Zpráva Nejvyššího soudu SSR ze dne 22.12.1987, sp. zn. Cpj 55/87, ECLI:CZ:NSSSR:1987:CPJ.55.1987.1

Číslo: 14/1988

Právní věta: K ďalším otázkam registrácie zmlúv o prevode nehnutelností a zmlúv o zriadení a zániku vecných bremien /1/ 1)Predchádzajúci výklad pozri v Zborníku I Najvyššieho súdu ČSSR ("Nejvyšší soud o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím"), SEVT, Praha 1974, str. 561 - 579, ďalej v č. 22/1975, č. 13/1979, č. 19/1980, č. 32/1982, č. 50/1985 (str. 273 - 285), č. 45/1986 (str. 187 - 191, 193 - 198 a 216) a č. 12/1988 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk, ako aj v zborníku IV Najvyššieho súdu ČSSR ("Nejvyšší soud ČSSR, Nejvyšší soud ČSR a Najvyšší soud SSR o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím"), SEVT, Praha 1986, str. 318 - 336, 346 - 347, 857 až 882.

Soud: Nejvyšší soud SSR

Datum rozhodnutí: 22.12.1987

Spisová značka: Cpj 55/87

Číslo rozhodnutí: 14

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Zpráva

Hesla: Bezpodílové spoluvlastnictví manželů, Cena, Chaty, Dokazování, Dům rekreační, Neoprávněný majetkový prospěch, Notářství, Notářství státní, Podílové spoluvlastnictví, Právní úkony, Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím, Rozhodnutí soudu, Stát, Věcná břemena

Předpisy: 40/1964 Sb. § 490 odst. 2 věta druhá
§ 200

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Konanie a rozhodovanie o registrácii zmlúv o prevode nehnuteľností má zabezpečiť predovšetkým právnu istotu vznikajúcich právnych vzťahov k nehnuteľnostiam, ktoré sa zmluvou zakladajú, pri súčasnej účinnej kontrole, či tieto právne vzťahy zodpovedajú záujmom spoločnosti a účastníkov.

Počet neúspešných návrhov a na registráciu zmlúv podklesol, pretože postupne dochádza k presunu spisovania zmlúv na štátne notárstva a v poslednom období aj na advokátske poradne, takže predmetom registrácie sú stále vo väčšom počte zmluvy kvalifikovane spísané.

Pokiaľ ide o zmluvy o zriadení a o zániku vecných bremien, tento inštitút sa postupne stále viac využíva; osvedčujú sa najmä vecné bremená priechodu a cesty a doživotného užívania prevedených nehnuteľností prevodcami alebo inými osobami.

A. Registrácia zmlúv o prevode nehnuteľností

1. Prevody nezastavaných stavebných pozemkov

Nezastavaný stavebný pozemok možno prevádzať medzi občanmi len za podmienok uvedených v ustanovení § 490 odst. 2, veta druhá, O. z. Štátne notárstvo preto musí mať pri každom prevode pozemku alebo jeho časti preukázané úplným a jednoznačným vyjadrením príslušného územnoplánovacieho orgánu, či tento prevod je v súlade s týmto ustanovením. Aj keď vo všeobecnosti možno konštatovať, že v tomto smere sa prax štátnych notárstev v poslednom období zlepšila, predsa len sa vyskytujú ešte prípady, keď štátne notárstva postupujú a rozhodujú v tomto smere nedôsledne a najmä nevenujú dostatočnú pozornosť zisteniu toho, o aký prevádzaný pozemok ide.

Naďalej sa ešte niektorí štátni notári uspokojujú s takými vyjadreniami územnoplánovacích orgánov, ktoré nemôže viesť v tomto smere k jednoznačnému záveru.

Napr. Štátne notárstvo v Ždiari nad Hronom sa vo veciach sp. z. R I 303/86 a R I 308/86 uspokojilo s takým vyjadrením orgánu územného plánovania, že „na pozemku sa výstavba rodinného domčeka neplánuje“. Toto vyjadrenie je neúplné, lebo nezastavaným stavebným pozemkom môže byť aj ta časť územia, ktorá je určená na akékoľvek zastavanie a nie iba na zastavanie rodinnými domčekmi.

Vo veciach sp. zn. R I 22/86 a R I 163/86 Štátneho notárstva vo Veľkom Krtíši nebola vôbec vyplnená časť „C“ dotazníka k registrácii a spoplatneniu zmluvy a nebola ani pripojená príloha, ktorá by túto časť nahradzovala.

Neúplné bolo vyjadrenie aj vo veci sp. zn. R I 15/86 Štátneho notárstva v Rimavskej Sobote, podľa ktorého „s prevodom nehnuteľnosti z hľadiska územného plánovania sa súhlasí, a vo veci toho istého štátneho notárstva sp. zn. R I 510/86, že „podľa spracovanej dokumentácie sa bude požadovať prípadná úprava nehnuteľnosti“.

Vo veci sp. z. R I 170/86 sa Štátne notárstvo Bratislava 2 uspokojilo s vyjadrením, že „pozemok parc. č. 1563 je nezastavaná parcela“.

Orgán územného plánovania sa má v tretej časti dotazníka k registrácii a k spoplatneniu zmluvy (v časti C) vyjadriť výslovne a konkrétne nielen o tom, či a ktoré pozemky uvedené v bode A/3 dotazníka sú nezastavanými stavebnými pozemkami ale aj o tom, na základe akého konkrétneho územnoplánovacieho podkladu sa tak stalo, aby štátne notárstvo mohlo posúdiť správnosť tohto vyjadrenia z hľadiska ustanovenia § 490 odst. 2, veta druhá, O. z. a urobiť si o tom v zmysle vyššie uvedených zásad svoj vlastný záver, a to aj po prípadnom doplnení alebo objasnení zo strany územnoplánovacieho orgánu, ktorý toto vyjadrenie dal, alebo v prípade potreby aj jeho nadriadeného orgánu.

Štátne notárstvo musí totiž dôsledne čeliť nielen snahám prevádzať nezastavané stavebné pozemky medzi občanmi, ak tento prevod zákon nedovoľuje, ale aj prípadným nesprávnym stanoviskám príslušného územnoplánovacieho orgánu o tom, že ide o nezastavaný stavebný pozemok, hoci to tak v skutočnosti z hľadiska stavebnoprávnych predpisov nie je.

Pri posudzovaní charakteru pozemku štátnym notárstvom treba totiž vychádzať len z ustanovenia § 6 odst. 1 vyhlášky č. 85/1976 Zb. Stavebným pozemkom sa rozumie časť územia, určená územným plánom zóny alebo územným projektom zóny, zoznamom pozemkov na výstavbu rodinných domčekov alebo územným rozhodnutím na zastavanie, a pozemok zastavaný hlavnou stavbou.

Zo znenia tohto ustanovenia teda vyplýva, že pre určenie toho, či určitý pozemok je stavebný a

nezastavený, súd smerodajné len tie druhy územnoplánovacej dokumentácie, ktoré záväzne vyjadrujú stavebnoprávny stav v čase registrácie. Nemožno sa opierať napr. len o zámer, ktorý sa má premietnuť do niektorého uvedeného stavebnoprávneho dokumentu iba v budúcnosti, alebo je tento zámer iba rozpracovaný, prípadne je už ukončený, ale má iba povahu výhľadu, povahu smernú, prognostickú atď. Charakter pozemku nemožno odvodiť ani z územných plánov alebo územných projektov veľkého územného celku albe sídelného útvaru, ale iba z územnoplánovacej dokumentácie spracovanej pre zónu (§ 15 zákona č. 50/1976 Zb.), prípadne zo zoznamu pozemkov na výstavbu rodinných domčekov v zmysle ustanovenia § 4 vyhlášky č 84/1976 Zb.

K nedôslednému a nepresnému prístupu územnoplánovacieho orgánu k otázke, či ide alebo nejde o nezastavaný stavebný pozemok, došlo napr. vo veci sp. zn. R I 801/86 Štátneho notárstva v Nových Zámkoch. Príslušný orgán územného plánovania sa najprv vyjadril v tom zmysle, že pozemok, ktorý je predmetom prevodu kúpnou zmluvou, uzavretou medzi občanmi, nie je nezastavaným stavebným pozemkom. Nato sa dodatočne po krátkom časovom odstupe vyjadril celkom opačne, že prevádzaný pozemok je súčasťou nezastavaného pozemku určeného podľa schváleného zoznamu pozemkov na individuálnu bytovú výstavbu. Rozhodnutie štátneho notárstva o registrácii tejto zmluvy Najvyšší súd SSR na základ sťažnosti pre porušenie zákona zrušil, a to aj preto, že štátne notárstvo sa týmito rozpornými vyjadreniami bližšie nezaoberalo.

Vyskytujú sa ešte prípady, v ktorých štátne notárstva vôbec nerešpektujú ustanovenie § 490 odst. 2 veta druhá, O. z., obmedzujúce prevod nezastavaných stavebných pozemkov medzi občanmi, aj keď vyjadrenia územnoplánovacích orgánov o charaktere prevádzaného pozemku boli jednoznačné v tom, že ide o nezastavaný stavebný pozemok.

Vo veci sp. zn. R I 75/87 a vo veci sp. zn. R I 99/87 Štátne notárstvo v Prešove registrovalo prevody pozemkov na základe kúpnej zmluvy napriek tomu, že orgán územného plánovania sa celkom jasne vyjadril, že podľa schváleného konkrétne označeného zoznamu stavebných pozemkov sú prevádzané pozemky určené na výstavbu rodinných domčekov.

