

OKRESNÝ ÚRAD PÚCHOV, katastrálny odbor
Štefánikova 820, 020 01 Púchov



ROZHODNUTIE

č. k. V 1253/2020

Púchov, 03.07.2020

Okresný úrad Púchov, katastrálny odbor ako orgán príslušný podľa § 18 ods. 1 písm. a) a § 22 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov a § 5 zákona č. 71/1967 o správnom konaní v znení neskorších predpisov vydáva nasledovné

r o z h o d n u t i e

ktorým **návrh na vklad vlastníckeho práva podľa kúpnej zmluvy** uzavretej medzi účastníkmi: **Alena Kremnická, 359 Avenue Carlyle, Mont-Royal, Québec H3R IT3, Kanada ako predávajúci, Dana Lodušová, Hlavná 71/16, 020 01 Streženice, SR ako kupujúci a Jaroslav Vavřík, Hlavná 70/14, 020 01 Streženice, SR ako kupujúci**, ktorej predmetom sú nehnuteľnosti v katastrálnom území Beluša, ktorý návrh Okresný úrad Púchov, katastrálny odbor eviduje pod č. k. V 1253/2020

Z A M I E T A

v zmysle § 31 ods. 1 a ods. 3 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“)

Odôvodnenie

Dňa **12.06.2020** bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva na základe **kúpnej zmluvy** (ďalej aj ako „zmluva“) medzi účastníkmi:

1. Alena Kremnická, 359 Avenue Carlyle, Mont-Royal, Québec H3R IT3, Kanada ako predávajúci,
2. Dana Lodušová, Hlavná 71/16, 020 01 Streženice, SR ako kupujúci,
3. Jaroslav Vavřík, Hlavná 70/14, 020 01 Streženice, SR ako kupujúci.

Predmetom zmluvy je prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach v katastrálnom území Beluša, zapísaným na liste vlastníctva č. 6797, a to k pozemku registra C KN parcelné číslo 787, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 883 m² a k stavbe (rodinnému domu) so súpisným číslom 354 na pozemku registra C KN parcelné číslo 787.

Okresný úrad Púchov, katastrálny odbor po preskúmaní návrhu na vklad a jeho príloh zistil, že za predávajúcu Alenu Kremnickú podpísala zmluvu druhá účastníčka zmluvy Dana Loduhoová, ktorá má byť zároveň kupujúcou podľa zmluvy. K návrhu na vklad bolo priložené plnomocenstvo zo dňa 28.04.2020, v zmysle ktorého p. Alena Kremnická splnomocňuje p. Danu Loduhoovú na predaj „rodinného domu s pozemkom...“.

Zastúpenie predávajúcej kupujúcou je však v rozpore s ustanovením § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka v zmysle ktorého platí, že nemôže iného zastupovať ten, koho záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného. Keďže pri kúpnej zmluve vystupujú predávajúci a kupujúci v protikladnom postavení je už z povahy samotnej veci ich vzájomné zastupovanie pri tomto úkone vylúčené.

Podľa § 22 ods. 1 zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka: „Zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene. Zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému.“

Podľa § 22 ods. 2 zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka: „Zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného.“

V zmysle Rozsudku NS SR 10 Sžr 71/2011 zo dňa 28.03.2012: „...Pretože medzi predávajúcim a kupujúcim v zmluve o prevode nehnuteľností reálne existuje rozpor v záujmoch (napr. predávajúci má záujem získať čo najvyššiu kúpnu cenu, naproti tomu u kupujúceho je tendencia opačná), pre tento prípad platí obmedzenie vyplývajúce z ustanovenia § 22 ods. 1 OZ, podľa ktorého zastupovať iného nemôže ten, koho záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného. Porušenie tohto zákonného obmedzenia má za následok neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 OZ. V danom prípade teda správny orgán rozhodol v súlade so zákonom, keď zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy...“

Podľa § 39 zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka: „Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.“

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.“

Vzhľadom k skutočnosti, že predmetnú kúpnu zmluvu podpísala za predávajúceho a kupujúceho tá istá osoba, čo je v rozpore s ustanovením § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka, je zmluva v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatná.

Vklad vlastníckeho práva na základe neplatnej kúpnej zmluvy tak nie je možné povoliť.

Predložená plná moc navyiac ani nespĺňa formálne požiadavky pre jej použitie na území Slovenskej republiky, pretože v prípade overovania podpisu účastníka v štáte Kanade je potrebná tzv. superlegalizácia, čiže vyššie overenie listiny.

Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona: „*Ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.*“

Na základe vyššie uvedeného Okresný úrad Púchov, katastrálny odbor musí konštatovať, že podmienky na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností splnené neboli a okresný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 31 ods. 7 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov možné podať odvolanie na okresný úrad, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Toto rozhodnutie je podľa § 177 a nasl. zákona 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.

Mgr. Michaela Urbanová
zamestnanec oprávnený rozhodovať o návrhu na vklad

Doručuje sa :

1. Alena Kremnická, Trenčianska 354/70, 018 61 Beluša, SR
2. Dana Lodušová, Hlavná 71/16, 020 01 Streženice, SR
3. Jaroslav Vavřík, Hlavná 70/14, 020 01 Streženice, SR