Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.09.1991, sp. zn. 4 Cz 64/91, ECLI:CZ:NS:1991:4.CZ.64.1991.1

Číslo: 53/1992

Právní věta: Při přezkoumávání dohody o vydání nemovitých věcí (§ 5 odst. 3 zákona č. 403/1990 Sb.) před její registrací, bylo nutno postupovat obdobně jako při registraci smlouvy o převodu nemovitosti a pečlivě posuzovat také oprávnění povinné osoby nakládat s nemovitostí na podkladě předložených listin a rozhodnutí.V případech přestaveb nemovitostí bylo třeba posuzovat, zda se staly součástí původní nemovitosti, zda tu nedošlo k podstatnému zhodnocení nemovitosti anebo ke změně druhu stavby, popřípadě zda vznikla nová nemovitá věc.

Soud: Nejvyšší soud ČR

Datum rozhodnutí: 30.09.1991

Spisová značka: 4 Cz 64/91

Číslo rozhodnutí: 53

Číslo sešitu: 10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Registrace smlouvy, Restituce, Stavba, Zmírnění následků majetkových křivd

Předpisy: 95/1963 Sb. § 64 403/1990 Sb. § 5
§ 10

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 53

Při přezkoumávání dohody o vydání nemovitých věcí (§ 5 odst. 3 zákona č. 403/1990 Sb.) před její registrací, bylo nutno postupovat obdobně jako při registraci smlouvy o převodu nemovitosti a pečlivě posuzovat také oprávnění povinné osoby nakládat s nemovitostí na podkladě předložených listin a rozhodnutí.

V případech přestaveb a přístaveb nemovitostí bylo třeba posuzovat, zda se staly součástí původní nemovitosti, zda tu nedošlo k podstatnému zhodnocení nemovitosti anebo ke změně druhu stavby, popřípadě zda vznikla nová nemovitá věc.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky z 30. 9. 1991, 4 Cz 64/91)

Státní notářství 1) v Uherském Hradišti svým rozhodnutím registrovalo dohodu o vydání nemovitosti, a to domu čp. 63 se stavební plochou parc. č. 87/1 (o výměře 640 m2) v U., která byla uzavřena

podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, mezi vydávajícím podnikem bytového hospodářství a příjemci L. K., L. S. a K. S. Rozhodnutí nabylo právní moci.

Toto rozhodnutí napadl generální prokurátor České republiky stížností pro porušení zákona, v níž především poukazoval na obsah smlouvy, z níž je patrno, že vydávaná nemovitost byla zhodnocena, aniž však bylo uvedeno, v čem zhodnocení spočívalo, jaký byl jeho rozsah a kdy se tak stalo; stížnost dále vytýkala státnímu notářství, že se o tyto otázky blíže nezajímalo, přestože jejich posouzení není bez významu z hlediska ustanovení § 10 a § 14 citovaného zákona. Pokud by tak státní notářství učinilo, mohlo zjistit, že na stavební ploše parc. č. 87/1 byla provedena demolice skladiště a potom vystavěna budova skladu a prodejny nábytku; tato nemovitost je součástí kmenového jmění státního podniku N. v G. To mělo vést k úvaze, zda novostavba prodejny a skladu, jež byly postaveny na místě demolovaného starého skladu, není samostatnou věcí nově vzniklou a nikoli jen zhodnocením věci dosavadní, která má být vydána. Potřebné bylo i zjištění údajů o tom, kdo byl investorem novostavby a kdo ji měl v majetkové správě, protože tato okolnost mohla mít vliv i na posouzení otázky, zda vydávající státní podnik byl vůbec legitimován k uzavření dohody. Objasnění skutkového stavu věci vyžadovalo prostudování příslušných stavebních spisů, týkajících se částečné demolice nemovitostí, jakož i spisů týkajících se výstavby nových objektů a dokladů o majetkové správě nově vystavěné prodejny a skladu.

