

Zpráva Nejvyššího soudu SSR ze dne 07.12.1981, sp. zn. Cpj 59/81, ECLI:CZ:NSSR:1981:CPJ.59.1981.1

Číslo: 32/1982

Právní věta: K niektorým ďalším otázkam konania o registrácii zmlúv /1/ 1) K predchádzajúcim už riešeným otázkam konania o registrácii zmlúv pozri zborník I Najvyššieho súdu ČSSR "Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím", sevt, Praha 1974, str. 561 - 599 a 607 - 610, ako aj č. 22/1975, č. 13/1979 [str. 150 - 162] a č. 19/1980 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk.

Soud: Nejvyšší soud SSR

Datum rozhodnutí: 07.12.1981

Spisová značka: Cpj 59/81

Číslo rozhodnutí: 32

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Zpráva

Hesla: Cena, Dům rodinný, Náhrada škody, Národní výbory, Notářství, Notářství státní, Omezení převodu nemovitosti, Opatrovník, Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím, Rozhodnutí jiných orgánů

Předpisy: 95/1963 Sb. § 8

§ 104 25/1964 Sb. § 2 40/1964 Sb. § 39

§ 119

§ 128

§ 134

§ 14

§ 221

§ 25

§ 399

§ 490 53/1966 Sb. § 14

§ 51

§ 58

§ 59

§ 61

§ 63

§ 64

§ 91 99/1963 Sb. § 63

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

1. Rodinné domčeky ako stavby slúžiace na uspokojenie jednej zo základných životných potrieb občanov, totiž potreby bývania, sú častým predmetom prevodu a so zmluvami o prevode rodinných domčekov sa v konaní o registrácii zmlúv stretávame najčastejšie.

Zatiaľ čo prevod v súkromnom vlastníctve podlieha podľa ustanovenia § 490 ods. 2, veta tretia, O. z. súhlasu národného výboru, prevod vlastníctva rodinného domčeka nevyžaduje takýto súhlas. Je preto dôležité, aby si štátne notárstvo náležite zistilo, či stavba, ktorá je predmetom prevodu, spĺňa náležitosti rodinného domčeka, ako sú uvedené v ustanovení § 128 O. z. a zhodne s ním v ustanovení § 60 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi.

Charakter prevádzanej stavby si obyčajne možno overiť zo znaleckého ocenenia, lebo v tom sa uvádza tak počet miestností, ako aj plošná výmera obytnej plochy.

Dochádza však k prípadom, že štátne notárstvo registruje ohlásenú zmluvu, ako keby jej predmetom bola nehnuteľnosť v osobnom vlastníctve, hoci prevádzaný dom nemá charakter rodinného domčeka.

Štátne notárstvo v Nitre vo veci sp. zn. R I 508/76 nepočítalo do počtu obytných miestností halu, ani jej výmeru nerátalo do obytnej plochy. Nezistovalo však, či hala je a či nie je obytnou miestnosťou z hľadísk uvedených v ustanovení § 63 zákona č. 41/1964 Zb., totiž či má priame osvetlenie a priamu vetrateľnosť.

Štátne notárstvo v Leviciach registrovalo zmluvu pod sp. R I 153/81, v ktorej bola predmetom prevodu domová nehnuteľnosť, ktorá má 3 izby, kuchyňu a sklady súvisiace stavebne s obytnou časťou. Znalec považoval budovu za rodinný domček, hoci je nepochybné, že tu z úhrnu podlahovej plochy všetkých miestností nepripadali na byty dve tretiny.

Vo veci sp. zn. R I 243/81 si štátne notárstvo v Leviciach osvojilo záver znalca, že ide o rodinný domček, hoci na byt pripadalo menej ako dve tretiny podlahovej plochy.

Do plošnej výmery 120 m² uvedenej v ustanovení § 128 O. z. treba započítať aj plochu, o ktorú kuchyňa presahuje 12 m².

