

# OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA

## katastrálny odbor

Vysokoškolákov 8556/33B, 01008 Žilina

Vybavuje/linka  
Ing. Stupárková/0417335941

Žilina  
17. 12. 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 doručení, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.“

V súlade s ustanovením § 25 katastrálneho zákona Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor doručuje v konaní o návrhu na vklad evidovanom pod číslom V 8533/2024 **Rozhodnutie o prerušení vkladu zo dňa 10. 12. 2024 (ďalej len „Rozhodnutie“)** oznámením na úradnej tabuli Okresného úradu Žilina a na webovom sídle Okresného úradu Žilina.

### Prílohy

- Rozhodnutie

Rozhodnutie:

23 -12- 2024

- zverejnené dňa .....
- zvesené dňa .....

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



OKRESNÝ  
ÚRAD  
ŽILINA

telefón  
+421/417335941

e-mail  
[andrea.stuparkova@skgeodesy.sk](mailto:andrea.stuparkova@skgeodesy.sk)

internet  
[www.minv.sk](http://www.minv.sk)

# Okresný úrad Žilina

## katastrálny odbor

Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina



### ROZHODNUTIE

Číslo: V 8533/2024

Žilina 10. 12. 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:

*Woodland Ventures Limited, (IČO: 09336787) 18 Golf Links Road, Ferndown England, BH22 8 BY, GB (ďalej ako „predávajúci“),  
Ján Haluška, Čajakova 2174/9, 010 01 Žilina (ďalej ako „kupujúci“),  
(ďalej spoločne aj ako „účastníci konania“)*

v konaní o návrhu na vklad vlastníckeho 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 13. 11. 2024 bol na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore (ďalej aj ako „správny orgán“) podaný účastníkmi konania návrh na vklad, a to na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 30. 10. 2024 (ďalej len ako „Zmluva“), predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Žilina evidovaným v LV č. 5108 v podielovom vlastníctve predávajúcej v spoluvlastníckom podiele 1/2-ina,

Uvedený návrh na vklad bol zaevidovaný na Okresom úrade Žilina, katastrálnom odbore pod číslom konania V 8533/2024.

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 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 uvedené v čl. I.) a čl. II.) tohto rozhodnutia, ktoré bránia povoleniu vkladu a je potrebné ich odstrániť:**

V zmysle ustanovenia § 31 a 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 § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka – „Ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.“

V zmysle ustanovenia § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka – „Písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak. Podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch, keď je to obvyklé.“

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 § 42 ods. 3 katastrálneho zákona – „Podpis prevodcu na zmluve, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov musia byť osvedčené podľa osobitných predpisov; ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený. To neplatí, ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok, Železnice Slovenskej republiky alebo ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom.“

**Zmluva, ktorá nie je podpísaná konajúcou osobou (účastníkmi konania) je v zmysle citovaného ustanovenia § 40 ods. 1 a ods. 3 Občianskeho zákonníka neplatná, čo zakladá dôvod na zamietnutie katastrálneho konania pre nesplnenie podmienok na povolenie vkladu.**

**K návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností boli predložené dve vyhotovenia Zmluvy ako aj Plnomocenstvo zo dňa 30. 12. 2022 oprávňujúce predávajúceho p. Jána Halušku zastupovať predávajúceho pri všetkých právnych úkonoch týkajúcich sa nehnuteľností v katastrálnom území Žilina evidovaných v LV č. 5108 v podielovom vlastníctve predávajúceho.**

I)

V zmysle ustanovenia § 30 ods. 4 písm. g) katastrálneho zákona – „Prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami sú: listiny, ktoré majú dôkaznú hodnotu pre konanie o návrhu na vklad.“

V zmysle ustanovenia § 22 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) – „Zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene. Zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému.“



V zmysle ustanovenia § 22 ods. 2 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 ustanovenia § 23 Občianskeho zákonníka – „Zastúpenie vzniká na základe zákona alebo rozhodnutia štátneho orgánu (zákonné zastúpenie) alebo na základe dohody o plnomocenstve.“

Účastníkom konania (predávajúcim) v konaní o návrhu na vklad č. V 8533/2024 je zahraničná právnická osoba, ktorá nie je zapísaná v obchodnom registri na Slovensku.

