

Okresný úrad Trenčín

katastrálny odbor

Hviezdoslavova 3, 911 01 Trenčín



ROZHODNUTIE

Číslo: V-1078/2024

Trenčín 02.04.2024

Okresný úrad, katastrálny odbor ako orgán príslušný podľa §18 ods. 1 písm. a) zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov a § 5 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, vydáva nasledovné rozhodnutie:

zamieta

podľa § 31 ods. 3 z. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len KZ), návrh na vklad vlastníckeho práva vo veci V-1078/2024.

O d ô v o d n e n i e

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený dňa 06.03.2024 návrh na vklad č. V-1078/2024 na základe dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve medzi účastníkmi:

1. **TETRA-SK, s.r.o.**, 91304 Chocholná-Velčice 462 ako predávajúci
2. **Ing. Roman Smolka a Ivana Smolková**, obaja bytom SNP 89, 91451 Trenčianske Teplice ako kupujúci

Predmetom dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve sú nehnuteľnosti v katastrálnom území Kubrá, pozemok C-KN parcela č. 1837/22, ostatné plochy o výmere 359 m² a pozemok C-KN parcela č. 1837/37, ostatné plochy o výmere 69 m² v podiele 1/7.

V predloženom návrhu na vklad č. V- 1078/2024 boli po jeho preskúmaní zistené nasledovné nedostatky.

Po preskúmaní dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve (z jej obsahu nie je zrejmé, o ktorú kúpnu zmluvu ide, nakoľko nie je v nej uvedené, kedy bola uzatvorená a čo bolo jej predmetom) bolo zistené, že predávajúci, spoločnosť **TETRA-SK, s.r.o.**, 91304 Chocholná-Velčice 462 zanikla. Uvedenú skutočnosť dokazujú zápisy v príslušnom obchodnom registri, z ktorých je zrejmé, že predávajúci zanikol dňa 09.04.2013 a to zlúčením so spoločnosťou XOZORES, s.r.o., IČO: 46122818, Hurbanova 986, 01901 Ilava, ktorá sa stala jej právnym nástupcom. Následne dňa 14.06.20213 spoločnosť XOZORES, s.r.o., IČO: 46122818, Hurbanova 986, 01901 Ilava zanikla zlúčením so spoločnosťou PRO EXPO, s.r.o., IČO: 45275173, Komenského 5, 91101 Trenčín,



OKRESNÝ
ÚRAD
TRENČÍN

Telefón
+421/32/7411635

E-mail
tatiana.kudelkova@skgeodesy.sk

Internet
www.minv.sk

IČO
00151866

ktorá sa stala jej právnym nástupcom. Dňa 29.08.2013 spoločnosť PRO EXPO, s.r.o., IČO: 45275173, Komenského 5, 91101 Trenčín zanikla ex offo na základe § 8a ods. 1 písm. c) z.č. 530/2003 Z.z. o obchodnom registri. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že predávajúci spoločnosť **TETRA-SK, s.r.o.**, 91304 Chocholná-Velčice 462 neexistuje, v dôsledku jej zániku bez právneho nástupcu, ktorý by v dnešnej dobe bol oprávnený konať v mene uvedenej spoločnosti a nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré tvoria predmet prevodu.

Podľa § 75k ods. 1 Obchodného zákonníka, ak bola spoločnosť vymazaná z obchodného registra bez právneho nástupcu a ak sa zistí majetok spoločnosti, ktorý mal byť predmetom likvidácie alebo konkurzu, súd na návrh osoby, ktorá osvedčí právny záujem na nariadení dodatočnej likvidácie, rozhodne o nariadení dodatočnej likvidácie majetku spoločnosti a na ten účel ustanoví likvidátora.

Podľa § 75k ods. 2 Obchodného zákonníka, ten, kto navrhuje dodatočnú likvidáciu, je povinný zložiť preddavok na likvidáciu, inak súd konanie zastaví.

Podľa § 75k ods. 3 Obchodného zákonníka, ak súd rozhodne o nariadení dodatočnej likvidácie, rozhodne zároveň o ustanovení likvidátora a uznesenie o nariadení dodatočnej likvidácie a o ustanovení likvidátora zverejní. Súd obnoví zápis spoločnosti v obchodnom registri, a to v rozsahu údajov zapísaných do jej výmazu s doplnením údajov o nariadenej dodatočnej likvidácii a údajov o ustanovenom likvidátorovi.

Podľa § 75k ods. 4 Obchodného zákonníka, po dobu dodatočnej likvidácie sa používa obchodné meno spoločnosti s dodatkom „v dodatočnej likvidácii“.

Podľa § 75k ods. 5 Obchodného zákonníka, od obnovenia zápisu spoločnosti do obchodného registra sa na právnickú osobu hľadí, akoby nezanikla. Nariadenie dodatočnej likvidácie nemá vplyv na už ukončenú likvidáciu alebo konkurz. Ak však zistený ďalší majetok nepostačuje na uspokojenie veriteľov, musí byť podiel na likvidačnom zostatku, ktorý nebol prijatý dobromyseľne, vrátený.

Podľa § 75k ods. 6 Obchodného zákonníka, na dodatočnú likvidáciu sa primerane použijú ustanovenia o likvidácii.

