

Zhodnocení Nejvyššího soudu ČSR ze dne 18.12.1987, sp. zn. Cpj 42/87, ECLI:CZ:NS:1987:CPJ.42.1987.1

Číslo: 12/1988

Právní věta: K niektorým ďalším otázkam registrácie zmluvy štátnymi notárstvami.

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 18.12.1987

Spisová značka: Cpj 42/87

Číslo rozhodnutí: 12

Číslo sešitu: 2-3

Typ rozhodnutí: Zhodnocení

Hesla: Cena, Notářství, Notářství státní, Podílové spoluvlastnictví, Právní úkony, Převod vlastnického práva, Řízení před státním notářstvím, Věcná břemena, Zahrady

Předpisy: 40/1964 Sb. § 140
§ 47 odst. 1

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

1. Postup státních notářství, jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, k níž je třeba souhlasu podílového spoluvlastníka

Případy převodů spoluvlastnického podílu k nemovitosti na jiné osoby, než které jsou uvedeny v ustanovení § 140 o. z., v nichž je k převodu zapotřebí souhlasu všech spoluvlastníků, se vyskytují poměrně často. Státní notářství zásadně dbají o to, aby souhlas spoluvlastníka v těchto případech byl vždy doložen.

Ve věci sp. zn. N 279/86 státního notářství v Teplicích šlo o převod spoluvlastnického podílu, přičemž druhým spoluvlastníkem se stal čs. stát za základě výroku rozsudku o propadnutí majetku vydaného v trestním řízení a na základě vypořádání provedeného s převodkyní. V dotazníku a čestném prohlášení k registraci a ke zpoplatnění smlouvy bylo uvedeno, že spoluvlastníkem je Městský národní výbor v D; podle obsahu smlouvy byl spoluvlastníkem čs. stát - ONV. Státní notářství pochybilo, když si neobjasnilo otázku ve správě kterého z uvedených národních výborů je spoluvlastnický podíl, a spokojilo se s tím, že se Městský národní výbor v D. v dotazníku vyjádřil pouze v tom smyslu, že proti převodu nemá námitek.

Souhlas spoluvlastníka s převodem spoluvlastnického podílu na nemovitost je udělován různým způsobem. Nejčastěji se vyskytují případy, v nichž je souhlas k převodu spoluvlastnického podílu na nemovitosti obsažen ve smlouvě, kterou sepisuje státní notářství formou notářského zápisu. Dosti

často je souhlas dáván formou písemného prohlášení spoluvlastníka, které je opatřeno jeho podpisem, jenž bývá někdy i ověřen národním výborem. Vyskytují se také případy, kdy souhlas spoluvlastníka byl učiněn do protokolu sepsaného u státního notářství s účastníky smlouvy. V některých případech je souhlas spoluvlastníka byl učiněn do protokolu sepsaného u státního notářství s účastníky smlouvy. V některých případech je souhlas spoluvlastníka obsažen v dotazníku a čestném prohlášení k registraci a ke zpoplatnění smlouvy. Je-li souhlas spoluvlastníka nebo spoluvlastníků některým z uvedených způsobů udělen a k návrhu na registraci smlouvy připojen, nevznikají z tohoto hlediska v řízení o registraci smluv žádné potíže.

Prohlášení spoluvlastníka je zpravidla správně formulována jako souhlas s převodem spoluvlastnického podílu převodce na nabyvatele, takže o určitosti jeho obsahu nejsou pochybnosti (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 61/1966 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR).

Někdy se však v případech, v nichž souhlas není obsažen ve smlouvě, vyskytují i méně přesné formulace, zejména v tom, smyslu, že spoluvlastník „nemá námitek“ proti převodu podílu na určitou osobu. Vyskytly se také případy, že souhlas spoluvlastníka je nesprávně vyjádřen pouze povšechně a bez vztahu ke konkrétnímu nabyvateli (srov. č. 54/1973, str. 212, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Se zřetelem na ustanovení § 40a o. z. se právní úkon (jde-li o neplatnost podle ustanovení § 140 o. z.) považuje za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá.

