

# OKRESNÁ PROKURATÚRA xxxxx

Damborského 1, 949 99 xxxxx

V Nitre, 11.9.2015

Okresný úrad xxxxx Katastrálny  
odbor Štefánikova trieda 69  
x x x x x

Vec: **Okresný úrad xxxxx, katastrálny odbor** - protest prokurátora podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len Zákon o prokuratúre).

Príloha: originál spisu V 5233/15

Podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov podávam

## **protest prokurátora**

proti rozhodnutiu Okresného úradu xxxxx, katastrálny odbor číslo vkladu: V 5233/15 zo dňa 24.07.2015, ktoré navrhujem **zrušiť** a to v lehote do 30 dní odo dňa doručenia tohto protestu.

Podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ Zákona o prokuratúre je prokurátor oprávnený podať protest proti rozhodnutiu.

Podľa § 26 odsek 2 Zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy protestu prokurátora vyhovie, je povinný do 30 dní od doručenia protestu podľa návrhu prokurátora uvedeného v proteste toto opatrenie zrušiť alebo nahradiť opatrením, ktoré bude v súlade so zákonom a ostatnými všeobecne záväznými predpismi.

Podľa § 26 odsek 3 Zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy protestu prokurátora nevyhovie, alebo mu vyhovie iba čiastočne, je povinný do 30 dní od doručenia protestu predložiť protest so spisovým materiálom na rozhodnutie svojmu bezprostredne nadriadenému orgánu alebo dozerajúcemu orgánu určeného osobitným predpisom,

S poukazom na ustanovenie § 23 Zákona o prokuratúre žiadam prejednať protest prokurátora za účasti prokurátora.

**O d ô v o d n e n i e :**

Okresný úrad xxxxx, katastrálny odbor (ďalej len „katastrálny orgán“) rozhodnutím č. V 5233/15 zo dňa 24.07.2015 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti: v katastrálnom území Lužianky, pozemky registra C KN parcelné číslo 2951, orná pôda o výmere 5471 m<sup>2</sup> parcelné číslo 3082/1, orná pôda o výmere 10 155 m<sup>2</sup> v prospech Poľnohospodárska pôda s.r.o., IČO \_\_\_\_\_, v podiele 1/1 na základe kúpnej zmluvy číslo 2015/6/A7+B19 uzavretej medzi účastníkmi \_\_\_\_\_, rod. \_\_\_\_\_, narodený \_\_\_\_\_, bytom \_\_\_\_\_, ako predávajúci a Poľnohospodárska pôda s.r.o., IČO \_\_\_\_\_, ako kupujúci.

Vklad bol povolený dňa 24.7.2015 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť a nastali právne, účinky vkladu.

*Podľa §31 odsek 1 zákona č. 162/1995 Zz. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len katastrálny zákon) 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.*

*Podľa §31 odsek 3 katastrálneho zákona ak sú podmienky na vklad splnené okresný úrad vklad povolí, inak návrh zamietne.*

Predmetom vkladového konania bola zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a to pozemky registra C KN parcelné číslo 2951, orná pôda o výmere 5471 m<sup>2</sup> parcelné číslo 3082/1, orná pôda o výmere 10 155 m<sup>2</sup>, zapísaná na LV č. 3708, z ktorého vyplýva, že sa jedná o pozemok mimo zastavaného územia obce.

Ku vkladovému konaniu boli doplnené dve územnoplánovacie informácie podané starostom obce Lužianky, pričom obe majú to isté číslo: 2760/7/2015 a sú z toho istého dňa 6.7.2015.

Podľa prvej informácie zapísanej v spise V 5233/2015 pod č.l. 4 Obecné zastupiteľstvo v Lužiankach schválilo uznesením č. 3/2014 spracovanie zmien Územného plánu obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. III, ktoré sa týkajú priemyselnej zóny, ktorá bude v Územnom pláne označená ako priemyselný park. Uvedené plochy parcely č. 3082/3, 3082/2, 2951, 3082/L 3081, 3075, 3053, 3040, 2936, 2948 v žiadosti ÚP obce sa budú nachádzať v zóne priemyselného parku.

Z tejto informácie teda jednoznačne vyplýva, že sa jedná o plochy, ktoré nie sú určené v čase podania informácie na zastavanie.

Podľa druhej informácie zapísanej v spise V 5233/2015 pod č. 6 - Podľa Územného plánu obce Lužianky, schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva v Lužiankach č. 168/2008 a jeho Zmien a doplnkov č. 1 schválených Uznesením Obecného zastupiteľstva v Lužiankach č. 148/2009 a Zmeny a doplnky č. 2, schválené Uznesením obecného zastupiteľstva č. 54/2012, parcely č. 3082/3, 3082/2, 2951, 3082/1, 3081, 3075, 3053, 3040, 2936, 2948, 2803, 2889 ku dňu podania žiadosti zaberajú časť územia za riekou schválenú na rozvojové plochy - priemyselný park. Toto územie ie teraz predmetom spracovania zmien Územného plánu obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 3. Z tejto doplnenej informácie vyplýva len skutočnosť, že parcely zaberajú plochu, ktorá je rozvojovo schválená na priemyselný park. Z tejto informácie vôbec nevyplýva, že sa jedná o územie určené platným územným plánom obce na zastavanie.

