

# Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 13.05.1972, sp. zn. 4 Cz 22/72, ECLI:CZ:NS:1972:4.CZ.22.1972.1

**Číslo:** 35/1973

**Právní věta:** Zemědělskou usedlost tvoří zemědělské pozemky, hospodářské stavby a obytná část zemědělské usedlosti (srov. § 128 odst. 2 o. z.). Proto k převodu zemědělské usedlosti jako celku je ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z. zásadně zapotřebí souhlasu příslušného národního výboru. /1/

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

**Datum rozhodnutí:** 13.05.1972

**Spisová značka:** 4 Cz 22/72

**Číslo rozhodnutí:** 35

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Národní výbory, Půda zemědělská, Řízení před státním notářstvím, Rozhodnutí jiných orgánů, Zemědělská usedlost, Zemědělské hospodářství

**Předpisy:** 95/1963 Sb. § 4

§ 128

§ 490

§ 63 40/1964 Sb. § 39

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Č. 35/1973 sb. rozh.

Zemědělskou usedlost tvoří zemědělské pozemky, hospodářské stavby a obytná část zemědělské usedlosti (srov. § 128 odst. 2 o. z.). Proto k převodu zemědělské usedlosti jako celku je ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z. zásadně zapotřebí souhlasu příslušného národního výboru. 1)

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 13. 5. 1972, [4 Cz 22/72](#))

Státní notářství v Přerově svým rozhodnutím z 24. 4. 1969 registrovalo darovací smlouvu, podle níž darující E. P. daroval své nezletilé dceři D. P. jednu ideální třetinu domu čp. 425, stavební parcely č. 1341 a zahrady parc. č. 1802 v H. Státnímu notářství bylo zároveň se smlouvou ohlášenou k registraci předloženo pravomocné rozhodnutí soudu o schválení uváděné darovací smlouvy ze nezletilou nabyvatelku.

Nejvyšší soud ČR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, podané generálním prokurátorem ČR, tak, že uvedeným rozhodnutím státního notářství o registraci smlouvy byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

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

Ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. ukládá státnímu notářství přezkoumat, zda je smlouva, která byla ohlášena k registraci, platná, zejména zda se svým obsahem nepřičí zákonu nebo jej neobchází anebo jinak neodporuje zájmům společnosti. Účastníci jsou povinni prokázat státnímu notářství skutečnosti potřebné k přezkoumání platnosti smlouvy. Uvedené zákonné ustanovení též výslovně zdůrazňuje nutnost doložení oprávnění účastníka nakládat nemovitostí.

Ve vyjádření MěstNV v H. obsaženém v účastníky předloženém dotazníku a čestném prohlášení k registraci a ke zpoplatnění smlouvy bylo uvedeno, že výměra zahrady u domu čp. 425 v H. činí 2459 m<sup>2</sup> a že tato zahrada neslouží k intenzivnímu obhospodařování za účelem získání trvalého zdroje příjmů. Podle vyjádření téhož národního výboru stavební parcela č. 1341 v H. je zastavěna a zahrada parc. č. 1802 v H. není určena k zastavění, neboť jde o tzv. domovní zahradu. Naproti tomu ve znaleckém posudku z 19. 12. 1969, který mělo státní notářství k dispozici, bylo uvedeno: „Jedná se o zemědělskou usedlost na samotě, mimo zastavěnou část města (extravilán)...“ V tomto znaleckém posudku bylo dále s poukazem na údaje z pozemkové knihy uvedeno, že stavební plocha má výměru 1415 m<sup>2</sup> a zahrada parc. č. 1669/1 v H. výměru 8672 m<sup>2</sup>. Označení stavební parcely a zahrady i jejich výměra uvedená ve znaleckém posudku nesouhlasí tedy s parcelními čísly a výměrou pozemků uvedenými v darovací smlouvě.

Vzhledem k tomu, že ve znaleckém posudku byl předmět převodu označován jako zemědělská usedlost, mělo se státní notářství zevrubněji zabývat tím, jakého druhu jsou nemovitosti uváděné v darovací smlouvě předložené k registraci.

Zemědělskou usedlost tvoří soubor zemědělských pozemků, provozních budov a staveb i obytné části zemědělské usedlosti. Obytná část zemědělské usedlosti sama může mít povahu rodinného domku (§ 128 odst. 1 a odst. 2 o. z.). 2) Protože ke smlouvě o převodu budovy, která je v soukromém vlastnictví, a ke smlouvě o převodu zemědělských pozemků je třeba souhlasu příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z., je k převodu zemědělské usedlosti jako celku zásadně zapotřebí tohoto souhlasu, i když by do tohoto převáděného celku náležely i nemovitosti, k jejichž jednotlivému převodu by nebylo tohoto souhlasu zapotřebí.

Registraci smlouvy o převodu nemovitosti, kterou lze převést jen se souhlasem podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z., může státní notářství provést až po právní moci rozhodnutí příslušného národního výboru o udělení tohoto souhlasu.

V daném případě si však státní notářství neopatřilo dostatečné podklady pro posouzení, zda šlo o převod ideálního dílu zemědělské usedlosti včetně nemovitostí, k jejichž převodu je ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z. zapotřebí souhlasu příslušného národního výboru, a zejména si neodstranilo rozpory, jež vyplývají ze znaleckého posudku na straně jedné a z vyjádření MěstNV v H., jakož i z obsahu darovací smlouvy na straně druhé, pokud jde o údaje o rozsahu a druhu převáděných nemovitostí.

O neúplnosti skutkového zjištění potřebného pro správné rozhodování a registraci darovací smlouvy svědčí i to, že si státní notářství teprve po registraci darovací smlouvy vyžádalo dne 9. 3. 1970 od střediska geodézie v H. výpis z evidence nemovitostí a srovnávací sestavení parcel podle údajů

pozemkové knihy a evidence nemovitostí.

Jestliže státní notářství na základě takto neúplně zjištěného skutkového stavu věci uvedenou smlouvu registrovalo, aniž si zjistilo podklady pro závěr, zda k převodu bylo třeba souhlasu příslušného národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z. či nikoliv, porušilo tím zákon v ustanoveních § 4 odst. 1 a § 63 odst. 1 not. ř., jakož i v ustanoveních § 39 a § 490 odst. 2 o. z.

1) srov. zákon č. 146/1971 Sb. [příloha D, položka 7] a zákon č. 159/1971 Sb. (příloha E, položka 7).

2) k tomu srov. i článek 5 směrnice ministerstva spravedlnosti a ministerstva zemědělství z 19. 5. 1964 č. 297/1964 - MS - OK uveřejněné pod č. 8 v částce 6/1964 Sbírký instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti