

mietaf, lebo mimoriadny psychický stav, ktorý je dôvodom obojeho ustanovenia, vyskytuje sa pri ohrození hocakého statku. Zneužitiu čelí osnova požiadavkom primeranosti užitého prostriedku (dôležité pri ohrození cti).

Právnosť konania v núdzi a v obrane predpokladá, aby tu bolo akútne nebezpečenstvo. V § 23 osnovy sa vyžaduje nebezpečenstvo priamo hroziace, v § 24 útok už podniknutý alebo priamo hroziaci. Po tejto stránke niet rozdielu od platného práva. Ak sa útok skončil, je obrana vylúčená; konanie v núdzi možno však pripustiť pod podmienkou, že tu je nebezpečenstvo spôsobené útokom, napr. zločinným zničením hrádze hrozí nebezpečenstvo povodne.

Posudzovanie trestnosti toho, kto prekročil dovolené medze pri obrane alebo v núdzi je v osnove oveľa jednotnejšie, ako v platnom práve. Platné právo shodne vylučuje beztrestnosť pri nezachovaní hraníc núdze vôbec, ustanovenia o prekročení medzi oprávnenej obrany sa rozchádzajú; kdežto Trz. uznáva beztrestnosť, ak ohrozený prekročí medze obrany zo strachu, z ľaku alebo zo zmätku. Osnova prijala pri obrane stanovisko nášho Trz. (pri ospravedlniteľnom ukvapení alebo rozčúlení), dovoľujúc nad to trestnú sadzbu snížiť i v iných prípadoch, kde to odôvodňuje situácia priamo vyvolaná útokom (napr. i prudký hnev snižuje možnosť náležitej rozvahy), ale aj pri núdzi uznala podobný mimoriadny duševný stav, nie síce v tom istom rozsahu ako pri obrane, predsa však tým, že v § 23 ods. 5 dovolila sudcovi trest mimoriadne zmierniť, keď páchatel prekročil medze z ospravedlniteľného ukvapenia alebo rozčúlenia.

Osnova nerieši výslovne otázku, či sa na obranu možno už vopred pripraviť, na núdzu však nie. Pokračujúc však v duchu reforiem osnovy, treba na túto otázku odpovedať jednotným spôsobom. Podstata oboch inštitúcií sa v osnove značne k sebe priblížila a čin z núdze môže byť východiskom i pri útoku. Ani znenie osnovy nijako nebráni, aby sa neuznávala príprava na také budúce konanie v núdzi, ak že budú vo chvíli nebezpečenstva zachované ostatné podmienky, najmä tiež, ak nemožno z dôvodov ekvity páchatelovi vytýkať, že mohol predvídateľne nebezpečenie odvrátiť iným spôsobom (§ 23 ods. 2.).

Dr. Alexander Rod:

Smluvné prevody nehnuteľností pri maximalizovaných cenách

Nariadením NÚZ-u č. 134/1943 Sl. z. bola značne obmedzená sloboda smluvných strán pri určení výšky opłaty pri

onerózných smluvách prevodných týkajúcich sa nehnuteľností (kúpopredajné, zámenné, zaopatrovacie smluvy a pod.). Bola normovaná zásada, že prevod sa môže uskutočniť iba za cenu, ktorá neprevyšuje priemer bežných cien v mieste obvyklých za rok 1942 (§ 1). Túto priemernú cenu určí okresný súd, príslušný podľa polohy nehnuteľnosti primeraným použitím ustanovení oddielu II. vl. nar. č. 248/1943 Sb. z. a n. o určení hodnoty nehnuteľností mimo exekučného konania (§ 2). Pozemnoknižnú zmenu vlastníckeho práva možno platne zapísať len, ak smluvná oplata neprevyšuje priemer bežných cien za rok 1942, určený právoplatným usnesením súdnym (§ 3). Tieto obmedzenia smluvnej slobody boli čiastočne uvoľnené vykonávacím opatrením predsedu NÚZ-u č. 486/1934 Úr. novín, ktoré umožňuje pozemnoknižný prevod a v dôsledku toho pripúšťa aj dohodu o cene presahujúcej maximálne o 20% priemer bežných cien z roku 1942 (§ 1 ods. 4.). Smluvy o vyšších oplatách sú výslovne zakázané a trestné (§ 9), smluvné strany sa dopúšťajú priestupku podľa § 1 zákona č. 51/1942 Sl. z. o predražovaní cien (trestného zátvorom do 2 rokov a peňažnou pokutou do Ks 500.000.—) a takéto smluvy sú preto, že odporujú zákonnému zákazu (t. j. pre nedostatok všeobecných zákonných náležitostí smluvných) neplatné v celosti (a nie azda len v čiastke presahujúcej súdom určenú priemernú bežnú cenu za rok 1942).

