



č.k.: OU-KK-KO-V 1018/2019/Su

Kežmarku dňa 14.05.2019

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor ako správny orgán príslušný na konanie podľa ustanovení § 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 **r o z h o d o l** o návrhu na vklad práva prednostnej kúpy podanom dňa 17.04.2019 a zaevidovanom pod č. k. V 1018/2019, ktorého prílohou je dohoda o zriadení vecného bremena - práva prednostnej kúpy k nehnuteľnosti, uzavretá medzi účastníkmi

Ing. Marta Konopíková, CSc., Bratislava, Žarnovická 7609/3 ako „navrhovateľka“

a

Euboslav Leško a manželka **Lucia Lešková** ako „prijímatelia“

t á k t o:

návrh na vklad sa podľa **ust. § 31 ods. 3** zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení **Z A M I E T A**.

O d ô v o d n e n i e :

Okresnému úradu Kežmarok, katastrálny odbor, bol dňa 17.04.2019 doručený návrh na zápis vecného bremena – práva prednostnej kúpy do katastra nehnuteľností na základe dohody o zriadení vecného bremena - práva prednostnej kúpy k nehnuteľnosti, uzavretej dňa 16.04.2019 medzi hore uvedenými účastníkmi konania.

Predmetom predloženej dohody o zriadení vecného bremena – práva prednostnej kúpy, bolo úmyslom účastníkov vzťahu zriadiť predkupné právo s vecno-právnymi účinkami k bytu č. 3, č. vchodu 4, na 1. Poschodí bytového domu so súp. č. 1367, zapísaného v liste vlastníctva č. 2611, v katastrálnom území Kežmarok.

Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) podmienky vzniku predkupného práva ustanovuje v § 602 ods. 1). Z tohto ustanovenia vyplýva, že účastníci môžu uzatvoriť kúpnu zmluvu s výhradou predkupného práva a podľa odseku 2 možno predkupné právo dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom. Pod iným scudzením veci než predajom treba rozumieť všetky spôsoby scudzenia, ktoré nie sú predajom, teda napríklad scudzenie darovaním, výmenou a pod.

Zo systematického výkladu § 602 ods. 1) a ods. 2) OZ vyplýva, že predkupné právo predávajúceho a povinnosť kupujúceho ponúknuť vec na predaj sú právami a povinnosťami vznikajúcimi na základe vedľajšieho dojednania pri kúpnej zmluve. Týmto vedľajším dojednaním sa medzi predávajúcim a kupujúcim zakladá osobitný právny vzťah, ktorý sa odlišuje od ostatného obsahu právneho vzťahu, ktorý bežne vyplýva z kúpnej zmluvy a súčasne, že predkupné právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

V § 603 OZ zákonodarca upravuje, kto má povinnosť korešpondujúcu s predkupným právom

a aké sú následky porušenia predkupného práva. Teda práva a povinnosti vyplývajúce z predkupného práva, ako aj následky z jeho porušenia, ktoré nastanú za splnenia zákonných podmienok, na základe ktorých predkupné právo vzniklo v zmysle právnej úpravy ustanovujúcej vznik tohto práva, ktorá je ustanovená v právnej norme § 602 ods. 1) a ods. 2) OZ.

Z uvedeného vyplýva, že na základe logického výkladu práva právna úprava ustanovená v § 602 OZ predpokladá vznik predkupného práva len v súvislosti so scudzením veci. Na základe logického výkladu právnej úpravy ustanovenej v § 603 ods. 2 OZ je teda potrebné aj zriadenie predkupného práva ako vecného práva vykladať tak, že je možné podľa tejto právnej normy zriadiť predkupné právo k nehnuteľnosti len za splnenia zákonných podmienok ustanovených v 602 ods. 1) a ods. 2) OZ.

Správny orgán sa pridržiaval rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 1 Šzo 291/2009 zo dňa 21.04.2010, podľa ktorého v nadväznosti na § 602 OZ je zmluvné predkupné právo koncipované ako vedľajšie dojednanie pri kúpnej zmluve, ktoré vzniká na základe dohody medzi predávajúcim a kupujúcim buď priamo v kúpnej zmluve alebo samostatnou zmluvou, avšak za predpokladu, že účastníci zmluvy o zriadení predkupného práva sú v pozícii predávajúceho a kupujúceho. Iba v tomto prípade je možné osobitnou zmluvou dojednať predkupné právo ako vecné právo. Samotný záväzok účastníkov samostatnej zmluvy o zriadení predkupného práva bez väzby na scudzovací typ zmluvy však môže mať len záväzkovo-právny charakter, ktorý nemá vecno-právne účinky a platí iba medzi zmluvnými stranami a nezaväzuje tretie osoby.

Zmluva o vecnom predkupnom práve bez nadväznosti na scudzovaciu zmluvu nemôže byť uzavretá samostatne, takáto zmluva nie je vkladu spôsobilou listinou v súlade s § 31 ods. 1 katastrálneho zákona v spojení s § 602 OZ, ktorý predpokladá vznik predkupného práva so scudzením veci.

Podľa vyššie uvedeného rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zákonnou podmienkou vzniku predkupného práva ustanovenou v § 602 ods. 1, 2 OZ je scudzenie veci, pričom nemusí ísť len o prípad predaja.

Podľa § 31 ods. 3 citovaného zákona *ak sú podmienky na vklad splnené, správny orgán vklad povolí, inak návrh zamietne.*

S prihliadnutím na ust. § 31 ods. 3 katastrálneho zákona a na vyššie uvedené správny orgán dospel k záveru, že je tu dôvod na zamietnutie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v celom rozsahu.

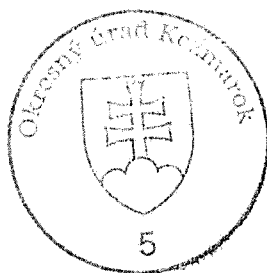
Preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa ust. § 31 ods. 7 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov možné podať odvolanie na Úrad geodézie, kartografie

á katastra Slovenskej republiky prostredníctvom okresného úradu, ktorý rozhodnutie vydal, v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia.

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 (do vlastných rúk s opakovaným doručením):

1. Ing. Marta Konopíková, CSc., Bratislava, Žarnovická 7609/3
2. Ľuboslav Leško – doručuje sa podľa § 25 zák. č. 162/1995 Z.z.
3. Lucia Lešková - doručuje sa podľa § 25 zák. č. 162/1995 Z.z.