

# Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 30.07.1968, sp. zn. 4 Cz 71/68, ECLI:CZ:NS:1968:4.CZ.71.1968.1

**Číslo:** 93/1968

**Právní věta:** Zo zákonnej požiadavky dbať pri rozhodovaní a ostatnej činnosti štátneho notárstva o určitost právnych vzťahov a o predchádzanie sporom, ukladanej ustanovením § 4 ods. 1 not. por., vyplýva nutnosť preskúmať u právneho úkonu predloženého na registráciu okrem iných náležitostí aj označenie predmetu, ktorého sa právny úkon týka, a to spôsobom, ktorý vylučuje zámenu a je v súlade so skutočným stavom veci.

**Soud:** Nejvyšší soud ČSSR

**Datum rozhodnutí:** 30.07.1968

**Spisová značka:** 4 Cz 71/68

**Číslo rozhodnutí:** 93

**Číslo sešitu:** 9

**Typ rozhodnutí:** Rozhodnutí

**Hesla:** Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím

**Předpisy:** 95/1963 Sb. § 4

§ 63

§ 64 40/1964 Sb. § 119

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Č. 93/1968 sb. rozh.*

Zo zákonnej požiadavky dbať pri rozhodovaní a ostatnej činnosti štátneho notárstva o určitost právnych vzťahov a o predchádzanie sporom, ukladanej ustanovením § 4 ods. 1 not. por., vyplýva nutnosť preskúmať u právneho úkonu predloženého na registráciu okrem iných náležitostí aj označenie predmetu, ktorého sa právny úkon týka, a to spôsobom, ktorý vylučuje zámenu a je v súlade so skutočným stavom veci.

(Rozhodnutie Najvyššieho súdu z 30. 7. 1968, [4 Cz 71/68](#).)

Na sťažnosť pre porušenie zákona podanú predsedom Najvyššieho súdu vyslovil Najvyšší súd rozsudkom z 24. 2. 1967, že bol porušený zákon rozhodnutiami Štátneho notárstva v Trenčíne z 29. 6. 1965, vydanými v predchádzajúcom priebehu konania o registrácii kúpnej zmluvy a dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku; uvedené rozhodnutia boli rozsudkom Najvyššieho súdu zrušené a vec vrátená Štátnemu notárstvu v Trenčíne na nové konanie a nové rozhodnutie.

V ďalšom konaní si štátne notárstvo vyžiadalo od predávajúceho predloženie listinných dôkazov o tom, či je predávaná časť domu, stojaca na novo vzniklej parcele č. 71/1, reálne oddelená, prípadne o tom, či je také oddelenie tejto časti domu možné. Odbor výstavby a vodného hospodárstva MsNV v T. vykonal prehliadku na mieste samom a v prípise štátnemu notárstvu z 26. 6. 1967 uviedol, že reálne rozdelenie domu je možné podľa geometrického plánu, že však je potrebné vykonať väčšie stavebné úpravy v časti tohto domu, užívanej manželmi P., ako aj v časti domu, užívanej manželmi T.; vykonaním týchto stavebných úprav vzniknú dva objekty na sebe nezávislé. Finančný odbor MsNV v T. oznámil nadto štátnemu notárstvu prípisom z 5. 10. 1967, že časť domu, užívaná manželmi T. (na novo vzniklej parcele č. 71/1), je v evidencii nehnuteľností u Strediska geodézie v T. evidovaná ako samostatný rodinný dom. S poukazom na obsah týchto vyjadrení národného výboru registrovalo Štátne notárstvo v Trenčíne rozhodnutiami z 20. 4. 1967 opätovne kúpnu zmluvu a dohodu o zriadení práva osobného užívania pozemku, uzavretú dňa 16. 6. 1965 medzi účastníkmi, s tým, že reálne rozdelenie domu a pôvodného pozemku č. 71/1 je teda možno aj vykonané, že manželia užívajú predmet kúpnej zmluvy aj dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku ako samostatný celok a že sú preto splnené predpoklady pre registráciu uvedených právnych úkonov.

Najvyšší súd rozhodol o sťažnosti pre porušenie zákona podanej predsedom Najvyššieho súdu, že bol rozhodnutiami štátneho notárstva porušený zákon a tieto rozhodnutia zrušil.

Z odôvodnenia:

Najvyšší súd poukázal štátnemu notárstvu už v zmienenom rozsudku z 24. 2. 1967 vydanom v tej istej registračnej veci na nutnosť ujasniť si, či v danom prípade je predmetom na registráciu predloženej zmluvy a dohody ideálna časť obytného domu či jeho reálne oddelená časť.