Nejvyšší soud České republiky rozhodl o této stížnosti pro porušení zákona tak, že uvedeným rozhodnutím státního notářství byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

Státní notářství v projednávané věci vycházelo z výpisu z evidence nemovitostí, z něhož vyplynulo, že stát – podnik bytového hospodářství v U. byl zapsán jako vlastník a uživatel domu čp. 63 a zastavěné plochy parc. č. 87/1 v U., z potvrzení finančního odboru bývalého ONV v U. z 29. 10. 1990, č. j. Fin 4/Če-235/P/90, podle něhož byl v roce 1960 dům čp. 63 s pozemkem parc. č. 87/1 v U. odňat oprávněným osobám podle vládního nařízení č. 15/1959 Sb., a to bez vyplacení náhrady nebo odškodnění, z administrativní dohody o změně operativní správy na dům čp. 63, s pozemkem parc. č. 87/1 v U., a to na domovní správu v U. (později Podnik bytového hospodářství v U.).

Z výsledků šetření provedeného v rámci projednávání stížnosti pro porušení zákona vyplynulo, že tyto podklady nebyly dostatečné pro rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 403/1990 Sb. ve spojení s ustanoveními § 63 a § 64 not. ř. Nebylo zabezpečeno, aby státním notářstvím registrovaná dohoda o vydání nemovitosti přesně identifikovala nemovitost jako věc v právním slova smyslu, ale také právně označila účastníky dohody v souladu s citovaným restitučním zákonem (osoby oprávněné i osoby povinné), tj. právnické osoby, které věc držely ke dni 1. 11. 1990 (srov. – 4 odst. 1 zákona č. 403/1990 Sb.).

Z rozhodnutí komise pro výstavbu bývalého Městského národního výboru v U., zn. 686/66-Hor, vyplývá, že podniku N. v G. bylo podle ustanovení § 8 zákona č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, a podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 114/1959 Ú. l. povoleno zboření skladiště ve dvoře domu čp. 63 v U. s odůvodněním, že v roce 1966 bude provádět výstavbu nového skladu v domě čp. 63 v U. Na základě územního rozhodnutí komise výstavby bývalého Městského národního výboru v U. bylo pak rozhodnuto o umístění stavby skladu nábytku v domě čp. 63 na pozemku parc. č. 87/1 v U., přičemž při vypracování projektové dokumentace je nutno dodržet podmínky zápisu z 26. 11. 1965, které zní: „po stránce územní i urbanistické jeví se nejvýhodnější formou výstavba dvouetážového křídla, navazujícího od jihu ke stávající budově“. Ze snímku katastrální mapy (jakožto součástí územního rozhodnutí), schválené výměrem komise pro výstavbu bývalého Měst. NV v U., zn. 325/66, zároveň vyplývá, že na pozemku parc. č. 87/1 je zakreslena přístavba domu stojícího na pozemku parc. č. 87/1. Z rozhodnutí komise výstavby bývalého Městského národního výboru v U. ze

14. 10. 1966, zn. 2134, 2701/66-Hor, vyplynulo, že podle § 11 zákona č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, byla podniku N. v G. povolena stavba – přístavba skladu nábytku k prodejně 112 v domě čp. 63. Ze zápisu o odevzdání a převzetí dokončených staveb ze 4. 1. 1968 vychází najevo, že šlo o přístavbu skladu a prodejny nábytku v U. a odkazuje se v něm na hospodářskou smlouvu č. 81300208/66 ze 7. 11. 1966.