Štátne notárstvo v Prievidzi vo veci sp. zn. R I 13/81 započítalo do výmery obytnej plochy nesprávne celú výmeru kuchyne 18,75 m².

Do počtu piatich obytných miestností uvedených v ustanovení § 128 O. z. sa nezapočítavajú kuchyne, a to ani keď ide o obytné kuchyne, totiž o kuchyne presahujúce plochu 12 m².

Napr. Štátna komisia pre investičnú výstavbu – Ústredná správa pre rozvoj miestneho hospodárstva vo vysvetlivkách, ktoré vydala 29. 4. 1965 k niektorým ustanoveniam zákona č. 41/1964 (uverejnených vo Vestníku Štátnej komisie pre investičnú výstavbu, čiastka 5 ročníka 1965) uviedla, že prípustná tolerancia pri fyzickom zameraní plochy obytných miestností v rodinných domčekoch činí plus 1 , t. j. 1,20 m² nad zákonný limit rozhodujúci pre určenie pojmu rodinného domčeka. To však nemenia nič na ustanovení Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb.), ktoré robí charakter rodinného domčeka závislý od dodržania limitu 120 m². Ani tá okolnosť, že dom bol podrobený domovej dani ako rodinný domček, nie je dostatočným dôkazom toho, že dom je rodinným domčekom v zmysle ustanovenia § 128 O. z.

2. Aj keď predmetom prevodu môže byť stavba bez pozemku ako aj pozemok bez stavby, nemožno takéto prevody bez ďalšieho v každom prípade registrovať. Treba totiž dbať na to, že odlišný právny režim pozemku a stavby je únosný iba v prípadoch stavby postavennej na pozemku v osobnom užívaní, inak je však žiadúce, aby tak pozemok ako aj stavba na ňom postavená boli v dispozícii (či už vo

vlastníctve a či v osobnom užívaní) tej istej osoby. Preto je povinnosťou štátneho notára, aby pri rozhodovaní o registrácii kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je len stavba, skúmal aj to, aký má nadobúdateľ stavby vzťah pokiaľ ide o pozemok, na ktorom stavba stojí, a aby viedol účastníkov zmluvy aj k usporiadaniu týchto vzťahov.

Predovšetkým treba zistiť, prečo nie je predmetom prevodu spolu so stavbou aj pozemok, prípadne spolu s pozemkom aj stavba. Obyčajne dochádza k uzavretiu takýchto zmlúv v prípadoch stavby na cudzom pozemku. Podľa rozboru uverejneného pod č. 54/1973 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk (str. 193) je i neoprávnená stavba na cudzom pozemku až do rozhodnutia súdu podľa ustanovenia § 221 O. z. vo vlastníctve stavebníka, takže vlastnícke vzťahy k stavbe nie sú zhodné s vlastnickými vzťahmi k pozemku. Ak sa predajom stavby alebo predajom pozemku právne vzťahy k stavbe a k pozemku opäť zjednocujú, treba takúto zmluvu považovať za žiadúcu.

Do tohto druhu zmlúv spadajú aj zmluvy o prevode, predmetom ktorého je síce aj stavba aj pozemok, avšak stavba sa prevádza celá, zatiaľ čo pozemok iba v podiele alebo naopak. Ide zväčša o zmluvy usporiadavajúce vzťahy medzi účastníkmi, ktorí mali v podielovom spoluvlastníctve pozemok, na tomto pozemku si však postavil stavbu iba jeden z nich.

Napr. Štátne notárstvo v Nitre pod sp. zn. R I 403/81 registrovalo zmluvu, predmetom ktorej bol dom a polovica pozemku.