Za účelom objasnenia skutkových a právnych skutočností, ktoré majú vplyv na povolenie vkladu, správny orgán vyzýva účastníkov konania na preukázanie oprávnenia konať v mene spoločnosti. Ak nehnuteľnosť prevádza alebo nadobúda zahraničná právnická osoba, ktorá nie je zapísaná v obchodnom registri na Slovensku, **je potrebné ku konaniu doložiť originál alebo overenú fotokópiu výpisu z príslušného registra v cudzine, spolu s vyšším overením tohto dokumentu potvrdzujúcim pravosť tohto dokumentu, tzv. apostille** (katastrálny bulletin č.3/2007 otázka č. 40).

Z predloženého výpisu registra musí byť zrejmé, kto v čase rozhodovania o vklade je oprávnený konať za spoločnosť; pokiaľ spoločnosť zastupuje viac osôb musí byť taktiež zrejmé, či spoločnosť zastupujú spoločne alebo každá osoba samostatne.

## II)

V zmysle ustanovenia § 30 ods. 4 písm. c) katastrálneho zákona – „Prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami sú: dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3.“

V zmysle ustanovenia § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka - „Pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia.“

V zmysle ustanovenia § 31 ods. 4 Občianskeho zákonníka - „Ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocenstvo udeliť písomne.“

V zmysle ustanovenia § 17 ods. 3 Správneho poriadku - „Splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice.“

V zmysle ustanovenia § 33 ods. 2 Občianskeho zákonníka – „Ak splnomocnenec pri konaní prekročil svoje oprávnenie konať za splnomocniteľa alebo ak niekto koná za iného bez plnomocenstva, je z tohto konania zaviazaný sám, ibaže ten, za koho sa konalo, právny úkon dodatočne bez zbytočného odkladu schváli. Ak splnomocniteľ neschváli prekročenie plnomocenstva alebo konanie bez plnomocenstva, môže osoba, s ktorou sa konalo, od splnomocnenca požadovať buď splnenie záväzku, alebo náhradu škody spôsobenej jeho konaním.“

Ustanovenie § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka výslovne určuje, že zástupcom nemôže byť ten, koho záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného. Nakoľko predávajúci – v zastúpení p. Evou Mempham (avšak oprávnenie p. Evy Mempham konať za predávajúceho nie je v konaní o návrhu na vklad č. V 8533/2024 podložené výpisom z príslušného registra; po jeho predložení – tak ako je uvedené v čl. I tohto rozhodnutia - bude predmetom ďalšieho skúmania) udelil plnomocenstvo kupujúcemu, **zastupovanie je vylúčené najmä pri úkonoch, kde je zástupca so zastúpeným v antagonistickej postavení.** Samotná možnosť existencie rozporu so záujmami zastúpeného nestačí, rozpor medzi záujmami splnomocniteľa a splnomocnenca musí reálne existovať. Pri posudzovaní existencie rozporu však musí správny orgán vychádzať aj z povahy konkrétneho právneho úkonu a postupovať v konaní s prihliadnutím na ochranu záujmov zastúpeného. Správny orgán je povinný vykonávať dokazovanie tak, aby boli náležite objasnené všetky rozhodujúce okolnosti dôležité pre posúdenie veci, pričom musí



zároveň zabezpečiť, aby skutkové zistenia, ktoré boli vyvedené z vykonaného prešetrenia, v čo najväčšej miere zodpovedali skutočnosti.

