



OU-KK-KO- V 2626/2024-1/Su

Kežmarok 16.12.2024

## ROZHODNUTIE

Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor ako správny orgán príslušný na konanie podľa ustanovení § 18 ods. 1 písm. 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 **rozhodol** o návrhu na vklad vlastníckeho práva doručenom dňa 19.11.2024, ktorého prílohou je Zámenná zmluva (ďalej len „zmluva“), uzavretá medzi účastníkmi

**GOLF INTER s.r.o.** (GOLF INTERNATIONAL s.r.o.), Veľká Lomnica, Tatranská 754, ako „zamieňajúca 1“

a

**Gertrude Maria Erhardt**, AT, Steyr, Ortskai 28 ako „zamieňajúca 2“

t a k t o:

konanie sa podľa **ust. § 31a písm. c)** zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) v platnom znení **pre ruší** na dobu 30 dní.

### O d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka, Ing. Sylvia Hrušková, ako konateľka spoločnosti GOLF INTER s.r.o., žiadala vykonať vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k novovytvoreným nehnuteľnostiam, odčleňujúce sa na základe geometrického plánu č. 133/2020, úradne overeného pod č. G<sub>1</sub> 844/20, od nehnuteľností zapísaných v listoch vlastníctva č. 648 a č. 1288, v katastrálnom území Veľká Lomnica, na základe vyššie uvedenej zmluvy uzavretej dňa 10.03.2021.

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

Správny orgán pri kontrole účastníkov zmluvného vzťahu zistil, že na strane „Zamieňajúci 1“ GOLF INTERNATIONAL, s.r.o., je nesprávne uvedený názov právnickej osoby, pričom identifikačné číslo spoločnosti patrí od 09.10.2024, subjektu s iným obchodným menom. Doručenie výpisu z Obchodného registra SR, nie je postačujúce, pričom návrh na vklad vlastníckeho práva bol podaný mesiac od zápisu zmeny v OR SR.

Pri účastníkovi zmluvného vzťahu, zamieňajúca 2, **Gertrude Maria Erhardt**, je potrebné **doplniť dátum narodenia**, tak ako v návrhu na vklad.

Vzhľadom na skutočnosť, že označenie fyzickej osoby a právnickej osoby je potrebné urobiť v znení § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona, je potrebné **opraviť obchodné meno** účastníka s uvedeným identifikačným číslom, tak ako je registrovaný subjekt zapísaný v obchodnom registri a pri cudzom štátnom príslušníkovi, **doplniť dátum narodenia**. Namiesto rodného čísla sa uvádza iný identifikátor, tak ako je v zmluve, číslo pasu, avšak dátum narodenia je povinná náležitosť.

Splnenie podmienok na vklad práva do katastra nehnuteľností okresný úrad, katastrálny odbor skúma **ku dňu rozhodovania o návrhu na vklad** (t. j. ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad). To znamená, že okresný úrad, katastrálny odbor pri rozhodovaní o návrhu na vklad vychádza zo skutkového a právneho stavu ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad. K takémuto záveru dospela súdna prax ako aj právna veda. Najvyšší súd Slovenskej republiky napr. v rozsudku zo dňa 23.01.2008, sp. zn. 6Sžo 101/2007 konštatoval, že orgán štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností „musí o návrhu na vklad rozhodnúť podľa skutkového a právneho stavu existujúceho v čase rozhodnutia o návrhu na vklad.“ Aj v odbornej literatúre sa uvádza, že „orgán katastra preskúmava v rámci vkladového konania zmluvu doloženú k návrhu na vklad vždy ku dňu svojho rozhodovania a to bez ohľadu na to, kedy majú nastať účinky povolenia vkladu podľa § 28 ods. 3 až 5 katastrálneho zákona.

Ďalej v čl. I ods. 1 zmluvy, je **potrebné zrozumiteľne uviesť čo je predmetom prevodu**, nakoľko na základe technického podkladu k zmluve, sa od pozemku E KN 749, trvalý trávny porast o výmere 1000 m<sup>2</sup>, odčleňuje diel č. 5 o výmere 2 m<sup>2</sup> a od pozemku E KN 748, trvalý trávny porast o výmere 656 m<sup>2</sup>, sa odčleňuje diel č. 6 o výmere 10 m<sup>2</sup>, ktoré vytvárajú pozemok C KN 662/269, ostatná plocha o výmere 12 m<sup>2</sup>. Z uvedeného vyplýva, že zamieňajúci 1, zamieňa novovytvorený pozemok C KN 662/269, ostatná plocha o výmere 12 m<sup>2</sup>. Nie ako je uvedené v zmluve C KN 662/269 o výmere 2 m<sup>2</sup> a C KN 662/269 o výmere 10 m<sup>2</sup>.