Už z týchto územnoplánovacích informácií vyplýva, že obec Lužianky nemala pre územie, kde sa nachádzajú parc. č. 2951, parc. č. 3082/1 schválený územný plán obce. Teda je jednoznačné, že sa jedná o ornú pôdu v lokalite, ktorá nebola v čase podpisu zmluvy a povoľovania vkladu práva do katastra nehnuteľností, určená na zastavanie.

Z vyjadrenia Okresného úradu xxxxx, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 4.9.2015 vyplýva, že parc. Č. 2951, parc. č. 3082/1 vkat úz. Lužianky sa nachádzajú v lokalite č. XI, ktorých zmena pôvodného funkčného využitia je riešená návrhom zmien a doplnkov územného plánu obce Lužianky, ktorý bol prerokovaný a preskúmaný Okresným úradom xxxxx, ale ku dňu 4.9.2015 neboli doplnky územného plánu schválené obecným zastupiteľstvom a jeho záväzná časť vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce.

Na základe týchto skutočností je teda nutné konštatovať, že predmetom prevodu vlastníckeho práva bola omá pôda vo výmere väčšej ako 2000 m<sup>2</sup> nachádzajúca sa v extraviláne obce Lužianky v lokalite neupravenej územným plánom obce.

V zmysle kúpnej zmluvy č. 2015/6/A7+B19 je nadobúdateľom predmetu kúpy Poľnohospodárska pôda s.r.o.. Z priloženého výpisu z Obchodného registra je zrejmé, že kupujúci nemá v predmete činnosti zahrnutú poľnohospodársku výrobu.

Katastrálny orgán mal teda s poukazom na vyššie citované ustanovenie § 31 odsek 1 katastrálneho zákona skúmať či zmluva neodporuje zákonu č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku“)j ktorý v zmysle ustanovenia § 1 písmeno a) upravuje postup nadobúdania vlastníctva

poľnohospodárskeho pozemku prevodom a pôsobnosť orgánov štátnej správy v oblasti nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

Ustanovenie § 2 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku vymedzuje poľnohospodársky pozemok nasledovne.

*Podľa odseku 1) tohto ustanovenia ak odsek 2 neustanovuje inak, poľnohospodárskym pozemkom sa na účely tohto zákona rozumie poľnohospodárska pôda alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991.*

*Podľa odseku 2) tohto ustanovenia sa za poľnohospodársky pozemok podľa tohto zákona nepovažuje*

- a) záhrada,*
- b) pozemok v zastavanom území obce,*
- c) pozemok mimo zastavaného územia obce, ak*
  - 1. je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov,*
  - 2. možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov,*
  - 3. je jeho výmera menšia ako  $2\,000\text{ m}^2$ ,*
  - 4. je priľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok.*

Z citovaného zákonného ustanovenia a z vyššie uvedených skutočností teda jednoznačne vyplýva, že pozemky v kat. úz. Lužianky parcelné číslo 2951, orná pôda o výmere 5471 m<sup>2</sup>, parcelné číslo 3082/1, orná pôda o výmere 10 155 m<sup>2</sup> zapísané na LV č. 3708, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy č. 2015/6/A7+B19 sú poľnohospodárskym pozemkom podľa § 2 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a na ich nadobúdanie sa vzťahuje úprava § 3 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

Pri prevode poľnohospodárskeho pozemku musí byť dodržaný postup upravený v § 4, § 5 a § 6 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

*Podľa § 4 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku vlastník alebo iná osoba oprávnená previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len 'prevádzajúci') môže poľnohospodársky pozemok, bez použitia postupu podľa odsekov 3 až 10 a podľa § 5 a 6, previesť do vlastníctva len osobám taxatívne uvedených v písmenách a) až c) tohto zákonného ustanovenia. Nadobúdateľ Poľnohospodárska pôda s r.o. takouto osobou nie je*

Podľa § 6 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku splnenie podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku overuje okresný úrad, v ktorého obvode je poľnohospodársky pozemok evidovaný.

Podľa § 6 odsek 4 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku o splnení podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku vydá okresný úrad nadobúdateľovi osvedčenie do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti podľa odseku 2; vo zvlášť zložitých prípadoch vydá osvedčenie najneskôr do 60 dní. Osvedčenie obsahuje

- a) číslo ponuky z registra,
- b) dátum vydania,
- c) odtlačok pečiatky okresného úradu,
- d) podpis zamestnanca, ktorý osvedčenie vydal

Podľa § 6 odsek 8 písmeno a) zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku prílohou k zmluve o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku je, ak ide o prevod postupom podľa § 4 až 6, osvedčenie vydané okresným úradom podľa odseku 4; osvedčenie je prílohou aj k zmluve podľa osobitného predpisu.