V činnosti štátnych notárstev dochádza ešte k porušovaniu ustanovenia § 490 odst. 2, veta druhá, O. z., podľa ktorého nezastavané stavebné pozemky smú síce občania v blízkom príbuzenskom vzťahu (vymedzenom v zákone) medzi sebou prevádzať darovaním, avšak iba vo výmere učenej ustanovením § 200 O. z.

Napr. vo veci sp. zn. R I 15/86 Štátne notárstvo v Rimavskej Sobote registrovalo darovaciu zmluvu o prevode nestavaného stavebného pozemku medzi príbuznými občanmi (uvedenými v ustanovení § 490 odst. 2 O. z.) na výstavbu rodinného domčeka vo výmere 2031 m2 bez toho, že by zisťovalo a malo doložené, že ide o prípad, v ktorom možno vzhľadom na ustanovenie § 200 odst. O. z. maximálnu výmeru 800 m2 výnimočne prekročiť.

Vo veci sp. zn. R I 228/86 tohože štátneho notárstva došlo k registrácii darovacej zmluvy o prevode pridomovej záhrady vo výmere 3285 m2ů, hoci podľa vyjadrenia orgánu územného plánovania v dotazníku „je časť pozemku v zozname stavebných pozemkov určených na individuálnu bytovú výstavbu“.

Už len výnimočne dochádza k prevodom nezastavaných stavebných pozemkov darovaním na občanov, ktorí nie sú príbuznými prevodcov v priamom pokolení, prípadne nie sú v súrodeneckom vzťahu. Okruh týchto osôb bol novelou Občianskeho zákonníka 2) , vykonanou zákonom č 131/1982 Zb., rozšírený aj na manželov darcov, na manželov príbuzných v priamom pokolení a na manželov súrodencov, ak pozemok prevádzajú darovaním zároveň aj na nich.

Táto podmienka nebolo splnená napr. vo veci sp. zn. R I 353/86 Štátneho notárstva v Trebišove, v

ktorej bola registrovaná darovacia zmluva o prevode nezastavaného stavebného pozemku len na švagrinú prevodkyne. Vo veci sp. zn. R I 368/86 tohto štátneho notárstva došlo k prevodu takéhoto pozemku na zaťa darkyne; na neho mohla darkyňa previesť darom nezastavaný stavebný pozemok len súčasne s darovaním tohto pozemku aj svojej dcére do ich podielového spoluvlastníctva.

Nesprávna je prax tých štátnych notárstiev, ktoré bez ďalšieho zisťovania registrujú aj také zmluvy o prevode nezastavaných stavebných pozemkov, ktoré považujú už za zastavené, hoci sa na nich iba v nepatrnom rozsahu začalo so stavbou, s úmyslom obísť ustanovenie § 490 odst. 2, veta druhá, O. z.

Vo veci sp. zn. R I 587/86 Štátne notárstvo v Banskej Bystrici registrovalo zmluvu o prevodu rekreačnej chaty na pozemku v osobnom užívaní stým, že na nadobúdateľa prechádza podľa ustanovenia § 218 O. z. aj toto právo k pozemku, hoci sa zastavanosť len predstierala výkopom a vybetónovaním iba základového pásu v malom rozsahu. Štátne notárstvo sa nezaoberalo otázkou stupňa rozostavanosti stavby v záujme čeliť nezákonnému prechodu nezastavaného stavebného pozemku.

Vo veci sp. zn. R I 320/86 Štátne notárstvo v Trebišove registrovalo zmluvu o prevode „nedokončeného rodinného domčeka“, pričom bolo vykonané iba osadenie stavby do terénu základmi bez vodorovnej izolácie, vybudovanými s nepatrnými nákladmi, bez toho, že by sa štátne notárstvo bližšie zaoberalo otázkou, či tu nejde o obchádzanie ustanovenia § 490 odst. 2 O. z. o obmedzení prevodu nezastavaných stavebných pozemkov.

Aj Štátne notárstvo v Bardejove vo veci sp. zn. R I 401/86 registrovalo zmluvu o prevode „rozostavanej stavby so zastavaným pozemkom“, hoci došlo len k vykopaniu stavebnej jamy a v malom rozsahu k betonáži základových pásov.

V tejto súvislosti treba znovu pripomenúť, že dispozície s nezastavanými stavebnými pozemkami majú úzku spojitosť aj s ochranou pôdneho fondu. Štátne notárstva pri preskúmavaní obdobných zmlúv o prevode nehnuteľností – novostavieb v počiatočnom stupni rozostavanosti musia týmto veciam venovať zvýšenú pozornosť a musia si všímať či účastníci nesledujú takýmto prevodom obchádzanie ustanovenia § 490 odst. 2, veta druhá, O. z. V každom prípade registrácie zmluvy o prevode nehnuteľností, ktorej predmetom je stavba v počiatočnom stupni rozostavanosti, musí štátne notárstvo tiež zisťovať, a to aj výsluchom účastníkov, najmä prevodcov, či nejde o prevod, ktorý je v rozpore so zákonom (§ 39 O. z., § 490 odst. 2, veta druhá, O. z., § 87 odst. 1 písm. f/ Spravovacieho poriadku pre štátne notárstva /3/). Púhy výkop základov 4) alebo len čiastočné vybudovanie základov stavby nemožno považovať za začatie stavby, ktoré by zmienilo charakter pozemku z nezastavaného na zastavaný.

2. Prevody nehnuteľností z národného majetku na občanov a iné ako socialistické organizácie

Prevody nehnuteľností z národného majetku do vlastníctva občana alebo inej ako socialistickej organizácie upravuje vyhláška č. 90/1984 Zb., o správe národného majetku, v ustanoveniach § 18 a § 19. Aj pre účinnosť týchto zmlúv je potrebná registrácia štátnym notárstvom, keďže ustanovenie § 134 odst. 2. O. z. tieto prevody z registračnej povinnosti nevylučuje.

V praxi štátnych notárstev prichádzajú predovšetkým prípady registrácie zmlúv o prevode častí pozemkov, ktoré majú byť pričlenené k iným pozemkom vo vlastníctve občana na vytvorení nevyhnutných podmienok pre riadne užívanie nehnuteľností (§ 18 odst. 3 písm. b/ vyhlášky č. 90/1984 Zb.). Prevažne ide o prevody takých častí pozemkov z národného majetku, ktoré sa pričleňujú k iným pozemkov vo vlastníctve občanov spravidla na základe pripojeného geometrického plánu, predovšetkým za účelom vybudovania prístupových ciest alebo riadneho užívaní už

existujúcich stavieb, keď k týmto častiam pozemkov nie je možné alebo účelné zriadiť právo osobného užívania pozemkov v zmysle ustanovenia § 198 O. z.; výmery týchto pozemkov sú zvyčajne len niekoľko desiatok metrov, iba zriedkavo prevyšujúce 200 m2.

Typickým prípadom takéhoto prevodu je napr. vec sp. zn. R I 86/86 Štátneho notárstva Bratislava 2, v ktorej bola registrovaná zmluva o prevode pozemku do vlastníctva občanov vo výmere 39 m2 na vybudovanie prístupovej cesty k ich zastavanému pozemku, keď tento dôvod prevodu bol doložený a bol priložený aj geometrický plán.

Niekedy však dochádza v postupe a rozhodovaní štátnych notárov k nerešpektovaniu ustanovení vyhlášky č. 90/1984 Zb.

Vo veci sp. zn. R I 235/86 Štátneho notárstva v Dolnom Kubíne bola registračná zmluva, na zákale ktorej k novovytvorenému pozemku v celkovej výmere 1068 m2 zmluvne nadobudli kupujúci od čs. štátu ešte ďalší pozemok vo výmere 140 m2 bez toho, že by si štátne notárstvo pred registráciou overilo, či v zmysle ustanovenia § 18 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 90/1984 Zb. je tento pozemok skutočne potrebný na vytvorenie podmienok nevyhnutných pre riadne užívanie ich nehnuteľnosti. Navyše nešlo ani o prípad, ktorý by bolo možné posúdiť podľa ustanovenia § 18 odst. 3 písm. c) uvedenej vyhlášky, lebo nebol doložený príslušný územnoplánovací dokument – právoplatné územné rozhodnutie, z ktorého by vyplývalo, že ide o pričlenenie touto zmluvou nadobúdanej časti pozemku z národného majetku k doterajšiemu pozemku vo vlastníctve občana, určeného na taký druh stavby, alebo účel, ktorý je uvedený v tomto ustanovení.

Nemožno považovať za správnu ani registráciu kúpnej zmluvy vo veci sp. zn. R I 746/86 Štátneho notárstva v Žiline, ktorou národný výbor prevádzal do vlastníctva občana dve samostatné záhady spolu vo výmere 1488 m2 za účelom vybudovania prístupovej cesty k rodinnému domčeku. Podmienky uvedené v ustanovení § 18 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 90/1984 Zb. vzhľadom na takú veľkú výmeru pozemku neboli na tento účel splnené. Na sťažnosť pre porušenie zákona bolo rozhodnutie štátneho notárstva zrušené rozsudkom Najvyššieho súdu SSR sp. zn. 3 Cz 78/87.

