

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA

katastrálny odbor

Vysokoškolákov8556/33B, 01008 Žilina

Vybavuje/linka
JUDr.Kapšová/0417335928

Žilina, 12.11.2024

Vec:
Oznámenie k doručovaniu

V zmysle ustanovenia § 25 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov „Ak fyzická osoba nemá adresu evidovanú v registri obyvateľov Slovenskej republiky a v návrhu na začatie katastrálneho konania neuvedie adresu na doručovanie v tuzemsku, doručuje okresný úrad písomnosti tejto fyzickej osobe oznámením na úradnej tabuli okresného úradu a na webovom sídle príslušného okresného úradu. Písomnosť sa považuje po 15 dňoch od zverejnenia oznámenia na úradnej tabuli okresného úradu za doručenie, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.“

V súlade s ustanovením § 25 katastrálneho zákona Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor doručuje účastníkovi: Jiří Cejnek, K lesu 302/3, 664 91 Ivančice časť Němčice, Česká republika v konaní o návrhu na vklad evidovanom pod číslom **V 7626/2024 Rozhodnutie o prerušení vkladu zo dňa 12.11.2024 (ďalej len „Rozhodnutie“)** oznámením na úradnej tabuli Okresného úradu Žilina a na webovom sídle Okresného úradu Žilina.

Prílohy

- Rozhodnutie o prerušení V – 7626/2024

Rozhodnutie:

- zverejnené dňa 15 -11- 2024
- zvesené dňa

Lenka Novosadová

.....
meno, priezvisko a podpis
osoby zodpovednej za zverejnenie Rozhodnutia



OKRESNÝ
ÚRAD
ŽILINA

telefón
+421/417335928

e-mail
beata.kapsova@skgeodesy.sk

internet
www.minv.sk



ROZHODNUTIE

Číslo: V 7626/2024

Žilina, 12.11.2024

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:

Jiří Cejnek, K lesu 302/3, 664 91 Ivančice část Němčice (predávajúci)
Alena Kubalová, Stráža 53, 013 04 Dolná Tižina (kupujúci)

v konaní o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností takto

r o z h o d o l :

Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor konanie podľa ustanovenia § 31a písm. c)
katastrálneho zákona

p r e r u š u j e

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

Odôvodnenie

Dňa 15.10.2024 bol na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore podaný účastníkmi konania návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 11.10. 2024 (ďalej len ako „Zmluva“), predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Stráža zapísaným na LV č. 299, 377, 736, 740, 743, 823, 822, 847, 953, 957, 958, 1094, 1115 a v katastrálnom území Varín zapísaným na LV č. 2445 a č. 3543.

Uvedený návrh na vklad bol zaevidovaný na Okresom úrade Žilina, katastrálnom odbore (ďalej len „OÚ ZA,KO“) pod číslom konania V 7626/2024.

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 prihlíada 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 § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len "Občiansky zákonník") - „ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.“

V zmysle ustanovenia §116 Občianskeho zákonníka - „blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.“

V zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka - „ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.“

V zmysle ustanovenia čl. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov - „spory vyplývajúce z ohrozenia alebo porušenia subjektívnych práv prejednávajú rozhoduje nezávislý a nestranný súd, ak taká právomoc nie je zákonom zverená inému orgánu.“

V zmysle ustanovenia § 137 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov - „žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.“

V zmysle platných právnych predpisov spoluvlastník, ktorý chce previesť svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti na inú ako blízku osobu je povinný ho prednostne ponúknuť na výkup ostatným spoluvlastníkom. V prípade, že povinný spoluvlastník túto zákonnú povinnosť poruší a uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti s tretou osobou, v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, je uzavretie zmluvy tzv. relatívne neplatným právnym úkonom.



Relatívna neplatnosť právneho úkonu je založená na vyvrátiteľnej domnienke platnosti tohto právneho úkonu, z čoho vyplýva, že na právny úkon sa hľadí ako na platný hoci bol postihnutý niektorým z dôvodov neplatnosti, a to až dočasu, kým sa oprávnená osoba neplatnosti úkonu riadne nedovolá.

Dňa 23.10.2024 bolo OÚ ZA, KO doručené podanie, ktorým p. Margita Lodňanová (ďalej len ako "*oprávnená z predkupného práva*") vzniesla námietku predkupného práva v zmysle ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, nakoľko je podielovou spoluvlastníčkou niektorých nehnuteľností, ktorých spoluvlastnícke podiely predajcu sú predmetom prevodu.

