



OKRESNÁ PROKURATÚRA NÁMESTOVO
Hviezdoslavovo námestie 213, 029 01 Námestovo

Okresný úrad Tvrdošín, katastrálny odbor
Michalské námestie 254/126
027 44 Tvrdošín

Váš list číslo/zo dňa
V 1146/2022

Naše číslo
Pd 148/23/5507-4

Vybavuje
JUDr. Katarína Kocúrová

Námestovo
31.01.2024

Vec

Protest prokurátora podľa § 23 ods. 1 a § 24 zák. č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre

Prokurátorka Okresnej prokuratúry Námestovo podľa § 23 ods. 1, s poukazom na ustanovenie § 21 ods. 1 písm.a/ bod 1. a § 24 zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v platnom znení podáva Okresnému úradu Tvrdošín, katastrálnemu odboru

protest prokurátora

proti rozhodnutiu Okresného úradu Tvrdošín, katastrálneho odboru číslo V 1146/2022 zo dňa 14.11.2022, právoplatnému dňa 14.11.2022, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 24.01.2022, v znení jej Dodatku číslo 1 zo dňa 24.02.2022 medzi predávajúcou Annou Benickou a kupujúcou Jankou Medveckou.

Podľa § 23 ods. 2 písm. f) zák. č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre navrhujem, aby predmetné rozhodnutie bolo **zrušené**, pretože ním boli porušené ustanovenia § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Katastrálny zákon“) a ustanovenia § 3 ods. 1, ods. 5, § 32 ods.1, § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“).

Podľa § 24 ods. 5 zák. č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre, ak orgán verejnej správy zistí, že protest prokurátora je dôvodný, do 30 dní od jeho doručenia rozhodnutím vyhovie protestu a zruší napadnuté rozhodnutie alebo opatrenie.

Podľa § 24 ods.6 zák. č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre, ak orgán verejnej správy nemieni protestu vyhovieť alebo mu mieni vyhovieť iba čiastočne, predloží ho do 30 dní od jeho doručenia spolu so spisovým materiálom a vyjadreniami

účastníkov konania na rozhodnutie svojmu bezprostredne nadriadenému orgánu, dozerajúcemu orgánu alebo orgánu oprávnenému na rozhodovanie o opravnom prostriedku (ďalej len "nadriadený orgán") a o tomto postupe upovedomí v rovnakej lehote prokurátora. Nadriadený orgán o proteste rozhodne do 30 dní od jeho predloženia. Ústredný orgán štátnej správy predloží v takom prípade protest na rozhodnutie svojmu vedúcemu a upovedomí o tom prokurátora; vedúci ústredného orgánu štátnej správy rozhodne o proteste do 30 dní od predloženia na základe návrhu ním ustanovenej komisie.

Podľa § 24 ods. 7 zák. č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre, ak nadriadený orgán zistí dôvodnosť protestu, rozhodnutím vyhovie protestu a zruší napadnuté rozhodnutie alebo opatrenie.

Podľa § 24 ods.8 zák. č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre, ak sa nadriadený orgán domnieva, že protest nie je dôvodný, rozhodne o jeho nevyhovení.

Podľa § 24 ods.9 zák. č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre, ak orgán verejnej správy nemá svoj nadriadený orgán, rozhodne o proteste sám do 30 dní od jeho doručenia.

Podľa § 24 ods.10 zák. č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre, rozhodnutie o proteste prokurátora doručí orgán verejnej správy prokurátorovi a účastníkom konania. Ak o proteste rozhodoval nadriadený orgán, doručí rozhodnutie o proteste aj orgánu verejnej správy, ktorý napadnuté rozhodnutie alebo protest vydal.

Podľa § 24 ods.11 zák. č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre, proti rozhodnutiu o proteste sa môžu prokurátor a účastníci konania odvolať alebo podať rozklad, ak v odseku 12 nie je ustanovené inak.

V zmysle § 24 ods. 4 zák. č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre, ak orgán verejnej správy nevyhovenie protestu prokurátora a nezruší ním napadnuté opatrenie, je prokurátor oprávnený podať proti opatreniu orgánu verejnej správy v zmysle § 45 ods. 1, § 178 ods. 2 Správneho súdneho poriadku a § 24 zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre všeobecnú správnu žalobu na príslušný správny súd.

O d ô v o d n e n i e

V rámci výkonu dozoru nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy bola na základe vlastného poznatku Okresnej prokuratúry Námestovo .