Za účelom objasnenia skutkových a právnych skutočností, ktoré majú vplyv na povolenie vkladu, v zmysle ustanovenia § 33 ods. 2 Občianskeho zákonníka **je potrebné ku konaniu doložiť čestné vyhlásenie, v ktorom predávajúci** (oprávnená osoba / oprávnené osoby konat' za predávajúceho ako zahraničnú právnickú osobu) **schvaľuje právny úkon: Kúpnu zmluvu zo dňa 30. 10. 2024, ktorá tvorí prílohu návrhu na vklad v celom rozsahu.**

**V čestnom vyhlásení predávajúci vyhlási, že jeho záujmy na uzatvorení právneho úkonu nie sú v rozpore so záujmami kupujúceho p. Jána Halušku.**

V zmysle ustanovenia § 52 zákona č. 97/1963 Z.z. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom v znení neskorších predpisov - „*Listiny vydané súdmi a úradmi v cudzine, ktoré platia na mieste, kde boli vydané, za listiny verejné, majú dôkaznú moc verejných listín aj v Slovenskej republike, ak sú opatrené predpísanými overeniami.*“

V zmysle čl. 3 Oznámenia ministerstva zahraničných vecí Slovenskej republiky č. 213/2022 Z. z. (ďalej len „oznámenie MZV SR č. 213/2022 Z.z.“), ktorým došlo k oznámeniu o prijatí Dohovoru o zrušení požiadavky vyššieho overenia zahraničných verejných listín zo dňa 05. 10. 1961 v Haagu (ďalej len „Haagsky dohovor“) - „*Jedinou formálnou náležitosťou, ktorú možno požadovať na účely potvrdenia hodnovernosti podpisu, funkcie osoby, ktorá listinu podpísala, a prípadne pravosti pečate alebo odtlačku pečiatky na listine, je pripojenie osvedčenia podľa článku 4 vydaného príslušným orgánom štátu, z ktorého listina pochádza. Formálnu náležitosť uvedenú v predchádzajúcom odseku však nemožno požadovať, ak ju právny poriadok alebo platná prax v štáte, v ktorom sa listina predkladá, alebo dohoda medzi dvoma alebo viacerými štátmi zrušili alebo zjednodušili, alebo vyňali listinu z požiadavky vyššieho overenia.*“

V zmysle čl. 4 oznámenia MZV SR č. 213/2022 Z.z. - „*Osvedčenie podľa článku 3 ods. 1 sa umiestni priamo na listine alebo na jej nadstavení („allonge“) v podobe uvedenej v prílohe k dohovoru. Môže sa však vyhotoviť v úradnom jazyku orgánu, ktorý ho vydáva. Predtlač osvedčenia môže byť súčasne aj v ďalšom jazyku. Názov „Apostille (Convention de La Haye du 5 octobre 1961)“ musí byť vo francúzskom jazyku.*“

**Zároveň správny orgán dáva do pozornosti, že podpis predávajúceho na čestnom vyhlásení musí byť úradne osvedčený; pokiaľ sa bude jednať o osvedčenie podpisu v zahraničí, v takom prípade v súlade s oznámením MZV SR č. 213/2022 Z.z. a zákonom o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom v znení neskorších predpisov.**

### III)

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

V zmysle ustanovenia § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona - „*Konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.*“

Vzhľadom k tomu, že konanie o návrhu na vklad obsahuje vyššie uvedené nedostatky, správny orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Vytknuté nedostatky je potrebné odstrániť v určenej lehote, inak správny orgán konanie v zmysle ustanovenia § 31b ods. 1 katastrálneho zákona zastaví alebo v zmysle ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona zamietne.



### Poučenie

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



**Ing. Andrea Stupárková**  
zamestnanec oprávnený rozhodovať  
o návrhu na vklad

### Rozdeľovník

1. Woodland Ventures Limited, (IČO: 09336787) 18 Golf Links Road, Ferndown England, BH22 8 BY, GB - -  
doručuje sa v zmysle § 25KZ
2. Ján Haluška, Čajakova 2174/9, 010 01 Žilina
3. 1x spis



OKRESNÝ  
ÚRAD  
ŽILINA

Telefón  
041/7335941

E-mail  
[andrea.stuparkova@skgeodesy.sk](mailto:andrea.stuparkova@skgeodesy.sk)

Internet  
[www.minv.sk](http://www.minv.sk)