Se zřetelem na ustanovení § 4 odst. 1 not. ř., podle něhož státní notářství dbá o určitost správních vztahů a o předcházení sporům, je správný postup těch státních notářství, která v případě bezvýslednosti výzvy účastníků, aby předložili potřebný souhlas spoluvlastníka k převodu, ještě vždy umožní těm, jejichž souhlas je k převodu zapotřebí, aby tento souhlas projevili, popřípadě nesouhlasí-li, aby sdělili, zda se relativní neplatnosti dovolali. Jestliže však ve stanovené lhůtě není předložen ani potřebný souhlas ani sdělení o dovolání se relativní neplatnosti dovolali. Jestliže však ve stanovené lhůtě není předložen ani potřebný souhlas ani sdělení o dovolání se relativní neplatnosti vůči účastníkům smlouvy a jestliže státní notářství z výsledku účastníka zjistí, že mu žádné dovolání neplatnosti nedošlo, a nejsou-li s ní jiné skutečnosti bránící registraci, státní notářství smlouvu registruje. Státní notářství k okamžiku registrace musí mít tedy zjištěno, zda se dotčená osoba nedovolala neplatnosti smlouvy, o jejíž registraci jde, neboť by jinak mohlo dojít k registraci neplatné smlouvy. Pouhé vyjádření nesouhlasu s převodem nemovitosti není dovoláním se neplatnosti smlouvy ve smyslu ustanovení § 40a o. z. (srov. č. 50/1985, str. 276 – 278, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a č. 45/1986, str. 187 – 181, Sbírky rozhodnutí a stanovisek).

2. Která rozhodnutí se považují za rozhodnutí podle ustanovení § 47 odst. 1 o. z.

V praxi státních notářství se za rozhodnutí podle ustanovení § 47 odst. 1 o. z. považují rozhodnutí národního výboru, jímž tento orgán ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z. uděluje souhlas k převodu budovy, která je v soukromém vlastnictví, nebo k převodu zemědělského (lesního) pozemku, jakož i rozhodnutí státního notářství podle ustanovení § 41 not. ř., jímž v dědickém řízení vyslovuje státní notářství svolení k převodu nemovitosti náležející do dědictví. Většina státních notářství pokládá za rozhodnutí podle ustanovení § 47 odst. 1 o. z. také souhlas Správy pro věci majetkové a devizové podle zákona č. 142/1970 Sb., který je zapotřebí v tom případě, je-li účastníkem smlouvy devizový cizozemec.

Státní notářství však za takové rozhodnutí považují nesprávné také rozsudek soudu ve věci péče o nezletilé nebo ve věci opatrovnické schvalující úkon zákonného zástupce, který zákonný zástupce učinil za nezletilého nebo za osobu, jež nemá plnou způsobilost k právním úkonům při uzavření

smlouvy. Některá státní notářství zařazují do okruhu rozhodnutí podle ustanovení § 47 odst. 1 o. z. dokonce i souhlas nadřízeného orgánu podle vyhlášky č. 90/1984 Sb., o správě národního majetku, souhlas JZD podle ustanovení § 42 odst. 2 zákon č. 122/1975 Sb., souhlas socialistické zemědělské organizace podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona č. 123/1975 Sb., souhlas socialistické organizace podle ustanovení § 16 odst. 3 zákona č. 61/1977 Sb., souhlas národního výboru podle ustanovení § 3 vládního nařízení č. 15/1959 Sb., nebo souhlas národního výboru podle ustanovení § 10 odst. 3 zákona č. 218/1949 Sb. v případě nakládání s církevním majetkem.

Rozhodnutím ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 o. z., jehož je třeba k tomu, aby nastala účinnost vzniklé smlouvy, je jen rozhodnutím, které je výsledkem předcházejícího řízení soudního nebo správního anebo řízení před státním notářstvím (viz. č. 45/1986, str. 189, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Rozhodnutím, které je předpokladem účinnosti smlouvy podle § 47 odst. 1 o. z., je tedy rozhodnutí národního výboru podle ustanovení § 490 odst. 2 o. z., rozhodnutí státního notářství podle ustanovení § 41 not. ř. a také souhlas Správy pro věci majetkové a devizové podle ustanovení zákona č. 142/1970 Sb. (srov. sborník I Nejvyššího soudu ČSSR, SEVT, Praha 1974, str. 568).

Rozhodnutím ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 o. z. však není rozhodnutí soudu o schválení úkonu zákonného zástupce nezletilého nebo osoby, která neměl plnou způsobilost k prvním úkonům. Jde sice o rozhodnutí, které je výsledkem předcházejícího soudního řízení, ale tímto rozhodnutím, byl jen schválen úkon zákonného zástupce; toto schválení pouze dovršuje právní úkon za nezpůsobilého účastníka. V případě negativního rozhodnutí soudu by nešlo o platný projev vůle účastníka smlouvy, takže by smlouva vůbec nevznikla. Nemohly by proto ani nastat právní účinky předvídané ustanovením § 47 odst. 1 o. z. (totiž zrušení vzniklé smlouvy).