Najčastejšie dochádza k prevodom tých častí pozemkov národného majetku do vlastníctva občanov, ktoré majú byť pripojené k ich doterajším pozemkom podľa územnoplánovacej dokumentácie, územnoplánovacích podkladov alebo právoplatného územného rozhodnutia s určením na stavbu rodinných domčekov, len zriedkavo stavieb na individuálnu rekreáciu, garáží a na zriadenie zahrádok, pričom nebolo vhodné zriadiť k nim právo osobného užívania (§ 18 odst. 3 písm. c/ vyhlášky č. 90/1984 Zb.) Takmer vo všetkých týchto prípadoch ide o prevody častí pozemkov, ktorých výmera spravidla nepresahuje niekoľko desiatok m2 a len zriedkavo viac (až do 200 m2). Štátne notárstva sú si vo všeobecnosti vedomé zásady, že k prevodom týchto častí pozemkov do vlastníctva občanov má dochádzať len výnimočne, a to vtedy, ak k nim nemožno zriadiť právo osobného užívania pozemkov v zmysle ustanovenia § 198 O. z. Napriek tomu predsa len dochádza k registráciám aj takých zmlúv, ktorými sa z národného majetku prevádzajú pozemky za týmto účelom aj vo výmerách, ktoré zriadenie práva osobného užívania umožňujú.

Stalo sa tak napr. vo veci sp. zn. R I 231/86 Štátneho notárstva v Rimavskej Sobote, v ktorej bola registrovaná zmluva o prevode pozemku z národného majetku do vlastníctva občanov, pričom išlo o dve už zastavané parcely vo výmere spolu 819 m2.

Obdobnú chybu urobilo aj Štátne notárstvo Bratislava-vidiek vo veci sp. zn. R I 385/87, v ktorej bola registrovaná zmluva o prevode pozemku o dvoch parcelách z národného majetku vo výmere spolu 540 m2 do vlastníctva občanov, hoci nebola splnená žiadna z podmienok uvedených v ustanovení § 18 odst. 3 vyhlášky č. 90/1984 Zb.

V oboch prípadoch išlo teda o prevody takých pozemkov z národného majetku do vlastníctva občanov, ku ktorým malo byť zriadené právo osobného užívania pozemku podľa ustanovenia § 198 O. z.

Naproti tomu Štátne notárstvo v Nových Zámkoch vo veci sp. zn. R I 579/86 správne zamietlo návrh na registráciu kúpnej zmluvy, ktorou národný výbor predával do vlastníctva občanov celý pozemok, na ktorom už mali postavený rodinný domček. Krajský súd v Bratislave na dovolanie účastníkov napadnuté rozhodnutie štátneho notárstva potvrdil s tým že neboli splnené zákonné podmienky pre tento prevod, lebo mohlo byť k tomuto pozemku zriadené právo osobného užívania.

K zmluve, ktorou sa odplatne prevádzajú nehnuteľnosti z národného majetku na občanov alebo na inú organizáciu než socialistickú, je potrebné schválenie priamo nadriadeného orgánu prevádzajúcej štátnej organizácie. Tento orgán môže určiť, pri ktorých prevodoch vlastníctva nie je schválenie potrebné (§ 19 odst. 2 vyhlášky č. 90/1984 Zb.). Schválenie nie je potrebné pri prevodoch bytov do osobného vlastníctva občanov (§ 19 odst. 5 vyhlášky č. 90/1984 Zb.) a vtedy, ak prevádza vlastníctvo národného majetku ústredný orgán štátnej správy alebo krajský národní výbor (§ 19 odst. 3 vyhlášky č. 90/1984 Zb.).

Pri bezodplatnom prevode je schvaľujúcim orgánom príslušné ministerstvo financií 5) (§ 19 odst. 4 vyhlášky č. 90/1984 Zb.).

Štátne notárstva v konaní o registrácii zmlúv toto schválenie pri prevode nehnuteľnosti zväčša vyžadujú. V niektorých prípadoch však štátne notárstva opomenuli zaoberať sa otázkou potrebnosti schválenia týchto prevodov nadriadeným orgánom a bez ďalšieho zmluvy registrovali.

Uvedené schválenie podľa ustanovenia § 19 odst. 2 vyhlášky č. 90/1984 Zb. nemá povahu rozhodnutia s právnymi dôsledkami uvedenými v ustanovení § 47 odst. 1 O. z., t. j. že by toto rozhodnutie bolo potrebné k tomu, aby nastala účinnosť zmluvy. Za rozhodnutie podľa ustavenia § 47 odst. 1 O. z., ktoré je potrebné, aby nastala účinnosť zmluvy, možno totiž považovať len také rozhodnutie, ktoré bolo vydané v súdnom konaní, v konaní pred štátnym notárstvom alebo v správnom konaní podľa ustanovenia zákona č. 71/1967 Zb. Ide tu len o akt hospodárskeho riadenia vyššieho orgánu. Nie je preto zákonným predpokladom účinnosti zmluvy. Ak nie je toto schválenie doložené v prípadoch, kde je potrebné prípadne je toto vyjadrenie negatívne, ide o nedostatok hmotnoprávnej podmienky platnosti zmluvy. Zmluva sa v takom prípade neruší, ale štátne notárstvo návrh na registráciu zamietne v súlade s ustanovením § 64 odst. 2 Not. por. z dôvodu neplatnosti zmluvy (§ 39 O. z.).

3. Prevody nehnuteľného majetku z družstevného vlastníctva na občanov

Pre prevody nehnuteľností vo vlastníctve jednotných roľníckych družstiev na občanov alebo na iné ako socialistické organizácie platia družstevnoprávne predpisy.

Doteraz to bolo ustanovenie § 42 odst. 2 zákona č. 122/1975 Zb. a článok 7 odst. 3 Vzorových stanov JRD, vyhlásených nariadením vlády ČSSR č. 137/1975 Zb. Ak išlo o prevod neupotrebiteľného alebo prebytočného majetku s nadobúdacou cenou nad 3000,- Kčs, bolo možné prevod uskutočniť len na základe uznesenia členskej schôdze (zboru zástupcov) a okrem toho bol potrebný aj súhlas okresnej poľnohospodárskej správy. 6)

Štátne notárstvo v Liptovskom Mikuláši vo veci sp. zn. R I 169/86 správne zamietlo návrh na registráciu zmluvy, ktorou JRD prevádzalo do súkromného vlastníctva občanov pozemok, na ktorom mali kupujúci postavený rodinný domček, po zistení, že k tomuto pozemku bolo možné zariadiť právo osobného užívania podľa ustanovenia § 198 O. z. Krajský súd v Banskej Bystrici rozhodnutie štátneho

notárstva potvrdil. Uviedol správne, že (odhliadnúc od ďalších právnych prekážok registrácie tejto zmluvy) by takýto prevod pozemku do súkromného vlastníctva občanov za uvedenej situácie bol v rozpore s pozemkovou politikou štátu, pri ktorej má prednosť zriaďovacie osobného užívania k pozemkom všade tam, kde to je možné, pred prevodmi pozemkov do súkromného vlastníctva občanov. Občianskoprávny inštitút právo osobného užívania pozemku pomáha ochraňovať štátny pôdny fond, pričom spĺňa aj sociálne ekonomický účel spokojovania osobných potrieb občanov.

Obdobne treba postupovať a rozhodovať pri registrácii zmluvy o prevode nehnuteľného majetku v prípadoch, v ktorých vlastníctvo prevádzajú na občanov alebo na inú ako socialistickú organizáciu výrobné, spotrebné a bytové družstvá.

4. Stanovisko miestneho národného výboru k prevodu nehnuteľnosti

Národné výbory ako základné orgány štátnej moci a správy poverené vo svojich územných obvodoch výkonom štátnej moci a organizovaním plánovitého rozvoja hospodárskej, kultúrnej, zdravotnej a sociálnej výstavby, spájajú vo svojej činnosti uspokojovanie potrieb spoločnosti s potrebami a záujmami občanov so zreteľom na miestne podmienky. majú preto nezastupiteľné miesto aj pri prevodoch nehnuteľností na základe zmlúv, pre účinnosť ktorých zákon vyžaduje registráciu štátnym notárstvom (§ 134 odst. 2 O. z.).

Úzka súčinnosť štátneho notárstva s národnými výbormi a ich pomoc pri plnení úloh štátnych notárstev v konaní o registrácii zmlúv vyplýva z ustanovení § 3 a § 63 odst. 3 Not. por. Národný výbor vyjadruje ku každej zmluve, ktorá podlieha registrácii, svoje stanovisko, okrem prípadov, v ktorých je národný výbor sám účastníkom zmluvy. Toto stanovisko sa v zmysle ustanovení § 78 odst. 1 písm. a) a § 79 Spravovacieho poriadku pre štátne notárstva pripojuje k návrhu na registráciu zmluvy v dotazníku a čestnom vyhlásení k registrácii a k spoplatneniu zmluvy, v časti B (§ 78 odst. 3 Spravovacieho poriadku pre štátne notárstva 7)).

Stanovisko miestneho národného výboru v mieste, kde je prevádzaná nehnuteľnosť (v zmysle ustanovenia § 63 odst. 3 Not. por.), štátne notárstvo uváži, voľne ho hodnotí ako každý iný dôkaz (§ 25 Not. por. a § 132 O. s. p.) a nie je ním viazané; ak stanovisko vyjadruje skutočný záujem spoločnosti, pri rozhodovaní o registrácii zmluvy naň prihliada. Sú však prípady, v ktorých sa štátne notárstvo po náležitom zhodnotení môže od neho odchýliť a rozhodnúť inak.

