Rozsudek Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 24.02.1967, sp. zn. 4 Cz 14/67, ECLI:CZ:NS:1967:4.CZ.14.1967.1

Číslo: 84/1967

Právní věta: Povahe a účelu práva osobného užívania pozemku by sa priečilo, keby štátne notárstvo registrovalo dohodu o zriadení práva osobného užívania pozemku, hoci by nedošlo k prevodu rodinného domčeku, rekreačnej chaty alebo garáže, už vystavaných na pozemku, ktorý práve pre účely výstavby rodinných domčekov, chát alebo garáží je určený a za týmto účelom je tiež právo osobného užívania k nemu zriaďované. K postupu štátneho notárstva pri registrácii zmluvy najmä z toho hladiska či v zmluve uvedená časť domu je reálne oddelená od zostávajúcej časti domu a v opačnom prípade, či vôbec je takéto reálne rozdelenie uvedenej nehnutelnosti podla vyjadrenie príslušného stavebného úradu možné.

Soud: Nejvyšší soud ČSSR

Datum rozhodnutí: 24.02.1967

Spisová značka: 4 Cz 14/67

Číslo rozhodnutí: 84

Číslo sešitu: 8

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Právo osobního užívání pozemku, Registrace smlouvy

Předpisy: 95/1963 Sb. § 63
§ 198
§ 6 40/1964 Sb. § 37
§ 64 24/1964 Sb. § 2

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 84/1967 sb. rozh.

Povahe a účelu práva osobného užívania pozemku by sa priečilo, keby štátne notárstvo registrovalo dohodu o zriadení práva osobného užívania pozemku, hoci by nedošlo k prevodu rodinného domčeku, rekreačnej chaty alebo garáže, už vystavaných na pozemku, ktorý práve pre účely výstavby rodinných domčekov, chát alebo garáží je určený a za týmto účelom je tiež právo osobného užívania k nemu zriaďované.

K postupu štátneho notárstva pri registrácii zmluvy najmä z toho hľadiska či v zmluve uvedená časť domu je reálne oddelená od zostávajúcej časti domu a v opačnom prípade, či vôbec je takéto reálne rozdelenie uvedenej nehnuteľnosti podľa vyjadrenie príslušného stavebného úradu možné.

(Rozsudok Najvyššieho súdu z 24. februára 1967, 4 Cz 14/67.)

Rozhodnutiami Štátneho notárstva v Trenčíne boli registrované medzi účastníkmi 16. 6. 1965 uzavreté kúpna zmluva a dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku a ďalej boli vymerané poplatky, a to za registráciu kúpnej zmluvy a za registráciu dohody o osobnom užívaní pozemku.

Týmito zmluvami predal Čs. štát – MsNV v T. manželom V. a E. T. časť rodinného domu č. 13 v T. a to onú časť, ktorá stojí na novo vzniklej parcele č. 71/1 a zároveň im Čs. štát – MsNV v A., ako vlastník tejto parcely, zriadil právo osobného užívania k tomuto pozemku.

Najvyšší súd rozhodol o sťažnosti pre porušenie zákona podanej predsedom najvyššieho súdu, že týmito rozhodnutiami Štátneho notárstva v Trenčíne bol porušený zákon a tieto rozhodnutia zrušil.

Z odôvodnenia:

Účelom registrácie právnych úkonov štátnym notárstvom, ako túto registráciu zákonné ustanovenia (napr. § 134 ods. 2, § 490 ods. 1, 2, § 205 ods. 2 a § 58 ods. 2 o. ž.) výslovne ukladajú, je predovšetkým zabezpečenie právnej istoty vznikajúcich právnych vzťahov a zabezpečenie súladu obsahu zmluvy so všeobecne záväznými predpismi a so záujmami spoločnosti. je preto štátne notárstvo, ktorému sú takéto zmluvy predložené na registráciu, povinné podľa § 63 ods. 1 not. por. preskúmať, či je zmluva platná, najmä či sa svojim obsahom nepriečí zákonu alebo ho neobchádza, alebo inak neodporuje zájmom spoločnosti.