Ustanovení § 47 odst. 1 o. z. má na zřeteli jen taková rozhodnutí, jichž je třeba k tomu, aby nastala účinnost vzniklé smlouvy, a ne taková, kterých je nezbytně třeba k tomu, aby smlouva mohla vůbec vzniknout.

Všechny ostatní shora uvedené „souhlasy, vyjádření a stanoviska“, které jsou podle příslušných předpisů hmotněprávní podmínkou platnosti smlouvy, nejsou rozhodnutími ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 o. z., protože nejde o rozhodnutí vydaná ve správním řízení podle ustanovení zákona č. 71/1967 Sb. Jejich nedostatek v případech, v nichž je jich zapotřebí, má za následek neplatnost smlouvy a je důvodem k zamítnutí návrhu na její registraci. Nemá však za následek zrušení smlouvy podle ustanovení § 47 odst. 1 o. z.

3. Účastníci smlouvy o zřízení věcného břemena zatěžující nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví

Ve velké většině případů dochází ke zřizování věcných břemen v souvislosti s převodem nemovitostí nebo spoluvlastnických podílů na nemovitostech. V těchto případech jsou smlouvy o vzniku věcného břemena součástí smluv o převodu nemovitostí. K samostatnému zřízení věcného břemena (bez souvislosti s převodem nemovitostí) dochází jen velmi zřídka.

Zpravidla jde o věcné břemeno spočívající v právu užívání bytu v převáděné nemovitosti; občas se vyskytuje věcné břemeno spočívající v právu na poskytování obsluhy, v právu jízdy nebo chůze přes pozemek nebo v právu čerpání vody ze studny na sousedním pozemku apod.

Většina státních notářství správně vyžaduje v těch případech, kdy věcné břemeno zatěžuje celou nemovitost (např. právo užívat byt, právo chůze přes určitou část pozemku, právo čerpat vodu ze studny) a tato nemovitost je v podílovém spoluvlastnictví, aby všichni spoluvlastníci byli účastníky

smlouvy, neboť nepostačuje jejich souhlas. Zatížení nemovitosti věcným břemenem shora uvedeného obsahu je nakládání (dispozicí) s nemovitostí a každý ze spoluvlastníků může s ní takto disponovat jen v rozsahu svého spoluvlastnického podílu a nikoli v rozsahu spoluvlastnických podílů ostatních spoluvlastníků.

V případech, v nichž věcné břemeno omezuje pouze práva jednoho z podílových spoluvlastníků ve prospěch oprávněného z věcného břemena (např. osobní plnění jen jednoho ze spoluvlastníků), pak takový závazek nezatěžuje celou nemovitost, ale jen spoluvlastníka, který smlouvu uzavřel, popřípadě jeho právní nástupce ve vlastnictví jeho podílu; je proto správná praxe těch státních notářství, které nevyžadují ani souhlas spoluvlastníka (srov. č. 45/1986, str. 194 a 195, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Ve věci sp. zn. R I 308/85 a sp. zn. R V 31/85 státního notářství v České Lípě manželé převedli svou polovinu rodinného domku na syna a snachu a účastníci se dohodli na zřízení doživotního bezplatného práva užívání bytu v domku pro převodce ve formě věcného břemena. Spoluvlastník v písemném prohlášení uvedl pouze, že „souhlasí“ s vymezením doživotního užívacího práva pro převodce v jimi převáděné „polovině domku“; v jeho prohlášení není zmínky o věcném břemeně. V tomto případě však měl být spoluvlastník účastníkem té části smlouvy, v níž se zřizovalo právo doživotního užívání bytu.

Při dědění podílu na nemovitosti nelze rovněž zřídit dohodou věcné břemeno k celé nemovitosti, a to jednak proto, že okruh dědiců zůstavitele nemusí být totožný s okruhem spoluvlastníků nemovitosti, ale především proto, že předmětem dědictví není v takovém případě celá nemovitost.