Štátne notárstvo vo Vranove registrovalo pod sp. zn. R I 43/81 zmluvu, ktorou manžel daroval manželke polovicu pozemku, na ktorom majú obidvaja manželia už dom v bezpodielovom spoluvlastníctve. V súvislosti s týmto prípadom treba však poznamenať, že uvedenou zmluvou sa nedosiahne zjednotenie právneho režimu stavby a pozemku, lebo dom je v bezpodielovom vlastníctve manželov, zatiaľ čo pozemok bude iba v ich podielovom spoluvlastníctve. Štátne notárstvo však postupovalo správne, keď ohlásenú zmluvu registrovalo.

Osobitnú skupinu zmlúv, pri ktorých sa prevádza stavba bez pozemku, tvoria predaje rekreačných chat postavených na pozemkoch, ktoré boli prenechané len do dočasného užívania alebo ktoré boli svojho času dané do nájmu. Ide najmä o prípady chat postavených na pozemkoch štátnych lesov. Správne postupujú štátne notárstva, keď požadujú, aby k zmluve, ktorou dočasný užívateľ pozemku predáva svoju chatu postavenú na takom pozemku, dali súhlas štátne lesy, prípadne tá organizácia, ktorej patrí právo užívania lesného pozemku a ktorá prenechala tento pozemok do dočasného užívania. Súhlas organizácie, ktorej patrí právo užívania lesného pozemku, právny predpis výslovne nepožaduje. Treba však považovať za účelné, aby štátne notárstvo pred rozhodnutím o registrácii malo k dispozícii vyjadrenie tejto organizácie, z ktorého by bolo zjavné, že jej vzťah k nadobúdateľovi chaty bude môcť byť uspokojivo vyriešený (napr. zmluvou o dočasnom užívaní podľa ustanovenia § 14 ods. 2 zákona č. 61/1977 Zb. o lesoch).

Typickým prípadom prevodu stavby postavenej na pozemku, ktorý je iba v dočasnom užívaní, sú prevody garáží postavených na pozemkoch, ku ktorým nemožno zriadiť právo osobného užívania, lebo v územnej prognóze sa ráta s ich zástavbou inakšieho druhu.

Registráciu zmlúv, ktorými sa prevádza len stavba alebo len pozemok, treba považovať za opodstatnenú, ak sa týmito zmluvami usporiadavajú doteraz neupravené právne vzťahy. Ak sa na neupravenosti doterajších vzťahov zmluvou nič nemení, možno registráciu zmluvy považovať za opodstatnenú iba v tom prípade, ak je prevod odôvodnený individuálnymi okolnosťami prípadu, a ak sa účastníkom dostalo náležité poučenie o tom, že právne vzťahy k pozemku alebo ke stavbe, ktoré nie sú predmetom prevodu, zostávajú naďalej neupravené a ak účastníci napriek tomuto poučeniu naďalej zotrvali na svojich zmluvných prejavoch, sú si plne vedomí všetkých prípadných následkov. Ide najmä o to, aby nadobúdateľ stavby bol náležite informovaný aj o tom, že naň neprechádza ani

právo osobného užívania pozemku ani vlastníctvo pozemku a že s vlastníkom si musí vzťahy usporiadať sám.

Ak sa predáva stavba na cudzom pozemku, treba zisťovať, či bol pozemok zastavaný na základe stavebného povolenia. Ak totiž ide o stavbu postavenú bez stavebného povolenia, nie je vylúčené nebezpečenstvo, že stavba nebude ani dodatočne schválená a že bude nariadené jej odstránenie, prípadne že jej užívateľovi bude uložená pokuta za užívanie stavby bez kolaudačného rozhodnutia. Je potrebné, aby bol o tom kupujúci poučený a aby to bolo zachytené aj v spisoch.

Ak sa predáva stavba na cudzom pozemku, treba tiež zisťovať, či nejde o pozemok, na ktorom možno stavať len ak bol daný súhlas na odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu podľa ustanovenia § 14 zákona č. 53/1966 Zb. (v znení zákona č. 75/1976 Zb.) o ochrane poľných chát postavených na pasienkoch alebo lúkach.