Oprávnená z predkupného práva namieta nedodržanie predkupného práva k prevádzaným spoluvlastníckym podielom na parcelách evidovaných v katastrálnom území Stráža zapísaných na LV č. 299, 377, 736, 740, 743, 822, 823, 847, 957, 958, 1115 a v katastrálnom území Varín zapísaných na LV č. 2445 a č. 3543.

Právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastanú okamihom, keď je tento prejav vôle doručený osobe, u ktorej sa relatívnej neplatnosti dovoľávame. Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor nemá za preukázané, že toto dovolanie bolo preukázateľne doručené účastníkovi konania (predávajúcemu).

Je potrebné Okresnému úradu Žilina, katastrálnemu odboru:

Preukázať, či došlo zo strany účastníka konania (predávajúceho) k ponuke predkupného práva spoluvlastníckych podielov k parcelám evidovaným v katastrálnom území Stráža zapísaným na LV č. 299, 377, 736, 740, 743, 822, 823, 847, 957, 958, 1115 a v katastrálnom území Varín zapísaným na LV č. 2445 a č. 3543.

1. Nakoľko je potrebné Okresnému úradu Žilina, katastrálnemu odboru preukázať, že došlo k platnému dovolaniu sa relatívnej neplatnosti, teda že bolo doručené účastníkovi konania (predávajúcemu), správny orgán v prílohe rozhodnutia o prerušení konania zasiela účastníkom konania o návrhu na vklad sp.zn. V 7626/2024 kópiu námietky predkupného práva.
2. Z uvedeného dôvodu správny orgán vyzýva účastníka konania o návrhu na vklad (predávajúceho) sp.zn. V 7626/2024, aby sa v lehote 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia vyjadril, či akceptuje doručené dovolanie sa relatívnej neplatnosti, alebo v prípade, že platnosť dovolania sa relatívnej neplatnosti je medzi nim a oprávneným z predkupného práva sporná, aby v lehote 30 dní od doručenia tohto rozhodnutia podal na príslušnom súde žalobu v zmysle § 137 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov a zároveň v tejto lehote predložil správneho orgánu potvrdenie súdu o prijatí žaloby.
3. V prípade, že sú spoluvlastnícke podiely podľa Zmluvy prevádzané blízkej osobe spoluvlastníka nehnuteľnosti je potrebné, aby účastník konania (predávajúci) túto skutočnosť preukázal správneho orgánu úradnými dokladmi (napr. predložením rodných listov, vyjadrenia obce a pod.).

Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor v prílohe zasiela účastníkom konania kópiu námietky relatívnej neplatnosti od spoluvlastníčky Margity Lodňanovej.



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 kópii.*“

V zmysle § 24 ods. 4 katastrálneho zákona sú účastníci konania povinní **všetky listiny** preukazujúce skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na rozhodnutie o návrhu na vklad **predložiť správne mu orgánu v podobe originálu, prípadne osvedčenej kópie.**

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

V prípade, že sa účastníci konania v stanovenej lehote k námietke relatívnej neplatnosti právneho úkonu nevyjadria, nepreukážu správne mu orgánu iniciovanie súdneho konania, ani nepreukážu niektorú zo skutočností uvedených v bode 2. a 4. tohto rozhodnutia, Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor konanie 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.



JUDr. Beáta Kapšová
oprávnená rozhodovať o návrhu na vklad

Príloha: Námietka relatívnej neplatnosti zo dňa 23.10.2024

Doručí sa

Jiří Cejnek, K lesu 302/3, 664 91 Ivančice časť Némčice
Alena Kubalová, Stráža 53, 013 04 Dolná Tižina
1x spis



23-10-2024 13:29
islo konaní 224/2019
príloha
diar
slovo
podpis

Katastrálny odbor
Okresný úrad Žilina
Vysokoškolákov 8556/33B
010 08 Žilina

Vec: Námiетка v katastrálnom konaní - Dovolanie sa relatívnej neplatnosti zmlúvy o prevode nehnuteľnosti

Dolupodpísaná Margita Lodňanová, rod. Maťková, narodená 01.07.1954, trvale bytom Dolná Tižina 318 je podielovým spoluvlastníkom nižšie uvedených nehnuteľností, na ktorých prebieha katastrálne konanie o prevode vlastníckych práv spoluvlastníckeho podielu vlastníka Jiří Cejnek r. Cejnek, narodený 04.06.1960 (predávajúci), na základe kúpnej zmlúvy V-7626/2024.