4. Výklad otázky „stavu v době rozhodování“ (§ 25 not. ř., § 154 odst. 1 o. s. ř.) pro posouzení toho, zda jsou splněny předpoklady pro registraci smlouvy

Podle ustanovení § 44 o. z. je smlouva uzavřena, jakmile se účastníci shodnou na jejím obsahu. Toto ustanovení doznalo tedy změny novelou občanského zákoníku (zákonem č. 131/1982 Sb.) potud, že smlouva o převodu nemovitostí, která vyžaduje registraci, nevzniká až rozhodnutím o registraci, jak tomu bylo před uvedenou novelou. Protože smlouva je dvoustranný právní úkon, musí být ke dni uzavření smlouvy splněny zákonné náležitosti projevu vůle (§ 37 až § 39 o. z.); jinak by smlouva platně nevznikla. Proto pro posouzení toho, zda smlouva byla platně uzavřena, je rozhodný okamžik, kdy se účastníci shodli na jejím obsahu.

Zásada, že pro rozhodnutí je rozhodující stav v době jeho vyhlášení (vydání), však platí rovněž pro rozhodování státního notářství o registraci smlouvy (§ 25 not. ř., § 154 odst. 1 o. s. ř.). Z rozhodovací činnosti státních notářství plyne poznatek, že je řada okolností, k nimž dojde od uzavření smlouvy do rozhodnutí o registraci a mohou ovlivnit rozhodnutí o registraci smlouvy.

Jsou totiž další skutečnosti, které jsou hmotněprávním předpokladem platnosti smlouvy a které je třeba doložit po uzavření smlouvy. Je to souhlas nadřízené organizace, převádí-li se národní majetek (je-li ho třeba), souhlas jednotného zemědělského družstva v některých případech upravených v zákoně č. 122/1975 Sb., ale také rozhodnutí, jejichž je třeba k účinnosti smlouvy ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 o. z.

Může však dojít k zániku práv a povinností ze smlouvy o převod nemovitosti v důsledku splnutí nebo zániku práv, když jeden z nabyvatelů nabude do registrace smlouvy vlastnictví nemovitosti z jiného právního důvodu (např. děděním, v důsledku nemožnosti plnění, je-li předmět koupě úplně zničen, anebo jestliže převodce ztratí oprávnění nakládat nemovitostí při vyslovení trestu propadnutí majetku apod.).

Ve věci sp. zn. R I 187/85 státního notářství v Chrudimi byl dne 7. 6. 1985 podán návrh na registraci kupní smlouvy ze dne 31. 10. 1980. Státní notářství správně návrh zamítlo když zjistilo, že se má podle ustanovení § 47 odst. 3 o. z. za to, že účastníci již od smlouvy odstoupili; v době podání návrhu smlouva již neexistovala.

5. Postup státních notářství, jestliže se dohoda o osobním užívání pozemku týká půdy určené k jiným účelům, zejména půdy zemědělské (§ 199 odst. 1 o. z.)

Státní notářství zkoumají, zda pozemek, jehož se dohoda o zřízení práva osobního užívání týká, byl vyňat ze zemědělského půdního fondu, a vyžadují, aby s návrhem na registraci dohody bylo vždy předkládáno i rozhodnutí o vynětí ze zemědělského půdního fondu.

Některá státní notářství však v případech, v nichž se rozhodnutím okresního národního výboru přiděluje do osobního užívání občanu pozemek, který je v evidenci nemovitostí veden jako zemědělská půda, dohodu registrují a nezkoumají dále, zda na základě rozhodnutí tohoto národního výboru uzavřená dohoda o osobním užívání není v rozporu se zákonem (§ 199 odst. 1 o. z.), což by mělo za následek neplatnost takové dohody (§ 39 o. z.).

Nejvyšší soud ČSR rozsudkem sp. zn. 4 Cz 37/86 rozhodl o stížnosti pro porušení zákona tak že zrušil rozhodnutí státního notářství v Trutnově č. j. R II 58/84-6, jímž byla registrována dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemku, který byl v evidenci nemovitostí označen jako louka. přestože byl pozemek rozhodnutím finančního odboru příslušného národního výboru přidělen do osobního užívání a státní notářství nemohlo přezkoumávat věcnou správnost tohoto rozhodnutí, bylo povinno se zabývat v rámci přezkoumávání platnosti dohody o zřízení práva osobního užívání tím, zda jsou splněny hmotněprávní podmínky platnosti takové dohody z hledisek uvedených v ustanovení § 63 odst. 1 not. ř. Státní notářství proto mělo spolehlivě zjistit, zda pozemek, jehož se dohoda týkala, je pozemkem zemědělským, popřípadě zda nedošlo k jeho odnětí zemědělské výrobě; nemělo se spokojit pouze s výpisem z evidence nemovitostí, ale mělo si o charakteru a druhu pozemku opatřit další potřebné skutkové podklady.

