

OKRESNÝ ÚRAD SENEC
katastrálny odbor
Hurbanova 21, 903 01 Senec



ROZHODNUTIE

V – 4107/25

V Senci, dňa 01.10.2025

Okresný úrad Senec, katastrálny odbor, príslušný na konanie na základe ustanovenia § 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 (ďalej „katastrálny zákon“), vo veci účastníkov:

1. Ester Reisner, rod. Miriam Ben David, nar. 05.04.1936, Hatikva 22, Rishon Lezion 75220, Izrael
2. Nicole Mizrahi, rod. Nicole Mizrahi, nar. 01.11.1994, 18800 NE 29th Ave, apt. 218 Miami Florida 33180, Spojené Štáty Americké

o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa ust. § 31a písm. a) katastrálneho zákona rozhodol takto:

katastrálne konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva, týkajúceho sa nehnuteľností vedených Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, na listoch vlastníctva číslo 291, 2854, 2855, 2856, 4588, 5144, 7165 a 7166, k. ú. Bernolákovo, v súlade s ust. § 31a písm. a) katastrálneho zákona

P R E R U Š U J E .

O d ô v o d n e n i e :

Okresnému úradu Senec, katastrálnemu odboru bol dňa 20.06.2025 doručený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností evidovaný pod číslom konania V – 4107/25. Prílohu tohto návrhu tvorila listina – **darovacia zmluva** (ďalej len „zmluva“) uzatvorená medzi vyššie uvedenými účastníkmi.

Podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona, konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke.

Podľa § 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.

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.

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, za poľnohospodársky pozemok sa podľa tohto zákona nepovažuje

- a) záhrada,

- b) pozemok v zastavanom území obce,
- c) pozemok mimo zastavaného územia obce, ak

1. je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov,
2. možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov,
3. je jeho výmera menšia ako 2 000 m²,
4. je prilahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok.

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, nadobúdať poľnohospodársky pozemok do vlastníctva nemôže štát, občan štátu, fyzická osoba s pobytom alebo právnická osoba so sídlom v štáte, ktorého právny poriadok neumožňuje občanom Slovenskej republiky, fyzickým osobám s pobytom v Slovenskej republike ani právnickým osobám so sídlom v Slovenskej republike nadobúdať vlastníctvo k poľnohospodárskemu pozemku; to sa nevzťahuje na dedenie poľnohospodárskeho pozemku.

Podľa § 7 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na štáty Európskej únie, Európskeho hospodárskeho priestoru, Švajčiarsko ani štáty, pre ktoré to vyplýva z medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná; ustanovenie sa nevzťahuje ani na ich štátnych občanov, ani na fyzické osoby s pobytom alebo právnické osoby so sídlom v týchto štátoch.

Okresný úrad Senec, katastrálny odbor po preskúmaní návrhu na vklad ako aj jeho príloh podľa ustanovení § 30, § 31 a § 42 katastrálneho zákona zistil nasledovné nedostatky:

- **V zmysle § 7 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov nadobúdať poľnohospodársky pozemok do vlastníctva nemôže fyzická osoba so sídlom v štáte, ktorého právny poriadok neumožňuje občanom Slovenskej republiky, fyzickým osobám s pobytom v Slovenskej republike ani právnickým osobám so sídlom v Slovenskej republike nadobúdať vlastníctvo k poľnohospodárskemu pozemku. V súvislosti s vyššie uvedeným požiadal Okresný úrad Senec o súčinnosť Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, nakoľko Okresný úrad Senec, katastrálny odbor nemá vedomosť o tom či môže občan Slovenskej republiky, fyzická osoba s pobytom v Slovenskej republike alebo právnická osoba so sídlom v Slovenskej republike nadobúdať vlastníctvo k poľnohospodárskemu pozemku v Spojených štátoch amerických, nakoľko predmetné preverenie je nevyhnutné pre účely posúdenia spôsobilosti nadobudnúť vlastnícke právo obdarovaným k poľnohospodárskemu pozemku. Nakoľko sa jedná o predbežnú otázku, od posúdenia ktorej závisí rozhodnutie vo veci samej, t.j. vo vkladovom konaní, Okresný úrad Senec prerušuje konanie až do skončenia konania o tejto predbežnej otázke.**

P o u č e n i e :

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.

Mgr. Katarína Mazáčková
oprávnená rozhodovať
o návrhu na vklad

Doručuje sa:

PLANN, s.r.o., IČO: 46559281, Dúbravská cesta 2, 841 04 Bratislava

Nicole Mizrahi, 18800 NE 29th Ave, apt. 218 Miami Florida 33180, Spojené Štáty Americké