Ak je stanovisko MNV záporné a štátne notárstvo sa od neho odchyľuje zmluvu napriek tomu registruje, je vždy potrebné, aby rozhodnutie o registrácii zmluvy vydalo nie iba záznamom v spise (§ 19 odst. 2 a § 17 odst. 3 in fine Not. por., ako aj ustanovenie § 88 Spravovacieho poriadku pre štátne notárstva), ale aby vydalo rozhodnutie v zmysle ustanovenia § 17 odst. 2 Not. por. V odôvodnení tohto rozhodnutia sa musí dôsledne vyporiadať so záporným stanoviskom MNV a zdôvodniť, prečo sa od neho odchýlilo a zmluva napriek tomu registrovalo.

Správna je prax tých štátnych notárstiev, ktoré v takomto prípade ešte pred registráciou zmluvy prejednajú s národným výborom zamýšľané nerešpektovanie jeho záporného stanoviska s prevodom nehnuteľnosti; pritom sa bližšie objasnia dôvody, ktoré národný výbor k tomu viedli.

V čs. právnom poriadku je zakotvená všeobecná zásada voľnej dispozície s nehnuteľným majetkom, ktorý občan vlastní (§ 130 odst. 1 O. z.), s možnosťou prevodu na nadobúdateľov podľa vlastnej voľby. Výnimkou sú iba prípady, v ktorých zákon robí prevod veci závislým od splnenia určitých podmienok, v zákone výslovne uvedených, ako je tomu napr. pri prevode určitých nehnuteľností len na určitých nadobúdateľova v zmysle ustanovenia § 490 odst. 2, veta druhá, O. z., alebo keď predtým dá na ich prevod v zákonom uvedených prípadoch súhlas príslušný orgán (napr. devízový orgán a pod.).

5. Prevody záhradkárskych chát

Pokiaľ ide o záhradkárské chaty postavené v záhradkových osadách (§ 51 vyhlášky č. 83/1976 Zb.), ich stavebnoprávna povaha sa definuje v ustanoveniach § 51 a § 58 vyhlášky č. 83/1976 Zb. Sú to, v zmysle ustanovení § 55 a § 63 zákona č. 50/1976 Zb. a § 2 vyhlášky č. 85/1976 Zb. t. zv. jednoduché stavby, ktoré môžu mať povahu veci hnuteľnej alebo nehnuteľnej.

V poslednom období sa záhradkáske chaty budujú na pozemkoch v dočasnom užívaní, ktoré prenecháva občanom štátna organizácia podľa ustanovenia § 13 odst. 2 vyhlášky č. 90/1984 Zb. o správe národného majetku. Pomerne často sa pozemky pre vybudovanie záhradkárskej chaty prideľujú občanom ako časť väčšieho pozemkového komplexu z národného majetku, ktorý bol odovzdaný príslušným národným výborom alebo štátnou socialistickou organizáciou od užívanie (podľa § 14 odst. 1 vyhlášky č. 90/1984 Zb.) niektorej záujmovej organizácii, predovšetkým zväzu záhradkárov alebo zväzu drobnochovateľov. Tieto zväzy (ich základné organizácie) potom jednotlivé časti pozemku (parcely) poskytujú svoji členom na užívanie.

Záhradkárska chata postavená na takýchto pozemkoch je v osobnom vlastníctve občanov. Vlastníctvo k chate je oddelené od práva užívať pozemok a vlastníkom chaty je ten, kto nie je vlastníkom pozemku. Užívanie pozemku je dočasné a spravuje sa v základných zásadách ustanoveniami § 397, § 398 O. z., ktoré sú doplňované zmluvne v dohode o dočasnom užívaní pozemku, uzavretej medzi organizáciou a občanmi, ďalšími právami a povinnosťami vyplývajúcimi zo stanov záujmovej organizácie, prípadne z osadového poriadku.

Takúto záhradkársku chatu môže ich vlastník previesť n iného. Toto právo prevodu (pokiaľ na seba voči vlastníkovi pozemku alebo hlavnému užívateľovi neprevzal záväzok, že na iného chatu neprevedie) vyplýva zo všeobecného ustanovenia § 130 odst. 1 O. z.

Prevod takejto záhradkárskej chaty – nehnuteľnosti na týchto pozemkoch sa môže uskutočniť zásadne iba písomnou zmluvou (§ 46 O. z.) a vlastníctvo k nej sa nadobúda až účinnosťou tejto zmluvy, ktorá nastáva jej registráciou štátnym notárstvom (§ 134 odst. 2 O. z.).

Štátne notárstvo sa pred registráciou tejto zmluvy musí zaoberať popri všeobecných podmienkach platnosti právnych úkonov účastníkov tejto zmluvy aj ďalšími všeobecnými náležitosťami platnosti zmluvy podľa občianskoprávnych predpisov, teda aj tým, či nadobúdateľ má alebo záväzne bude mať usporiadané vzťahy k vlastníkovi alebo k hlavnému užívateľovi pozemku, na ktorom je chata postavená. Tento postup štátneho notárstva vyplýva zo všeobecnej povinnosti preskúmať platnosť zmluvy o prevode nehnuteľnosti podľa ustanovenia § 63 Not. por., či totiž táto zmluva o prevode stojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonu alebo ho neobchádza, alebo sa neprieči záujmom spoločnosti a či tento prevod nepovedie k neurčitosti právnych vzťahov alebo ke sporom (§ 4 odst. 1 Not. por.).

V prípade prevodu takejto chaty štátne notárstvo okrem iného má mať doložený aj súhlas vlastníka alebo hlavného užívateľa pozemku (teda napr. príslušného orgánu Slovenského zväzu zahrádkárov alebo Slovenského zväzu drobnochovateľov) s prevodom na konkrétneho nadobúdateľa, uvedeného v zmluve, s tým, že pri splnení ďalších podmienok sa tomuto nadobúdateľovi poskytne zmluvne právo dočasného užívania pozemku, na ktorom je chata postavená.

Aj v prípadoch prevodov týchto chát platí, že ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vecí až účinnosťou zmluvy, ku ktorej je potrebná jej registrácia. Zákon nespojuje registráciu zmluvy o prevode nehnuteľnosti s podmienkou zápisu zmeny vlastníctva do evidencie nehnuteľnosti. Tento zápis je až následkom registrácie zmluvy o prevode nehnuteľnosti (§ 102 odst. 2 Not. por. a zákon č. 22/1964 Zb.).

K účinnosti zmluvy o pôvode záhradkárskej chaty, i keď je postavaná na pozemku (časti pozemku), ktorý má vlastník chaty len v dočasnom užívaní, je vždy potrebná registrácia tejto zmluvy, ak prevádzaná chata je nehnuteľnosťou. pritom nie je rozhodujúce, či pozemok bol dočasnému užívateľovi prenechaný len na kratšie časové obdobie; o tejto skutočnosti však nadobúdateľ má byť vždy poučený (§ 4 odst. 1, 2 Not. por.) Nerozhoduje ani to, či prevádzaná chata je stavbou trvalou alebo dočasnou. Aj v prípade, že chata je stavbou dočasnou, ide o nehnuteľnosť, ak je spojená so zemou pevným základom.

Štátne notárstvo v Bardejove vo veci sp. zn. R I 149/87 správne registrovalo kúpnu zmluvu o prevode záhradkárskej chaty na pozemku Slovenského zväzu zahrádkárov, v dočasnom užívaní prevodcu, na nadobúdateľa (občana), keď po predložení stavebného a kolaudačného rozhodnutia o stavbe (i bez výpisu z listu vlastníctva evidencie nehnuteľností) malo preukázané vlastníctvo prevodcu a z podané znaleckého odhadu malo zistené, že ide o nehnuteľnosť, a malo preukázané, že nadobúdateľ sa stane členom príslušnej základnej organizácie Slovenského zväzu záhradkárov v tejto záhradkárskej osade. Odpis registrovanej zmluvy štátne notárstvo zaslalo orgánu geodézie v zmysle ustanovenia § 102 odst. 2 Not. por.

Postačí, ak má štátne notárstvo k dispozícii vyjadrenie (či už v dotazníku k registrácii a k spoplatneniu zmluvy alebo v osobitnom písomnom oznámení), že nadobúdateľ bude v budúcnosti prijatý za člena základnej organizácie zväzu záhradkárov alebo zväzu drobnochovateľov. Jeho členský vzťah k tejto organizácii nie je však bezpodmienečným predpokladom registrácie zmluvy o prevode záhradkárskej chaty. Vzájomný vzťah môže byť usporiadaný aj inak; napr. členom záhradkárskej organizácie je manžel (manželka) alebo iný člen rodiny nadobúdateľa a v dôsledku toho organizácia súhlasí, aby pozemok užívali nadobúdateľ a členovia jeho rodiny.

Správne postupovalo a rozhodlo napr. Štátne notárstvo Košice – mesto vo veci sp. zn. R I 1281/87, keď už v čase registrácie malo k dispozícii vyjadrenie o tom, že nadobúdateľ bol prijatý za člena organizácie záhradkárov.

Vo veci sp. zn. R I 1375/87 sa však to isté štátne notárstvo nezaoberalo otázkou členstva nadobúdateľa v záujmovej organizácii pri prevode záhradkárskej chaty.

