



Č. k.: V – 1118/2024

Humenné 23.07.2024

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Humenné, katastrálny odbor ako orgán príslušný na rozhodovanie o povolení vkladu podľa ust. § 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 platnom znení (ďalej len „katastrálny zákon“) **rozhodol** o návrhu na vklad vlastníckeho práva podanom dňa 01.07.2024 a zaevidovanom pod č. k. V – 1118/2024, ktorého prílohou je Darovacia zmluva zo dňa 18.06.2024 uzavretá medzi účastníkmi:

Mária PAROVÁ, bytom Kamienka 158, 067 83 Kamenica nad Cirochou SR

a

Vladimír PARO, bytom 9 Stonewyck, Dr. Hillsboroug, New Jersey 08844, USA

t a k t o

konanie sa podľa ust. § 31a písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálneho zákona **prerušuje** na dobu 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Dňa 01.07.2024 bol na Okresný úrad Humenné, katastrálny odbor (ďalej len „správny orgán“) podaný návrh na vklad Darovacej zmluvy zo dňa 18.06.2024 (ďalej len „Zmluva“) k spoluvlastníckym podielom darujúcej na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kamienka zapísaných na LV č. 772, 802, 58, 484, 524, 525, 846, 464, 526, 627, 767, 773, 803, 852 a 882.

Zmluvu uzavreli : Mária Parová ako darujúca na jednej strane a Vladimír Paro ako obdarovaný na druhej strane.

Okresný úrad Humenné, katastrálny odbor po preskúmaní návrhu na vklad a jeho príloh zistil nasledovné:

Podľa ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona *príslušný 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, 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 § 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.

Podľa ust. § 9 ods. 9 zák. č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.

Správny orgán zistil, že prevádzané nehnuteľnosti zapísané na LV č. 58, 464, 484, 627, 767, 772, 773, 802, 803, 852 a 882 v k. ú. Kamienka sú označené kódom spoločnej nehnuteľnosti a na týchto listoch vlastníctva je taktiež v časti „C“ zapísaný údaj o tom, ktoré nehnuteľnosti tvoria túto spoločnú nehnuteľnosť v znení : „Vyznačenie kódu spoločnej nehnuteľnosti podľa zákona č. 97/2013 na základe žiadosti od Urbárska spoločnosť pozemkové spoločenstvo Kamienka, 067 83 Kamenica nad Cirochou zo dňa 27.4.2023, R-184/2023 - 41/23

Spoločnú nehnuteľnosť tvoria LV v kat. území Kamienka číslo LV: 58, 464, 474, 484, 627, 767, 772, 773, 802, 803, 852, 882 a v kat. území Kamenica nad Cirochou číslo LV: 1900, 1901 - 41/23“

Správny orgán ďalej šetrením zistil, že **na liste vlastníctva č. 58 v k.ú. Kamienka je darujúca evidovaná ako vlastníčka dvoch podielov, každý o veľkosti 1/183 z celku pod B 24 a pod B90.** Predmetom prevodu podľa zmluvy je však len jeden podiel darujúcej o veľkosti 1/183. **Taktiež predmetom prevodu nie sú ostatné podiely darujúcej na nehnuteľnostiach tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť zapísaných na LV č. 474 v k.ú. Kamienka a na LV č. 1901 v k.ú. Kamenica nad Cirochou.** Keďže tieto parcely a podiely na nich sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, musia byť predmetom prevodu spolu so všetkými ostatnými nehnuteľnosťami a podielmi na nich, ktoré túto spoločnú nehnuteľnosť tvoria.

V zmysle ust. § 9 ods. 9 zák. č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách **v prípade prevodu pozemkov tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť musí vlastník previesť všetky pozemky vo svojom vlastníctve,** tzn. všetky parcely zo všetkých listov vlastníctva, na ktorých je spoločná nehnuteľnosť zapísaná, keďže jednotlivé pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť nie sú samostatnou nehnuteľnou vecou. V zmysle dôvodovej správy k Zákonu o pozemkových spoločenstvách, spoločná nehnuteľnosť je napriek svojmu zloženiu z viacerých parciel len jednou vecou, takže vlastníctvo podielu sa týka každej jednotlivej časti tejto spoločnej veci. Logickým následkom preto musí byť, že ak dochádza k zmene vlastníctva podielu, týka sa táto zmena všetkých častí spoločnej nehnuteľnosti. „Rozštiepením“ podielu na jednotlivé časti spoločnej nehnuteľnosti by tak došlo k jej rozdeleniu na viac nehnuteľností s odlišnými

systemami spoluvlastníckych podielov, nehovoriac o tom, že tu v rozpore s právom dochádza k premene ideálneho spoluvlastníckeho podielu na reálne vlastníctvo časti pôvodne spoločnej veci.

V prípade ak došlo k neuvedeniu týchto parciel resp. podielov v zmluve a v návrhu na vklad len chybou v písaní je potrebné, aby účastníci zmluvy odstránili uvedený nedostatok postupom podľa § 42 ods. 4 katastrálneho zákona a to dodatkom k zmluve a dodatkom k návrhu na vklad, v opačnom prípade je takáto zmluva uzatvorená v rozpore so zákonom a preto je absolútne neplatná.

Je preto potrebné, aby účastníci všetky vyššie uvedené údaje opravili, resp. doplnili postupom podľa § 42 ods. 4 katastrálneho zákona, a aby na Okresný úrad Humenné, katastrálny odbor doručili dodatok k zmluve s overenými podpismi v dvoch vyhotoveniach a dodatok k návrhu na katastrálne konanie v jednom vyhotovení.

Tieto dodatky môže účastník poslať poštou alebo predložiť osobne do podateľne na Okresný úrad Humenné, katastrálny odbor s uvedením čísla vkladového konania.

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.

Na základe uvedených skutočností Okresný úrad Humenné, katastrálny odbor rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Pokiaľ je konanie prerušené, lehoty podľa zákona o správnom konaní neplynú. Ak účastníci konania nedostatky neodstránia v určenej lehote, konanie bude podľa ust. § 31b písm. f) katastrálneho zákona zastavené.

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.

Mgr. Mária Nazadová
zamestnanec s osobitnou odbornou spôsobilosťou
rozhodovať o návrhu na vklad

Rozhodnutie sa doručí:

1. Mária PAROVÁ, bytom Kamienka 158, 067 83 Kamenica nad Cirochou SR
2. Vladimír PARO, bytom 9 Stonewyck, Dr. Hillsboroug, New Jersey 08844, USA