Predmetné nehnuteľnosti

Okres: Žilina, Obec: Stráža, Katastrálne územie: Stráža

- LV č. 299, parcela registra č. 166/1 – orná pôda o výmere 588 m²
- LV č. 299, parcela registra č. 166/3 – orná pôda o výmere 781 m²
- LV č. 299, parcela registra č. 167 – trvalý trávny porast o výmere 167 m²
- LV č. 377, parcela registra č. 435/3 – orná pôda o výmere 2133 m²
- LV č. 377, parcela registra č. 788/2 – trvalý trávny porast o výmere 4365 m²
- LV č. 736, parcela registra č. 292/5 – orná pôda o výmere 9421 m²
- LV č. 736, parcela registra č. 292/8 – orná pôda o výmere 358 m²
- LV č. 736, parcela registra č. 800/4 – trvalý trávny porast o výmere 2135 m²
- LV č. 736, parcela registra č. 801/4 – trvalý trávny porast o výmere 66 m²
- LV č. 740, parcela registra č. 675/5 – orná pôda o výmere 1971 m²
- LV č. 743, parcela registra č. 436/1 – trvalý trávny porast o výmere 985 m²
- LV č. 743, parcela registra č. 655/2 – orná pôda o výmere 2471 m²
- LV č. 822, parcela registra č. 234/1 – trvalý trávny porast o výmere 947 m²
- LV č. 822, parcela registra č. 292/1 – orná pôda o výmere 6199 m²
- LV č. 822, parcela registra č. 292/12 – orná pôda o výmere 276 m²
- LV č. 822, parcela registra č. 435/1 – orná pôda o výmere 1523 m²

LV č. 822, parcela registra č. 655/1 – orná pôda o výmere 1259 m²

LV č. 822, parcela registra č. 675/4 – orná pôda o výmere 898 m²

LV č. 822, parcela registra č. 800/102 – trvalý trávny porast o výmere 237 m²

LV č. 822, parcela registra č. 801/2 – trvalý trávny porast o výmere 107 m²

LV č. 823, parcela registra č. 234/101 – trvalý trávny porast o výmere 480 m²

LV č. 823, parcela registra č. 788/3 – trvalý trávny porast o výmere 1655 m²

LV č. 823, parcela registra č. 800/2 – trvalý trávny porast o výmere 1360 m²

LV č. 847, parcela registra č. 626/3 – lesný pozemok o výmere 247 m²

LV č. 847, parcela registra č. 627/2 – lesný pozemok o výmere 2473 m²

LV č. 847, parcela registra č. 627/3 – lesný pozemok o výmere 2567 m²

LV č. 847, parcela registra č. 628 – trvalý trávny porast o výmere 2940 m²

LV č. 847, parcela registra č. 633/2 – lesný pozemok o výmere 194561 m²

LV č. 847, parcela registra č. 646/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m²

LV č. 847, parcela registra č. 649/2 – lesný pozemok o výmere 68 m²

LV č. 957, parcela registra č. 538/7 – trvalý trávny porast o výmere 167 m²

LV č. 958, parcela registra č. 538/108 – trvalý trávny porast o výmere 74 m²

LV č. 1115, parcela registra č. 234/5 – orná pôda o výmere 1096 m²

Okres: Žilina, Obec: Varín, Katastrálne územie: Varín

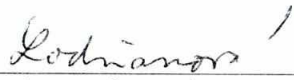
LV č. 2445, parcela registra č. 2771/2 – orná pôda o výmere 226 m²

LV č. 3543, parcela registra č. 2473/2 – orná pôda o výmere 3761 m²

LV č. 3543, parcela registra č. 2771/1 – orná pôda o výmere 930 m²

Vzhľadom na to, že pri prevode vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu predávajúceho na predmetných nehnuteľnostiach nebol dodržaný postup rešpektujúci moje predkupné právo ako spoluvlastníka týchto nehnuteľností v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, **dovoľavam sa v súlade s § 40a Občianskeho zákonníka** a ustálenou súdnou praxou (viď. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 SŽ-o-KS 84/2006 zo dňa 5.10.2006, uverejnený v Zbierka stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 4/2008 pod č. 43.) **touto námietkou relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti**, na základe ktorej bolo začaté katastrálne konanie vo veci prevodu vlastníckych práv k uvedeným nehnuteľnostiam.

V Dolnej Tižine, 23.10.2024.


Margita Lodňanová