

# Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 28.10.1987, sp. zn. Cpj 26/87, ECLI:CZ:NS:1987:CPJ.26.1987.1

**Číslo:** 15/1988

**Právní věta:** Písomné vyhlásenie občana v zmysle ustanovenia § 63 ods. 2, druhá veta, Not. por. je v konaní o registrácii zmlúv dôkazom, ktorý neprichádza do úvahy, vtedy, keď možno vlastníctvom občana preukázať inak; nemožno ho preto použiť tam, kde sú podmienky na to, aby o vlastníctvo rozhodol súd. Písomné vyhlásenie občana prichádza do úvahy najmä v prípadoch, v ktorých v dôsledku vojnových udalostí alebo živelnej pohromy došlo napr. k úplnému zničeniu, vážnemu poškodeniu alebo strate pozemkovej knihy, pozemnoknižných vložiek, katastrálnych máp alebo iných dôležitých listín preukazujúcich vlastníctvo, a v ktorých by nebolo ani možné podať proti niekomu návrh na začatie konania na súde.

**Soud:** Nejvyšší soud SSR

**Datum rozhodnutí:** 28.10.1987

**Spisová značka:** Cpj 26/87

**Číslo rozhodnutí:** 15

**Číslo sešitu:** 6

**Typ rozhodnutí:** Stanovisko

**Hesla:** Dokazování, Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím

**Předpisy:** 146/1984 Sb. 40/1964 Sb. § 63 odst. 2 věta druhá  
§ 130 odst. 1

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Vysoký počet vlastníckých sporov na súdoch v Slovenskej socialistickej republike, ktorý sústavne pretrváva, bol podrobený analýze vykonanej Ministerstvom spravodlivosti SSR. Podľa jej výsledku, ako aj podľa poznatkov Najvyššieho súdu SSR získaných pri výkone súdneho dozoru značná časť týchto sporov je vyvolávaná podaním žaloby o určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam a má sčasti základ predovšetkým v snahe občanov usporiadať si nedoložené právne vzťahy k nehnuteľnostiam, najmä k pozemkom, ktoré existujú doteraz prevažne ako dôsledok právnych zmien nerealizovaných v pozemkovej knihe, vo vlastníckych vzťahoch k nehnuteľnostiam na základe ústnej zmluvy za platnosti práva platného na Slovensku do konca roku 1950.

Analýzou sa zistilo, že veľa takýchto žalôb sa podáva len preto, aby sa vyvolalo súdne rozhodnutie, ktorého obsahom je určenie, že žalobca je vlastníkom určitej nehnuteľnosti, ktorú má v držbe, o čom nemôže predložiť výpis z pozemkovej knihy alebo z evidencie nehnuteľností, príslušnú listinu alebo rozhodnutie, a to často v súvislosti so zamýšľaným prevodom tejto nehnuteľnosti na iného. Prevodca totiž musí v konaní o registrácii zmluvy o prevode nehnuteľnosti vždy preložiť dôkaz o tom, že je

vlastníkom, lebo iba vlastník môže previesť vec na iného ( § 130 ods. 1 O. z.).

Právne sa tieto návrhy najčastejšie opierajú o tvrdené vydržanie podľa právnych predpisov platných do 30. 3. 1964, prípadne pred rokom 1951, alebo o tvrdenie, že v dávnej minulosti ústne alebo konkludentným činom už došlo k zrušeniu a reálnej delbe podielového spoluvlastníctva 1) .

Vznikla úvaha, či by s cieľom zníženia počtu takýchto vlastníckych sporov, sledujúcich iba účel preukázať vlastníctvo k nehnuteľnosti súdnym rozhodnutím tam, kde občan nemôže toto vlastníctvo pri jeho prevode na iného preukázať bežnými prostriedkami, nebolo možné v širšom meradle využívať ustanovenie § 63 ods. 2, druhá veta, Not. por. bez vyvolania súdneho sporu.

Podľa tohto ustanovenia, ak v konaní o registrácii zmluvy o prevode nehnuteľnosti nemožno niektoré skutočnosti, najmä oprávnenie účastníka nakladať s nehnuteľnosťou, preukázať inka, treba predložiť o nich písomné vyhlásenie.

V tejto súvislosti vzniká otázka, či širšiemu využívaniu tohto ustanovenia štátnymi notárstvami pri registrácii zmluvy o prevode nehnuteľnosti nebránila do značnej miery aj výkladové ťažkosti obsahu slov „písomné vyhlásenie účastníka“ a z toho vyplývajúca neistota, v ktorých prípadoch nedoložených vlastníckych vzťahov ho možno použiť, ako aj obava, či by to nevedlo naopak k zvýšeniu počtu vlastníckych sporov na základe návrhov na určenie neplatnosti zmlúv v dôsledku toho, že vlastníctvo prevodcu nebolo správne zistené a že vlastníkom je niekto iný. V praxi dochádza preto z opatrnosti k reštriktívnemu uplatňovaniu ustanovenia § 63 ods. 2, druhá veta, Not. por.