Správny orgán pri vytvorení pozemku C KN 662/269, ako predmete prevodu, upozorňuje, že bez doručenia kvitancie k záložným právam na pozemku E KN 749, ktorý je zaťažený právom tretej osoby, nebude možné použiť predložený geometrický plán, nakoľko nie je možné spájať diely z rôznych pozemkov, pričom pozemok E KN 748, nie je zaťažený právom tretej osoby a pozemok E KN 749, je zaťažený záložným právom Fio banky, a.s.. Správny orgán ponecháva na vôli zmluvných strán či dá vypracovať nový geometrický plán a následne dodatky k zmluvám, alebo doručí kvitancie k časti pozemku E KN 749, dielu 5.

Rovnako v čl. I ods. 2 zmluvy, je **nesprávne uvedené vlastníctvo** zamieňajúcej 2, nakoľko v zmluve je uvedené bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, avšak zamieňajúca 2, je jedinou vlastníčkou pozemku v podiele 1/1.

Taktiež aj v tomto ods. 2 je potrebné uviesť pôvodný pozemok vo vlastníctve zamieňajúcej 2, z ktorého sa na základe technického podkladu vytvoril pozemok C KN 662/272, ostatná plocha o výmere 12 m<sup>2</sup>, ako predmet prevodu. V celom článku I, absentuje označenie technického podkladu zmluvy, ktorý je potrebné doplniť.

V návrhu na vklad vlastníckeho práva je potrebné **doplniť Označenie nehnuteľností** v zmysle § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona (označenie pôvodných pozemkov, z ktorých sa vytvorili pozemky ako predmet zámeny), číslo úradného overenia geometrického plánu, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje, tak ako sa to vyžaduje v zmysle ust. § 24 ods. 1 písm. e) a písm. g) katastrálneho zákona.

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 § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona: *Zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie účastníkov práv k nehnuteľnostiam; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje.*

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.*

Z uvedených dôvodov je potrebné Okresnému úradu Kežmarok, katastrálnemu odboru doručiť **dotatok k zmluve v dvoch vyhotoveniach**, v ktorom budú odstránené vyššie uvedené nedostatky. Dodatok k zmluve musí byť datovaný a podpísaný všetkými účastníkmi zmluvy, podpisy prevodcov, musia byť úradne osvedčené. V dodatkoch ďalej musí byť uvedené, že ostatné články zmluvy zo dňa 10.03.2021, dodatkom nedotknuté, zostávajú nezmenené v platnosti.

**Nedostatky návrhu na vklad je potrebné opraviť jeho dodatkom k návrhu v jednom vyhotovení**, s uvedením, že ostatné znenie návrhu na vklad vlastníckeho práva zo dňa 19.11.2024, podanom dňa 19.11.2024, dodatkom nedotknuté zostávajú nezmenené v platnosti.

Dodatkami k zmluve a dodatkom k návrhu na vklad sa len opravuje nesprávne znenie, dopĺňa chýbajúci údaj resp. sa mení, ruší znenie nesprávne za správne. Nepredkladá sa nové znenie návrhu na vklad ani zmluvy, pričom dodatky sa stávajú pevnou súčasťou návrhu a jeho príloh podaných dňa 19.11.2024.

Podľa ust. § 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.*

Upozorňujeme Vás, že ak sa uvedené nedostatky neodstránia v určenej lehote odo dňa doručenia tohto rozhodnutia, konanie bude podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona zastavené.

**Z uvedeného dôvodu správny orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.**

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 29 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní(správny poriadok) v znení neskorších právnych predpisov nemožno odvolať.

Toto rozhodnutie je podľa §177 a násl. zákona č.162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.

Mgr. Andrea Suchanovská  
Zamestnanec s osobitnou spôsobilosťou  
rozhodovať o návrhu na vklad

Rozhodnutie sa doručí elektronicky:

1. **GOLF INTER s.r.o.**, IČO: 36454761, (GOLF INTERNATIONAL s.r.o.), Veľká Lomnica, Tatranská 754

Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou podľa §25 katastrálneho zákona:

1. **Gertrude Maria Erhardt**, AT, Steyr, Ortskai 28