

Rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 19. 9. 1975, sp. zn. 1 Cz 74/75

Číslo: 59/1977

Právní věta:

Pri prevode nehnuteľnosti zo štátneho socialistického vlastníctva do vlastníctva občana preskúmava štátne notárstvo, či dohodnutá cena zodpovedá ustanoveniam predpisov o správe národného majetku a cenových predpisov; ak je dohodnutá cena nižšia než cena podľa týchto cenových predpisov, treba hodnotiť, či sa zmluva v danom prípade neprieči záujmom spoločnosti.

Soud: Nejvyšší soud SSR

Datum rozhodnutí: 19.09.1975

Spisová značka: 1 Cz 74/75

Číslo rozhodnutí: 59

Číslo sešitu: 9-10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Cena, Převod nemovitostí, Registrace smlouvy, Řízení před státním notářstvím

Předpisy: 40/1964 Sb. § 39
40/1964 Sb. § 399

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Štátne notárstvo Bratislava-mesto registrovalo svojím rozhodnutím jednak kúpnu zmluvu, ktorou Čs. štát - Bytový podnik v B. predal kupujúcej K. L. rodinný domček za kupnú cenu 61 236 Kčs, a jednak dohodu o zriadení práva osobného užívania k pozemkom parc. č. 3981/9 a 2982 v B. Štátne notárstvo vychádzalo pri posúdení uvedenej kúpnej ceny bez ďalšieho z účastníkmi predloženého posudku znalca z odboru stavebníctva.

Najvyšší súd SSR rozhodol o sťažnosti pre porušenie zákona, ktorú podal generálny prokurátor SSR, tak, že týmto rozhodnutím štátneho notárstva bol porušený zákon.

Z odôvodnenia:

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

Podľa článku VII O. z. nikto nesmie zneužívať svoje práva proti záujmom spoločnosti alebo spoluobčanov a nikto sa nesmie na úkor spoločnosti ani spoluobčanov obohacovať.

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

Štátne notárstvo okrem iných náležitostí zmluvy skúma aj to, či dohodnutá kúpna cena nepresahuje cenu určenú cenovým predpisom. Podľa ustanovenia § 399 ods. 2 O. z. nesmie totiž dohodnutá cena kúpenej veci presahovať cenu stanovenú podľa cenových predpisov. Cena nižšia než cena podľa cenových predpisov nerobí sama osebe zmluvu neplatnú. Musí však ísť o cenu, na ktorej sa účastníci celkom nepochybné dohodli, hoci si boli vedomí toho, že cena veci, ktorá je predmetom zmluvy, je podľa cenových predpisov väčšia.

Ak ide o predaj domu, ktorý je vo vlastníctve čs. štátu, občanovi, posudzuje štátne notárstvo súčasne, či kúpna cena neodporuje predpisom o správe národného majetku. Prevod vlastníctva národného majetku sa vykonáva odplatne, a to za cenu podľa platných cenových predpisov. 1) Takýmto cenovým predpisom je v súčasnosti vyhláška č. 47/1969 Zb. /2/ o cenách stavieb v osobnom vlastníctve a o náhradách pri vyvlastnení nehnuteľností.

Cenu rodinného domčeka, ktorý bol v prejednávanej veci predmetom prevodu, uviedol v posudku, ktorý štátnemu notárstvu predložili účastníci, znalec z odboru stavebníctva. Poukazoval pritom všeobecne na vyhlášku č. 47/1969 Zb.

Štátne notárstvo malo tento posudok vzhľadom na ustanovenie § 25 Not. por. hodnotiť podľa ustanovenia § 132 O. s. p. ako každý iný dôkaz; to však neurobilo.

Predávaný dom mal strechu – „kombinovanú väzbu, pokrytú eternitovými šablónami na drevených lištách“. Znalec zaradil túto strechu do III. triedy. Podľa prílohy č. 1 k vyhláške č. 47/1969 Zb. sa však do III. triedy zaraduje strecha plochá lepenková, dvojité škridlice. Strecha pokrytá eternitovými šablónami na drevených lištách, akú mal predávaný dom v tejto veci, nie je uvedená v III. triede prílohy č. 1 citovanej vyhlášky. Vzhľadom na to si malo štátne notárstvo vyžiadať vyjadrenie znalca, na základe čoho zaradil strechu do III. triedy. Ak táto strecha mala byť správne zaradená do inej triedy, mohlo to mať vplyv na vykazovaný počet znakov a bodov v príslušnej triede nehnuteľností, a teda aj na zaradenie domu podľa vykazovaných znakov objektu, a v konečnom dôsledku aj na cenu predávaného domu. Za tohto stavu nebol uvádzaný posudok presvedčivý a preskúmateľný. Štátne notárstvo malo žiadať doplnenie znaleckého posudku alebo prípadne znalca o uvedenej otázke vypočúť.

Keď išlo o predaj majetku štátu uskutočňovaný príslušným orgánom spravujúcim tento majetok, bolo povinnosťou štátneho notárstva skúmať, či zmluva neodporuje záujmom spoločnosti, ak dom bol prípadne predaný za nižšiu cenu, než akú má podľa platných cenových predpisov, na ktoré odkazuje vyhláška o správe národného majetku.

Štátne notárstvo teda v prejednávanej veci svojím rozhodnutím a konaním, ktoré mu predchádzalo, porušilo zákon v ustanoveniach § 63 ods. 1 Not. por. a § 25 Not. por. i § 132 O. s. p. v súvislosti s čl. VII O. z. a § 39 O. z.

1) Pozri teraz § 15 ods. 7 vyhlášky č. 156/1975 Zb.

2) V ČSR vyhláška č. 43/1969 Zb.