



Číslo: OU-KK-KO-X14/2026-2/Ba

Kežmarok 12.03.2026

Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor ako správny orgán príslušný na rozhodovanie v zmysle § 18 ods. 1 písm. a) a § 22 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov vo veci opravy chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, vedenej pod číslom konania OU-KK-KO-X14/2026, na základe žiadosti Jaroslava Blaščáka, Pod traťou 963/6, 060 01 Kežmarok, kde účastníkmi konania sú:

- Judita Džubasová, Južná 1531/1, Kežmarok
- Katarína Plevová, Pod traťou 6, 060 01 Kežmarok
- Jaroslav Blaščák, Pod traťou 6, 060 01 Kežmarok
- JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad
- JUDr. Michal Kešel'ák, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves
- Mgr. Martin Petruška, Kukorelliho 1505/50, 066 01 Humenné

takto rozhodol:

Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor podľa § 59 ods. 1 a ods. 2 písm. a) zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov opravuje údaj katastra, ktorý je v rozpore s rozhodnutím o povolení vkladu, na základe ktorej bol vykonaný zápis do katastra **v katastrálnom území Kežmarok** nasledovne:

V liste vlastníctva č. 943 sa v časti „B-Vlastníci a iné oprávnené osoby“ zrušia vlastníci, ktorí sú zapísaní:

- pod B3: Džubasová Judita r. Kakódyová, nar. 27.07.1949, Južná 1531/1, 060 01 Kežmarok, SR, spoluvlastnícky podiel 69/828,
- pod B7: Džubasová Judita r. Kakódyová, nar. 27.07.1949, Južná 1531/1, 060 01 Kežmarok, SR, spoluvlastnícky podiel 69/1656,
- pod B8: Plevová Katarína r. Kakódyová, nar. 27.06.1964, Pod traťou 6, 060 01 Kežmarok, SR, spoluvlastnícky podiel 69/828,
- pod B9: Plevová Katarína r. Kakódyová, nar. 27.06.1964, Pod traťou 6, 060 01 Kežmarok, SR, spoluvlastnícky podiel 69/1656.

V liste vlastníctva č. 943 sa v časti „Poznámka“ zrušia upovedomenia o začatí exekúcie, ktoré sú zapísané v znení:

„B 8 - Plevová Katarína - podiel 69/828

Súdny exekútor JUDr. Michal Bulko - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti - parc.č. 2176,2177,2178,2179 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s., pobočka Poprad, Tolstého 3631/1, Poprad, IČO: 35937874, zast. Dr. Pavlom Letom , riad. pobočky VŠZP - P2 176/08 - 850/08.“

„B 9 - Plevová Katarína - podiel 69/1656

Súdny exekútor JUDr. Michal Bulko - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti - parc.č. 2176,2177,2178,2179 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s., pobočka Poprad, Tolstého 3631/1, Poprad, IČO: 35937874, zast. Dr. Pavlom Letom , riad. pobočky VŠZP - P2 176/08 - 850/08.“

„B 9 - Plevová Katarína - podiel 69/1656

JUDr. Michal Kešeľak, súdny exekútor, Exekútorský úrad, Mlynská 2, Spišská Nová Ves - EX 999/2016 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením záložného práva zo dňa 23.6.2016 na parc.č. KN-C 2176, 2177, 2178, 2179 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Tolstého 3631/1, Poprad, IČO 35937874 - P 266/16 - 1135/16.“

V liste vlastníctva č. 943 sa v časti „C-Ťarchy“ zrušia exekučné príkazy, ktoré sú zapísané v znení:

„B 9 - Plevová Katarína - podiel 69/1656

JUDr. Michal Kešeľak, súdny exekútor, Exekútorský úrad, Mlynská 2, Spišská Nová Ves - EX 999/2016 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 1.2.2017 na parc.č. KN-C 2176, 2177, 2178, 2179 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Tolstého 3631/1, Poprad - Z 245/17 - 162/17.“

„B 9 - Plevová Katarína - podiel 69/1656

Mgr. Martin Petruška, súdny exekútor, Exekútorský úrad, Kukorelliho 1505/50, Humenné - 292EX 708/22 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva zo dňa 02.02.2023 na pozemky parc.č. KN-C 2176, 2177, 2178, 2179 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava - Petržalka, IČO 35 937 874 - Z 271/2023 - 585/2023.“

V liste vlastníctva č. 943 sa zapíše vlastník:

- Jaroslav Blaščák r. Blaščák, nar. 19.06.1976, Pod traťou 963/6, 060 01 Kežmarok, SR, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti ¼ k celku.

Ostatné údaje v LV č. 943 ostávajú bez zmeny.