6. Cena nehnuteľnosti

Z ustanovenia § 63 odst. 1 Not. por. vyplýva, že štátne notárstvo je povinné preskúmavať, či zmluva navrhnutá na registráciu je platná, či je v súlade so zákonom a záujmom spoločnosti. Pritom sa sústreďuje predovšetkým na podstatné náležitosti zmluvy, i keď neponecháva stranou ani také vedľajšie dohovory, ktoré by boli v zjavnom rozpore s obsahom a účelom zmluvy.

Podstatnou náležitosťou zmluvy je aj dohodnutá kúpna cena, ktorá pri prevodcoch nehnuteľností podľa ustanovenia § 399 odst. 2, veta prvá, O. z. nesmie presahovať cenu stanovenú podľa cenových predpisov. Túto cenu zisťujú štátne notárstva takmer výlučne z odhadov znalcov o cene nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu. Iba celkom výnimočne niektoré štátna notárstva vychádzajú z iných skutočností a nevyžadujú znalecké odhady. Je tomu tak najmä v prípadoch prevodu nehnuteľnosti len malej hodnoty, ktorá je stavebne jednoduchá, prípadne ak predmetom prevodu sú len pozemky bez trávnatých porastov, keď cenu možno zistiť bez ďalšieho len jednoduchým vynásobením plochy a cenovej jednotky za m2 určenej v cenovom predpise. Proti tejto praxi nemožno mať námietky. Ustanovenie znalca je v týchto prípadoch nadbytočné a v rozpore so zásadou hospodárnosti konania, najmä ak by odmena znalca bola neprimerane vysoká v porovnaní s cenou prevádzanej nehnuteľnosti. Avšak i v týchto prípadoch musí mať štátne notárstvo nejaké vierohodné podklady pre takýto postup (napr. skutočnosti rozhodujúce pre ocenenie vyplývajú presvedčivo z dotazníka, z charakteru pozemku, z potvrdenia MNV, atď.). Tieto podklady môžu tedy

výnimočne nahradiť doklad o tom aká je najvyššia prípustná cena prevádzaných nehnuteľností s ich súčasťami a príslušenstvom (§ 78 odst. 1 písm. e/ Spravovacieho poriadku pre štátne notárstva 8)).

Primeranosť dohodnutej ceny za prevádzanú nehnuteľnosť štátne notárstva posudzujú tak, že udanú cenu uvedenú v zmluve porovnávajú s cenovým predpisom platným v deň uzavretia kúpnej zmluvy, nie teda s cenovým predpisom platným v deň rozhodovania o návrhu na registráciu.

Nie je teda neplatná (s poukazom na ustanovenie § 399 odst. 2, veta prvá, O. z.) kúpna zmluva uzavretá pred 1. 1. 1985 len z toho dôvodu, že kúpna cena bola dohodnutá ešte podľa ustanovení vyhlášky č. 47/1969 Zb., a to s ohľadom na ustavenie § 44 O. z.

B. Registrácia zmlúv o zriadení a zániku vecných bremien

1. Zriadenie vecných bremien

Inštitút vecných bremien má v praxi široké uplatnenie. Možnosť zriadiť vecné bremeno zmluvou využívajú predovšetkým občania navzájom a iba ojedinele je účastníkom takejto zmluvy organizácia. Význam vecných bremien treba vidieť predovšetkým v tom, že občania majú možnosť i týmto zpôsobom zabezpečiť si niektoré svoje osobné a rodinné potreby (napr. užívanie bytu či určitej miestnosti v rodinnom domčeku, užívanie pozemku, prípadne jeho časti, zabezpečenie opatery v starobe či v chorobe a pod.), aj keď tieto práva zabezpečené vo forme vecného bremena majú iba doplnkový charakter. Doterajšie poznatky svedčia o tom, že ustanovenia zákona č. 131/1982 Zb., ktorým bol novelizovaný Občiansky zákonník 9) a ktorým bola novo uzákonená aj možnosť zmluvného zriaďovania vecných bremien, sa osvedčujú a že zriaďovanie vecných bremien zmluvou má vzostupný trend.

Štátne notárstva pri preskúmavaní zmlúv, ktorými si účastníci zriaďujú vecné bremená, sú povinné preskúmať, podobne ako aj pri ďalších zmluvách navrhnutých na registráciu, platnosť týchto zmlúv, najmä či svojím obsahom alebo účelom neodporujú zákonu alebo ho neobchádzajú alebo sa nepriečia záujmom spoločnosti. Obsah vecného bremena treba v zmluve vyjadriť dostatočne určite a zrozumiteľne; to vyplýva z ustanovenia § 37 O. z. 10)

Dostatočne určité a zrozumiteľné bolo vecné bremeno vymedzené vo veci sp. zn. R V 340/87 Štátneho notárstva v Trnave, v ktorej v súvislosti s darovanou zmluvou bolo zriadené vecné bremeno tak, že obdarovaná bude povinná trpieť doživotné obývanie zadnej izby o rozmeroch 430 x 365 cm a bytového príslušenstva darkyňou v prevádzanom rodinnom domčeku.

Určite a zrozumiteľne bol obsah vedného bremena vymedzený aj vo veci sp. zn. R V 186/87 Štátneho notárstva v Martine, v ktorej bolo vecné bremeno spočívajúce v práve priechodu cez pozemok vymedzené na základe geometrického plánu.

V niektorých prípadoch dochádza k chybám pri spisovaní zmlúv štátnymi notárstvami, keď sa nerozlišuje, či ide o zriadenie vecného bremena, ktorému zodpovedajúce právo je spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti (napr. právo priechodu cez pozemok), a či ide o vecné bremeno, u ktorého právo zodpovedajúce vecnému bremenu patrí len určitej osobe (napr. doživotné užívanie bytu v rodinnom domčeku, poskytovanie stravovania a pod.).

Najčastejšim obsahom vecného bremena je zriadenie práva doživotného bývania a užívania prevádzanej nehnuteľnosti alebo jej časti. Vo väčšine týchto prípadov k zriadeniu vecného bremena dochádza v súvislosti s uzavretím zmluvy o prevode nehnuteľnosti, pričom sú obe tieto zmluvy spísané na jednej listine.

Napr. vo veci Štátneho notárstva v Považskej Bystrici sp. zn. R V 12/87 bolo vecné bremeno

nesprávne vyjadrené iba tak, že kupujúci zabezpečí predávateľovi voľný vstup a pohyb v záhrade za účelom rekreácie až do jeho smrti.

Ak sú práva a povinnosť účastníkov v zmluve vyjadrené veľmi všeobecne, môžu v budúcnosti pri realizácii vecných bremien vzniknúť rôzne nedorozumenia a spory. Treba vždy bližšie uviesť, ktoré konkrétne miestnosti v rodinnom domčeku môžu oprávnení užívať, ktoré pozemky (prípadne ich časti a v akom rozsahu môže oprávnený užívať a musí byť bližšie vymedzený rozsah zaopatrenia v chorobe a starobe a pod.

Napr. vo veci Štátneho notárstva v Dunajskej Strede sp. zn. R V 3/87, v ktorej bolo obsahom vecného bremena právo priechodu cez pozemok, nebolo miesto priechodu v zmluve bližšie špecifikované najmä nebol za tým účelom zadovážený geometrický plán, hoci vzhľadom na povahu tohto vecného bremena to bolo potrebné.

Štátne notárstvo nemôže registrovať zmluvu, v ktorej je text formulovaný nejasne, nezrozumiteľne, neurčito tak, že jeho znenie pripúšťa zjavne rozdielny výklad, v ktorej je formulácia nedomyslená a pod. (§ 4 odst. 1 Not. por., § 37, § 39 O. z.). V takých veciach sú štátne notárstva povinné poskytnúť účastníkom v zmysle ustanovenia § 4 odst. 2 Not. por. potrebné poučenie s tým, že ak časť zmluvy nezodpovedajúca zákonu nebude upravená, návrh na jej registráciu bude zamietnutý.

Zmluva o zriadení vecného bremena môže byť registrované buď samostatnými rozhodnutiami alebo jedným rozhodnutím, v ktorom sú obsiahnuté obidva výrobky týkajúce sa tak prevodu nehnuteľnosti, ako aj zriadenia vecného bremena (porov. č. 50/1985 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk, str. 562, a č. 45/1986 tejto Zbierky, str. 500).

So zreteľnom na samostatnosť týchto dvoch zmlúv, by bolo možné, avšak iba v prípade, že sú navzájom na sebe nepodmienené, prvú zmluvu (o prevode nehnuteľnosti) registrovať a návrh na registráciu druhej zmluvy (o zriadení vecného bremena) zamietnuť.

Osobitnú pozornosť treba tu však venovať prípadom, keď platnosť zmluvy o prevode nehnuteľnosti je podmienená uzavretím platnej zmluvy o zriadení vecného bremena. Tu treba rozlišovať tie prípady, v ktorých dohodnutá podmienka je v zmluve výslovne uvedená, a prípady, keď tomu nie je.

