

OKRESNÝ ÚRAD SENEC  
katastrálny odbor  
Hurbanova 21, 903 01 Senec

---



## ROZHODNUTIE

V- 4107/25

V Senci, dňa 19.02.2026

Okresný úrad Senec, katastrálny odbor (ďalej len „okresný úrad“), príslušný na konanie na základe ustanovenia § 18 ods. 1 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 len „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. § 31 ods. 3 katastrálneho zákona a § 46 zákona č. 71/1967 Z. z. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

### r o z h o d o l

t a k t o :

v súlade s ustanovením § 31 ods. 3 katastrálneho zákona návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností týkajúci sa nehnuteľností vedených okresným úradom na listoch vlastníctva číslo 291, 2854, 2855, 2856, 4588, 5144, 7165 a 7166, k. ú. Bernolákov,

### ZAMIETA.

### 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 § 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 § 31 ods. 3 prvej vety katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí, inak návrh zamietne.

Podľa § 37 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“), právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

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 m<sup>2</sup>,
  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 po preskúmaní predloženej zmluvy dospel k záveru, že táto nie je vkladuschopná, nakoľko:

- **Predmetom prevodu podľa zmluvy sú poľnohospodárske pozemky na ktoré sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Podľa § 7 ods. 1 tohto zákona nemôže nadobúdať poľnohospodársky pozemok do vlastníctva 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.** Keďže obdarovaná je občiankou Spojených štátov amerických a okresný úrad nemal 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, obrátil sa so žiadosťou o súčinnosť dňa 01.10.2025 na Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR (ďalej len „ministerstvo“). V odpovedi na žiadosť o súčinnosť zo dňa 10.12.2025 ministerstvo uvádza nasledovné: „Z hľadiska Spojených štátov amerických ako štátu teda platí, že občania Slovenskej republiky, fyzické osoby s pobytom v Slovenskej republike a právnické osoby so sídlom v Slovenskej republike nemajú právo voľne nadobúdať prevodom vlastníctvo poľnohospodárskych pozemkov v Spojených štátoch amerických. Medzinárodná zmluva, ktorá by podľa § 7 ods. 2 zákona vylučovala zákaz ustanovený v § 7 ods. 1 zákona, nebola uzatvorená.“ Následne okresný úrad po poskytnutí informácie, že obdarovaná je občiankou štátu Kalifornia, opätovne žiadal ministerstvo o vyjadrenie, 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 štáte Kalifornia. V odpovedi zo dňa 17.11.2025 sa ministerstvo vyjadrilo totožne ako v predchádzajúcej odpovedi, pričom uviedlo, že „Jednotlivé štáty Spojených štátov amerických nie sú subjektmi medzinárodného práva a ich občania vystupujú v zahraničí zásadne len ako občania Spojených štátov amerických.“ **Na základe uvedeného a teda skutočnosti, že právo Spojených štátov amerických neupravuje prístup cudzozemcov k vlastníctvu poľnohospodárskych pozemkov a nebola uzatvorená medzinárodná zmluva, ktorá by uvedené upravovala sa na prevod poľnohospodárskych pozemkov podľa zmluvy vzťahuje zákaz ustanovený v § 7 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov.**

Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí, inak návrh z a m i e t n e. Keďže v tomto prípade má Okresný úrad Senec, katastrálny odbor rozhodujúci o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností za to, že podmienky vkladu nie sú z hľadiska § 31 ods. 1 katastrálneho zákona splnené, bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### **P o u č e n i e :**

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 31 ods. 7 katastrálneho zákona možné podať odvolanie na Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky prostredníctvom správneho orgánu, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

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