrh na jej registráciu s dokladmi potrebnými pre rozhodnutie.

V dotazníku a čestnom vyhlásení k registrácii a spoplatneniu zmluvy je vyjadrenie MNV v D. z 29. 8. 1985, v ktorom sa bez bližšieho odôvodnenia uvádza, že z hľadiska bytového problému mesta národný výbor nesúhlasí s prevodom nehnuteľnosti. Na požiadanie štátneho notárstva MNV v D. doplnil svoje vyjadrenie podaním z 18. 10. 1985, v ktorom odôvodnil záporné stanovisko tým, že kupujúca je užívateľkou komfortného jednoizbového bytu, je samostatnou osobou a prevodom by nadobudla rodinný dom a záhradu, ktoré by svojou nadmernosťou presahovali jej osobnú potrebu. Ako ďalší dôvod sa vo vyjadrení uvádzalo, že v meste sa vykonáva rozsiahla výstavba a s ňou spojená asanácia rodinných domov, a preto prvoradou povinnosťou národného výboru pri vzniknutých možnostiach kúpy rodinných domov je podporovať záujemcov o kúpu z asanačného územia mesta a z takých rodín, ktoré sú na takéto získanie bydlenia odkázané.

Ďalšími podaniami z 26. 11. 1985 oznámil národný výbor štátnemu notárstvu mená uchádzačov o kúpu predmetného rodinného domu, a to J. T. s manželkou, ktorým sa má narodiť dieťa, majú nevyhovujúci jednoizbový byt a kúpou rodinného domku by si vyriešili bytový problém.

Z odôvodnenia rozhodnutia štátneho notárstva vyplýva, že si plne osvojilo stanovisko národného výboru a považovalo kúpnu zmluvu za neplatnú, pretože svojím obsahom a účelom odporuje všeobecnému záujmu. V takýchto prípadoch nemožno podľa názoru štátneho notárstva uplatniť zákon ponuky a dopytu pri predaji rodinného domčeka.

S právnym názorom štátneho notárstva nemožno súhlasiť.

Zo znaleckého posudku bolo zrejmé, že rodinný domček č. 4 v D. pozostáva z dvoch izieb, malej kuchyne a sociálneho zariadenia o celkovej výmere podlahovej plochy obytných miestností 37,57 m<sup>2</sup>. Prevod takéhoto rodinného domčeka na samostatnú osobu nemožno považovať za ohrozenie hospodárenia s bytmi, ani za ohrozenie plánovitej výstavby obce. Dvojizbový rodinný domček totiž nie je pre potreby samostatnej osoby neprimeraný a nebolo by ho možné považovať dokonca za nadmerný ani v zmysle ustanovenia § 38 ods. 2 zákona č. 41/1964 Zb.: toto ustanovenie sa ostatne nevzťahuje na byty v rodinných domoch, ak v nich býva vlastník ( § 38 ods. 3 citovaného zákona).

V danom prípade prevod nehnuteľnosti na kupujúcu by nebolo možné považovať za neplatný ani vzhľadom na nepriaznivú bytovú situáciu v obci. Zo spisu totiž vyplýva, že predávajúca by sa mohla po realizovaní prevodu presťahovať do bytu kupujúcej, takže kupujúca by sa nemusela domáhať zrušenia práva užívať byt v rodinnom domčeku podľa ustanovenia § 40 zákona č. 41/1964 Zb.

Záujem o kúpu rodinného domčeka manželov T., označených národným výborom za prednostných kupujúcich, nemohlo štátne notárstvo považovať bez ďalšieho za dôvod zamietnutia návrhu na registráciu zmluvy. V tejto súvislosti treba ostatne poukázať na zápisnicu o vypočutí A. T. z 22. 5. 1986, kde výslovne uviedla, že po smrti manžela si usporiadala finančné záležitosti a o prevod nehnuteľnosti už nemá záujem.

Odhliadnúc od uvedeného treba uviesť, že samo vylepšenie si bytovej situácie u tých osôb, ktoré sú inak materiálne schopné si zabezpečiť lepšie bývanie kúpou rodinného domčeka, samo osebe sa spravidla neprieči záujmom spoločnosti, a preto vo všeobecnosti iba z tohto hľadiska nemožno kúpnu zmluvu považovať za neplatnú. Okrem toho platí v našom právnom poriadku zásada voľnej dispozície s nehnuteľným majetkom 1), ktorý občan vlastní (§ 130 ods. 1 O. z.), až na prípady, v ktorých zákon jeho prevod robí závislým na splnení určených podmienok, alebo ak ide o hromadenie vecí toho istého druhu nad mieru svojej osobnej potreby, svojej rodiny a domácnosti v rozpore so záujmami spoločnosti v zmysle ustanovenia § 130 ods. 2 O. z., alebo ak ide o špekuláciu (porov. § 87 ods. 2 písm. g/ Spravovacieho poriadku pre štátne notárstva /2/).

Na danú vec sa však žiadne výslovné ustanovenie zákona zakazujúce alebo obmedzujúce prevod ľubovoľnému nadobúdateľovi nevzťahuje.

Z uvedeného vyplýva, že štátne notárstvo i odvolací súd svojimi rozhodnutiami porušili zákon v ustanoveniach § 63 ods. 1 a § 64 ods. 1 Not. por. v spojení s ustanovením § 39 O. z. a odvolací súd aj v ustanoveniach § 211 a § 219 O. s. p. v spojení s ustanovením § 227 O. s. p., a to tým, že neodstránil pochybenie štátneho notárstva.

Poznámky pod čiarou:

1) Pozri č. 14/1988 [str. 107 - 108] Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk.

2) Spravovací poriadok pre štátne notárstva bol vydaný úpravou Ministerstva spravodlivosti SR z 20. 10. 1986 č. 4135/1985-50, uverejnenou v čiastke 5/1986 Zbierky inštrukcií a oznámení Ministerstva spravodlivosti SR (oznámenie o jeho vydaní pozri v čiastke 27/1986 Zb.). V ČR bol vydaný jednacím rádom pro státní notářství inštrukciou Ministerstva spravodlivosti ČR z 31. 7. 1986 č. 203/86-00, uverejnenou v čiastke 5/1986 Sbírkyně instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti ČR (pozri takisto oznámenie o jeho vydaní v čiastke 27/1986 Zb.).