



ROZHODNUTIE

Číslo: V 1900/23-2

Vybavuje: JUDr. Silvia Mišová

V Skalici dňa 19.10.2023

Okresný úrad Skalica, katastrálny odbor vo veci účastníkov:

1. Vojtěch Kadlčík, Vítězná 407, 696 02 Ratíškovice, Česká republika ako predávajúci
2. SLOVÁCKÝ MAJETOK, s.r.o., Školská 1454/7, 908 51 Holíč ako kupujúci

o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov a § 46 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov rozhodol

t a k t o :

Katastrálne konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva, na základe Kúpnej zmluvy zmluvy zo dňa 8.8.2023 konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti zapísanej v katastrálnom území Skalica

z a s t a v u j e .

O d ô v o d n e n i e :

Na Okresný úrad Skalica, katastrálny odbor bol dňa 09.08. 2023 doručený návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 8.8.2023 (ďalej len "zmluva"). Okresný úrad Skalica, katastrálny odbor preskúmal obsah podania podľa ustanovení § 31 ods. 1 a 2 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov a konanie bolo prerušené 30.06.2023 z nasledovných dôvodov: Podpis Predávajúceho aj Kupujúceho na zmluve je úradne osvedčený Mgr. Milanom Kružikom, advokátom v Českej republike, čo nie je pre potreby katastrálneho konania v Slovenskej republike dostačujúce. Na základe stanoviska Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky citujem:

„Dňa 9.marca 2017 vydal Súdny dvor Európskej únie rozsudok vo veci C – 342/15 týkajúci sa dvoch prejudiciálnych otázok položených v spore medzi pani Leopoldine Gertraud Piringerovou, rakúskou štátnou príslušníčkou a Bezirksgericht Freistadt (Okresný súd Freistadt, Rakúsko), týkajúceho sa toho, že uvedený súd odmietol vykonať zápis poznámky o zamýšľanom predaji nehnuteľnosti do rakúskeho katastra nehnuteľností. Podstatou sporu bola skutočnosť, že rakúsky súd odmietol vykonať zápis do katastra nehnuteľností predovšetkým z dôvodu, že podpis navrhovateľky na listine bol overený advokátom v Českej republike, pričom vnútroštátne rakúske právo priznáva právo overovať podpis na účely zápisu do katastra nehnuteľností notárom alebo súdom. Z uvedeného rozsudku upozorňujeme na nasledovné časti a jeho samotný výrok:

„58 Na jednej strane, ako zdôraznili najmä rakúska a nemecká vláda, treba uviesť, že kataster nehnuteľností má najmä v niektorých členských štátoch, v ktorých sú notárske úrady latinského typu, rozhodujúci význam najmä v rámci transakcií s nehnuteľnosťami. Konkrétne, akýkoľvek zápis do katastra nehnuteľností, akým je rakúsky kataster, má konštitutívne účinky v tom zmysle, že právo osoby, ktorá požiadala o tento zápis, vznikne až zápisom do tohto katastra. Vedenie katastra nehnuteľností predstavuje teda podstatnú zložku preventívneho výkonu spravodlivosti v tom zmysle, že jej cieľom je zabezpečiť správne uplatňovanie zákona a právnej istoty v prípade aktov uzatváraných medzi jednotlivcami, čo patrí medzi úlohy a povinnosti štátu.

64 V predmetnom prípade, ako to vyplýva z pripomienok predložených rakúskymi orgánmi na pojednávaní v tejto veci, intervencia notára je dôležitá a nevyhnutná na účely vykonania zápisu do katastra nehnuteľností, keďže účasť tohto odborníka sa neobmedzuje na potvrdenie identity osoby, ktorá pripojila podpis na dokument, ale zahŕňa takisto to, že notár sa oboznámi s obsahom predmetného aktu, aby sa ubezpečil o zákonnosti plánovanej transakcie a overil spôsobilosť žiadateľky na právne úkony.

65 Za týchto podmienok to, že sú činnosti spojené s overením pravosti podpisu na aktoch týkajúcich sa vzniku a prevodu vecných práv k nehnuteľnostiam vyhradené pre určitú osobitnú kategóriu odborníkov, ktorá požíva dôveru verejnosti a v prípade ktorej dotknutý členský štát vykonáva osobitnú kontrolu, predstavuje vhodné opatrenie na dosiahnutie cieľov riadneho fungovania systému katastra nehnuteľností, ako aj zákonnosti a právnej istoty aktov uzatvorených medzi jednotlivcami.

66 Okrem toho treba uviesť, že činnosť právnikov spočívajúca v potvrdení pravosti podpisov pripojených k aktom nie je porovnateľná s činnosťou overovania vykonávanou notármi a že režim takéhoto overovania sa spravuje prísnejšími ustanoveniami.