3. Ustanovenie § 63 ods. 2 Not. por. ukladá štátnemu notárstvu, aby preskúmalo stav tiarch viaznúcich na nehnuteľnosti a naliehalo na účastníkov právneho úkonu, aby záväzky, ktorých sa tieto obmedzenia a ťarchy týkajú, pokiaľ ešte nestratili význam, uspokojili, alebo aby nadobúdateľ nehnuteľnosti prevzal príslušné ťarchy viaznúce na nehnuteľnosti.

Štátne notárstvo je preto v konaní o registrácii zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorej prevod je podľa ustanovenia § 58 O. z. obmedzený na zabezpečenie pôžičky poskytnutej štátnou sporiteľňou predávajúcemu, povinné zisťovať, či toto obmedzenie prevodu nezaniklo a či trvá.

Na prevod nehnuteľnosti, ktorej prevod je obmedzený, treba totiž vždy podľa ustanovenia § 59 ods. 1 O. z. súhlas veriteľa, a to aj v tom prípade, ak je kupujúci spoludlžníkom predávajúceho. K tejto otázke Najvyšší súd SSR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 1 Cz 10/81 uviedol: „Aj keď je pravda, že kupujúci je spoludlžníkom, pokiaľ ide o pôžičku, na zabezpečenie ktorej má slúžiť obmedzenie prevodu nehnuteľnosti, toto obmedzenie bráni akémukoľvek prevodu vlastníctva predmetných nehnuteľností z občana, ktorý bol vlastníkom v čase uzavretia dohody o obmedzení prevodu, na niekoho iného. Kým teda zabezpečená pohľadávka nebola uspokojená, alebo kým veriteľ na to nedal súhlas, nemôže dlžník, ktorý je vlastníkom nehnuteľnosti (na prevod ktorej sa obmedzenie vzťahuje) previesť túto nehnuteľnosť na niekoho iného, ani na spoludlžníka. Bolo by mohlo teda štátne notárstvo registrovať zmluvu o prevode nehnuteľnosti iba v tom prípade, keby mu bolo preukázané, že na prevod dala štátna sporiteľňa ako veriteľ súhlas, alebo oznámila, že jej pohľadávka bola uspokojená.“

4. V praxi štátnych notárstiev sú často pochybnosti, či zriadenie bezodplatného práva predávajúceho užívať celý domček alebo časť rodinného domčka, ktorý je predmetom prevodu, má vplyv na posúdenie platnosti zmluvy z hľadiska ustanovenia § 399 ods. 2 O. z.

Postup štátnych notárstiev nie je jednotný, pokiaľ ide o oceňovanie tohto práva. Niektoré štátne notárstva sa bez ďalšieho uspokojujú hodnotou uvedenou účastníkmi podľa voľnej úvahy, iné vôbec toto právo neoceňujú a zrejme teda ani neskúmajú, či dohodnutá cena nie je v rozpore s cenovým predpisom.

Vo veci sp. zn. R I 25/81 Štátneho notárstva Bratislava 1 sa účastníci dohodli, že kupujúci poskytnú predávajúcej bývanie v prevádzanej nehnuteľnosti a príspevok na výživu. Toto právo ocenili sumou 24 000,- Kčs a tú odpočítali od dohodnutej kúpnej ceny.

Naproti tomu vo veci sp. zn. R I 284/81 Štátneho notárstva nebolo právo doživotného užívania bytu predávajúcou vôbec ocenené.

Napr. vo veci sp. zn. R I 284/81 Štátneho notárstva Bratislava – vidiek si predávajúci v zmluve

vymienil, aby sa kupujúci o neho „riadne starali, doopatrovali ho, slušne pochovali, poskytlí bývanie, rastlivosť“. Hodnota tohto zaopatrenia bola účastníkmi určená bez bližšej špecifikácie sumou 30 000,- Kčs.