Z vyššie citovaných skutkových zistení a citovaných zákonných ustanovení teda jednoznačne vyplýva, že predmetom kúpnej zmluvy č. 2015/6/46 bol poľnohospodársky pozemok v zmysle zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a preto bolo povinnosťou katastrálneho orgánu skúmať splnenie podmienok upravených týmto zákonom.

Vzhľadom k tomu, že k prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku nebolo doložené osvedčenie vydané okresným úradom podľa § 6 odsek 4 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku, došlo k porušeniu tohto zákona. Katastrálny úrad teda v rámci konania V 5233/15 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nepostupoval v súlade s § 31 odsek 1 katastrálneho zákona, pretože nepreskúmal zmluvu z hľadiska jej súladu so zákonom o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a vklad práva do katastra nehnuteľností povolil napriek tomu, že neboli splnené zákonné podmienky pre vydanie takéhoto rozhodnutia.

Z uvedených dôvodov považujem rozhodnutie č. V 5233/15 zo dňa 24.7.2015 za nezákonné a preto je podanie protestuprokurátora odôvodnené.



JUDr. Judita Sailerová  
prokurátorka pkärg^nej



# OKRESNÁ PROKURATÚRA xxxxx

Damborského 1, 949 99 xxxxx

Pd 171/15/4403-3

VNitre, 11.9.2015

Okresný úrad xxxxx Katastrálny  
odbor Štefánikova trieda 69  
x x x x x

Vec: **Okresný úrad xxxxx, katastrálny odbor** - protest prokurátora podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len Zákon o prokuratúre).

Príloha: originál spisu V 5234/15

Podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ zákona Číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov podávam

## **protest prokurátora**

proti rozhodnutiu Okresného úradu xxxxx, katastrálny odbor číslo vkladu: V 5234/15 zo dňa 24.07.2015, ktoré navrhujem z r u š i ť a t o v lehote do 30 dní odo dňa doručenia tohto protestu.

Podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ Zákona o prokuratúre je prokurátor oprávnený podať protest proti rozhodnutiu.

Podľa § 26 odsek 2 Zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy protestu prokurátora vyhoví, je povinný do 30 dní od doručenia protestu podľa návrhu prokurátora uvedeného v proteste toto opatrenie zrušiť alebo nahradiť opatrením, ktoré bude v súlade so zákonom a ostatnými všeobecne záväznými predpismi.

Podľa § 26 odsek 3 Zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy protestu prokurátora nevyhoví, alebo mu vyhoví iba čiastočne, je povinný do 30 dní od doručenia protestu predložiť protest so spisovým materiálom na rozhodnutie svojmu bezprostredne nadriadenému orgánu alebo dozerajúcemu orgánu určeného osobitným predpisom.

S poukazom na ustanovenie § 23 Zákona o prokuratúre žiadam prejednať protest prokurátora za účasti prokurátora.

## Odôvodnenie:

Okresný úrad xxxxx, katastrálny odbor (ďalej len „katastrálny orgán“) rozhodnutím 5. V 5234/15 zo dňa 24.07.2015 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území Lužianky, pozemok registra C KN parcelné číslo 3081, orná pôda o výmere 9032 m<sup>2</sup> v prospech Poľnohospodárska pôda s.r.o., IČO

v podiele 1/1 na základe kúpnej zmluvy číslo 2015/6/A8 uzavretej medzi účastníkmi  
, narodený , bytom  
ako predávajúci a Poľnohospodárska pôda s.r.o., IČO  
< kupujúci.

Vklad bol povolený dňa 24.7.2015 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť a nastali právne účinky vkladu.

*Podľa §31 odsek 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len katastrálny zákon) 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.*

*Podľa §31 odsek 3 katastrálneho zákona ak sú podmienky na vklad splnené okresný úrad vklad povolí, inak návrh zamietne.*

Predmetom vkladového konania bola kúpna zmluva č. 2015/6/A8 zo dňa 11.6.2015 o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a to pozemok registra C KN parcelné číslo 3081, orná pôda o výmere 9032 m<sup>2</sup> zapísaná na LV č. 2875, z ktorého vyplýva, že sa jedná o pozemok mimo zastavaného územia obce. Návrh na vklad tejto zmluvy bol podaný katastrálnemu orgánu dňa 2.7.2015, Dňa 20.7.2015 bol podaný návrh na vklad kúpnej zmluvy doplnený dodatkom č. 1 (č.l. 9), obsahom ktorého je pristúpenie k vecnému bremenu.