Povinností státního notářství v rámci řízení o registraci dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku je tedy zkoumat platnost této dohody, zejména zda dohoda svým obsahem nebo účelem neodporuje zákonu nebo jej neobchází anebo se nepříčí zájmům společnosti (§ 63 odst. 1 not. ř.). Vznikne-li proto v řízení o registraci dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku pochybnost, že byl přidělen občanu pozemek tvořící zemědělskou půdu, aniž byl vyňat ze zemědělského půdního fondu, musí se státní notářství zabývat tím, zda byl dodržen zákonem stanovený postup a vydáno příslušné rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu o odnětí této půdy zemědělské výrobě. Rozhodnutí okresního národního výboru o přidělení pozemku do osobního užívání státní notářství nemůže přezkoumávat; to však nic nemění na tom, že na jeho základě uzavřená dohoda může být neplatná.

Státní notářství se nemůže zabývat tím, komu byl pozemek přidělen do osobního užívání, který pozemek byl přidělen a v jaké výměře, když zákon ji dovoluje v určitých případech překročit (může pouze upozornit příslušný orgán na to, zda jde o přípustnou výjimku). Bylo by však v rozporu s významnou kontrolní funkcí institutu registrace smluv, kdyby státní notářství mělo registrovat dohodu, která je v rozporu se zákonem (§ 39 o. z., § 63 odst. 1 not. ř.).

Rozhodování o zemědělském půdním fondu upravuje vyhláška č. 36/1987 Sb., jejíž ustanovení § 31 odst. 1 písm. d), e) ukládá, kdo má žádat o předchozí souhlas (§ 13a zákona č. 53/1966 Sb. /2/) nebo o souhlas podle ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 53/1966 Sb. Zpravidla bude tedy mít rozhodnutí k dispozici ta organizace, která bude dohodu uzavírat.

6. Předpoklady pro registraci smlouvy, má-li být registrována smlouva o zrušení podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením budovy a pozemku, na kterém budova stojí

Jen u některých státních notářství se vyskytly případy registrace smlouvy o zrušení spoluvlastnictví reálným rozdělením budovy a pozemku, na němž budova stojí (§ 141 odst. 1 o. z.). Ve většině případů se vyskytuje jen dohoda o zrušení spoluvlastnictví reálným rozdělením pozemku.

V uvedených případech státní notářství obvykle vyžadují jen geometrický plán na rozdělení pozemku, popřípadě též vyjádření stavebního úřadu k možnosti reálného rozdělení budovy tak, aby vznikly samostatné objekty, dotazník a čestné prohlášení, znalecký posudek, výpis z evidence nemovitostí a nabývací listiny. Jiná státní notářství vyžadují, aby budovy již byly fakticky v souladu se stavebními předpisy rozděleny a k rozdělení pozemku byl vyhotoven geometrický plán.

Např. ve věci sp. zn. R I 904/84 státního notářství v Jičíně smlouvu sepsala advokátní poradna. Ze dvou znaleckých posudků vyplynulo, že v roce 1961 byl původní objekt rozdělen na dva samostatné rodinné domky, oddělené požární zdí. Stavební úřad dal k rozdělení na dva samostatné rodinné domky souhlas.

Pokud účastníci státnímu notářství nedoloží doklady o tom, že reálné dělení bylo fakticky stavebně a geometrickým plánem provedeno, přistupuje státní notářství, jestliže samo smlouvu vyhotovuje, k jejímu sepsání až po skončení stavebního řízení a po reálném rozdělení pozemku. Státní notářství vyžadují od účastníků doklady o tom, že jim bylo povoleno (kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu) rozdělení objektu na samostatné části ve smyslu jejich smluv, popřípadě návrhů smluv.

Ve věci sp. zn. N 2188/84 státního notářství v Pardubicích předcházelo sepsání smlouvy, kterou se reálně rozdělovaly dva rodinné domky, stavební řízení, jež skončilo rozhodnutím o povolení reálného rozdělení objektů čp. 592 a 593 v P. na dva samostatné objekty. pro rozdělení nestanovil stavební úřad žádné podmínky, neboť tyto objekty jdou na sobě nezávislé, každý z nich má samostatné číslo popisné i stavební parcelu.