Táto výkladová otázka vo vzťahu k ustanoveniu § 63 ods. 2, druhá veta, Not. por. bola judikatúrou už v minulosti čiastočne riešená. Stalo sa tak napr. v rozhodnutí uverejnenom pod č. 57/1965 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR. V tomto rozhodnutí sa uvádzalo, že v konaní o registrácii zmluvy treba skúmať oprávnenie účastníkov zmluvy samostatne nakladať s nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom zmluvy, a že s čestným vyhlásením (písomným vyhlásením) sa môže štátne notárstvo uspokojiť iba vtedy, keď nemožno okolnosti potrebné k preskúmaniu platnosti zmluvy preukázať inak.

Štátne notárstvo musí predovšetkým zisťovať skutočný stav v zmysle ustanovení § 4 ods. 1 Not. por., podľa ktorého má štátne notárstvo pri rozhodovaní i pri ostatnej svojej činnosti vychádzať zo skutočného stavu veci, dbať o určitosť právnych vzťahov a o predchádzanie sporom. Táto povinnosť vychádza aj z ustanovenia § 120 ods. 1 O. s. p. so zreteľnom na ustanovenie § 25 Not. por. Vyhlásenie účastníkov bolo teda považované za celkom výnimočný dôkazný prostriedok o vlastníctve. V tomto rozhodnutí sa však neuvádzali konkrétne prípady, za ktorých by to bolo možné.

Obdobný výklad obsahuje aj správa o zhodnotení rozhodovacej činnosti súdov a štátnych notárstiev pri riešení niektorých vlastníckych a užívacích vzťahov, uverejnená pod č. 53/1973 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk (str. 196).

V rozsudku Najvyššieho súdu SSR sp. zn. 6 Cz 102/70 2/ sa k tejto otázke uvádzalo, že štátne notárstvo v konaní o registrácii zmlúv nemôže ani ako predurčujúcu otázku rozhodnúť, či medzi sprevádzateľom reálnej časti nehnuteľnosti a ostatnými pozemnoknižnými spoluvlastníkmi došlo platne k reálnej delbe (v prípade tvrdenej delby vykonanej mlčky ešte za platnosti uhorského práva na Slovensku), ak je táto okolnosť medzi predávateľom a ostatnými pozemnoknižnými spoluvlastníkmi sporná. Spornosť navrhovateľom tvrdené delby musí byť odstránená už pred registráciou zmluvy, čo by sa mohlo stať alebo uznávacím prejavom ostatných pozemnoknižných spoluvlastníkov alebo súdnym rozhodnutím.

V rozbere a zhodnotení notárskej práce v konaní o dedičstve a v konaní o registrácii zmlúv, Pls 1/1967 bývalého Najvyššieho súdu (pozri Zborník I Najvyššieho súdu ČSSR 3) , str. 573) sa k tomuto

zastáva názor, že pokiaľ ide o nakladanie s nehnuteľnosťou, použije štátne notárstvo všetky dôkazné prostriedky prichádzajúce do úvahy na úplné zistenie stavu veci. Do úvahy budú prichádzať súdne rozhodnutia, sitiny, vyjadrenie príslušných orgánov, najmä národného výboru, ale i výpovede účastníkov atď. Iba v tých prípadoch, nepochybne výnimočných, v ktorých bude zrejmé, že oprávnenie účastníka nakladať s nehnuteľnosťou nemožno preukázať inak, bude možno uspokojiť sa s písomným vyhlásením účastníka, ktoré ani v otázke vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nemožno zásadne vylúčiť ako zákonom predpokladaný prostriedok na doloženie skutočností potrebných na preskúmanie platnosti zmluvy. Štátne notárstvo sa však nebude môcť uspokojiť s písomným vyhlásením účastníka, pokiaľ tu bude možnosť preukázať oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťou, a s prostriedkami presvedčivejšie dokladajúcimi skutočný stav veci.