Odôvodnenie:

Na Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor (ďalej len „správny orgán“) bola dňa 29.01.2026 doručená žiadosť o opravu chyby podaná Jaroslavom Blaščákom, r. Blaščák, nar. 19.06.1976, trvale bytom Pod traťou 963/6, 060 01 Kežmarok (ďalej len „žiadosť“). V žiadosti sa uvádza nasledovné, cit.: *„Týmto Vás žiadam o opravenie údajov v katastri nehnuteľností, ku ktorému došlo pri prevode vlastníckeho práva k bytu číslo 3, vchod 963, poschodie 1, na ulici Pod traťou 6, okres Kežmarok, katastrálne územie Kežmarok, v podiele 69/1276, zapísaného na liste vlastníctva č. 425 a garáže so súpisným číslom 3593 na pozemku p. č. 2179, okres Kežmarok, katastrálne územie Kežmarok na LV č. 3047 v podiele 1/1 na ulici Pod traťou 6. Chyba vznikla pri zápise prevodu vlastníctva na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej v roku 2007, číslo vkladu 799/07. Podľa uvedenej kúpnej zmluvy mali byť okrem stavieb, bytu a garáže, ktorých parametre uvádzam vyššie do môjho vlastníctva prevedené z pôvodných vlastníkov Viera Džubášová, rod. Kakódyová, nar. 27. 07. 1949, Katarína Plevová, rod. Kakódyová, nar. 27. 06. 1964, a Mária Kakódyová, r. Kakódyová, nar. 30. 08. 1952, aj spoluvlastnícke podiely na pozemkoch – parcelách 2175 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 559 m², 2176 – záhrada vo výmere 396 m², 2177 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 24 m², 2178 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 24 m² a 2179 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 25 m², na LV 443, k. ú. Kežmarok v prislúchajúcich pomeroch. Uvedené pozemky však neboli zapísané v súlade s obsahom kúpnej zmluvy, preto Vás žiadam o bezodkladnú nápravu tohto nesprávneho zápisu podľa príslušných ustanovení katastrálneho zákona.“*

Ako príloha k žiadosti je pripojená kópia kúpnej zmluvy V 799/07 zo dňa 14.06.2005 v zmysle dodatku ku kúpnej zmluve zo dňa 08.10.2005 a dodatku ku kúpnej zmluve zo dňa 28.06.2007.

Z uvedeného dôvodu Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor začal na základe žiadosti Jaroslava Blaščáka, Pod traťou 963/6, 060 01 Kežmarok konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte v zmysle § 59 ods. 1 a ods. 2 písm. a) zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, o čom Vás v zmysle § 18 ods. 3 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 18 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov **upovedomil**.

Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor zistil nasledovný skutkový stav veci:

Dňa 11.05.2007 bola na vtedajšej Správe katastra podaná kúpna zmluva, ktorá bola v katastri zaevidovaná pod číslom konania V 799/07 (ďalej len „kúpna zmluva“).

Kúpnu zmluvu uzavreli predávajúce:

- Judita Džubasová, rod. Kakódyová, nar. 27.07.1949, bytom Južná č. 1531/1, Kežmarok
- Katarína Plevová, rod. Kakódyová, nar. 27.06.1964, bytom Pod traťou č. 6, Kežmarok
- Mária Kakódyová rod. Kakódyová, nar. 30.08.1952, bytom Južná č. 1531/1, Kežmarok
zastúpená: Juditou Džubasovou, rod. Kakódyovou, nar. 27.07.1949, bytom Južná č. 1531/1, Kežmarok

a

kupujúci:

- Jaroslav Blaščák, nar. 19.06.1976, bytom Možiarska č. 1436/14, Kežmarok.

V dodatku ku kúpnej zmluve zo dňa 28.06.2007 bod I. písm. c) sa uvádza: „*Predávajúce Judita Džubasová, rod. Kakódyová a Katarína Plevová, rod. Kakódyová sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v k. ú. Kežmarok, a to: parc. č. 2176 – záhrada vo výmere 396 m², parc. č. 2177 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 24 m², parc. č. 2178 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 24 m², parc. č. 2179 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 25 m², zapísané v LV č. 943 pre obec a k. ú. Kežmarok, a to Judita Džubasová, rod. Kakódyová s podielom pod B 3 v 69/828, pod B 7 v 69/1656, a Katarína Plevová, rod. Kakódyová s podielom pod B 8 v 69/828, pod B 9 v 69/1656.*“

V kúpnej zmluve bod II. sa uvádza: „***Predávajúce Judita Džubasová, rod. Kakódyová, Mária Kakódyová, rod. Kakódyová a Katarína Plevová, rod. Kakódyová odpredávajú nehnuteľnosti opísané v bode I. tejto zmluvy v celosti, t. j. v tam uvedených spoluvlastníckych podieloch kupujúcemu Jaroslavovi Blaščákovi, ktorý tieto kupuje do svojho výlučného vlastníctva v celosti, t. j. v uvedených spoluvlastníckych podieloch.***“