Právo bývania má nepochybne majetkovú povahu a je oceníteľné v peniazoch. Hodnotu tohto práva treba považovať za časť odplaty poskytovanej namiesto kúpnej ceny; tá je iba inou formou plnenia. Štátne notárstvo je preto povinné pri posúdení, či dohodnutá kúpna cena nepresahuje cenu určenú podľa cenových predpisov (§ 399 ods. 2 O. z.), prihliadať aj na hodnotu vymieneného bezodplatného práva bývať.

Rovnako ak sa kupujúci okrem záväzku trpieť užívanie celého rodinného domčeka alebo časti rodinného domčeka zaviazal v zmluve o jeho prevode, že bude predávajúcemu poskytovať zaopatrenie (napr. upratovanie, stravu, starostlivosť v nemoci), treba toto právo predávajúceho považovať za majetkové právo a jeho hodnotu pripočítať k dohodnutej cene.

Pretože v prípade doživotného zaopatrenia alebo doživotného bývania nemožno vopred určiť dĺžku trvania vymieneného plnenia, a teda ani jeho majetkovú hodnotu, treba považovať za správnu prax tých štátnych notárstiev, ktoré pri ocenení týchto plnení vychádzajú maximálne z ich päťročného trvania (analógia s ustanovením § 2 ods. 4 vyhlášky č. 25/1964 Zb.).

5. Kúpa nehnuteľnosti je právny úkon, na urobenie ktorého potrebuje máloletý (opatrovanec) vždy zastúpenie svojím zákonným zástupcom; pretože ide o nakladanie s majetkom dieťaťa presahujúce rámec bežných záležitostí (§ 28 O. z.), potrebuje právny úkon zákonného zástupcu máloletého schválenie súdu starostlivosti o máloletých (opatrovanského súdu) v zmysle ustanovenia § 179 O. s. p.

Ak ide o máloletého alebo o osobu pozbavenú spôsobilosti na právne úkony alebo ktorej spôsobilosť na právne úkony bola obmedzená, koná sa vždy s jej zákonným zástupcom (§ 27 O. z.). Pravdaže v prípadoch stretnutia zájmov tých, ktorých zastupuje ten istý zákonný zástupca (§ 30 O. z.), alebo v prípade možnosti stretnutia zájmov medzi rodičmi a deťmi alebo medzi deťmi navzájom (§ 37 ods. 2 Zák. o rod.) môže ustanoviť opatrovníka samo štátne notárstvo.

V tejto súvislosti sa vyskytla otázka, či štátne notárstvo môže podľa ustanovenia § 14 ods. 3 Not. por. ustanoviť máloletému opatrovníka nielen pre konanie o registráciu, ale už aj na to, aby ako kolízny opatrovník zastupoval máloletého pri uzavretí zmluvy.

Odpoveď na túto otázku dal už bývalý Najvyšší súd vo svojom stanovisku Cpj 260/65, ktoré je uverejnené v zborníku III Najvyššieho súdu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení v některých věcech pracovněprávních a občanskoprávních“, SEVT Praha 1980 (str. 349). Podľa tohto stanoviska ustanovuje kolízneho opatrovníka „aj v ostatnej činnosti štátneho notárstva“ štátne notárstvo a nie súd, a to aj v prípade, že ide o máloleté deti.

Pretože kolízia zájmov vyvolala potrebu ustanoviť opatrovníka už pri uzavieraní zmluvy, trvá aj v konaní o registráciu, obvykle koná štátne notárstvo s tým istým opatrovníkom bez toho, že by ho pre konanie o registráciu znovu ustanovovalo. Túto prax treba považovať za správnu.

Z ustanovenia § 89 Not. por. vyplýva povinnosť štátneho notárstva venovať zvýšenú pozornosť prípadom, v ktorých dochádza k právnym úkonom uzavieraným osobou vo vysokom veku a v ktorých sa trebam zaoberať tým, či takáto osoba vzhľadom na svoj vek je schopná chápať význam právneho úkonu, ktorý uskutočnila.