V prvom z týchto prípadov treba pri preskúmavaní platnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti postupovať v zmysle ustanovenia § 36 O. z., ktoré stanovuje, že na nemožnú podmienku, na ktorú je zánik práva alebo povinnosti viazaný, sa neprihliada. Iné podmienky toto zákonné ustanovení všeobecne nevylučuje. Ustanovenie § 134 odst. 2 O. z. však výslovne stanovuje, že vlastníctvo sa nadobúda účinnosťou zmluvy. Teda štátne notárstvo pred vydaním rozhodnutia o registrácii zmluvy o prevode nehnuteľnosti už musí mať doložené, že tu je taký stav vzájomných právnych vzťahov medzi účastníkmi zmluvy, že na jeho základe po vydaní rozhodnutia o registrácii skutočne prejde vlastníctvo na nadobúdateľa. Do doby vydania rozhodnutia o registrácii zmluvy teda až musí byť splnená odkladacia podmienka, na ktorú je viazaný vznik práv a povinností. 11)

Naproti tomu nemožno zamietnuť návrh na registráciu zmluvy, ak účastníci urobili v zmluve zmenu alebo zánik práva závislými na splnení podmienky. Takáto rozväzovacia podmienka by nerobila právny úkon neplatným, pokiaľ by sa v konkrétnom prípade právny úkon inak nepriečil ustanoveniu § 39 O. z. (porov. zborník I Najvyššieho súdu ČSSR, SEVT, Praha 1974, str. 587 a 588, a V/1967, str. 522, zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR).

Štátne notárstva musia teda vychádzať z toho, že ak je v zmluve o prevode nehnuteľnosti uvedená nejaká odkladacia podmienka (§ 36 O. z.), potom v čase registrácie tejto zmluvy musí byť už táto podmienka splnená. Preto ak táto podmienka spočíva v tom, že medzi účastníkmi je výslovne

dohodnuté uzavrieť ešte aj zmluvu o zriedení vecného bremena, potom v čase registrácie zmluvy o prevode nehnuteľnosti už musí byť aj táto zmluva uzavretá, a to a takej podobe, aby ju štátne notárstvo mohlo registrovať. Teda v týchto prípadoch musí štátne notárstvo preskúmať platnosť uvedených zmlúv súčasne. Ak by v danom prípade zistilo, že zmluva o zriadení vecného bremena ej z nejakého dôvodu neplatná, potom by nemohlo registrovať ani zmluvu o prevode nehnuteľnosti, pretože v čase registrácie nebola splnená odkladacia podmienka v nej obsiahnutá. V týchto prípadoch musí štátne notárstvo zamietnuť návrh na registráciu obidvoch týchto zmlúv.

V druhom z uvedených prípadov (t. j. ak dohodnutá podmienka v zmluve nie je výslovne uvedená) treba posúdiť predpoklady pre registráciu oboch zmluv (zmluvy o prevode nehnuteľnosti a zmluvy o zriadení vecného bremena) predovšetkým v zmysle ustanovenia § 41 O. z., t. j. či možno časť právneho úkonu spísaného v jednej listine oddeliť od ostatného právneho úkonu. V tomto zmysle musí tu mať štátne notárstvo pred registráciou doložené, že účastníci trvajú alebo netrvajú na vzájomnej závislosti oboch zmlúv obsiahnutých v jednej listine. Preto napr. nemožno vytvoriť účastníkmi nezamýšľaný právny stav, pri ktorom by došlo k účinnému prevodu nehnuteľnosti, ale zmluva o zriadení vecného bremena doživotného užívania nehnuteľnosti, prípadne jej časti, pre prevodcu by registrovaná nebola. V tomto druhom uvedenom prípade nejde o aplikáciu ustanovení § 36 O. z., ale o aplikáciu ustanovenia § 41 O. z.

Práva a povinnosti vzniknuté na základe zmluvne zriadeného vecného bremena môžu byť veľmi rozmanité, pričom zákon ich neuvádza ani ako príklad. Obsah vecného bremena nemôže však tvoriť akékoľvek právo alebo povinnosť. Obsahom vecného bremena nemôže byť napr. predkupné právo, lebo nejde o opakujúci sa výkon tohto práva, čo je u predkupného práva vylúčené. Povahe vecného bremena nezodpovedá napr. ani obmedzenie prevodu nehnuteľnosti (§ 58 O. z. a pod.).

Povahe vecného bremena nezodpovedá ani také zmluva, v ktorej sa uvádza, „že po dobu života darujúcich bez ich súhlasu obdarovaný nescudzí nehnuteľnosť predajom ani darom“. Takéto obmedzenie vlastníka nehnuteľnosti totiž už je nad rámec obmedzenia, ktoré umožňuje inštitút vecného bremena. Nadobúdateľ nehnuteľnosti sa však môže podľa ustanovenia § 51 O. z. zaviazať, že neprevede svoju nehnuteľnosť na inú osobu napr. po dobu života darcu, ktorý na neho túto nehnuteľnosť previedol a ktorému umožňuje nadobúdateľ jej doživotné užívanie (celkom ale sčasti), ibaže by táto iná osoba prevzala jeho záväzok voči uvedenému darcovi nehnuteľnosti (porov. Zborník I Najvyššieho súdu ČSSR, SEVT, Praha 1974, str. 589 – 590, a V/1967, str. 522, Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR).

Obmedziť prevod nehnuteľnosti je možné osobitnou zmluvou uzavretou podľa ustanovenia § 58 O. z., ktorá ku svojej účinnosti tiež potrebuje registráciu štátnym notárstvom.

Štátne notárstva v niektorých prípadoch nerozlišujú medzi zaopatrovacou zmluvou uzavretou podľa ustanovenia § 51 O. z. a zmluvou o zriadení vecného bremena, ktorej obsahom je povinnosť poskytnúť určité plnenia napr. v podobe bývania, stravovania, ošetrovania a pod. Je potrebné, aby štátne notárstva venovali väčšiu pozornosť otázke, či ide o zmluvu uzavretú podľa ustanovení § 135b a § 135c O. z., ku ktorej je potrebná registrácia štátnym notárstvom, alebo či ide o zmluvu podľa ustanovenia § 51 O. z., ku ktorej registrácia nie je potrebná. Je to dôležité už aj preto, že oboch prípadoch môže isť o to isté plnenie, avšak v prípade uzavretia zmluvy o zriadení vecného bremena ide o zmluvu, ktorá má vecnoprávnu povahu, a preto sú ohľadne nej možné právne následky vyjadrené v ustanovení § 135c odst. 3 až 7 O. z., čo v prípade zmluvy podľa ustanovenia § 51 O. z. neprichádza do úvahy. Preto ak má ísť o zmluvu podľa ustanovení § 135b a § 135c O. z., potom z jej obsahu musí nepochybne vyplývať, že ide o zmluvu o zriadení vecného bremena; inak by išlo iba o práva a povinnosti majúce obligačný (záväzkový) charakter.

Vo veci sp. zn. R V 569/86 Štátneho notárstva v Topoľčanoch (v súvislosti s darovacou zmluvou

uzavretou medzi otcom a synom) bol obsah vecného bremena formulovaný takto: „Na prevádzanej nehnuteľnosti sa zriaďuje vecné bremeno zaťažujúce obdarovaného v prospech darcu a jeho manželky, oprávnenej z tohto vecného bremena; v prípade smrti jedného z nich prechádzajú v nezmenenom rozsahu na druhého z nich; spočívajú v tom, že darca a oprávnená z vecného bremena budú bezplatne do svojej smrti v prevádzanom dome užívať 2 izby výlučne a ostatné priestory s príslušenstvom budú spoluužívať do času, než darca s manželkou pristavia nadstavbu k prevádzanému domu. Po kolaudácii nadstavby sa vecné bremeno rozšíri tak, že celú spodnú časť bude užívať darca s manželkou. Rovnako bude spoluužívaná záhrada spoločné priestory.

V uvedenom prípade sa javí, že ide v prvom rade o zriadení vecného bremena na dobu určitú, pričom táto doba je vymedzená tak, že vecné bremeno trvá do času, kým nedôjde ku kolaudácii nadstavby. Ide pritom zrejme o vecné bremeno, ktoré pôsobí voči určitej osobe. Takto vymedzené vecné bremeno treba považovať za prípustné, pričom v zmysle ustanovenia § 135c od. 7 O. z. zanikne najneskoršie smrťou oprávnených, inka však uplynutím doby (§ 94 O. z.), na ktorú bola jeho existencia dohodnutá.

Časovo sa neobmedzuje vecné bremeno pôsobiace voči všetkým subjektom. Výnimočne sa môže vyskytnúť prípad, že bude vhodné časovo obmedziť aj takéto vecné bremeno (označované „in rem“). To bude napr. vtedy, ak vlastník susediaceho pozemku si formou vecného bremena zabezpečí odber vody zo susedovej studne do určitej doby, kým, o zdroj vody pre vlastníka uvedeného pozemku nebude postarané inak (napr. zavedením verejného vodovodu, vykopaním vlastnej studne a pod).