Ku vkladovému konaniu boli dňa 7.7.2015 resp. 14.7.2014 doplnené dve územnoplánovacie informácie podané starostom obce Lužianky, pričom obe majú to isté číslo: 2760/7/2015 a sú z toho istého dňa 6.7.2015.

Podľa prvej informácie zapísanej v spise V 5234/2015 pod č.l. 4 Obecné zastupiteľstvo v Lužiankach schválilo uznesením č. 3/2014 spracovanie zmien Územného plánu obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. III, ktoré sa týkajú priemyselnej zóny, ktorá bude v Územnom pláne označená ako priemyselný park. Uvedené plochy parcely č. 3082/3, 3082/2, 2951, 3082/1, 3081, 3075, 3053, 3040,

2936, 2948 v žiadosti ÚP obce sa budú nachádzať v zóne priemyselného parku. Z tejto informácie teda jednoznačne vyplýva, že sa jedná o plochy, ktoré nie sú určené v čase podania informácie na zastavanie.

Podľa druhej informácie zapísanej v spise V 5234/2015 pod č. 6 - Podľa Územného plánu obce Lužianky, schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva v Lužiankach č. 168/2008 a jeho Zmien a doplnkov č. 1 schválených Uznesením Obecného zastupiteľstva v Lužiankach č. 148/2009 a Zmeny a doplnky č. 2, schválené Uznesením obecného zastupiteľstva č. 54/2012, parcely č. 3082/3, 3082/2, 2951, 3082/1, 3081, 3075, 3053, 3040, 2936, 2948, 2803, 2889 ku dňu podania žiadosti zaberajú časť územia za riekou schválenú na rozvojové plochy - priemyselný park. Toto územie je teraz predmetom spracovania zmien Územného plánu obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 3. Z tejto doplnenej informácie vyplýva len skutočnosť, že parcely zaberajú plochu, ktorá je rozvojovo schválená na priemyselný park. Z tejto informácie vôbec nevyplýva, že sa jedná o územie určené platným územným plánom obce na zastavanie.

Už z týchto územnoplánovacích informácií vyplýva, že obec Lužianky nemala pre územie, kde sa nachádza parc. č. 3081 schválený územný plán obce. Teda je jednoznačné, že sa jedná o ornú pôdu v lokalite, ktorá nebola v čase podpisu zmluvy a povoľovania vkladu práva do katastra nehnuteľností, určená na zastavanie.

Z vyjadrenia Okresného úradu xxxxx, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 4.9.2015 vyplýva, že parc. č. 3081 v kat. úz. Lužianky sa nachádza v lokalite č. XI, ktorých zmena pôvodného funkčného využitia je riešená návrhom zmien a doplnkov územného plánu obce Lužianky, ktorý bol prerokovaný a preskúmaný Okresným úradom xxxxx, ale ku dňu 4.9.2015 neboli doplnky územného plánu schválené obecným zastupiteľstvom a jeho záväzná časť vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce.

Na základe týchto skutočností je teda nutné konštatovať, že predmetom prevodu vlastníckeho práva bola orná pôda vo výmere väčšej ako 2000 m<sup>2</sup> nachádzajúca sa v extraviláne obce Lužianky v lokalite neupravenej územným plánom obce.

V zmysle kúpnej zmluvy č. 2015/6/A8 je nadobúdateľom predmetu kúpy Poľnohospodárska pôda s.r.o.. Z priloženého výpisu z Obchodného registra je zrejmé, že kupujúci nemá v predmete činnosti zahrnutú poľnohospodársku výrobu.

Katastrálny orgán mal teda s poukazom na vyššie citované ustanovenie § 31 odsek 1 katastrálneho zákona skúmať či zmluva neodporuje zákonu č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku“)\* ktorý v zmysle ustanovenia § 1 písmeno a/ upravuje postup nadobúdania vlastníctva



poľnohospodárskeho pozemku prevodom a pôsobnosť orgánov štátnej správy v oblasti nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

Ustanovenie § 2 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku vymedzuje poľnohospodársky pozemok nasledovne.

*Podľa odseku 1) tohto ustanovenia ak odsek 2 neustanovuje inak; poľnohospodárskym pozemkom sa na účely tohto zákona rozumie poľnohospodárska pôda alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991.*

*Podľa odseku 2) tohto ustanovenia sa za poľnohospodársky pozemok podľa tohto zákona nepovažuje*

- a) záhrada,,*
- b) pozemok v zastavanom území obce,*
- c) pozemok mimo zastavaného územia obce, ak*

*L je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov, 2. možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov,*

- 3. je jeho výmera menšia ako 2 000 m ,*
- 4. je priľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok.*

