

Rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 27.08.1975, sp. zn. 1 Cz 64/75, ECLI:CZ:NS:1975:1.CZ.64.1975.1

Číslo: 12/1978

Právní věta: Stanoviskom miestneho národného výboru obce, kde je nehnuteľnosť, ktoré si štátne notárstvo vždy vyžiada podľa ustanovenia § 63 ods. 1 Not. por. napr. k zmluve o prevode nehnuteľnosti nadobúdanej do osobného vlastníctva, sa rozumie vyjadrenie príslušného národného výboru urobené voči štátnemu notárstvu, ktorého obsah posúdi štátne notárstvo v zmysle ustanovení § 25 Not. por. a § 132 O. s. p. Toto stanovisko je podkladom najmä pre posúdenie otázky, či zmluva neodporuje záujmom spoločnosti. Sledovanými záujmami spoločnosti pri prevode nehnuteľnosti do vlastníctva občana je napr. plánovaná výstavba obce, hospodárenie s bytovými a nebytovými priestormi s ohľadom na naliehavú potrebu pracujúcich v dôležitých hospodárskych a spoločenských odvetviach, na stabilizáciu pracovných síl atď.

Soud: Nejvyšší soud SSR

Datum rozhodnutí: 27.08.1975

Spisová značka: 1 Cz 64/75

Číslo rozhodnutí: 12

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Národní výbory, Převod vlastnického práva, Řízení před státním notářstvím

Předpisy: 95/1963 Sb. § 63

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 12/1978 sb. rozh.

Stanoviskom miestneho národného výboru obce, kde je nehnuteľnosť, ktoré si štátne notárstvo vždy vyžiada podľa ustanovenia § 63 ods. 1 Not. por. napr. k zmluve o prevode nehnuteľnosti nadobúdanej do osobného vlastníctva, sa rozumie vyjadrenie príslušného národného výboru urobené voči štátnemu notárstvu, ktorého obsah posúdi štátne notárstvo v zmysle ustanovení § 25 Not. por. a § 132 O. s. p. Toto stanovisko je podkladom najmä pre posúdenie otázky, či zmluva neodporuje záujmom spoločnosti.

Sledovanými záujmami spoločnosti pri prevode nehnuteľnosti do vlastníctva občana je napr. plánovaná výstavba obce, hospodárenie s bytovými a nebytovými priestormi s ohľadom na naliehavú potrebu pracujúcich v dôležitých hospodárskych a spoločenských odvetviach, na stabilizáciu pracovných síl atď.

(Rozsudok Najvyššieho súdu SSR u 27. 8. 1975, [1 Cz 64/75](#))

Kúpnu zmluvou z 22. 12. 1973 odpredali predávajúci Z. P. a M. N. kupujúcim M. M. a J. K. rodinný domček v T. so stavebnou parcelou a záhradou (o výmere 7 a 49 m²) za 109 645 Kčs.

V dotazníku a čestnom vyhlásení k registrácii a k spoplatneniu zmluvy MestNV v T. uviedol, že rozhodol o nesúhlase s prevodom z hľadiska verejného záujmu, podmieneného značnou asanáciou jestvujúceho bytového fondu, pričom potrebuje umiestniť rodiny s deťmi; poukazoval aj na to, že objekt predávaného rodinného domčka sa nachádza v oblasti dlhodobej asanácie.

Štátne notárstvo v Trenčíne svojím rozhodnutím odmietlo ohlásenú zmluvu o prevode rodinného domčka registrovať vzhľadom na to, že MestNV v T. s prevodom nesúhlasil.

Krajský súd v Bratislave uznesením toto rozhodnutie štátneho notárstva potvrdil. V odôvodnení uznesenia uviedol, že vzhľadom na stanovisko MestNV v T. štátne notárstvo správne odmietlo registráciu, keďže by odporovala záujmom spoločnosti.

Najvyšší súd SSR rozhodol o sťažnosti pre porušenie zákona, ktorú podal generálny prokurátor SSR, tak, že uvedeným rozhodnutím štátneho notárstva a uvedeným uznesením odvolacieho súdu bol porušený zákon.

Z odôvodnenia:

Podľa ustanovenia § 63 ods. 1 Not. por. štátne notárstvo preskúma, či je zmluva, ktorá bola ohlásená na registráciu platná, najmä, či sa svojím obsahom neprieči zákonu alebo ho neobchádza alebo inak neodporuje záujmom spoločnosti.

Podľa ustanovenia § 132 O. s. p. (ktoré sa v konaní pre štátnym notárstvom aplikuje v zmysle ustanovenia § 25 Not. por.) dôkazy hodnotí súd (štátne notárstvo podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci.