Podľa uvedenej zmluvy po kolaudácii by však malo vzniknúť vecné bremeno s novým obsahom; išlo by teda vlastne o vznik nového vecného bremena. So zriaďovaním vecných bremien takýmto spôsobom však nemožno súhlasiť. Aj pre konanie o registrácii platí totiž v tomto prípade ustanovenie § 154 odst. 1 O. s. p. Štátne notárstvo musí vychádzať zo stavu existujúceho v čase jeho rozhodovania. Ak by podľa zmluvy malo určité vecné bremeno vzniknúť až v budúcnosti, potom by štátne notárstvo nemohlo dosť dobre posúdiť, či by vznik tohto vecného bremena nebo v rozpore so zákonom. To platí najmä vtedy, keď sa ani presne nevie, kedy vlastne toto nové vecné bremeno vznikne. Preto by štátne notárstvo nemohlo posúdiť či napr. po kolaudácii nadstavby nevznikne vecné bremeno v rozpore s predpismi o hospodárení s bytmi (porov. aj č. 2/1977 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

Treba však rozlišovať medzi samým vznikom vecného bremena, ku ktorému dochádza dňom registrácie, a právami a povinnosťami, kroté zo vzniknutého vecného bremena vyplývajú a ktoré treba spravidla plniť až v budúcnosti. Ak si chcú prevodcovia po dokončení nadstavby zabezpečiť napr. užívania celého prízemia domu vo forme vecného bremena, potom môžu s nadobúdateľom uzavrieť zmluvu podľa ustanovenia § 51 O. z., v ktorej sa účastníci zaviažu uzavrieť zmluvu o zriadení takéhoto vecného bremena. Išlo by teda o uzavretie dohody o budúcej zmluve (pactum de contragendo), pričom táto zmluva by musela mať písomnú formu (porov. č. 14/1974 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

V praxi sa bežne vyskytujú prípady, keď sa zmluvou zriaďuje vecné bremeno v prospech tretej osoby, ktorá nie je účastníkom zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje ustanovenie § 50 O. z. Najčastejšie ide o zriadenie vecného bremena pre tretiu osobu, ktorého obsahom je právo bývania a užívania bytu alebo jeho časti v rodinnom domčeku (porov. č. 50/1985, str. 283, Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

Vo veci riešenej na Štátnom notárstve v Galante rodičia previedli darovanou zmluvou vlastnícke právo k rodinnému domčeku na svoju dcéru a zároveň v prospech sestry darcu zriadili vecné bremeno spočúvajúce v práve tejto sestry užívať jednu miestnosť s príslušenstvom v tomto rodinnom domčeku.

Vo veci riešenej na Štátnom notárstve v Michalovciach starý otec daroval vnukovi 4/8 rodinného domčeka. Obdarovaný sa v tejto zmluve zaviazal poskytnúť svojej matke právo doživotného bývania a užívania v darovaných nehnuteľnostiach (s tým, že táto skutočnosť má byť zapísaná v evidencii v liste vlastníctva v časti „C“). Štátne notárstvo tento záväzok nehnuteľností považovalo za vecné bremeno a tak zmluvu aj registrovalo. Pritom v celej zmluve sa nikde neuvádza, že by tento záväzok mal mať povahu vecného bremena; toto rozhodnutie nemožno preto považovať za správne.

Vecné bremeno nie je možné zradiť v prospech konkrétne neurčenej osoby alebo bez vzťahu k určitej nehnuteľnosti.

Preto podľa uvedenej zásady nepostupovalo správne Štátne notárstvo v Martine, ktoré vo veci sp. zn. R V 186/87 obsah vecného bremena formulovalo tak, že vlastník novovzniknutej parcely a „osoby, ktoré vlastníka navštívia“, majú právo priechodu vozom a pešo cez pozemok predávajúceho v mieste vyznačenom v geometrickom pláne.

V uvedenej veci bolo zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve priechodu cez pozemok aj pre konkrétne neurčené osoby, ktoré vlastníka novovzniknutej parcely navštívia. V tomto smere totiž zmluva nie je dostatočne určitá (§ 37 O. z.).

Právo zodpovedajúce vednému bremenu (napr. právo priechodu) môžu prípadne využívať aj iné soby ako osoba, v prospech ktorej je vecné bremeno zriadené, teda najmä osoby, ktoré k oprávnenému prichádzajú na návštevu. Pravda, u týchto osôb nejde o právo priechodu titulom vecného bremena, ale toto ich právo treba odvodiť od práva oprávneného, v prospech ktorého vecné bremeno bolo zriadené. Pritom z obsahu práva priechodu je obyčajne zrejmé, že vlastník zaťaženého pozemku je povinný trpieť prechádzanie cez tento pozemok nielen vlastníkovi susediaceho pozemku, ale i osobám, ktoré ho navštevujú. Týmto sa však pre tieto tretie osoby nariaďuje vecné bremeno vo forme práva priechodu, ale vymedzuje sa rozsah povinností vlastníka zaťaženého pozemku.

Vecné bremeno môže v niektorých prípadoch zariadiť len spoluvlastník nehnuteľnosti, a to bez toho, že ďalší spoluvlastníci boli účastníkmi tejto zmluvy, alebo že by k tomu dali svoj súhlas. Ide o prípady, keď sa vecné bremeno zariaďuje len ohľadne jeho spoluvlastníckeho podielu, a to v rozsahu jeho spoluvlastníckych práv zodpovedajúcich ustanoveniu § 137 odst. 1 O. z. (napr. išlo by o poskytovanie stravy, ošatenie a pod.). Ak sa vecné bremeno týka celej nehnuteľnosti a teda neobmedzuje práva iba jedného spoluvlastníka (napr. ide o právo priechodu cez pozemok), potom musia byť účastníkmi zmluvy všetci spoluvlastníci. Teda nestačí, aby ostatní spoluvlastníci dali ku zriadeniu takéhoto vecného bremena iba svoj súhlas (porov. č. 45/1986, str. 44, Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk.).

Vo veci riešenej na Štátno notárstve Bratislava vidiek, matka darovala synovi spoluvlastnícky podiel na rodinnom domčeku a záhrade v podiele 6/10, pričom v jej prospech bolo zriadené vecné bremeno doživotného bývania a užívania týchto nehnuteľností. Štátne notárstvo túto zmluvu o zriadení vecného bremena registrovalo napriek tomu, že účastníkmi tejto zmluvy neboli aj další spoluvlastníci týchto nehnuteľností. V danom prípade zriadením tohto vecného bremena sú dotknuté spoluvlastnícke práva aj ostatných spoluvlastníkov.

Ten, komu patrí právo osobného užívania pozemku, môže vecné bremeno zradiť len so súhlasom vlastníka pozemku (§ 135c odst. 2, druhá veta O. z.). Zmluvy uzavreté bez tohto súhlasu sú v rozpore s ustanovením § 135c odst. 2, druhá veta, O. z. a preto sú absolútne neplatné.

2. Zánik vecných bremien

Spôsoby zániku vecných bremien sú taxatívne uvedené v ustanovení § 135c odst. 4 O. z. V zmysle

tohto ustanovenia môže vecné bremeno zaniknúť aj na základe písomnej zmluvy o zrušení vecného bremena, k účinnosti ktorej je potrebná registrácia štátnym notárstvom. Návrhy na registráciu zmluvy, ktorou sa účastníci dohodli na zrušení vecného bremena, sú podávané iba ojedinele.

Vyskytli sa prípady, že štátne notárstvo registrovalo zmluvu, v ktorej účastníci uviedli, že sa ňou zrušuje vecné bremeno, hoci v danom prípade takéto vecné bremeno neexistovalo. V týchto prípadoch účastníci zmluvy aj štátne notárstva prehliadli, že existujúci záväzok nemá vecnoprávnu povahu, ale ide o obligačný vzťah vzniknutý na základe zmluvy uzavretej podľa ustanovení § 51 O. z.

Záväzky vzniknuté na základe zmluvy podľa ustanovenia § 51 O. z. (pričom nejčastejšie išlo o zaopatrovacie zmluvy) nestratili ani za platnosti ustanovení § 135b a § 135c O. z. svoju obligačnú (záväzkovú) povahu, a teda nezmenili sa na vecné bremená. Účastníci týchto zmlúv mohli existujúci záväzok po 1. 4. 1983 zmeniť na vecné bremeno iba na základe samostatnej zmluvy o zriadení vecného bremena, uzavretej podľa ustanovenia § 135c odst. 1 O. z. a registrovanej štátnym notárstvom. Preto štátne notárstvo v prípadoch, keď sa podáva návrhu na registráciu zmluvy, ktorou sa účastníci dohodli o zrušení vecného bremena, musí zisťovať, či v danom prípade vecné bremeno skutočne existuje (či vôbec vzniklo, prípadne či už medzitým nezaniklo). Ak štátne notárstvo zistí, že vecné bremeno neexistuje, potom musí návrh na registráciu takejto zmluvy (ak návrh účastníci nevezmú späť) zamietnuť.

Ďalej treba v tejto súvislosti uviesť, že oprávnený a povinný z vecného bremena môžu zmluvou zrušiť v podstate akékoľvek vecné bremeno. Takto možno rušiť vecné bremeno vzniknuté rozhodnutím oprávneného orgánu (napr. na základe súdneho rozhodnutia), ako aj na základe zmluvy, prípadne na základe vydržania. Zmluvou možno zrušiť vecné bremeno vzniknuté po 1. 4. 1983, ale aj pred týmto dátumom, alebo aj pred 1. 4. 1964 (§ 507a odst. 1 a 6 O. z.). Štátne notárstvo pri preskúmavaní zmluvy, ktorou sa vecné bremeno zrušuje, musí však tiež posúdiť, či toto zrušenie vecného bremena nie je v rozpore so zákonom.

Zmluva o zrušení vecného bremena môže byť spísaná na tej istej listine ako zmluva o prevodu nehnuteľnosti.