Napr. vo veci sp. zn. R I 48/80 Štátneho notárstva Bratislava 4 zrušil Najvyšší súd SSR rozhodnutie štátneho notárstva o registrácii zmluvy a vrátil vec na ďalšie konanie s úpravou, aby štátne notárstvo

náležite zistilo, či účastníčka, ktorá v čase spísania zmluvy mala 87 rokov, dostatočne chápala zmysel právneho úkonu, ktorý robila, najmä si ho chcela zabezpečiť iba bývanie, a či aj osobnú starostlivosť, prípadne zaopatrenie.

Aj keď zmluva uzavieraná zákonným zástupcom účastníka podlieha ešte schváleniu súdu starostlivosti o máloletých alebo opatrovanského súdu, treba dbať na zachovanie všetkých formálnych náležitostí prejavu, ktorý sa robí za máloletého alebo za opatrovanca.

Štátne notárstvo v Trenčíne rozhodnutím sp. zn. R I 963/78 registrovalo ohlásenú kúpnu zmluvu uzavretú máloletou kupujúcou. V zmluve bolo uvedené, že máloletú zastupuje jej matka, avšak jej podpis na zmluve chýbal. Nedostatok podpisu zákonnej zástupkyne máloletej kupujúcej nekonvaliduje ani rozsudok, ktorým súd „schválil právny úkon urobený matkou máloletej kupujúcej v mene jej máloletej dcéry“. Rozhodnutie, ktorým súd podľa ustanovenia § 28 O. z. schválil nakladanie zákonného zástupcu s majetkom máloletého dieťaťa presahujúce rámec bežných záležitostí, nenahrádza totiž právny úkon, ktorý bol potrebný na takúto dispozíciu v tým bolo v prípade ohlásenej zmluvy podpísanie kúpnej zmluvy zákonným zástupcom. Chýbal teda v zmluve, ktorá bola ohlásená na registráciu, platný prejav kupujúcej a tento nedostatok štátne notárstvo ponechalo bez povšimnutia.

6. Štátnym notárstvami nebýva vždy jasné, či v prípadoch, keď po ohlásení zmluvy na registráciu nebol predložený súhlas vyžadovaný podľa príslušných zákonných ustanovení na prevod nevyhnutelnosti, ktorá je predmetom zmluvy, majú konanie zastaviť a či registráciu odmietnuť.

Ide predovšetkým o súhlas vyjadrený príslušným štátnym orgánom po predchádzajúcom konaní spravidla formou rozhodnutia, ako je napr. súhlas národného výboru podľa ustanovenia § 490 ods. 2 O. z. alebo povolenie devízového orgánu podľa ustanovenia § 18 ods. 1 zákona č. 142/1970 Zb. Ide však aj o súhlasy, ktoré dávajú občania (napr. súhlas podielového spoluvlastníka podľa ustanovenia § 140 O. z.) alebo organizácie (napr. súhlas JRD podľa ustanovenia § 42 ods. 2 zákona č. 122/1975 Zb., prípadne súhlas inej poľnohospodárskej organizácie podľa ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 123/1975 Zb.).

Otázkami správneho postupu pri vydávaní rozhodnutia o registrácii zmluvy sa už zaoberal bývalý Najvyšší súd (pozri zborník I Najvyššieho súdu ČSSR „Najvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvem“, SEVT, Praha 1974, str. 568-569), ako aj Najvyšší súd ČSR v správe uverejnenej pod č. 22/1975 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk (str. 103); na ich závery možno tu poukázať.