Z citovaného zákonného ustanovenia a z vyššie uvedených skutočností teda jednoznačne vyplýva, že pozemok v kat. úz. Lužianky parcelné číslo 3081, orná pôda o výmere 9032 m<sup>2</sup>, zapísaná na LV č, 2875, ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy č. 2015/6/A8 sú poľnohospodárskym pozemkom podľa § 2 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a na ich nadobúdanie sa vzťahuje úprava § 3 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

Pri prevode poľnohospodárskeho pozemku musí byť dodržaný postup upravený v § 4, § 5 a § 6 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

*Podľa § 4 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku vlastník alebo iná osoba oprávnená previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len "prevádzajúci") môže poľnohospodársky pozemok, bez použitia postupu podľa odsekov 3 až 10 a podľa § 5 a 6, previesť do vlastníctva len osobám taxatívne uvedených v písmenách a) až c) tohto zákonného ustanovenia. Nadobúdateľ Poľnohospodárska pôda s.r.o. takouto osobou nie je.*

Podľa § 6 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku splnenie podmienok nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku overuje okresný úrad, v ktorého obvode je poľnohospodársky pozemok evidovaný.

Podľa § 6 odsek 4 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku o splnení podmienok nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku vydá okresný úrad nadobúdateľovi osvedčenie do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti podľa odseku 2; vo zvlášť zložitých prípadoch vydá osvedčenie najneskôr do 60 dní

Osvedčenie obsahuje

- a) číslo ponuky z registra,
- b) dátum vydania,
- c) odtlačok pečiatky okresného úradu,
- d) podpis zamestnanca, ktorý osvedčenie vydal

Podľa § 6 odsek 8 písmeno a) zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku prílohou k zmluve o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku je, ak ide o prevod postupom podľa § 4 až 6, osvedčenie vydané okresným úradom podľa odseku 4; osvedčenie je prílohou aj k zmluve podľa osobitného predpisu.

Z vyššie citovaných skutkových zistení a citovaných zákonných ustanovení teda jednoznačne vyplýva, že predmetom kúpnej zmluvy č. 2015/6/46 bol poľnohospodársky pozemok v zmysle zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a preto bolo povinnosťou katastrálneho orgánu skúmať splnenie podmienok upravených týmto zákonom.

Vzhľadom k tomu, že k prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku nebolo doložené osvedčenie vydané okresným úradom podľa § 6 odsek 4 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku, došlo k porušeniu tohto zákona. Katastrálny úrad teda v rámci konania V 5234/15 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nepostupoval v súlade s § 31 odsek 1 katastrálneho zákona.

Katastrálny úrad teda v rámci konania V 5234/15 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nepostupoval v súlade s § 31 odsek 1 katastrálneho zákona, pretože nepreskúmal zmluvu z hľadiska jej súladu so zákonom o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a vklad práva do katastra nehnuteľností povolil napriek tomu, že neboli splnené zákonné podmienky pre vydanie takéhoto rozhodnutia.

Z uvedených dôvodov považujem rozhodnutie č. V 5234/15 zo dňa 24.7.2015 za nezákonné a preto je podanie protestu prokurátora odôvodnené.



JUDr. Judita Sailerová  
prokurátorka ~~okresnej~~ prokuratúry



**OKRESNÁ PROKURATÚRA xxxxx**  
**Damborského 1, 949 99 xxxxx**

V Nitre, 11.9.2015

Okresný úrad xxxxx Katastrálny odbor Štefánikova trieda 69 x x x x x

Vec: **Okresný úrad xxxxx, katastrálny odbor** - protest prokurátora podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len Zákon o prokuratúre).  
Príloha: originál spisu V 5241/15

Podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov podávam

**protest prokurátora**

proti rozhodnutiu Okresného úradu xxxxx, katastrálny odbor číslo vkladu: V 5241/15 zo dňa 28.07.2015, ktoré navrhujem z r u š i ť a to v lehote do 30 dní odo dňa doručenia tohto protestu.

Podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ Zákona o prokuratúre je prokurátor oprávnený podať protest proti rozhodnutiu.

Podľa § 26 odsek 2 Zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy protestu prokurátora vyhovie, je povinný do 30 dní od doručenia protestu podľa návrhu prokurátora uvedeného v proteste toto opatrenie zrušiť alebo nahradiť opatrením, ktoré bude v súlade so zákonom a ostatnými všeobecne záväznými predpismi.

Podľa § 26 odsek 3 Zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy protestu prokurátora nevyhovie, alebo mu vyhovie iba čiastočne, je povinný do 30 dní od doručenia protestu predložiť protest so spisovým materiálom na rozhodnutie svojmu bezprostredne nadriadenému orgánu alebo dozerajúcemu orgánu určeného osobitným predpisom.

S poukazom na ustanovenie § 23 Zákona o prokuratúre žiadam prejednať protest prokurátora za účasti prokurátora.