V danom prípade registrovalo štátne notárstvo kúpnu zmluvu, ktorou sa prevádzala časť rodinného domu, pričom táto časť bola v zmluve označená a vymedzená len tým, že stojí na pozemku parc. č. 71/1, ktorý bol novo utvorený z pôvodnej parcely č. 71/1 (zapísané pôvodne vo vl. č. 292 poz. knihy pre kat. územie T.) a to rozdelením na parcelu č. 71/1 (o výmere 286 m2) a na parcelu č. 71/6 (o výmere 228 m2).

Toto označenie predmetu prevodu pokladalo štátne notárstvo za dostačujúce. Pritom však z obsahu zmluvy vôbec nevyplýva, či predmetom kúpnej zmluvy bola ideálna časť nehnuteľnosti, alebo jej reálne oddelená časť. Štátne notárstvo sa teda nezaoberalo skúmaním, či ide o dom rodinný alebo o iný obytný dom, či v zmluve uvedená časť domu, stojaca na pozemku parc. č. 71/1, je reálne oddelená od zostávajúcej časti domu a v opačnom prípade, či vôbec je takéto reálne rozdelenie uvedenej nehnuteľnosti podľa vyjadrenie príslušného stavebného úradu možné. Takéto zistenie bolo však nevyhnutne nutné nielen z hľadiska istoty vznikajúcich právnych vzťahov, najme pokiaľ ide o rozsah a obsah vlastníckych práv k tomuto domu, ale aj preto, aby boli aj do budúcna vylúčené rozpory medzi účastníkmi zmluvy navzájom, ako aj medzi nimi, či niektorými z nich a ďalšími osobami.

Pozemok, na ktorom podľa obsahu zmluvy stojí časť domu v T., nebol kupujúcim manželom predaný zároveň s uvedenou časťou domu, ale bolo k nemu dohodou týchto účastníkov zriadené právo osobného užívania, a to na základe rozhodnutia ONV v T.

Ustanovenie § 198 ods. 1 o. z. umožňuje zriadenie práva osobného užívania aj k pozemkom, na ktorých je rodinný domček alebo rekreačná chata už vystavená alebo zahrádka už zriadená. Avšak povahe o účelu práva osobného užívania pozemku – ktoré má v zmysle ustanovenia § 198 ods. 1 o. z. slúžiť k tomu, aby si občania na pozemkoch, ku ktorým sa právo zriadi, mohli vystavať rodinný domček, rekreačnú chatu alebo garáž, alebo zriadiť záhradku – by sa priečilo zriadenie osobného práva užívania pozemku v takom prípade, keby vlastníkom týchto uvádzaných stavieb na pozemku, ku ktorému je zriaďované osobné právo užívania, zostával aj naďalej vlastník pozemku alebo iná osoba. Takáto situácia by však nastala, keby štátne notárstvo registrovalo dohodu o zriadení práva osobného užívania pozemku, hoci by nedošlo k prevodu rodinného domčeku, rekreačnej chaty alebo

garáže, už vystavaných na pozemku, ktorý práve pre účely výstavby rodinných domčekov, chát alebo garáží je určený a za týmto účelom je tiež právo osobného užívania k nemu zriaďované.

Posúdenie otázky, či sú splnené zákonné predpoklady pre registráciu dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku, teda súviselo v prejednávanom prípade nerozlučne s posúdením zákonných predpokladov pre registráciu kúpnej zmluvy o kúpe časti domu v T. Pokiaľ nebola celkom objasnená otázka, či táto kupná zmluva je platná, nebolo možné prikročiť k registrácii dohody o zriadení práva osobného užívania k pozemku, na ktorom je prevádzaná nehnuteľnosť vystavaná.

Rovnako tak posúdenie povinnosti na úhradu notárskeho poplatku bude treba až podľa výsledkov konania o registrácii, vykonanom po náležitom zistení skutočného stavu veci (§ 4 ods. 1 not. por.), najme ohľadne predmetu prevodu nehnuteľnosti, ako nato bolo hore poukázané.

Pretože Štátne notárstvo v Trenčíne vychádzalo z iného právneho názoru ako je hore uvedené, došlo v jeho rozhodnutiach k porušeniu zákona v ustanoveniach § 63 a § 64 not. por. v súvislosti s § 37 a § 198 ods. 1 o. z., ako aj § 2 a § 6 zák. č. 24/1964 Zb.