

Stanovisko Nejvyššího soudu ČSR ze dne 03.11.1988, sp. zn. Cpj 140/89, ECLI:CZ:NS:1988:CPJ.140.1989.1

Číslo: 17/1990

Právní věta: Při stanovení jednotkové ceny *) pozemku podle ustanovení § 14 vyhlášky č. 182/1988 Sb. **) se zásadně vychází z údaje o jeho kultuře ***) v písemných operátech evidence nemovitostí. Nebyla-li však pozdější změna účelového určení pozemku v evidenci nemovitostí dosud vyznačena, je pro účely stanovení ceny pozemku nutno vycházet z platné územně plánovací dokumentace (územního plánu zóny, územního projektu zóny), ze schváleného seznamu pozemků pro výstavbu rodinných domků, z územního rozhodnutí o umístění stavby, popřípadě z územního rozhodnutí o využití území. Faktický způsob užívání pozemku, který by byl v rozporu se závaznými údaji o jeho kultuře (druhu) v písemných operátech evidence nemovitostí, popřípadě v rozporu s pozdější a v evidenci nemovitostí dosud nevyznačenou změnou účelového určení pozemku, není z hlediska stanovení jednotkové ceny pozemku významný. Právě tak je pro určení ceny nerozhodné, byla-li již půda odňata zemědělské výrobě nebo byl-li alespoň vydán předchozí souhlas jejím odnětím.

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 03.11.1988

Spisová značka: Cpj 140/89

Číslo rozhodnutí: 17

Číslo sešitu: 2-3

Typ rozhodnutí: Stanovisko

Hesla: Cena

Předpisy: 95/1963 Sb. § 63 40/1964 Sb. § 199 182/1988 Sb. 205/1988 Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

V praxi soudů a státních notářství České socialistické republiky vznikla pochybnost o tom, jaký význam má pro stanovení ceny (jednotkové ceny) pozemku skutečnost, že bylo příslušným národním výborem vydáno rozhodnutí měnící dosavadní účelové určení pozemku, avšak tento pozemek je v operátech evidence nemovitostí dosud veden pod původní kulturou, přičemž současně nebylo ani rozhodnuto o odnětí půdy zemědělské výrobě ve smyslu ustanovení zákona č. 53/1966 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, jakož úplné znění se změnami a doplňky bylo vyhlášeno pod č. 124/1976 Sb.

Jestliže je pozemek součástí zemědělského půdního fondu, je předpokladem pro změnu jeho účelového určení (územním rozhodnutím o umístění stavby, popřípadě územním rozhodnutím o využití území) vydání předchozího souhlasu podle ustanovení § 13a zákona č. 53/1966 Sb. (ve znění zákona č. 75/1976 Sb.) 4) , o ochraně zemědělského půdního fondu. Z hlediska stanovení ceny

pozemku nelze však význam takového rozhodnutí přeceňovat, neboť případné nedostatky v činnosti správního orgánu (orgánu ochrany zemědělského půdního fondu) nelze přenášet na účastníky kupní smlouvy.

Pro oceňování pozemku je zásadně rozhodný údaj o jeho kultuře (druhu) v operátech evidence nemovitostí, který je údajem závazným. 5) Změna účelového určení pozemku nemusí však být ve všech případech v evidenci nemovitostí provedena, zejména pokud k ní došlo v době bezprostředně předcházející dispozicím s pozemky. Pro takový případ je z hlediska stanovení ceny nutné vycházet z platné územně plánovací dokumentace, již je nutno rozumět územní plán zóny a územní projekt zóny. Účelové určení pozemku však mění rovněž schválený seznam pozemků pro výstavbu rodinných domků, územní rozhodnutí o umístění stavby a územní rozhodnutí o využití území.

Ke změně účelového určení pozemku však nedojde, byla-li na pozemku v osobním užívání, vzniklém za účelem zřízení zahrádky, vystavěna zahrádkářská chata. 6)

Na rozdíl od předchozího cenového předpisu (vyhlášek č. 128/1984 Sb. a č. 129/1984 Sb.) nezná vyhláška č. 182/1988 Sb. /7/ pojem „samostatná zahrada“. Z toho je nutno dovodit, že územním rozhodnutím o umístění stavby může být dán důvod pro postup jak podle prvního, tak i podle druhého odstavce ustanovení § 14 této vyhlášky (podle toho, půjde-li o stavbu určenou k trvalému bydlení či o stavbu k individuální rekreaci), zatímco územním rozhodnutím o využití území může dojít pouze k použití ustanovení § 14 odst. 1 téže vyhlášky (půjde-li o určení pozemku jako zahrady).

Důvodem podporujícím nesprávnost názoru o důsledcích nedostatků předchozího souhlasu o odnětí půdy zemědělské výrobě je ostatně i okolnost, že podle platných předpisů o evidenci nemovitostí (viz zejména vyhlášku č. 23/1964 Sb. a přílohu k této vyhlášce) jsou rovněž zahrady subkategorií zemědělské půdy.

Jestliže státní notář při registraci smlouvy o převodu vlastnictví pozemku zjistí, že nebyl dosud vydán ani předchozí souhlas o odnětí půdy zemědělské výrobě podle ustanovení § 13a zákona č. 53/1966 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu 8) , nemůže tato skutečnost sama o sobě být důvodem pro zamítnutí návrhu na registraci smlouvy o převodu vlastnictví pozemku, zejména byl-li doložen souhlas ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z. 9) Přitom převod majetku z celospolečenského socialistického vlastnictví do vlastnictví občana v těchto případech zásadně nepřichází v úvahu (srov. ustanovení § 14 vyhlášky č. 119/1988 Sb., o hospodaření národním majetkem).

Naproti tomu by státní notářství nemohlo registrovat smlouvu o zřízení práva osobního užívání pozemku, neboť nedostatek souhlasu k odnětí půdy zemědělské výrobě by byl v rozporu s kogentním ustanovením § 199 odst. 1 o. z.

Jestliže je skutečný způsob užívání v rozporu s údaji o jeho kultuře (druhu) v evidenci nemovitostí, popřípadě s dosud nevyznačenou změnou užívání, vyplývající z platné územně plánovací dokumentace, ze schváleného seznamu pozemků pro výstavbu rodinných domků, popřípadě z územního rozhodnutí o umístění stavby nebo o využití území, nelze z toho pro stanovení jednotkové ceny pozemku dovozovat žádné důsledky. Pozemek se ocení podle toho způsobu užívání, k němuž je účelově určen.

Poznámky pod čarou:

1) Jednotkovou cenou se tu rozumí cena čtvereční metr pozemku nebo jeho části (srov. ustanovení 14 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 182/1988 Sb.)

2) v SSR vyhlášky ač. 205/1988 Sb.

- 3) Vyhláška č. 23/1964 Sb. uvádí v ustanovení § 3 odst. 1 ještě výstižněji „druh (kulturu)“ pozemku.
- 4) Je-li zapotřebí předchozího souhlasu, viz ustanovení § 14 odst. 3 zákona č. 53/1966 Sb. (ve znění zákona č. 75/1976 Sb.).
- 5) Výklad rozsahu této závaznosti viz v rozhodnutí uveřejněném pod č. 12/1970 a dále viz č. 65/1972, str. 233 a 245, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.
- 6) Srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 28/1979 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.
- 7) v SSR vyhláška č. 205/1988 Sb.
- 8) v úplném znění se změnami a doplňky vyhlášeném pod č. 124/1976 Sb.
- 9) Tento souhlas musí být dán formou správního rozhodnutí [srov. k tomu č. 22/1975/6 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 95].