



ROZHODNUTIE

Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor ako orgán príslušný podľa ustanovenia § 18 ods. 1 písm. a) zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) a podľa ustanovenia § 22 ods. 2 katastrálneho zákona a podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vo veci účastníkov uvedených v zmluve:

Ľuboš Tomášov, Lysica 270, 013 05 Lysica v zastúpení Petra Tomášov, 851 05 Bratislava – Petržalka (ako „predávajúci“)
Ing. Pavol Talafa, Antona Bernoláka 2199/40, 010 01 Žilina (ako „kupujúci“)

v konaní o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností takto

r o z h o d o l :

Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor konanie o návrhu na vklad podľa ustanovenia § 31a písm. c) katastrálneho zákona a podľa ustanovenia § 31a písm. f) katastrálneho zákona

p r e r u š u j e

a

a účastníkom konania určuje lehotu 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia na odstránenie nedostatkov návrhu na vklad a jeho príloh

Odôvodnenie

Dňa 18.04.2025 bol na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore podaný splnomocnencom účastníka konania návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 17.04.2025 (ďalej len ako „Zmluva“) predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Terchová, zapísanej na liste vlastníctva č. 1261, a to:

- Pozemok registra C KN 4212/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 518 m² v podiele 3/15

Uvedený návrh na vklad bol zaevidovaný na Okresom úrade Žilina, katastrálnom odbore pod číslom konania V 2528/2025.

V zmysle ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona „okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či

zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu“.

Preskúmaním predloženého návrhu na vklad a jeho príloh Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor zistil nasledovné nedostatky, ktoré bránia povoleniu vkladu a je potrebné ich odstrániť.

V zmysle ustanovenia § 31a písm. c) katastrálneho zákona „konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh“.

V zmysle ustanovenia § 42 ods. 1 katastrálneho zákona „na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností.“

V zmysle ustanovenia § 31a písm. f) katastrálneho zákona: - „Konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak právo nakladať s nehnuteľnosťou je obmedzené podľa osobitného predpisu.“

V zmysle ustanovenia § 61d ods. 1 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov: - „Po doručení upovedomenia o začatí exekúcie nemožno nakladať s majetkom podliehajúcim exekúcii bez predchádzajúceho písomného súhlasu exekútora s výnimkou bežných právnych úkonov.“

V zmysle ustanovenia § 38 katastrálneho zákona „poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.“

Na LV č. 1261 na spoluvlastnícky podiel 3/15 vlastníka evidovaného pod por. č. B4 – Tomášov Ľuboš, je vyznačená obmedzujúca poznámka v nasledovnom znení:

P 610/2024 - Upovedomenie o začatí exekúcie č. 139EX 285/24, súdny exekútor JUDr. Jozef Rišian, Exekútorský úrad Žilina, zriadením exekučného záložného práva na pozemky C KN parc.č. 4665, 4659/2, 4660/2, 4604, 4213/1, 4213/2, 4210/3, 4212/2, stavby - DOM súp. číslo 1092 na C KN parc.č. 4213/2, Rodinný dom súp. číslo 1093 na C KN parc.č. 4212/2 v podiele 3/15. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou. - 475/24;248/25;

A v časti C t'archy je zapísané:

Z 1311/2025 - Exekučné záložné právo č. 139EX 285/24, súdny exekútor JUDr. Jozef Rišian, exekútorský úrad Žilina, na pozemky C KN parc.č. 4665, orná pôda o výmere 765 m2, parc.č. 4659/2, orná pôda o výmere 684 m2, parc.č. 4660/2, orná pôda o výmere 572 m2, parc.č. 4604, orná pôda o výmere 1252 m2, parc.č. 4213/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 189 m2, parc.č. 4213/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 55 m2, parc.č. 4210/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 73 m2, parc.č. 4212/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m2, stavby - DOM súp. číslo 1092 na C KN parc.č. 4213/2, Rodinný dom súp. číslo 1093 na C KN parc.č. 4212/2 v podiele 3/15 - 141/25;

Na základe uvedeného nemožno v zmysle ustanovenia § 61d ods. 1 zákona č. 233/1995 povoliť vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Na uvedené je možné aplikovať skutočnosti uvedené v Rozsudku najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. Zn. 3SžoKS/40/2006 zo dňa 27.09.2006. Zmluvu, ktorá tvorí prílohu návrhu na vklad V 2528/2025 nemožno hodnotiť ako neplatný právny úkon, ale, že iné procesné okolnosti bránia jej vkladu.

Aby bolo možné dotknutú nehnuteľnosť previesť, je potrebné Okresnému úradu Žilina, katastrálnemu odboru v zmysle ustanovenia § 61d ods. 1 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) doručiť predchádzajúci písomný súhlas exekútora s prevodom nehnuteľnosti v prospech kupujúceho, resp. doklad o ukončení predmetného exekučného konania. Nepostačuje konštatovanie v návrhu na vklad, že exekútor s prevodom súhlasí.

V zmysle ustanovenia § 24 ods. 4 katastrálneho zákona „ak je návrh na začatie katastrálneho konania podaný v listinnej podobe, musí navrhovateľ predložiť prílohy v listinnej podobe v origináli alebo v úradne osvedčenej kopii.“

V zmysle ustanovenia § 42 ods. 4 katastrálneho zákona „ak zmluva po podaní návrhu na vklad obsahuje chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti, účastníci konania môžu vykonať opravu len dodatkom k zmluve. Ak je zmluva vyhotovená vo forme notárskej zápisnice, chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti sa opravujú postupom podľa osobitného predpisu.“

Uvedené nedostatky je potrebné odstrániť v určenej lehote, inak Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor konanie v zmysle § 31b ods. 1 katastrálneho zákona zastaví alebo v zmysle § 31 ods. 3 katastrálneho zákona zamietne.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 29 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov nemožno odvolať. Toto rozhodnutie je podľa § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.



Mgr. Lenka Hájeková
zamestnanec oprávnený rozhodovať
o návrhu na vklad

Rozdeľovník

Petra Tomášov, 851 05 Bratislava – Petržalka
JUDr. Martin Olos, advokát, Karola Kašjaka 1, 013 13 Rajecké Teplice
spis