Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 23.05.1969, sp. zn. 4 Cz 40/69, ECLI:CZ:NS:1969:4.CZ.40.1969.1

Číslo: 12/1970

Právní věta: Závaznost údajů evidence nemovitostí ve smyslu ustanovení § 6 zák. č. 22/1964 Sb. a § 8 vyhl. č. 23/1964 Sb. je nutno vykládat jen v rozsahu vymezeném v § 6 zák. č. 22/1964 Sb. a v souvislosti s účelem sledovaným tímto zákonným ustanovením, jímž je získání a udržování podkladů pro plánování a řízení zemědělské výroby i nákup zemědělských výrobků. Takto chápaná závaznost údajů evidence nemovitostí nebrání jistě tomu, aby si státní notářství ověřilo v řízení o registraci smlouvy, zda jsou údaje evidence nemovitostí v souladu se skutečným stavem věci a zda nebylo již územním plánem (územním rozhodnutím) určeno, že je některý pozemek určen k zastavění, třebaže způsob nynějšího užívání a kultura jsou dosud jiné (např. ještě slouží k zemědělským účelům).

Soud: Nejvyšší soud ČSSR

Datum rozhodnutí: 23.05.1969

Spisová značka: 4 Cz 40/69

Číslo rozhodnutí: 12

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Evidence nemovitostí, Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím

Předpisy: 95/1963 Sb. § 63 22/1964 Sb. § 6 23/1964 Sb. § 8 40/1964 Sb. § 490

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Státnímu notářství v Českých Budějovicích byla ohlášena k registraci kupní smlouva, kterou prodávající dr. ing. L. F. a ing. J. F. prodávali kupujícím manželům Z. O. a M. O. pozemek parc. č. 151/1961 – zahrada v Č. B. o výměře 812 m2 za kupní cenu 15 345,- Kčs. Zároveň s touto smlouvou byl státnímu notářství předložen výpis z listu vlastnictví č. 67 evidenčního listu 3396 pro Č. B., ocenění prodávaného pozemku včetně oplocení a porostů, vypracované dne 14. 10. 1968 Okresním stavebním podnikem v Č. B., a dále dotazník a čestné prohlášení k registraci a zpoplatnění smlouvy. Podle těchto listin byl prodávaný pozemek veden v evidenci nemovitostí jako zahrada, v ocenění byl označován současně jako zahrada i stavební místo, v položce III dotazníku o něm účastníci uváděli, že je určen dle plánu města k zastavění a v položce IV/2 byl tento pozemek Útvarem hlavního architekta MěstNV v Č. B. označován rovněž jako stavební místo. V průběhu řízení o registraci smlouvy došel státnímu notářství přípis odboru pro výstavbu a vodní hospodářství MěstNV v Č. B. z 12. 11. 1968, jímž tento orgán upozorňoval státní notářství v Českých Budějovicích, že pozemek parc. č. 151/1961 v Č. B. je nezastavěným stavebním pozemkem.

Rozhodnutím z 27. 11. 1968 registrovalo státní notářství v Českých Budějovicích uvedenou kupní

smlouvu a uvedlo v záznamu o rozhodnutí, že prodávaný pozemek je v evidenci nemovitostí veden jako zahrada, že podle ustanovení § 6 zák. č. 24/1964 Sb. (zřejmě je však míněn zák. č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí) jsou údaje evidence nemovitostí podkladem pro sepisování smluv a že údaje evidence nemovitostí co do druhů pozemků jsou podle ustanovení § 8 vyhl. č. 25/1964 Sb. (zřejmě je však míněna vyhl. č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zák. č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí) závazné.

Nejvyšší soud rozhodl ke stížnosti pro porušení zákona podané generálním prokurátorem, že byl rozhodnutím státního notářství porušen zákon a zrušil je.

Z odůvodnění:

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

Ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. ukládá státním notářstvím přezkoumat, zda je smlouva, která byla ohlášena k registraci, platná, zejména zda se svým obsahem nepříčí zákonu nebo jej neobchází anebo jinak neodporuje zájmům společnosti.

Podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. mohou občané převádět nezastavěné stavební pozemky jen na stát nebo na socialistickou organizaci k tomu zvláštním předpisem oprávněnou. Jestliže by tyto pozemky mohly být předmětem práva osobního užívání (ve smyslu ustanovení § 200 o. z.), mohou je občané darovat příbuzným v řadě přímé a sourozencům.

Z ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. vyplývá, že státní notářství musí zevrubně a odpovědně provádět zjištění skutečností potřebných pro přezkoumání platnosti smlouvy, týkajících se nejen osob účastníků smlouvy a povahy právního úkonu, ale samozřejmě i předmětu smlouvy (srov. usnesení pléna Nejvyššího soudu Pls 1/67 uveřejněné pod č. V/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR).

Při registraci smlouvy o převodu nemovitosti musí státní notářství též zkoumat, zda tu nejsou na překážku okolnosti bránící volnému převodu nemovitosti, zejména zda pozemek není nezastavěným stavebním pozemkem (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 42/1966 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR).

Nezastavěným stavebním pozemkem je pozemek, určený k zastavění územním plánem (územním rozhodnutím), pokud na něm nebylo se stavbou na základě stavebního povolení započato. Charakter pozemku určuje územní plán (územní rozhodnutí) a nikoli jeho současné určení (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 10/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR). Z téhož důvodu nelze také vyloučit, že údaje v evidenci nemovitostí, závislé do značné míry na součinnosti vlastníků a uživatelů nemovitostí (§ 7 zák. č. 22/1964 Sb.) při hlášení změny uživatele, druhu pozemku, způsobu užívání a hranic pozemku, neevidují vždy ihned to, co ohledně pozemků určených k zastavění obsahuje již územní plán (územní rozhodnutí), jejichž zaměření je mnohdy perspektivní i s delším časovým předstihem před současným způsobem užívání.

Závaznost údajů evidence nemovitostí ve smyslu ustanovení § 6 zák. č. 22/1964 Sb. a § 8 vyhl. č. 23/1964 Sb. je nutno vykládat jen v rozsahu vymezeném v § 6 zák. č. 22/1964 Sb. a v souvislosti s účelem sledovaným tímto zákonným ustanovením, jímž je získání a udržování podkladů pro plánování a řízení zemědělské výroby i nákup zemědělských výrobků, jak na to poukazuje důvodová zpráva k zák. č. 22/1964 Sb. Sledování tohoto účelu nemusí být vždy časově shodné s perspektivním určováním toho, jak v některém případě územní plán (územní rozhodnutí) počítá do budoucna s využitím jednotlivých pozemkových parcel. Jestliže pak ustanovení § 6 zák. č. 22/1964 Sb. stanoví rovněž, že údaje evidence nemovitostí jsou též podkladem pro sepisování smluv a jiných listin o

nemovitostech, nelze z toho vyvozovat, že by si v řízení o registraci smluv (§ 61 a násl. not. ř.), v němž již nejde o tvorbu smlouvy, nýbrž zejména o přezkoumání její platnosti, nemělo státní notářství ověřit, zda jsou údaje evidence nemovitostí v souladu se skutečným stavem věci a zda tu nebylo již územním plánem (územním rozhodnutím) určeno, že některý pozemek je určen k zastavění, třebaže způsob nynějšího užívání a kultura jsou dosud jiné a slouží např. ještě k účelům zemědělským.

Státní notářství v Českých Budějovicích tedy pochybilo, když si náležitě neobjasnilo otázku, zda v daném případě nebyl předmětem převodu nezastavěný stavební pozemek a když smlouvu bez dalšího registrovalo jen s poukazem na to, že převáděný pozemek je v evidenci nemovitostí označen jako zahrada; tím porušilo zákon v ustanoveních § 4 odst. 1 a § 63 odst. 1 not. ř. v souvislosti s ustanovením § 490 odst. 2 o. z.