Preskúmaním administratívneho spisu bolo zistené, že dňa 24.01.2022 bola podpísaná kúpna zmluva uzatvorená medzi predávajúcou Annou Benickou a kupujúcou Jankou Medveckou. Predmetom kúpnej zmluvy boli presne špecifikované nehnuteľnosti vo vymedzených podieloch k celku; evidované na LV č. 5504 vedeného pre k.ú. Trstená, na LV č. 2326 evidovaného pre k.ú. Trstená, LV č. 5935, evidovaného pre k.ú. Trstená, LV č. 5952 evidovaného pre k.ú. Trstená, LV č. 1516 vedeného pre k.ú. Liesek, LV č. 2370 vedeného pre k.ú. Liesek, LV č. 2860 vedeného pre k.ú. Liesek, LV č. 2861 vedeného pre k.ú. Liesek, LV č. 2861 vedeného pre k.ú. Liesek, LV č. 2862 vedeného pre k.ú. Liesek, LV č. 2866 vedeného pre k.ú. Liesek, LV č. 3038 vedeného pre k.ú. Liesek, LV č. 3086 vedeného pre k.ú. Liesek a LV č. 3090 vedeného pre k.ú. Liesek. V Článku IV. odsek 4.2. kúpnej zmluvy je ustanovenie na základe ktorého predávajúca splnomocňuje kupujúcu na podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností,

vrátane zastupovania v celom katastrálnom konaní v celom rozsahu práv a povinností podľa tejto zmluvy. Kupujúcu súčasne splnomocnila na vykonanie všetkých dodatkov, doplnkov, zmien a opráv tejto zmluvy tak, aby zmluva bola vkladu schopná.

Dňa 24.02.2022 bol spísaný Dodatok číslo 1 ku kúpnej zmluve. Na základe dodatku malo byť prevedené vlastnícke právo na kupujúcu okrem pôvodne prevádzaných nehnuteľností špecifikovaných v kúpnej zmluve navyše k pozemkom C KN parc.č. 1320/72, C KN parc.č. 1320/73, vedených na LV č. 3088 k.ú. Liesek, pozemku C KN parc.č. 113/110 evidovanom na LV č.3090 k.ú. Liesek a stavbe – predajňa, súp.č. 93, postavenej na pozemku C KN parc.č. 793/2, zapísanom na LV č. 3090 k.ú. Liesek, v podiele 3138/615881. Dodatok bol podpísaný na základe plnomocenstva Jankou Medveckou za predávajúcu ako aj kupujúcu. Taktiež bolo zistené, že podľa overovacej pečiatky mesta Trstená uznala kupujúca Janka Medvecká podpis na Dodatku číslo 1 k zmluve za svoj dňa 10.06.2022.

Dňa 14.06.2022 podal právny zástupca JUDr. Ľubomír Kuboš – advokátska kancelária so sídlom v Trstenej Okresnému úradu Tvrdošín, katastrálnemu odboru návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe vyššie označenej kúpnej zmluvy v znení jej Dodatku číslo 1.

Na základe dožiadania katastrálneho orgánu adresovaného notárke JUDr. Martine Klinovskej bolo zistené, že predávajúca Anna Benická dňa 27.02.2022 zomrela a jej právnymi nástupcami sú pozostalé dcéry: Janka Medvecká, Alena Chambers a Viera Šprlová.

Okresný úrad Tvrdošín, katastrálny odbor rozhodnutím číslo V 1146/2022 dňa 15.11.2022 povolil vklad do katastra nehnuteľností v zmysle predloženého návrhu na vklad a kúpnej zmluvy zo dňa 24.01.2022, v znení jej Dodatku číslo 1 v prospech kupujúcej Janky Medveckej.

Podľa § 3 ods. 1 Správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 5 Správneho poriadku, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 ods.1 Správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 28 ods. 2 Katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 28 ods. 3 Katastrálneho zákona, právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

Podľa § 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.