67 V tejto súvislosti česká vláda na pojednávaní v tejto veci spresnila, že hoci je pravda, že český advokát je oprávnený overiť pravosť podpisu za presných okolností stanovených osobitnou úpravou, z **judikatúry Nejvyššího soudu (Česká republika)** jasne vyplýva, že **doložka o overení pravosti podpisu vyhotovená českým advokátom nie je verejnou listinou. Preto v prípade sporu medzi stranami overenie podpisu českým advokátom nemá rovnakú dôkaznú silu ako overenie vykonané notárom.**

68 Z toho podľa uvedeného členského štátu vyplýva, že keby mal takýto podpis byť uznaný v Rakúsku na účely zápisu do rakúskeho katastra nehnuteľností, toto potvrdenie by v rozsahu, v akom by sa považovalo za rovnocenné s overením u notára, malo hodnotu verejnej listiny. Takéto overenie by teda malo v Rakúsku inú silu, ako by mohlo mať dokonca v samotnej Českej republike.

Výrok rozsudku:

„Z týchto dôvodov Súdny dvor (piata komora) rozhodol takto:

1. **Článok 1 ods. 1 druhý pododsek smernice Rady 77/249/EHS z 22. marca 1977 na uľahčenie účinného výkonu slobody právnikov poskytovať služby sa má vykladať v tom zmysle, že sa nevzťahuje na takú právnu úpravu členského štátu, o akú ide vo veci samej, ktorá vyhradzuje notárom overovanie pravosti podpisov na listinách, ktoré sú nevyhnutné pre vznik alebo prevod vecných práv k nehnuteľnostiam, a vylučuje tým možnosť uznať v tomto členskom štáte takéto overenie podpisu, vykonané právnikom usadeným v inom členskom štáte.**

2. **Článok 56 ZFEÚ sa má vykladať v tom zmysle, že nebráni takej právnej úprave členského štátu, o akú ide vo veci samej, ktorá vyhradzuje notárom overovanie pravosti podpisov na listinách, ktoré sú nevyhnutné pre vznik alebo prevod vecných práv k nehnuteľnostiam, a vylučuje tým možnosť uznať v uvedenom členskom štáte takéto overenie podpisu, vykonané právnikom podľa jeho vnútroštátneho práva, usadeným v inom členskom štáte.“**

V uvedenom rozsudku Súdny dvor Európskej únie pripustil, že rakúsky súd je oprávnený pri zápise do katastra nehnuteľností neuznať overenie pravosti podpisu navrhovateľa, resp. zmluvnej strany na listine, ktorá je predmetom zápisu, pokiaľ takéto overenie vykonal advokát v Českej republike. Vychádzalo sa predovšetkým zo skutočnosti, že vnútroštátne rakúske právo umožňuje, aby podpisy na listinách, ktoré sa predkladajú na zápis do katastra nehnuteľností overoval notár alebo súd. Zároveň sa poukázalo na skutočnosť, že zápisy do katastra nehnuteľností majú v Rakúsku konštitutívny účinok a

vedenie katastra nehnuteľností predstavuje teda podstatnú zložku preventívneho výkonu spravodlivosti v tom zmysle, že jej cieľom je zabezpečiť správne uplatňovanie zákona a právnej istoty v prípade aktov uzatváraných medzi jednotlivcami, čo patrí medzi úlohy a povinnosti štátu. Rovnako bolo poukázané na judikatúru Najvyššieho súdu Českej republiky, podľa ktorej doložka o overení pravosti podpisu vyhotovená českým advokátom nie je verejnou listinou. Preto v prípade sporu medzi stranami overenie podpisu českým advokátom nemá rovnakú dôkaznú silu ako overenie vykonané notárom.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti a publikovaný rozsudok Súdneho dvora Európskej únie vo veci C – 342/15, predovšetkým s poukazom na to, že doložka overenia pravosti podpisu českým advokátom nie je verejnou listinou a má inú dôkaznú silu, **ani na území Slovenskej republiky, neodporúčame na účely zápisu do katastra nehnuteľností uznávať overenie pravosti podpisu vykonané českým advokátom.**“

Uvedené nedostatky bolo možné odstrániť **úradným osvedčením podpisu predávajúceho na pôvodných zmluvách.**

Na odstránenie nedostatkov bola určená lehota **30 dní** odo dňa doručenia tohto rozhodnutia.

Vzhľadom na to, že účastníci konania v určenej lehote nedostatky príloh návrhu na vklad neodstránili, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

“§ 31b zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov

Zastavenie konania o návrhu na vklad

(1) Konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak

- a) návrh nepodal účastník konania,
- b) účastník konania odstúpil od zmluvy^{10d)} pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad,
- c) už bol vo veci zamietnutý návrh na vklad z dôvodu uvedeného v § 31 ods. 1,
- d) účastník konania vzal návrh späť a ostatní účastníci konania s tým súhlasili,
- e) v určenej lehote nebol zaplatený správny poplatok,
- f) **účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh,**
- g) vo veci koná iný príslušný okresný úrad.“

Poučenie:

„Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať podľa § 53 a nasl. zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov na Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností prostredníctvom správneho orgánu, ktorý rozhodnutie vydal, v lehote do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia.

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

JUDr. Silvia Mišová
zamestnanec oprávnený rozhodovať
o návrhu na vklad

Doručuje sa:

Vojtěch Kadlčík, Vítězná 407, 696 02 Ratíškovice, Česká republika
SLOVÁCKÝ MAJETOK, s.r.o., Školská 1454/7, 908 51 Holíč