Táto skutočnosť musela byť v tomto konaní o registrácii celkom objasnená, aby štátne notárstvo mohlo pri rozhodovaní o registrácii zmluvy vychádzať zo skutočného stavu veci (§ 4 ods. 1 not. por.). Zo zákonnej požiadavky dbať pri rozhodovaní a ostatnej činnosti štátneho notárstva o určitost právnych vzťahov a o predchádzanie sporom, ukladanej rovnako ustanovením § 4 ods. 1 not. por., vyplýva potom nutnosť preskúmať u právneho úkonu, predloženého na registráciu, okrem iných náležitostí aj označenie predmetu, ktorého sa právny úkon týka, a to spôsobom, ktorý vylučuje zámenu a je v súlade so skutočným stavom veci. Na to tiež v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 not. por. poukazuje aj čl. 16 inštrukcie Ministerstva spravodlivosti a Ministerstva poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva z 19. 5. 1964, č. 297/64-MS-OK, ktorou boli vydané smernice o postupe pri registrácii zmlúv na štátnych notárstvach.

V čl. I. kúpnej zmluvy zo 16. 6. 1965, uzavretej medzi účastníkmi v danom prípade, je uvedené, že kupujúci nadobúdajú do svojho vlastníctva „časť rodinného domu v T., ktorý je na pozemku č. 71/1“. Zmluva teda výslovne neuvádza, či je predávaná ideálna časť tohto domu či jeho reálne oddelená časť, tvoriaca už samostatnú vec (v zmysle ustanovení § 118 a 119 o. z.) a nie len súčasť veci (§ 120 o. z.). Z celkového obsahu uvádzanej kúpnej zmluvy ako aj z vyjadrenia účastníkov v priebehu konania o jej registrácii je skôr vidieť úmysel účastníkov zmluvy previesť samostatnú vec hnutelnú a nie len ideálny diel nehnuteľnosti; avšak doterajšie výsledky konania o registrácii nedokladajú záver o tom, že by tento úmysel účastníkov zmluvy, javiaci sa z ich prejavu vôle, bol v súlade so skutočným stavom veci. Z vyjadrenia orgánov MsNV v T., ktoré malo štátne notárstvo k dispozícii, vyplýva len, že reálne rozdelenie doterajšieho domu je možné, že však k tomu, aby sa tak stalo, je potrebné vykonať väčšie stavebné úpravy. Či však tieto stavebné úpravy skutočne už vykonané boli a či teda už vznikli z doterajšieho jedného obytného domu dva domy, nebolo štátnemu notárstvu doložené a štátne notárstvo samé toto nezisťovalo (napr. šetrením na mieste samom); zostalo teda aj naďalej neobjasnené, či časť domu, ktorá je umiestnená na novo vzniklej parcele č. 71/1, je už v skutočnosti samostatnou vecou v zmysle ustanovení § 118 a 119 o. z., alebo či táto v zmluve označovaná časť má zatiaľ len povahu ideálnej časti dosiaľ jedinej nehnuteľnosti. V tomto zmysle nie je súlad obsahu

kúpnej zmluvy zo 16. 6. 1965 (najmä čl. I) so skutočným stavom veci ešte náležite objasnený a v dôsledku toho nemohlo štátne notárstvo bez ďalšieho zisťovania zodpovedne preskúmať, či k registrácii predložená kúpna zmluva bola v svojom písomnom znení účinená určite a zrozumiteľne, ako to ukladá ustanovenie § 37 o. z.

Ak teda za tejto situácie prišlo štátne notárstvo k registrácii kúpnej zmluvy, urobilo tak predčasne, pretože nemohlo splniť zákonom stanovené predpoklady ustanovení § 63 a 64 not. por.; na úzku súvislosť posúdenia otázky, či sú splnené aj predpoklady pre registráciu dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku, s posúdením zákonných predpokladov pre registráciu kúpnej zmluvy bolo potom už poukázané v odôvodnení predchádzajúceho rozsudku Najvyššieho súdu z 24. 2. 1967.

V postupe štátneho notárstva a v jeho rozhodnutí došlo teda k porušeniu zákona v ustanoveniach § 4 ods. 1, § 63 a 64 not. por. v súvislosti s ustanoveniami § 37, 119 a 198 ods. 1 o. z.