Treba však uviesť, že postup podľa ustanovení § 25 Not. por. a § 103, § 104 O. s. p. nepridchádza do úvahy v prípadoch, keď napr. vydaným rozhodnutím príslušného národného výboru nebol udelený súhlas k prevodu budovy, ktorá je súkromnom vlastníctve alebo k prevodu poľnohospodárskeho pozemku podľa ustanovenia § 64 ods. 1 Not. por. nepridchádza zastavenie konania do úvahy napr. ani vtedy, ak účastník, ktorý zmluvu ohlásil na registráciu, oznámil štátnemu notárstvu, ktoré ho vyzvalo na odstránenie nedostatkov zmluvy, že tu podľa jeho názoru netreba súhlasu podľa § 490 ods. 2 O. z. a že preto o tento súhlas príslušný národný výbor nepožiadala.

Konanie o registráciu zmluvy nemožno podľa ustanovení § 103 a § 104 O. s. p. (v zmysle ustanovenia § 25 Not. por.) zastaviť ani v prípadoch, keď účastník, ktorý zmluvu ohlásil na registráciu, nepredložil štátnemu notárstvu napr. súhlas JRD podľa ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 123/1975 Zb., súhlas podielového spoluvlastníctva podľa ustanovenia § 140 O. z. alebo súhlas manžela prevodcu v zmysle ustanovenia § 145 ods. 1 O. z.; nejde totiž o nedostatok podmienok konania spočívajúci v tom, že nebolo vydané rozhodnutie príslušného orgánu v konaní, ktoré mu malo predchádzať.

Tam, kde národný výbor nedal súhlas podľa ustanovenia § 490 ods. 2 O. z. na prevod, chýba zákonná náležitosť prevodu, takže štátne notárstvo je povinné registráciu odmietnuť.

Zložitejšia je otázka, či môže štátne notárstvo registráciu odmietnuť, ak národný výbor na prevod podľa ohlásenej zmluvy dal súhlas podľa ustanovenia § 490 ods. 2 O. z. Na riešenie tejto otázky si treba ujasniť, aký je vzťah rozhodnutia vydaného v správnom konaní podľa zákona č. 71/1967 Zb. k rozhodnutiu štátneho notárstva. Štátna notárstvo nemôže znovu hodnotiť zmluvu ohlásenú na registráciu z tých hľadísk, z ktorých ju už hodnotil národný výbor. Treba preto rozlišovať medzi kritériami sledovanými národnými výbormi ako základnými orgánmi štátnej moci a správy poverenými vo svojich územných obvodoch výkonom štátnej správy a organizovaním plánovitého rozvoja hospodárskej, kultúrnej, zdravotnej a sociálnej výstavby a spájajúcimi v svojej práci uspokojovanie potrieb spoločnosti s potrebami a záujmami v svojom obvode a uvádzajúcimi do súladu celospoločenské, miestne, skupinové a osobné záujmy.

Napr. inštrukcia Ministerstva spravodlivosti a Ministerstva poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva z 19. 5. 1964 č. 297/64 MS-OK a č. 61 516/64-MZ-práv. (uverejnená pod č. 21 v čiastke 14/1964 Zbierky smerníc pre národné výbory a pod. č. 8 v čiastke 14/1964 Zbierky inštrukcií a oznámení Ministerstva spravodlivosti) vedie v čl. 26 národné výbory, aby skúmali, či prevod nevyhnutelnosti nie je v rozpore so záujmom spoločnosti, najmä či sa ním neohrozuje poľnohospodárska výroba, napr. nezmenšuje poľnohospodársky pôdny fond, neznemožňuje hospodárenie na poľnohospodárskych pozemkoch, nenarušuje stabilita pracovných síl v poľnohospodárstve, nevytvárajú sa malé naturálne hospodárstva nespôsobilé na plnenie dodávkových úloh, či nepreberajú roľnícke usadlosti alebo poľnohospodárske pozemky osoby, ktoré do budúcnosti nezaručujú, že zabezpečia riadnu poľnohospodársku výrobu, atď. Pri prevode budov slúžiacich na bytové účely treba mať na zreteli (čl. 29 citovanej inštrukcie), či sa prevodom nevyhnutelnosti nenarušuje plánovitá výstavba obce, hospodárenie s bytmi a nebytovými priestormi vzhľadom na naliehavú potrebu pracujúcich v dôležitých hospodárskych a spoločenských odvetviach a pod.