Pre malý časový odstup od účinnosti týchto noriem (11. októbra 1943), ako aj pre určitý ich obsahový rozpor, zachováva naša právnická verejnosť rovnaký postup:

- a) pri určení opłaty v smluvách o nehnuteľnostiach a
 - b) pri určení právoplatnosti súdneho usnesenia o priemernej cene z roku 1942,
- napriek tomu, že zachovanie jednotného postupu vyhovujúceho čo najviac platnému právu je eminentným záujmom nielen právnickej, ale aj laickej verejnosti.

I. Určenie smluvnej opłaty.

Prototypom oplatnej smluvy o nehnuteľnosti je kúpopredajná smluva. Oplatou sú tu zásadne peniaze. Maximalizovaniu podliehajú však i také onerózne prevody, kde uplatou je nepeňažná hodnota, hnutelnosti alebo nehnuteľnosti (§ opatrenia č. 486/1943). Budú sem preto patriť aj zámenné smluvy (oplatou sú tu hnutelnosti, doživotná výživa, výmenok, bývanie, opatrenie a pod.). Prevody medzi blízkymi príbuznými, i keď si prevoditeľ vymieni výživu a prevzatie hypotekárnych ťarch a vecných bremien, nepokladajú sa za oplatné prevody (§ 2 ods. 3 opatrenia č. 486/1943) a preto nepodliehajú ani maximalizovaniu, ani súdnemu odhadu.

Odhad sa vykoná podľa §§ 11—36 exekučného odhadného poriadku č. 100/1933 Sb. z. a n., na ktoré sa odvoláva II. oddiel

mimoexekučného odhadného poriadku č. 248/1934 Sb. z. a n. Pri nehnuteľnostiach a hnutelnostiach zistia preto prisazní súdni znalci priemer najvyššej a najnižšej predajnej bežnej ich ceny v roku 1942 (§ 1 ods. 1 opatrenia 486/1943), poťažne kapitalizovanú hodnotu ich čistého výnosu v roku 1942, alebo dokonca priemer medzi predajnou cenou a kapitalizovanou hodnotou výnosu (§§ 16—22). U peňažnej oplaty iného druhu (výživa, opatrenie a pod.) zistia znalci hodnotu oplaty a) 20 násobkom ročnej protihodnoty oplaty navždy trvajúcej (napr. zriadenie patronátu, nadácie a pod.), b) 10 násobkom ročnej protihodnoty oplaty obmedzenej na dožitie oprávnenej osoby (napr. výmenok doživotného zaopatrenia), c) podľa počtu rokov pri oplatách presne časove obmedzených (napr. 6 ročné bezplatné užívanie, § 24 ods. 5.).

Ako vidno výška právne relevantnej oplaty určujú osoby rozdielne od smluvných strán. V tom práve je radikálny prelom do dosavadného systému práva a do princípu smluvnej slobody strán. Keď napriek tomu sa rozhodnú smluvné strany nehnuteľnosti oplatne scudziť, majú úmysel uzavrieť smluvu perfektnú a definitívnu. Ako vyhovieť tomuto ich úmyslu a ako pojať ich smluvnú vôľu do formy právne záväznej?

1. Smluvné strany sa dohodnú na fixnej oplate (napr. na kúpnej cene). Tento spôsob je zažitý, dosiaľ užívaný a psychologicky vyhovuje najviac požiadavku smluvnej istoty strán. Lenže ak právoplatne určená priemerná bežná cena za rok 1942 bude o viac ako o 20% menšia ako dohodnutá fixná oplata, stane sa smluva neplatnou, lebo sa protiví zákonnému zákaz. Na smluve nemôže trvať žiadna zo smluvných strán, lebo by sa dopustila trestného činu, smluvu nemožno pozemnoknižne previesť, lebo oplata presahuje zákonom prípustné maximum. Smluvne strany sú zafažené trovami smluvy a súdneho odhadu a majú, hádam, tú veľmi relatívnu výhodu uzavrieť novú smluvu na podklade teraz už známej a prípustnej smluvnej oplaty.

Tento spôsob — ako vidieť — nevyhovuje.