## O d ô v o d n e n i e :

Okresný úrad xxxxx, katastrálny odbor (ďalej len „katastrálny orgán“) rozhodnutím č. V 5241/15 zo dňa 28.07.2015 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti: v katastrálnom území Lužianky, pozemok registra C KN parcelné Číslo 3040, orná pôda o výmere 15749 m<sup>2</sup> v prospech Poľnohospodárska pôda s.r.o., IČO \_\_J, v podiele 1/1 na základe kúpnej zmluvy číslo 2015/6/A46 uzavretej medzi účastníkmi „, narodený 1 , bytom. , predávajúci a Poľnohospodárska pôda s.r.o., IČO a ako kupujúci.

Vklad bol povolený dňa 28.7.2015 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť a nastali právne účinky vkladu.

*Podľa §31 odsek 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len katastrálny zákon) 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.*

*Podľa § 31 odsek 3 katastrálneho zákona ak sú podmienky na vklad splnené okresný úrad vklad povolí, inak návrh zamietne.*

Predmetom vkladového konania bola zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a to pozemok v kat. úz. Lužianky pare. č. 3040, orná pôda o výmere 15749 m<sup>2</sup> zapísaná na LV č. 3630, z ktorého vyplýva, že sa jedná o pozemok mimo zastavaného územia obce.

Ku vkladovému konaniu boli doplnené dve územnoplánovacie informácie podané starostom obce Lužianky, pričom obe majú to isté Číslo: 2760/7/2015 a sú z toho istého dňa 6.7.2015.

Podľa prvej informácie zapísanej v spise V 5241/2015 pod č.l. 4 Obecné zastupiteľstvo v Lužiankach schválilo uznesením č. 3/2014 spracovanie zmien Územného plánu obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. III, ktoré sa týkajú priemyselnej zóny, ktorá bude v Územnom pláne označená ako priemyselný park. Uvedené plochy parcely č. 3082/3, 3082/2, 2951, 3082/1, 3081, 3075, 3053, 3040, 2936, 2948 v žiadosti ÚP obce sa budú nachádzať v zóne priemyselného parku. Z tejto informácie teda jednoznačne vyplýva, že sa jedná o plochy, ktoré nie sú určené v čase podania informácie na zastavanie.

Podľa druhej informácie zapísanej v spise V 5241/2015 pod č. 6 - Podľa Územného plánu obce Lužianky, schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva v Lužiankach č. 168/2008 a jeho Zmien a doplnkov č. 1 schválených Uznesením Obecného zastupiteľstva v Lužiankach č. 148/2009 a Zmeny a doplnky č. 2, schválené Uznesením obecného zastupiteľstva č. 54/2012, parcely č. 3082/3, 3082/2, 2951, 3082/1, 3081, 3075, 3053, 3040, 2936, 2948, 2803, 2889 ku dňu podania žiadosti zaberajú časť územia za riekou schválenú na rozvojové plochy - priemyselný park. Toto územie i e teraz predmetom spracovania zmien Územného plánu obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 3. Z tejto doplnenej informácie vyplýva len skutočnosť, že parcely zaberajú plochu, ktorá je rozvojovo schválená na priemyselný park. Z tejto informácie vôbec nevyplýva, že sa jedná o územie určené platným územným plánom obce na zastavanie.

Už z týchto územnoplánovacích informácií vyplýva, že obec Lužianky nemala pre územie, kde sa nachádza pare. č. 3040 schválený územný plán obce. Teda je jednoznačné, že sa jedná o ornú pôdu v lokalite, ktorá nebola v čase podpisu zmluvy a povoľovania vkladu práva do katastra nehnuteľností, určená na zastavanie.

Z vyjadrenia Okresného úradu xxxxx, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 4.9.2015 vyplýva, že pare. č. 3040 v kat. úz. Lužianky sa nachádza v lokalite č. XI, ktorých zmena pôvodného funkčného využitia je riešená návrhom zmien a doplnkov územného plánu obce Lužianky, ktorý bol prerokovaný a preskúmaný Okresným úradom xxxxx, ale ku dňu 4.9.2015 neboli doplnky územného plánu schválené obecným zastupiteľstvom a jeho záväzná časť vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce.

Na základe týchto skutočností je teda nutné konštatovať, že predmetom prevodu vlastníckeho práva bola orná pôda vo výmere väčšej ako 2000 m<sup>2</sup> nachádzajúca sa v extraviláne obce Lužianky v lokalite neupravenej územným plánom obce.

V zmysle kúpnej zmluvy č. 2015/6/A46 je nadobúdateľom predmetu kúpy Poľnohospodárska pôda s.r.o.. Z priloženého výpisu z Obchodného registra je zrejmé, že kupujúci nemá v predmete činnosti zahrnutú poľnohospodársku výrobu.