Podľa § 75k ods. 7 Obchodného zákonníka, neuspokojené pohľadávky, prípadne iné práva voči spoločnosti, ktoré existovali v čase zániku spoločnosti, sa rozhodnutím súdu o nariadení dodatočnej likvidácie a ustanovení likvidátora obnovujú. Počas doby, po ktorú bola spoločnosť vymazaná z obchodného registra, premlčacia doba neplynie. Po nariadení dodatočnej likvidácie a obnovení zápisu spoločnosti v obchodnom registri platí, že premlčacia doba nie je kratšia ako jeden rok od nariadenia dodatočnej likvidácie.

Podľa § 75k ods. 8 Obchodného zákonníka, **ak návrh podľa odseku 1 nebol podaný do štyroch rokov od výmazu spoločnosti z obchodného registra, uplynutím tejto lehoty majetkové hodnoty spoločnosti pripadajú do vlastníctva štátu.**

Z dôvodu, že nebolo preukázané, že bol v zákonnej lehote štyroch rokov od výmazu spoločnosti PRO EXPO, s.r.o., IČO: 45275173, Komenského 5, 91101 Trenčín podaný návrh na jej likvidáciu, platí právna domnienka, že majetkové hodnoty uvedenej spoločnosti pripadajú do vlastníctva štátu, a teda všetkým spoločnostiam, ktoré boli právnymi nástupcami pôvodného predávajúceho zaniklo vlastnícke právo k nim.

Z uvedeného dôvodu nemôže predávajúci nakladať s vyššie uvedenými nehnuteľnosťami v rozsahu vlastníckeho podielu 1/7, tak ako sa uvádza v čl. I ods. 1 doručeného dodatku č. 1 zo dňa 09.03.2010.

Uvedené vyplýva z jednej zo základných zásad súkromného práva, a to zo zásady „nemo ad alium plus iuris transfere potest, quam ipse habet“ (nikto nemôže previesť viac práv, než má sám). Táto zásada chráni vlastnícke právo skutočného („pravého“) vlastníka a s ním súvisiace právo predmet svojho vlastníctva držať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Z tohto dôvodu nie je možné rozhodnúť o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, nakoľko nevlastník nemôže nakladať s nehnuteľnosťou, ktorá nie je v jeho vlastníctve.

Podľa § 28 ods. 1, 2, 3 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak. Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

V zmysle § 123 z.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení je vlastník v medziach zákona oprávnený **predmet svojho vlastníctva** držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Právo vlastníka nakladať s predmetom vlastníctva – ius disponendi znamená, že ho môže previesť (predať, darovať, zameniť), zriadiť o ňom závet, založiť ho, zaťažiť vecným bremenom atď..

Podľa § 30 ods. 4 KZ, **prílohou návrhu na vklad je zmluva**, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra v dvoch vyhotoveniach. Z uvedeného vyplýva, že prílohou návrhu na vklad nemá byť dodatok ku zmluve, nakoľko on je len jej neoddeliteľnou súčasťou. Dodatok ku zmluve je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy, v ktorom si účastníci upravujú v zmysle zmluvnej voľnosti vzťahy vyplývajúce zo zmluvy ľubovoľným spôsobom. Na účel úpravy zmluvy slúži dodatok k zmluve, ktorým sa menia ustanovenia pôvodnej zmluvy. Z vyššie uvedeného zákonného ustanovenia jasne vyplýva, že prílohou návrhu na vklad musí byť zmluva a nie len dodatok k nej, ktorý je len neoddeliteľnou súčasťou a nemôže samostatne tvoriť prílohu návrhu na vklad.

Zároveň správny orgán poukazuje na skutočnosť, že druhá strana doloženého dodatku č. 1, ktorá obsahuje podpisy účastníkov s doložkou o osvedčení pravosti podpisu je totožná

s poslednou stranou kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi vyššie uvedenými účastníkmi dňa 09.03.2010, ktorá tvorila prílohu návrhu na vklad č. V-976/2010. Z uvedeného vyplýva, že doložený dodatok č. 1, ktorý tvorí prílohu návrhu na vklad č. V-1078/2024 nebol riadne uzatvorený, nakoľko nespĺňa podmienky v zmysle § 46 z.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, v zmysle ktorého pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu, pričom prejavy účastníkov musia byť na tej istej listine. Z dôvodu, že podpisy ako aj osvedčovací doložka o pravosti podpisu patria k inému právnomu úkonu uzatvorenému v minulosti, prihliada sa na doložený dodatok č. 1 ako na sfalšovanú listinu, ktorá nebola jej účastníkmi, tak ako bola správnemu orgánu predložená, uzatvorená.

Podľa § 31 ods. 1 z. č. 162/1995 katastrálny zákon v platnom znení /ďalej len „KZ“/ „Okresný úrad preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, 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 KZ „Ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne“.

Na základe vyššie uvedených skutočností bolo rozhodnuté 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 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 a katastra Slovenskej republiky prostredníctvom správneho orgánu, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

.....
JUDr. Tatiana KUDĚLKOVÁ
Hlavný radca

Doručí sa:

do spisu

TETRA-SK, s.r.o., 91304 Chocholná-Velčice 462 – verejnou vyhláškou

Ing. Roman Smolka, Zelnica 1726/20, 91101 Trenčín - *elektronicky*

Ivana Smolková, Zelnica 1726/20, 91101 Trenčín