V kúpnej zmluve bod IV. posledný odsek sa uvádza: „*Predmetom prevodu sú tiež pozemky parc. č. 2175 – záhrada vo výmere 559 m², parc. č. 2176 – záhrada vo výmere 396 m², parc. č. 2177 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 24 m², parc. č. 2178 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 24 m², parc. č. 2179 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 25 m².*“

Na základe tejto kúpnej zmluvy bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to rozhodnutím vtedajšej Správy katastra o povolení vkladu V 799/07 zo dňa 02.07.2007, ktoré týmto dňom nadobudlo právoplatnosť. **Právne účinky vkladu nastali týmto istým dňom 02.07.2007** (ďalej len „rozhodnutie V 799/07“).

Správny orgán následne vykonal zápis rozhodnutia V 799/07 na základe kúpnej zmluvy, pod číslom zmeny 619/07.

Zistenia správneho orgánu:

Správny orgán prešetrením kúpnej zmluvy a následným preskúmaním jej zápisu zistil, že v časti týkajúcej sa prevodu bytu č. 3 na 1. poschodí obytného domu súp. č. 963, postaveného na parcele č. 2175 a zapísaného v LV č. 425, k. ú. Kežmarok, ako aj v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku C KN parc. č. 2175 zapísaného v LV č. 425, k. ú. Kežmarok, bol zápis vykonaný správne, v súlade s obsahom kúpnej zmluvy.

Rovnako správny orgán zistil, že aj zápis prevodu garáže súp. č. 3593, postavenej na parc. č. 2179, bez pozemku, zapísanej v LV č. 3047, k. ú. Kežmarok, bol vykonaný v súlade s kúpnu zmluvou.

Avšak prešetrením zápisu rozhodnutia V 799/07 správny orgán zistil, že pri vykonaní došlo k pochybeniu v časti jeho zápisu.

Chyba spočíva v tom, že zápis kúpnej zmluvy v časti týkajúcej sa prevodu uvedenom v bode IV. posledný odsek a v dodatku ku kúpnej zmluve v bode I. písm. c) nebol vôbec vykonaný. V dôsledku toho ostali v liste vlastníctva č. 943, k. ú. Kežmarok naďalej evidované predávajúce: pod B3: Džubasová Judita r. Kakódyová v podiele 69/828, pod B7: Džubasová Judita r. Kakódyová v podiele 69/1656, pod B8: Plevová Katarína r. Kakódyová v podiele 69/828 a pod B9: Plevová Katarína r. Kakódyová v podiele 69/1656.

V zmysle rozhodnutia V 799/07 má byť **správne** v LV č. 943, k. ú. Kežmarok pri parcelách C KN č. 2176 – záhrada o výmere 396 m², č. 2177 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², č. 2178 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m² a č. 2179 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m² **zapísaný vlastník Jaroslav Blaščák**, r. Blaščák, nar. 19.06.1976, Možiarska 1436/14, 060 01 Kežmarok, so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1/4 k celku.

Správny orgán zistil, že pri vlastníčke evidovanej pod poradovým číslom B8: *Plevová Katarína, r. Kakódyová, nar. 27.06.1964, Pod traťou 6, 060 01 Kežmarok, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 69/828 k celku*, a pod poradovým číslom B9: *Plevová Katarína, r. Kakódyová, nar. 27.06.1964, Pod traťou 6, 060 01 Kežmarok, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 69/1656 k celku*, sú v časti „Poznámky“ evidované upovedomenia o začatí exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu a zriadenia exekučného záložného práva vydané súdnymi exekútormi JUDr. Michalom Bulkom pod č. EX 917/2008 a JUDr. Michalom Kešelákom pod č. EX 999/2016. V časti „C – Ťarchy“ je ďalej k tejto účastníčke evidovaný exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva vydaný súdnymi exekútormi JUDr. Michalom Kešelákom pod č. EX 999/2016 a Mgr. Martinom Petruškom pod č. EX 708/2022.

Z vyššie uvedených skutočností je zrejmé, že katastrálny odbor vykonal chybný zápis. Po právoplatnom povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho nebol vykonaný zápis vlastníckeho práva, a v liste vlastníctva zostala evidovaná predávajúca. V dôsledku tohto nesprávneho stavu boli následne na jej osobu zapísané upovedomenia o začatí exekúcie predajom a exekúcie, ktoré sa premietli aj na predmetné nehnuteľnosti, hoci v čase ich zápisu už predávajúca nebola vlastníčkou.

Podľa § 59 ods. 1 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) správny orgán opraví chybu v katastrálnom operáte, ak je zápis v rozpore s verejnou listinou alebo inou listinou, na základe ktorej bol vykonaný.

Rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva má konštitutívne účinky, pričom vlastnícke právo kupujúceho vzniká dňom právoplatnosti tohto rozhodnutia. **Vlastnícke právo predávajúcej týmto dňom zaniklo.** Ak tento právny stav nebol zapísaný, ide o chybu v katastrálnom operáte, ktorú je správny orgán povinný odstrániť.

Exekučné záložné právo môže postihnúť len majetok, ktorý v čase zápisu patril povinnému. Ak povinný už nebol vlastníkom nehnuteľnosti, zápis exekúcie nemôže mať právne účinky voči tejto nehnuteľnosti. Exekučné zápisy vykonané na osobu predávajúcej po zániku jej vlastníckeho práva preto nemôžu založiť žiadne vecnoprávne účinky.

Keďže vlastnícke právo predávajúcej zaniklo dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu a kupujúci sa stal vlastníkom tým istým dňom, všetky neskoršie zápisy exekúcií viazané na predávajúcu nemajú právny účinok voči predmetným nehnuteľnostiam. Správny orgán je preto vykonať opravu chyby v katastrálnom operáte a následne odstráni exekučné zápisy, ktoré boli vykonané výlučne v dôsledku chybného stavu evidencie v katastri.

Správny orgán ďalej zistil, že Jaroslav Blaščák má v kúpnej zmluve zo dňa 14.06.2007 uvedenú adresu: Možiarska 1436/4, 060 01 Kežmarok. Preverení údajov v systéme REGOB – registri obyvateľov – bolo zistené, že Jaroslav Blaščák má aktuálne evidovanú adresu: Pod traťou 6, 060 01 Kežmarok. V rámci tejto opravy bude adresa Jaroslava Blaščáka aktualizovaná podľa údajov evidovaných v systéme REGOB.

Správny orgán v predmetnom konaní o oprave chyby ďalej zistil, že adresa účastníkov konania: *Kataríny Plevovej, r. Kakódyovej, Pod traťou 6, Kežmarok, Judity Džubasovej r. Kakódyovej, Južná 1531/1, Kežmarok a JUDr. Michala Bulka, Nám. Sv. Egídia 95, Poprad*, nie je aktuálna. Správny orgán ex offio preveril údaje o osobách v systéme REGOB, z ktorého vyplynulo, že adresy k vyššie uvedeným účastníkom sú správne, avšak zásielka zaslaná na adresu evidovanú v registri obyvateľov sa vrátila s poznámkou „adresát neznámy“ a miesto pobytu účastníka nie je známe.

Vzhľadom na to, že adresa k vyššie uvedeným účastníkom konania nie je známa, tak podľa § 26 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení správny orgán doručuje rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č. OU-KK-KO-X14/2026-2/Ba verejnou vyhláškou.

Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor po zistení všetkých skutočností opravuje údaj katastra nehnuteľností, a to tak, že sa v LV č. 943, k. ú. Kežmarok zrušia vlastníci evidovaní v časti „B-Vlastníci a iné oprávnené osoby“ pod poradovým číslom B3, B7, B8 a B9, nakoľko je tento údaj evidovaný v rozpore s Rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra zo dňa 02.07.2007, na základe kúpnej zmluvy zo dňa 14.07.2005, V 799/07.

Podľa § 59 ods. 1 katastrálneho zákona:

Konanie o oprave chyby je konanie, v ktorom okresný úrad opravuje chybné údaje katastra, ktoré vznikli jeho vlastnou činnosťou alebo činnosťou iných štátnych orgánov, notárov alebo iných osôb na základe chybných podkladov okresného úradu. Oprava chyby sa vykoná zápisom do katastra na základe rozhodnutia o oprave chyby alebo protokolu o oprave chyby.

Podľa § 59 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona:

Okresný úrad opraví údaje katastra uvedené v § 7, ak sú v rozpore s rozhodnutím o povolení vkladu, verejnou listinou alebo s inou listinou, na základe ktorej bol vykonaný zápis do katastra; to neplatí, ak boli údaje zapísané podľa § 42 ods. 6.

Na základe uvedených dôvodov správny orgán rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia na Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, a to prostredníctvom tunajšieho Okresného úradu Kežmarok, katastrálneho

odboru. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní odvolania a nadobudnutí právoplatnosti.

Ing. Iveta Kapolková
vedúca odboru

Doručí sa:

Jaroslav Blaščák, Pod traťou 6, 060 01 Kežmarok

Doručí sa elektronicky:

JUDr. Michal Kešeľák, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves
Mgr. Martin Petruška, Kukorelliho 1505/50, 066 01 Humenné

Doručí sa verejnou vyhláškou:

Judita Džubasová, Južná 1531/1, Kežmarok
Katarína Plevová, Pod traťou 6, 060 01 Kežmarok
JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad

1-krát spis

1-krát zbierka listín