2. Smluvné strany sa dohodnú na tom, že oplatu bude priemerná bežná cena z roku 1942 určená právoplatným súdnym odhadným usnesením. Tento spôsob určenia oplaty vyhovuje platnému právnemu poriadku a pri tomto spôsobe vzniká perfektná a definitívna smluva, lebo teória i prax pripúšťajú, aby kúpnu cenu určila jedna zo smluvných strán alebo osoba tretia (Fajnor-Zátarecký Nástin súkromného práva II, str. 279). V danom prípade touto »trefou« osobou je súdny znalec, poťažne súd, ktorý podľa jeho znaleckej mienky určí oplatu. Tento spôsob však psychologicky nevyhovuje smluvným stranám, lebo sveruje rozhodnutie o oplate tretej osobe, výška oplaty v čase uzavretia

smluvy stranám nie je známa, keby bola známa možno, že by strany stratily záujem na uzavretí smluvy.

Tento spôsob preto tiež nevyhovuje.

3. Smluvné strany dohodnú sa na fixnej oplate s tým, že keby táto presahovala o viac ako 20% právoplatnú priemernú bežnú cenu z roku 1942, bude oplatou táto priemerná cena zvýšená o 20%. Toto riešenie má v sebe výhody oboch predchádzajúcich spôsobov: dohodu o fixnej oplate a platnosť smluvy aj v tom prípade, keby dohodnutá oplata nebola podľa platného práva prípustná. Prevoditeľ nemusí mať obavu, že dostane značne menšiu, ako dohodnutú oplatu. Priemerné ceny nehnuteľností boli v roku 1942 už dosť vysoké pri porovnaní s ich mierovými cenami a 20% prirážka k týmto cenám dáva oplatu, ktorá musí už vyhovovať slušným majetkovým záujmom prevoditeľa. Nadobúdateľ bude menšou než dohodnutou oplatou iba príjemne prevkapaný.

Tento spôsob vyhovuje najviac platnému právu i slušným majetkovým záujmom smluvných strán.

Medzi spôsoby uzavretia perfektných a definitívnych smlúv nepatrí spôsob, keď sa strany najprv dohodnú na určení priemernej bežnej ceny z roku 1942 a dohovor o smluve odsunú na dobu, keď im bude táto cena známa. Pri tejto dohode vzniká nanajvýš pactum de contrahendo, ktoré strany k uzavretiu smluvy po právu nezaväzuje.

Uvedené 3 spôsoby uzavretia oplatných smlúv predpokladajú, že smluvy sú výrazom pravej vôle strán. Keď smluva ohľadne oplaty obsahuje len simulovaný konsens strán a skutočná oplata je nezávislá na oplate právom dovolenej, vzniká medzi stranami protiprávny stav, ktorý nemôže tvoriť predmet právnych a právnických úvah.

II. Právoplatnosť súdneho usnesenia o priemernej bežnej cene z roku 1942.

Táto otázka formálneho práva má pre subjekty oplatných prevodných smlúv o nehnuteľnostiach ten materiálne-právny význam, že pozemnoknižný prevod bez nej sa uskutočniť nedá. Je preto záujmom smluvných strán, aby súdne odhadné usnesenie sa nedoručovalo osobám, ktorým po právu nepatrí a tak (prípadnými rekurzami nepovolovaných osôb) nepredlžovala sa lehota právoplatnosti. Predmetom týchto úvah sú iba dobrovoľné (smluvné) prevody nehnuteľností a nie nedobrovoľné (súdna dražba, vyvlastnenie a pod.). Otázka právoplatnosti bude nás preto zaujímať iba so zreteľom na ustálenie priemernej ceny pri smluvných prevodoch.

Nariadenie č. 134/1943 určuje (§ 2 ods. 1.), že priemernú bežnú cenu ustáli usnesením súd primeraným použitím ustanovení oddielu II. vl. nar. č. 248/1934 Sb. z. a n. o mimoexekučnom odhadnom poriadku. Oddiel II. tohoto odhadného poriad-

ku ustanovuje, že o odhad môže požiadať pozemnoknižný vlastník alebo ten, kto osvedčí právny záujem na odhade (§ 7 teda napr. kupiteľ). Usnesenie o odhade sa doručí žiadateľovi (§ 9 ods. 1) s poučením o práve sťažnosti do 15 dní podľa §§ 35, 36 a 38 zákona čís. 100/1931 Sb. z. a n. o nespоровom konaní, ktorý platí pre mimoexekučný odhadný poriadok čo do podania návrhu na odhad a ďalšieho konania (§ 8 ods. 1). Práva osôb na odhade nezúčastnených sú dostatočne chránené ustanovením § 9 ods. 2 vl. nar. 248/1943, podľa ktorého vykonaný odhad nie je účinný proti osobe tretej, ktorá sa ho nezúčastnila.