Všeobecná právna úprava hmotnoprávneho zastúpenia v oblasti súkromného práva je ustanovená v § 22 a nasl. OZ a je relevantná aj na účely vkladového konania. V zmysle tejto právnej úpravy zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene, pričom zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému. Z predloženého administratívneho spisu, konkrétne z kúpnej zmluvy podpísanej dňa 24.01.2022 je zrejmé, že podľa Článku IV. bod 4.2. bola kupujúca zo strany predávajúcej splnomocnená na vykonanie dodatkov, resp. opráv zmluvy, ale len v rozsahu práv vyplývajúcich zo zmluvy. Jedná sa teda o procesné zastúpenie účastníka vkladového konania, čo nakoniec potvrdzuje aj ustanovenie Článku VI. zmluvy, podľa ktorého zmena tejto zmluvy je možná len na základe písomnej dohody účastníkov konania. Preskúmaním obsahu zmluvy a jej dodatku som zistila, že v danom prípade išlo o uzatvorenie dodatku ku kúpnej zmluve, ktorým sa menil rozsah prevádzaných nehnuteľností, pričom predmetom kúpnej zmluvy mali byť navyše oproti pôvodnej zmluve pozemky C KN parc.č. 1320/72, C KN parc.č. 1320/73, vedené na LV č. 3088 k.ú. Liesek, pozemok C KN parc.č. 113/110 evidovaný na LV č.3090 k.ú. Liesek a stavba – predajňa, súp.č. 93, postavená na pozemku C KN parc.č. 793/2, zapísanom na LV č. 3090 k.ú. Liesek, v podiele 3138/615881 k celku. Dodatok k zmluve mal mať teda náležitosti zmluvy samotnej. Z uvedeného vyplýva, že kupujúca Janka Medvecká nebola podľa zápisov uvedených na dotknutých listoch vlastníctva ani na základe splnomocnenia v zmluve oprávnená na podpísanie Dodatku číslo 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 24.01.2022 za predávajúcu Annu Benickú. Inak povedané, kupujúca Janka Medvecká nemala oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Anny Benickej, napriek tomu Dodatok číslo 1 ku kúpnej zmluve podpísanej dňa 24.01.2022 podpísala súčasne ako predávajúca aj ako kupujúca. Okresný úrad teda pochybil, keď povolil vklad vlastníckeho práva na základe predloženého návrhu na vklad a jeho doplnení v predloženej veci. Pozornosti prokurátorky neušlo, že okolnosti okolo spisovania a podpisu Dodatku číslo 1 ku kúpnej zmluve nastrojú viaceré otázky, nakoľko samotný dodatok mal byť spísaný podľa jeho datovania dňa 24.02.2022 (t.j. tri dni pred smrťou predávajúcej) a kupujúca podpis na dodatku uznala za svoj pred matričným úradom až dňa 10.06.2022, pričom návrh na vklad bol podaný na Okresný úrad Tvrdošín, katastrálny odbor dňa 14.06.2022. Napriek tomu, že uvedené presahuje zákonný rámec skúmania predloženej zmluvy zo strany katastrálneho orgánu, v danom prípade mal katastrálny orgán postupovať obozretne a riadne zistiť skutkový stav a vec správne právne posúdiť.

Pokiaľ ide o rozsah prieskumu správneho orgánu vo vkladovom konaní, ten upravuje § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona, preto ak sú splnené podmienky prieskumu okresného úradu viažuce sa k zmluve, ktorá je obligatórnou prílohou návrhu na vklad, okresný úrad vydá rozhodnutie, ktorým vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolí. V súdenom prípade okresný úrad nemohol povoliť

vklad vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam, nakoľko neboli splnené všetky podmienky vkladu z dôvodu, že splnomocnená Janka Medvecká nebola oprávnená uzatvárať dodatky ku kúpnej zmluve na strane prevodcu.

Správne konanie (a vychádzajúc z ustanovenia § 22 ods. 5 Katastrálneho zákona aj konanie katastrálne) je ovládané zásadou materiálnej pravdy, na základe ktorej rozhodnutia správnych orgánov musia vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci. Z obsahu predmetnej zásady vyplýva, že správny orgán je povinný vykonávať dokazovanie tak, aby boli náležite objasnené všetky rozhodujúce okolnosti dôležité pre posúdenie veci (úplnosť zistenia), pričom musí zabezpečiť, aby skutkové zistenia, ktoré boli vyvedené z vykonaného prešetrenia v čo najväčšej možnej miere zodpovedali skutočnosti. (porov. NS SR sp.zn. 4Sžk/19/2019 zo dňa 15.01.2019)

V prípade ak rozhodnutie správneho orgánu má také právne následky ako konštituovanie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam je namieste požiadavka, aby také rozhodnutie bolo dostatočne určité spĺňajúce všetky atribúty a náležitosti vyplývajúce z právnej úpravy. S poukazom na uvedené skutočnosti konštatujem, že rozhodnutie Okresného úradu Tvrdošín, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností číslo V 1146/2022 zo dňa 15.01.2022 nebolo vydané v súlade s citovanými ustanoveniami označených právnych predpisov a tiež nevyplýva zo spoľahlivo zisteného stavu veci podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov. Preto navrhujem, aby bolo v celom rozsahu **zrušené** a aby orgán katastra následne rozhodol o návrhu v súlade s príslušnými ustanoveniami Katastrálneho zákona.

Nad rámec vybavenia veci je potrebné katastrálny orgán upozorniť, že administratívny spis má byť vedený transparentne, musí byť z neho zrejmá postupnosť úkonov katastrálneho orgánu v predloženej veci a taktiež všetky s vecou súvisiace listiny majú byť jeho súčasťou. V preloženom spise absentuje plnomocenstvo, na základe ktorého JUDr. Ľubomír Kuboš bol oprávnený podať v predloženej veci návrh na vklad. Z vyjadrenia katastrálneho orgánu k veci vyplýva, že plnomocenstvo je založené v zbierke listín avšak prokurátorke predložené nebolo. Z uvedeného dôvodu nebolo možné preskúmať, v akom rozsahu bol advokát oprávnený za účastníkov vkladového konania konať.

V prílohe Vám vraciam k veci sa vzťahujúci administratívny spis.

Príloha:
administratívny spis číslo V 1146/2022

JUDr. Katarína Kocúrová
prokurátorka