Z uvedených poznatků získaných šetřením v rámci řízení o stížnosti pro porušení zákona nelze učinit závazná zjištění o rozhodných skutečnostech ve věci samé. Nicméně výsledky tohoto šetření dokládají, že vznikají závažné pochybnosti o tom, zda právo nakládat s předmětem převodu, tj. domem čp. 63 a pozemkem parc. č. 87/1 v U., příslušelo jen vydávající organizaci, popřípadě zda dokonce přístavbou nevznikla věc nová se všemi důsledky z toho vyplývajícím. Mohly v podstatě nastat tři situace. Buď se stala přístavba skladu a prodejny nábytku k prodejně č. 112, umístěné v převáděném domě, součástí původní věci hlavní, tj. domu čp. 63 v U., což by znamenalo, že stále šlo o jednu věc, k níž mohlo vzniknout právo společného hospodaření Podniku bytového hospodářství v U. i podniku N. v G., a pak by jako osoby povinné musely vystupovat oba státní podniky anebo ten z nich, jemuž zůstalo výlučné právo hospodaření. Stavbou skladu a prodejny nábytku však mohla vzniknout i věc nová – právně samostatná, jejíž právní režim dohodou o vydání věci mezi dosavadními účastníky by nebyl dotčen; předmětem převodu by totiž byl jen původní dům čp. 63 v U., zatímco novostavba skladu a prodejny nábytku by zůstala ve vlastnictví tohoto subjektu, který ji vytvořil (případně i s důsledky předpokládanými ustanovením § 10 odst. 3 zákona č. 403/1990 Sb.). Konečně mohla nastat i situace, kterou nelze zcela vyloučit v případech rozsáhlých přístaveb (velikostí zastavěné plochy, popřípadě výškou podstatně přesahující rozměry původní stavby hlavní), že totiž došlo ke změně charakteru staveb. Tu by byly důsledky z toho hlediska, zda by vůbec mohlo dojít k vydání nemovitostí či jen k vyplacení finanční náhrady. Tuto variantu je nutno vzít v úvahu alespoň teoreticky, když ze snímku katastrální mapy vyplývá, že podnik N. v G. provedl přístavbu, jejíž zastavěná plocha je větší nejen než původně zbořený sklad, ale zhruba dvojnásobně přesahuje zastavěnou plochu dosavadní stavby domu čp. 63 v U.

Státní notářství v dalším řízení bude muset provést důkaz zejména výslechem informovaného pracovníka podniku N. v G. a opatřit další doklady, aby mohlo učinit spolehlivý závěr o tom, co mělo být předmětem dohody o vydání věci a kdo v tomto řízení měl být účastníkem na straně vydávající organizace. Státní notářství při přezkoumávání dohody mělo postupovat obdobně jako při registraci smlouvy o převodu nemovitosti, tj. kromě jiného, zejména zkoumat oprávnění nakládat s nemovitostí, které se dohoda týká, a mít k dispozici potřebná rozhodnutí příslušných orgánů. Údaje evidence nemovitostí mu nebránily, aby si v registračním řízení ověřilo, zda tyto údaje jsou v souladu se skutečným stavem věci, stejně jako i ty údaje, které vyplynuly z dokladů předložených účastníky řízení. V části III. dohody o vydání věci je uvedeno, že „vydávaná nemovitost byla zhodnocena, že částku stanoví podle § 10 odst. 3 zákona č. 403/1990 Sb. ministerstvo pro správu národního majetku a jeho privatizaci České republiky a příjemci jsou si vědomi, že jim ve smyslu tohoto ustanovení vznikne povinnost tuto částku uhradit na účet ministerstva, ve lhůtě jím stanovené“. To znamená, že oprávnění volili nikoliv peněžitou náhradu za zhodnocenou nemovitost, ale její vydání dohodou, k jejíž platnosti jistě není třeba, aby (když už je v ní o zhodnocení zmínka) bylo toto ještě specifikováno co do výše i co do doby vzniku, protože tu jde o vztah jednoho účastníka dohody k třetí osobě, který není součástí právního poměru upravovaného dvoustranným právním vztahem. Nicméně i to mohl být signál pro státní notářství, aby provedlo v této věci podrobnější šetření a zajistilo objektivní soulad svého rozhodnutí se skutečností.

Uvedeným rozhodnutím byl porušen zákon v ustanoveních § 63 odst. 1, § 64 odst. 1 not. ř. a § 4 a § 5 odst. 3 zákona č. 403/1990 Sb. (ve znění zákona č. 137/1991 Sb.). Stížnosti pro porušení zákona, podané generálním prokurátorem České republiky, bylo proto vyhověno a napadené rozhodnutí bylo zrušeno. Věc se vrací státnímu notářství k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.

Poznámky pod čarou:

1) Státní notářství ovšem již k 31. 12. 1992 ukončila svou činnost (srov. zákon č. 264/1992 Sb.).