Podľa citovaných ustanovení nariadenia č. 134/1943 má sa doručiť súdne usnesenie o určení priemernej bežnej ceny za rok 1942 žiadateľovi a nanajvýš druhej smluvnej strane, ak táto sama nie je žiadateľom, lebo vykonaný odhad má byť i vôči nej účinný. Ak títo účastníci konania opravný prostriedok nepodajú, alebo sa ho zrieknu, má byť usnesenie vyhlásené za právoplatné, lebo iný súkromný účastník usnesením vo svojich právach priamo dotknutý byť nemôže (situácia prípadných spoluvlastníkov a hypotekárnych veriteľov prevoditeľa ostáva úplne nezmenená).

Na vykonanie nariadenia č. 134/1943 Sl. z. bolo vydané opatrenie č. 486/1943 Úr. novín, ktoré vo svojom § 1 ods. 5 nariadilo doručiť odhadné usnesenie okrem žiadateľa v š e t k ý m osobám uvedeným v § 153 exekučného zákona, t. j. pri primeranom použití tohto paragrafu na prevoditeľa ako dlžníka a na nadobúdateľa ako veriteľa ešte všetkým prevoditeľovým.

- a) spoluvlastníkom
- b) hypotekárnym veriteľom
- c) osobám vecne oprávneným
- d) daňovému úradu
- e) kurátorovi neznámych pozemnoknižných účastníkov.

Pri konzekvencii od absurdum muselo by byť odhadné usnesenie pri predaji podielu v hodnote Ks 4.000 na spoločnom lesnom, pasienkovom, urbárskom alebo komposesorátskom majetku doručené napr. 500 spoluvlastníkom, ktoré dohodou smluvných strán nijako vo svojich právach dotknutí nie sú a na dohodu žiadnu právnu ingerenciu vykonať nemôžu (nemôžu predaju zabrániť, nemôžu podiel vykúpiť a pod.).

Vykonávajúce opatrenie č. 486/1943 svojím § 1 ods. 5 je takto v rozpore s § 2 ods. 1 nariadenia č. 134/1943, na vykonanie ktorého bolo predsa vydané. Tento rozpor má za následok úplnú nejednotnosť súdnej praxe pri doručení odhadných usnesení a pri zistení ich právoplatnosti.

Vykonávacie opatrenie vo vytýkanom smere je protizákonné, lebo a) porušuje všeobecné ustanovenia § 43 Ústavy, podľa ktorého vykonávajúce nariadenie možno vydať len na vykonanie zákona a v jeho medziach, b) zmeňuje § 2 ods. 1 nariadenia č. 134/1943, na vykonanie ktorého bolo vydané, c) protiví sa textu § 6 zákona 100/1931 o účastníkoch nesporového konania a práve tak aj textu § 7 ods. 1 vl. nar. 248/1934 o účastníkoch mimoexekučného odhadného konania, d) protiví sa smyslu a duchu nesporového konania (zákon 251/1934 Sb. z. a nar. čl. V.), lebo robí účastníkom konania také osoby, ktoré nie sú ani priamo ani nepriamo dotknuté vo svojich právach odhadným konaním.

Jedinú výnimkou v tomto smere bude finančný erár (daňové úrady), ktoré pri výpočte prevodného poplatku budú musieť vziať za základ cenu ustálenú právoplatným usnesením, po prípade cenu stranami dovolene zvýšenú o 20% a nebudú môcť použiť všeobecných zásad oceňovacích podľa §§ 41—43 zákona o poplatkoch z majetkových prevodov (zák. čl. XI/1918), podľa ktorých pre výmeru poplatku je smerodajná všeobecná hodnota nehnuteľností v čase vzniku poplatkovej povinnosti.

Z uvedených dôvodov jediným zákonným spôsobom doručenia odhadného usnesenia pri oplatných smlúvach prevodných je podľa nar. č. 134/1943 doručenie do rúk smluvných strán a ak tieto opravné prostriedky nepodajú, má byť usnesenie vyhlásené za právoplatné. Odchylný postup nemá opory v platnom práve. Pri oplatných smlúvach prevodných súdny odhad podľa textu a ducha nar. č. 134/1943, vl. nar. č. 248/1934 a zákona č. 100/1931 má funkciu kontrolnú, t. j. aby smluvné strany nedojednaly väčšiu ako zákonom pripustenú oplatu.

Judikatúra

Občianske rozhodnutia hlavných súdov v Bratislave a v Prešove.

16.

I. Do 32-ročnej lehoty potrebnej k vydržaniu pozemkovej služobnosti treba započítať aj dobu jej výkonu, po ktorú pajújúci i služobný pozemok podľa pozemkovej knihy tvorily jednotnú pozemnoknižnú parcelu, ak skutočný stav držby, dlho trvajúci pred jej pozemnoknižným rozdelením, nasvedčo-