V uvedených případech státní notářství vyžadují kromě obvyklých dokladů, uvedených v ustanovení § 79 jednacího řádu pro státní notářství 3) , geometrický plán, potvrzení o přidělení čísla popisného na novou oddělovanou část domu a samostatné ocenění oddělených částí. To znamená, že státní notářství při registraci takové smlouvy požaduje, aby ještě před její registrací proběhlo řízení podle stavebních předpisů a aby tedy již šlo o samostatné objekty.

Správně postupují státní notářství, která vyžadují pro registraci smlouvy o zrušení spoluvlastnictví reálným rozdělením budovy a pozemku, na němž budova stojí, vyhotovení geometrického plánu o rozdělení pozemku a faktické rozdělení stavby v souladu se stavebními předpisy.

Pokud by registraci takové smlouvy nepředcházely příslušné stavební úpravy, nastal by registrací smlouvy o zrušení podílového spoluvlastnictví jeho reálným rozdělením nepřípustný rozdíl mezi stavem faktickým a právním, který by v budoucnu mohl vést ke sporům, zejména při dalším nakládání nemovitostí. Nestačí proto pro registraci smlouvy o zrušení spoluvlastnictví reálným rozdělením nemovitostí jen stanovisko příslušného stavebního úřadu k tomuto rozdělení. Státní notářství může totiž registrovat jen takovou smlouvu, z níž je patrné, že podíloví spoluvlastníci zrušují dosavadní spoluvlastnictví, že dosavadní nemovitosti již byly fakticky reálně rozděleny, tj. že vznikly samostatné stavby a samostatné pozemky, že je ve smlouvě vymezeno, komu a co do vlastnictví připadá a popřípadě jak se spoluvlastníci vzájemně vypořádali v širším rozsahu.

7. Oceňování zahrad

Při přezkoumání platnosti smlouvy s ohledem na ustanovení § 399 odst. 2 o. z. se státní notářství musí zabývat správností oceňování zahrad podle ustanovení § 14 vyhlášky č. 128/84 Sb. /4/

Otázkou je zda „samostatnost“ zahrady je třeba posuzovat z hlediska nabyvatele či převodce. Např. při převedu reálně oddělené části domovní zahrady by převodce prodával tuto část za cenu podle ustanovení § 14 odst. 1 citované vyhlášky, zatímco nabyvateli by vznikla samostatná zahrada, jejíž cena by se stanovila podle ustanovení § 14 odst. 2 této vyhlášky. Naopak by mohlo dojít k tomu, že by převodce prodával samostatnou zahradu oceněnou podle ustanovení § 14 odst. 2 vyhlášky č. 128/1984 Sb., která by však bezprostředně navazovala na stavební pozemek s domem nabyvatele a tvořila by s ním jeden celek, takže by z hlediska nabyvatele splňovala předpoklady pro ocenění podle ustanovení § 14 odst. 1 vyhlášky č. 128/1984 Sb.

Převládající praxe správně posuzuje charakter pozemku s ohledem na převodce, není-li dán jiný charakter pozemku platnou územní plánovací dokumentací.

V této souvislosti je třeba upozornit na obdobné problémy odlišnosti ocenění pozemků v užívání socialistické organizace v případě jejich převod na stát, kdy se cena určí podle ustanovení § 14 odst. 3 vyhlášky č. 128/1984 Sb., a jejich následného přidělení do osobního užívání občanům, přičemž úhrada je stanovena podle § 14 odst. 1 nebo 2 vyhlášky č. 128/1984 Sb.

Poznámky pod čarou:

1) Předchozí výklad viz ve Sborníku I Nejvyššího soudu ČSSR („Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím“, SEVT, Praha 1974), str. 561 – 579, č. 22/1975, č. 13/1979, č. 19/1980, č. 32/1982, č. 50/1985 (str. 273 – 285) a č. 45/1986 (str. 187 – 191, 193 – 198 a 216) Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

2) jehož úplné znění se změnami a doplňky bylo vyhlášeno pod č. 124/1976 Sb.

3) Jednací řád pro státní notářství byl vydán instrukcí ministerstva spravedlnosti ČSR z 31.7.1986, č. 203/86 – OD, uveřejněnou v částce 5/1986 Sbírky instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti ČSR. V SSR byl vydán Spravovací poriadok pre štátne notárstva instrukcí ministerstva spravedlnosti SSR z 20. 10. 1986, č. 4135/85-50, uveřejněnou v částce 5/1986 Zbierky inštrukcií o oznámení Ministerstva spravodlivosti SSR.

4) v SSR vyhlášky č. 129/1984 Sb.