Ak teda národný výbor vykonateľným rozhodnutím vydaným v správnom konaní podľa zákona č. 71/1967 Zb. udelil podľa ustanovenia § 490 ods. 2 O. z. súhlas na prevod nehnuteľnosti podľa ohlásenej zmluvy, nie je štátne notárstvo oprávnené preskúmať správnosť tohto rozhodnutia a nemôže sa s ním dostať do rozporu. Ak národný výbor udelil súhlas na prevod, môže síce štátne notárstvo registráciu ohlásenej zmluvy odmietnuť, avšak iba s poukazom na iné hľadiská, než z akých posudzoval zmluvu národný výbor, a nie na hľadiská, z ktorých vyvodil svoje závery národný výbor.

7. Ohlásenie zmluvy na registráciu sa môže stať až po jej napísaní a nemožno žiadať štátne notárstvo súčasne aj o spísanie zmluvy aj o jej registráciu. 2) Terajšia právna úprava však nijako nevymedzuje čas, v ktorom treba spísanú zmluvu ohlásiť na registráciu, takže možno na registráciu ohlásiť a možno aj registrovať zmluvy, ktoré boli uzavreté skôr, ešte pred nadobudnutím účinnosti Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb.), totiž z čias pred 1. 4. 1964.

V tejto súvislosti treba však upozorniť na to, že zmluva, ku ktorej bolo udelené privolenie podľa zákona č. 65/1951 Zb. a ktorá bola podľa zákona o notárskych poplatkoch č. 26/1957 Zb. podrobená tzv. poplatkovej registrácii, nemá byť už registrovaná, pretože mala za následok prevod vlastníctva, takže právne následky ňou zamýšľané už nastali.

Ak k uvedenej zmluve nebolo udelené privolenie podľa zákona č. 65/1951 Zb., stala by sa zmluva platnou, iba keby bola teraz registrovaná podľa ustanovenia § 61 a nasl. Not. por., pričom by ju bolo treba posudzovať podľa predpisov teraz platných v čase jej písania.

Pravdaže dlhý časový odstup medzi písaním zmluvy a jej ohlásením na registráciu vyžaduje, aby si štátne notárstvo zistilo, prečo k priesťahom došlo, najmä či medzičasom účastníci oprávnené od

zmluvy neodstúpili alebo či nedošlo ku zmene pomerov, napr. či nedošlo k vydržaniu vlastníctva prevádzanej nevyhnutelnosti podľa ustanovení skôr platných predpisov. Ak sa niektorý z účastníkov tým viac, ak bola štátnemu notárstvu ohlásená na registráciu zmluva uzavretá pred 1. 1. 1951 (t. j. pred účinnosťou zákona č. 141/1964 Zb.). Názor, že takáto zmluva pre svoju platnosť nevyžaduje registráciu, pretože sa stala automaticky platnou po 1. 1. 1951 a týmto dňom prešlo podľa nej vlastníctvo, je nesprávny. Aj takáto zmluva, ak nedošlo na jej základe k prevodu vlastníctva podľa predtým platného práva, za predpokladu, že sú ešte stále záväzné pre účastníkov prejavu do nej pojaté, potrebuje registráciu; podmienkou registrácie však bude, že zmluva zodpovedá všetkým požiadavkám podľa platného právneho poriadku. Do úvahy by teda prichádzala napr. zmluva darovacia alebo zámenná (kúpna zmluva by spravidla nezodpovedala požiadavke dodržania cenového predpisu).

2) Porov. zborník I Najvyššieho súdu ČSSR „Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a řízení před státním notářstvem“, SEVT, Praha 1974 str. 563.