Z rozhodnutia uverejneného pod č. 60/1977 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk v tejto súvislosti čiže vyplýva, že vyhlásenie podľa ustanovenia § 63 ods. 1 in fine Not. por. (v znení pred novelou vykonanou zákonom č. 134/1982 Zb.) nemožno zamieňať s vyhlásením účastníka o jeho vlastníctve k nehnuteľnosti, o ktorom štátne notárstvo vydáva osvedčenie v zmysle ustanovení § 100 ods. 1 Not. por. Toto vyhlásenie preukazuje iba toľko, že bolo pred štátnym notárstvom urobené, nie však, že zodpovedá skutočnosti a že občan je skutočne vlastníkom nehnuteľnosti. Z osvedčovaných skutočností podľa ustanovenia § 100 ods. 1 Not. por. nemôže takýmto spôsobom ustáliť vlastníctvo k nehnuteľnosti, toho, kto vyhlásenie urobil. Takáto činnosť by presahoval právomoc štátneho notárstva. Riešiť cez ustanovenie § 100 ods. 1 Not. por. otázky vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a rozhodnutím určovať, či tu vlastnícke právo je alebo nie je, nepatrí totiž do právomoci štátnych notárstiev, ale do právomoci súdov (§ 7 O. s. p.).

Z ustanovenia § 63 ods. 2, druhá veta, Not. por. vyplýva, že povinnosť preukázať vlastníctvo prevádzanej nehnuteľnosti spočíva na prevodcovi. Nijako sa ním však nevyklučuje ani nezoslabuje zásada materiálnej pravdy vyjadrená v ustanovení § 4 ods. 1 Not. por. Štátne notárstvo je povinné v každom prípade registrácie zmluvy o prevode nehnuteľnosti dôsledne skúmať skutočný stav vlastníctva k prevádzanej nehnuteľnosti, pričom sa za týmto účelom zásadne nevyklučuje vykonať v zmysle ustanovenia § 25 Not. por. aj dokazovanie so zreteľom na ustanovenia § 122 a nasl. O. s. p., avšak len pokiaľ by to zodpovedalo povahe konania o registrácii zmlúv.

So zreteľom na to, že právna povaha písomného vyhlásenia účastníka v konaní o registrácii zmlúv ako dôkazu jeho oprávnenia nakladať s nehnuteľnosťou sa ani novelou Notárskeho poriadku 4) , vykonanou zákonom č. 134/1982 Zb., obsahovo ani svojím zmyslom nezmenila, sú v konaní o registrácii zmlúv naďalej použiteľné a vyhovujúce závery z rozhodnutí a stanovísk, ako už boli hore uvedené.

Písomné vyhlásenie občana v zmysle ustanovenia § 63 ods. 2, druhá veta, Not. por. v konaní o registrácii zmlúv je dôkazom vlastníctva k nehnuteľnosti len celkom výnimočným v prípadoch, keď vlastníctvo občana nemožno preukázať inak, t. j. tam, kde nie sú podmienky na to, aby o vlastníctve rozhodol súd.

Možnosť využitia tohto písomného vyhlásenia účastníkov prichádza do úvahy spravidla v prípadoch, v ktorých napr. v dôsledku vojnových udalostí, živelnej pohromy alebo v obdobných prípadoch došlo k zničeniu alebo vážnemu poškodeniu alebo strate pozemkovej knihy, pozemnoknižných vložiek, katastrálnych máp alebo iných dôležitých listín preukazujúcich vlastníctvo, ktoré nemožno rekonštruovať a v ktorých by nebolo možné podať proti niekomu návrh na začatie konania na súde a získať tak pre konanie o registrácii zmlúv doklad o oprávnení nakladať s nehnuteľnosťou.

Poznámky pod čiarou:

1) V zmysle záverov rozhodnutia uverejneného pod č. 911/1932 Úradnej zbierky rozhodnutí

Najvyššieho súdu Československej republiky, podľa ktorého bolo na Slovensku podľa vtedy platného práva treba v dlhotrvajúcom stave držby a užívania nehnuteľnosti zapísaných v pozemkovej knihe na mená spoluvlastníkov v ideálnych podieloch, podľa ktorého určití spoluvlastníci určité časti týchto nehnuteľností mali vo výlučnej držbe a užívaní, vidieť dohodu strán o delbe, prípadne o zámene týchto nehnuteľností nielen čo do držby, ale aj čo do vlastníckeho práva. Na platnosť tejto dohody nevyplývala ani okolnosť, že niektoré časti z nehnuteľnosti malo v spoločnej držbe viac spoluvlastníkov, ine časti zase mali jednotliví spoluvlastníci vo výlučnej držbe. Takáto dohoda mohla byť uzavretá aj mlčky (konkludentným činom).

2) S týmto rozhodnutím boli súdy v SSR oboznámené v zošite 7/1971 (por. č. 88 ) Výberu rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu SSR, vydávanom pre služobnú potrebu súdov a štátnych notárstiev Slovenskej socialistickej republiky.

3) Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvem“, SEVT, Praha 1974.

4) Zákona č. 95/1963 Zb. (ktorého úplné znenie so zmenami a doplnkami bolo vyhlásené pod č. 72/1983 Zb.)