

Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ze dne 30.11.1965, sp. zn. 5 Co 304/65, ECLI:CZ:KSPL:1965:5.CO.304.1965.1

Číslo: 25/1966

Právní věta: Ověření podpisu účastníka smlouvy o převodu nemovitosti není podmínkou platnosti smlouvy. Nemůže proto státní notářství jen z toho důvodu, že chybí ověření podpisu účastníka, registraci smlouvy odmítnout.

Soud: Krajský soud v Plzni

Datum rozhodnutí: 30.11.1965

Spisová značka: 5 Co 304/65

Číslo rozhodnutí: 25

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím

Předpisy: 95/1963 Sb. § 63
§ 64

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Státní notářství Plzeň-jih rozhodlo tak, že odmítá registraci kupní smlouvy jen z toho důvodu, že podpis prodávajícího není řádně ověřen.

Krajský soud v Plzni rozhodnutí státního notářství zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Do rozhodnutí státního notářství podali účastníci svým právním zástupcem včas odvolání, v němž s poukazem na ustanovení §§ 40 odst. 1 a 46 odst. 1 o. z. dovozují, že k platnosti smlouvy o převodu nemovitosti se z formálního hlediska vyžaduje jen písemná forma, která v daném případě byla dodržena, takže státní notářství nebylo oprávněno požadovat ověření podpisu prodávající účastnice a pokud mělo pochybnosti, zda advokát sepisující smlouvu postupoval při zjišťování totožnosti účastníků správně, mělo se o tom přesvědčit jejich výsledkem.

Odvolání bylo shledáno důvodným.

Podle § 64 odst. 2 not. řádu odmítne státní notářství registraci smlouvy, nejsou-li pro ni splněny podmínky, to jest nejsou-li pro tuto registraci splněny podmínky stanovené v § 63 not. řádu. Podle tohoto ustanovení zkoumá státní notářství, zda smlouva, která byla ohlášena k registraci, je platná,

zejména zda se svým obsahem nepřiči zákonu, nebo jej neobchází anebo jinak neodporuje zájmům společnosti (viz § 39 o. z.). Smlouvy o převodech nemovitostí musí mít podle § 46 odst. 1 o. z. písemnou formou a podle § 46 odst. 2 téhož zákona musí být projevy účastníků na téže listině, jinak by takové smlouvy byly podle § 40 odst. 1 o. z. neplatné. Splnění této podmínky, stejně tak, jako dalších občanskoprávních náležitostí takové smlouvy, musí státní notářství samozřejmě podle § 63 odst. 1 not. řádu zkoumat. Ověření podpisu účastníků na takových smlouvách ani občanský zákoník ani notářský řád ani jiný předpis, vydaný k jejich provedení, nepožaduje. Nemůže tedy státní notářství jen z tohoto důvodu registraci takové smlouvy odmítnout. Státní notářství je však podle § 4 odst. 1 not. řádu povinno dbát o určitost právních vztahů a o předcházení sporům, tedy při zkoumání smluv o převodu nemovitostí i o zajištění právní jistoty vzniku právních vztahů k nemovitostem. Za tím účelem může tedy zjišťovat i totožnost účastníků smluvních vztahů, zejména vzniknou-li v tomto směru pochybnosti. Takové pochybnosti mohly by však vzniknout v těch případech, kde si smlouvu o převodu nemovitostí sepsali účastníci sami, ale zpravidla nebude pochybností tam, kde smlouva byla sepsována v advokátní poradně, zejména když ve smlouvě nebo v žádosti o registraci je výslovně uvedeno, že totožnost účastníků byla zjišťována, jako je tomu v daném případě.

Poněvadž ověření podpisu některého účastníka smlouvy o převodu nemovitosti není zákonnou podmínkou platnosti této smlouvy, nemůže státní notářství v žádném případě odstranění své pochybnosti o totožnosti účastníka položit jako podmínkou registrace při postupu podle § 64 odst. 1 not. řádu (odstraňování nedostatků) a musí tuto pochybnost odstranit jiným způsobem, zejména výslechem účastníků. Tím není ovšem vyloučeno, aby účastníkům, kteří smlouvu sepsali sami, nebylo uloženo, aby podpis některého z nich byl ověřen. Za zjištění totožnosti účastníků u smluv o převodu nemovitosti sepsovaných v Advokátní poradně odpovídá však tato organizace, jak vyplývá ze zákona o advokacii č. 57 Sb., podle něhož advokacie nejen napomáhá plnému uplatňování socialistické zákonnosti (§ 1 odst. 2 cit. zák.), ale je výslovně i zmocněna sepsovat občanům, orgánům a organizacím podání a jiné listiny, tedy i smlouvy (§ 3 odst. 1 cit. zákona).

Poněvadž státní notářství odmítlo registraci smlouvy jen z toho důvodu, že podpis prodávající nebyl řádně ověřen a to ani ve lhůtě k tomuto doplnění dané, nezbylo, než rozhodnutí státního notářství zrušit a vrátit mu věc k dalšímu řízení, tj. ke zkoumání platnosti smlouvy z věcných hledisek uvedených v § 63 odst. 1 not. řádu.