C. Platnosť a účinnosť zmlúv

Vo veciach, v ktorých prichádza do úvahy neplatnosť zmluvy pre niektorý z dôvodov taxatívne uvedených v ustanovení § 40a O. z., štátne notárstva postupujú tak, že v záujme právnej istoty sa snažia existujúci dôvod relatívnej neplatnosti odstrániť (pozri č. 50/1985, str. 276, Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

Ak prichádza do úvahy neplatnosť zmluvy preto, že k prevodu bolo potrebný súhlas podielového alebo bezpodielového spoluvlastníka (§ 140, § 145 O. z.), štátne notárstva postupujú tak, že si súhlas spoluvlastníka zadovážia buď od účastníkov zmluvy, alebo si ho zadovážia priamo od dotknutého spoluvlastníka. Zákon pritom neurčuje, v akej forme má byť tento súhlas uvedený. Aby však v budúcnosti nevznikli v tomto smere pochybnosti, štátne notárstva správne dbajú na to, aby súhlas spoluvlastníka k prevodu bol daný v písomnej forme.

Vo veci sp. zn. R I 389/86 Štátneho notárstva v Michalovciach, v ktorej predmetom prevodu bol spoluvlastnícky podiel k rodinnému domčeku v jednej ideálnej polovici, na osoby, ktoré v ustanovení § 140 O. z. nie sú uvedené, štátne notárstvo pojalo súhlas Ďalšieho spoluvlastníka k prevodu priamo do textu kúpnej zmluvy, ktorá bola spísaná vo forme notárskej zápisnice. Tento postup treba považovať za správny.

Vo veci sp. zn. R I 116/87 Štátneho notárstva v Rožňave bol súhlas dotknutého spoluvlastníka daný

vo forme osvedčenia spísaného na tomto štátnom notárstve. Aj tento postup je správny, keďže nemožno vylúčiť, že by štátne notárstvo o tomto spísalo osvedčenie podľa ustanovenia § 100 odst. 1 Not. por.

Štátne notárstva správne rozlišujú platnosť zmluvy od účinnosti zmluvy. V zmluvách, ktoré sú spísané vo forme notárskej zápisnice, sa správne uvádza, že k účinnosti zmluvy je potrebná jej registrácia.

Nesprávne však Štátne notárstvo v Michaloviach vo veci sp. zn. R I 389/86 v bode 5 kúpnej zmluvy, spísanej vo forme notárskej zápisnice, uviedlo, že „účastníci zmluvy vyhlasujú, že vedia o tom, že k právoplatnosti tejto zmluvy je potrebná jej registrácia štátnym notárstvom".

Podľa ustanovenia § 47 odst. 3 O. z., ak na návrh podaný do troch rokov od uzavretia zmluvy nedošlo k rozhodnutiu príslušného orgánu alebo k registrácii, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili; preto štátne notárstva nenechávajú bez povšimnutia dátum uzavretia zmluvy. Dátum uzavretia zmluvy nie je podstatnou náležitosťou zmluvy (§ 44 O. z.). Aby však štátne notárstvo mohlo vec preskúmať aj z hľadiska ustanovenia § 47 odst. 3 O. z., dátum uzavretia zmluvy mu musí byť v čase registrácie známy. Preto ak v zmluve dátum jej uzavretia nie je uvedený, treba aby štátne notárstvo na túto okolnosť vypočulo účastníkov zmluvy. Ak by medzi nimi boli v tomto smere rozpory, môže ich podľa ustanovenia § 18 Not. por. odkázať na občianske súdne konanie. Pokiaľ sa štátnemu notárstvu nepodarí dátum uzavretia zmluvy zistiť, dovtedy zmluvu nemôže registrovať.

Napr. vo veci sp. zn. R I 432/86 Štátneho notárstva v Trebišove bol

15. 10. 1986 podaný návrh na registráciu zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola uzavretá 3. 5. 1962. Štátne notárstvo rozhodnutím z 15. 12. 1986 tento návrh na registráciu správne zamietlo.

Nesprávne však vo veci sp. zn. R I 633/86 Štátne notárstvo v Trenčíne registrovalo zmluvu, v ktorej nebol uvedený dátum jej uzavretia, a dátum uzavretia zmluvy ani nezisťovalo.

Závery:

1. Pri prevodoch nezastavaných stavebných pozemkov je potrebné v záujme zvýšenej ochrany pôdneho fondu a celospoločenských potrieb naďalej dôsledne zisťovať skutočný charakter týchto pozemkov, aby nedochádzalo k obchádzaniu právnych predpisov obmedzujúcich tieto prevody.

2. Zmluvy o prevode národného a družstevného majetku na občanov treba podrobovať dôslednému preskúmaniu aj z toho hľadiska, či sa týmito prevodmi neporušujú ustanovenia vyhlášky č. 90/1984 Zb. a príslušných družstevnoprávnych predpisov, upravujúcich prevody tohto majetku.

3. Treba dôsledne dbať na to, aby všetky prevody vlastníctva k záhradkárskej chate bez ohľadu na to, na akom pozemku sú postavení, ak ide o nehnuteľnosť, sa uskutočňovali písomnou zmluvou, ktorej platnosť štátne notárstva preskúmavajú podľa ustanovenia § 63 Not. por. ako každý iný prevod nehnuteľnosti.

4. Registrovať zmluvu o prevode vlastníctva záhradkárskej chaty postavenej na pozemku, ktorý vlastníkovi chaty prenechal zmluvne do dočasného užívania záujmová organizácia, možno okrem splnenia všeobecných náležitostí prevodu nehnuteľností až vtedy, keď má štátne notárstvo vyjasnené, ako sa vyrieši otázka členstva nadobúdateľa chaty v príslušnej základnej organizácii záhradkárov ale drobnochovateľov.

5. Schválenie prevodu národného a družstevného majetku nadriadeným orgánom alebo ministerstvom financií 12) je podmienkou platnosti zmluvy, nie jej účinnosti. Štátne notárstvo musí

preto v každom prípade skúmať, či toto schválenie bolo dané a či zodpovedá príslušným právnym predpisom upravujúcim tieto prevody.

6. Stanovisko miestneho národného výboru k prevodu nehnuteľnosti, dané v dotazníku k registrácii a k spoplatneniu zmluvy (odd. B), nie je podmienkou platnosti ani účinnosti zmluvy. Aj v prípade, že je toto stanovisko záporné, môže štátne notárstvo zmluvu registrovať. Musí však mať celkom objasnené skutočné dôvody, ktoré MNV k zápornému stanovisku viedli, a v prípade potreby toto stanovisko s národným výborom prejednať. V takom prípade vydáva štátne notárstvo rozhodnutie o registrácii zmluvy písomne s odôvodnením, v torom uvedie, prečo napriek tomu zmluvu registrovalo.

7. Štátne notárstva pri preskúmavaní platnosti zmluvy o zriadení vecného bremena sú povinné dbať na to,

a) aby obsah vecného bremena bol v tejto zmluve vyjadrení určite a zrozumiteľne (§ 37 O. z.),

b) aby v prípadoch v ktorých dochádza k zriadeniu vecného bremena k pozemku v osobnom užívaní občana, bol vždy daný súhlas vlastníka pozemku.

8. Štátne notárstva musia dôsledne rozlišovať medzi zmluvou o zriadení vecného bremena a zmluvou uzavretou podľa ustanovenia § 51 O. z.

9. Ak zmluva obsahuje odkladaciu podmienku (§ 36 O. z.), potom v čase registrácie táto podmienka už musí byť splnená. Splnenie tejto podmienky si musí štátne notárstvo preveriť.

10. Ak je podaný návrh na registráciu zmluvy, ktorou sa účastníci dohodli na zrušení vecného bremena, štátne notárstvo tu musí osobitne skúmať, či v danom prípade toto vecné bremeno existuje, teda či vôbec vzniklo, prípadne či už medzičasom zaniklo.

11. Štátne notárstvo pri rozhodovaní o registrácii zmluvy nemôže nechať bez povšimnutia ani tie prípady, v ktorých prichádza do úvahy neplatnosť zmluvy z dôvodov uvedených v ustanovení § 40a O. z.

12. Štátne notárstvo pri rozhodovaní o návrhu na registráciu zmluvy je povinné venovať pozornosť aj dátumu jej uzavretia (§ 47 odst. 3 O. z.).

Poznámky pod čiarou:

2) zákona č. 40/1964 Zb. (ktorého úplné znenie so zmenami a doplnkami bolo vyhlásené pod č. 70/1983 Zb.)

3) Spravovací poriadok pre štátne notárstva bol vydaný inštrukciou Ministerstva spravodlivosti SSR z 20. 10. 1986, uverejnenou v čiastke 5/1986 Zbierky inštrukcií a oznámení Ministerstva spravodlivosti SSR. V ČSR bol vydaný Jednací řád pro státní notářství, vydaný inštrukciou Ministerstva spravodlivosti ČSR, uverejnenou v čiastke 5/1986 Sbírky instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti ČSR. Pozri aj oznámenie v čiastke 27/1986 Zbierky zákonov.

4)Pozri zborník IV Najvyššieho súdu ČSSR (SEVT, Praha 1986), str. 363.

5) ČSSR, SSR alebo ČSR

6) Porov. aj rozhodnutie uverejnené pod č. 34/1973 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk.

7) Pozri poznámku na str. 101 (257).

8) Pozri poznámku na str. 101 (257)

9) zákon č. 40/1964 Zb. (ktorého uplné znenie so zmenami a doplnkami bolo vyhlásené pod č. 70/1983 Zb.).

10) Porov. č. 50/1985 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk, str. 180 až 185.

11) Pozri V/1967, str. 522, Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR.

12) ČSSR, SSR alebo ČSR