Platnosť právneho úkonu, i keď spĺňa ináč náležitosti stanovené zákonom, je závislá aj na súlade úkonu so záujmom spoločnosti. Ustanovenie § 63 ods. 1 Not. por. ukladá výslovne, že pri registrácii zmlúv o prevode nehnuteľností musí štátne notárstvo skúmať, či zmluva neodporuje záujmom spoločnosti, a vyžiadať si stanovisko obce, kde je nehnuteľnosť. Toto stanovisko národného výboru k prevodu nehnuteľnosti nie je rozhodnutím národného výboru, ktorým by bolo štátne notárstvo viazané, ale podlieha ako každý iný dôkaz urobený v konaní voľnému hodnoteniu štátneho notárstva v zmysle ustanovení § 25 Not. por. a § 132 O. s. p. Štátne notárstvo, ktoré dostane vyjadrenie stanoviska miestneho národného výboru, posúdi aj s prihliadnutím k obsahu tohto vyjadrenia potom samo, či je zmluva platná. Táto povinnosť je štátnemu notárstvu uložená už uvedeným ustanovením § 63 ods. 1 Not. por. Štátne notárstvo má však postupovať v úzkej spolupráci s miestnymi národnými výbormi, objasňovať sporné a nejasné otázky vysvetlením, prípadne i formou osobného styku s týmito orgánmi.

V prejednávanej veci išlo o predaj rodinného domčka, ktorý kupujú dve slobodné ženy. Miestny národný výbor s prevodom nehnuteľnosti nesúhlasil „z hľadiska verejného záujmu, podmieneného značnou asanáciou jestvujúceho bytového fondu, pričom potrebuje umiestniť rodiny s deťmi“. S prihliadnutím k uvedeným skutočnostiam malo teda štátne notárstvo hodnotiť, či ohlásená kúpna zmluva neodporuje záujmom spoločnosti (§ 63 ods. 1 Not. por.).

Pri prevode obytného domu základným hľadiskom pri sledovaní záujmu spoločnosti je napr. plánovaná výstavba obce, hospodárenie s bytmi a nebytovými priestormi s ohľadom na naliehavú

potrebu pracujúcich v dôležitých hospodárskych a spoločenských odvetviach, na stabilizáciu pracovných síl atď. 1)

V prejednávanej veci obidve kupujúce pracujú v T., kde je nehnuteľnosť, predtým bývali v B., odkiaľ do T. denne cestovali, a teraz už bývajú v dome v T. Zodpovedalo by teda požiadavke stabilizácie pracovných síl i podmienkam vhodným k riadnemu výkonu práce, aby kupujúce bývali v mieste svojho pracoviska. Podniky ako aj národné výbory sú povinné vytvárať podmienky pre stálosť pracovných pomerov; národné výbory tu napomáhajú najmä zlepšovaním bytových podmienok.

Podľa potvrdenia MestNV v T. zo 6. 12. 1974 (ktoré malo štátne notárstvo i odvolací súd k dispozícii) v dome bývajú obidve kupujúce, ďalej rodičia kupujúcich, ako aj ich štyria súrodenci. V návrhu na registráciu kúpnej zmluvy žiadateľky uviedli, že v kupovanom dome býva z ich rodiny 8 osôb, z toho 2 pracujú ako lekárky v T., 1 ako majsterka v Odevných závodoch v T., 1 ako mechanizátor na JRD v H., kam denne cestuje zo svojho bydliska v T., 1 ako mechanik v Z. pri T., 2 sú vysokoškolačky a rodičia sú už dôchodcovia. Ďalej uviedli, že kupujúca J. K. hodlá uzavrieť manželstvo a bude v dome bývať aj s manželom.

Uvedené skutočnosti neboli v tomto konaní o registráciu zmluvy správne hodnotené napr. aj z toho hľadiska, že tu nie je potreba náhradného bývania pre všetky uvedené osoby, ktoré už v predmetnom dome bývajú.

Bol teda v prejednávanej veci vydanými rozhodnutiami porušený zákon v ustanoveniach § 63 ods. 1 a § 64 Not. por. a § 25 Not. por. i § 132 O. s. p. (odvolacím súdom aj v ustanovení § 219 O. s. p.) v súvislosti s ustanovením § 39 O. z.

1) Porov. k tomu čl. 14/III inštrukcie Ministerstva spravodlivosti z 19. 5. 1964 č. k. 297/64-MS-OK a Ministerstva poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva (uverejnenú pod č. 7 v čiaske 8/1964 Zbierky inštrukcií a oznámení Ministerstva spravodlivosti so zmenami uvedenými v oznámení č. 1 v čiaske 1-2/1969 Zbierky inštrukcií a oznámení Ministerstva spravodlivosti).