Katastrálny orgán mal teda s poukazom na vyššie citované ustanovenie § 31 odsek 1 katastrálneho zákona skúmať či zmluva neodporuje zákonu č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku“), ktorý v zmysle ustanovenia § 1 písmeno a/ upravuje postup nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku prevodom a pôsobnosť orgánov štátnej správy v oblasti nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

Ustanovenie § 2 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku vymedzuje poľnohospodársky pozemok nasledovne.

*Podľa odseku 1) tohto ustanovenia ak odsek 2 neustanovuje inak, poľnohospodárskym pozemkom sa na účely tohto zákona rozumie poľnohospodárska pôda alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991.*

*Podľa odseku 2) tohto ustanovenia sa za poľnohospodársky pozemok podľa tohto zákona nepovažuje*

- a) záhrada,
- b) pozemok v zastavanom území obce,
- c) pozemok mimo zastavaného územia obce, ak

*L je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov,  
2. možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov,*

*3. je jeho výmera menšia ako  $2\,000\text{ m}^2$ ,*

*4. je prilahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok.*

Z citovaného zákonného ustanovenia a z vyššie uvedených skutočností teda jednoznačne vyplýva, že pozemok v kat. úz. Lužianky pare. č. 3040, orná pôda o výmere 15749 m<sup>2</sup> zapísaná na LV č. 3630, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy č. 2015/6/A46 je poľnohospodárskym pozemkom podľa § 2 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a na jeho nadobúdanie sa vzťahuje úprava § 3 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

Pri prevode poľnohospodárskeho pozemku musí byť dodržaný postup upravený v § 4, § 5 a § 6 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

*Podľa § 4 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku vlastníik alebo iná osoba oprávnená previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len "prevádzajúci") môže ■ poľnohospodársky pozemok, bez použitia postupu podľa odsekov 3 až 10 a podľa § 5 a 6, previesť do vlastníctva len osobám taxatívne uvedených v písmenách a) až c) tohto zákonného ustanovenia. Nadobúdateľ Poľnohospodárska pôda s.r.o. takouto osobou nie je.*

*Podľa § 6 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku splnenie podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku overuje okresný úrad, v ktorého obvode je poľnohospodársky pozemok evidovaný.*

*Podľa § 6 odsek 4 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku o splnení podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku vydá okresný úrad nadobúdateľovi osvedčenie do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti*

podľa odseku 2; vo zvlášť zložitých prípadoch vydá osvedčenie najneskôr do 60 dní

Osvedčenie obsahuje

- a) číslo ponuky z registra,
- b) dátum vydania,
- c) odtlačok pečiatky okresného úradu,
- d) podpis zamestnanca, ktorý osvedčenie vydal

Podľa § 6 odsek 8 písmeno a) zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku prílohou k zmluve o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku je, ak ide o prevod postupom podľa § 4 až 6, osvedčenie vydané okresným úradom podľa odseku 4; osvedčenie je prílohou aj k zmluve podľa osobitného predpisu.

Z vyššie citovaných skutkových zistení a citovaných zákonných ustanovení teda jednoznačne vyplýva, že predmetom kúpnej zmluvy č. 2015/6/46 bol poľnohospodársky pozemok v zmysle zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a preto bolo povinnosťou katastrálneho orgánu skúmať splnenie podmienok upravených týmto zákonom.

Vzhľadom k tomu, že k prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku nebolo doložené osvedčenie vydané okresným úradom podľa § 6 odsek 4 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku, došlo k porušeniu tohto zákona. Katastrálny úrad teda v rámci konania V 5241/15 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nepostupoval v súlade s § 31 odsek 1 katastrálneho zákona, pretože nepreskúmal zmluvu z hľadiska jej súladu so zákonom o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a vklad práva do katastra nehnuteľností povolil napriek tomu, že neboli splnené zákonné podmienky pre vydanie takéhoto rozhodnutia,

Z uvedených dôvodov považujem rozhodnutie č. V 5241/15 zo dňa 28.7.2015 za nezákonné a preto je podanie protestu prokurátora odôvodnené.



JUDr. Judita Sailerová  
prokurátorka okresnej prokuratúry



# OKRESNÁ PROKURATÚRA xxxxx

Damborského 1, 949 99 xxxxx

Pd 173/15/4403-3

V Nitre, 11.9.2015

Okresný úrad xxxxx Katastrálny  
odbor Štefánikova trieda 69  
x x x x x

Vec: **Okresný úrad xxxxx, katastrálny odbor** - protest prokurátora podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len Zákon o prokuratúre).

Príloha: originál spisu V 5249/15

Podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov podávam

## **protest prokurátora**

proti rozhodnutiu Okresného úradu xxxxx, katastrálny odbor číslo vkladu: V 5249/15 zo dňa 24.07.2015, ktoré navrhujem zrušiť a to v lehote do 30 dní od dňa doručenia tohto protestu.

Podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ Zákona o prokuratúre je prokurátor oprávnený podať protest proti rozhodnutiu.

Podľa § 26 odsek 2 Zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy protestu prokurátora vyhovie, je povinný do 30 dní od doručenia protestu podľa návrhu prokurátora uvedeného v proteste toto opatrenie zrušiť alebo nahradiť opatrením, ktoré bude v súlade so zákonom a ostatnými všeobecne záväznými predpismi.

Podľa § 26 odsek 3 Zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy protestu prokurátora nevyhovie, alebo mu vyhovie iba čiastočne, je povinný do 30 dní od doručenia protestu predložiť protest so spisovým materiálom na rozhodnutie svojmu bezprostredne nadriadenému orgánu alebo dozerajúcemu orgánu určeného osobitným predpisom.

S poukazom na ustanovenie § 23 Zákona o prokuratúre žiadam prejednať protest prokurátora za účasti prokurátora.



## O d ô v o d n e n i e :

V

Okresný úrad xxxxx, katastrálny odbor (ďalej len „katastrálny orgán“) rozhodnutím č. V 5249/15 zo dňa 24.07.2015 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti: v katastrálnom území Lužianky, pozemok registra C KN parcelné číslo 2936, orná pôda o výmere 13201 m<sup>2</sup> v prospech Poľnohospodárska pôda s.r.o., IČO \_\_\_\_\_ a v podiele 1/1 na základe kúpnej zmluvy číslo 2015/6/ B uzavretej medzi účastníkmi i rod. \_\_\_\_\_, narodený \_\_\_\_\_, bytom I \_\_\_\_\_ i ako predávajúca a Poľnohospodárska pôda s.r.o., IČO \_\_\_\_\_ A kupujúci.

Vklad bol povolený dňa 24.7.2015 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť a nastali právne účinky vkladu.

*Podľa §31 odsek 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len katastrálny zákon) 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.*

*Podľa §31 odsek 3 katastrálneho zákona ak sú podmienky na vklad splnené okresný úrad vklad povolí, inak návrh zamietne.*

Predmetom vkladového konania bola zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a to pozemok registra C KN parcelné číslo 2936, orná pôda o výmere 13201 m<sup>2</sup> zapísaná na LV č. 3258, z ktorého vyplýva, že sa jedná o pozemok mimo zastavaného územia obce.

Ku vkladovému konaniu boli doplnené dve územnoplánovacie informácie podané starostom obce Lužianky, pričom obe majú to isté číslo: 2760/7/2015 a sú z toho istého dňa 6.7.2015.

Podľa prvej informácie zapísanej v spise V 5249/2015 pod č.l. 4 Obecné zastupiteľstvo v Lužiankach schválilo uznesením č. 3/2014 spracovanie zmien Územného plánu obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. III, ktoré sa týkajú priemyselnej zóny, ktorá bude v Územnom pláne označená ako priemyselný park. Uvedené plochy parcely č. 3082/3, 3082/2, 2951, 3082/1, 3081, 3075, 3053, 3040, 2936, 2948 v žiadosti ÚP obce sa budú nachádzať v zóne priemyselného parku. Z tejto informácie teda jednoznačne vyplýva, že sa jedná o plochy, ktoré nie sú určené v čase podania informácie na zastavanie.

Podľa druhej informácie zapísanej v spise V 5249/2015 pod č. 6 - Podľa Územného plánu obce Lužianky, schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva v Lužiankach č. 168/2008 a jeho Zmien a doplnkov č. 1 schválených Uznesením Obecného zastupiteľstva v Lužiankach č. 148/2009 a Zmeny a doplnky č. 2, schválené Uznesením obecného zastupiteľstva č. 54/2012, parcely č. 3082/3, 3082/2, 295L 3082/1, 3081, 3075, 3053, 3040, 2936, 2948, 2803, 2889 ku dňu podania žiadosti zaberajú časť územia za riekou schválenú na rozvojové plochy - priemyselný park. Toto územie je teraz predmetom spracovania zmien Územného plánu obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 3. Z tejto doplnenej informácie vyplýva len skutočnosť, že parcely zaberajú plochu, ktorá je rozvojovo schválená na priemyselný park. Z tejto informácie vôbec nevyplýva, že sa jedná o územie určené platným územným plánom obce na zastavanie.

Už z týchto územnoplánovacích informácií vyplýva, že obec Lužianky nemala pre územie, kde sa nachádza parc. č. 2936 schválený územný plán obce. Teda je jednoznačné, že sa jedná o ornú pôdu v lokalite, ktorá nebola v čase podpisu zmluvy a povoľovania vkladu práva do katastra nehnuteľností, určená na zastavanie.

Z vyjadrenia Okresného úradu xxxxx, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 4.9.2015 vyplýva, že parc. Č. 2936 v kat, úz. Lužianky sa nachádza v lokalite č. XI, ktorých zmena pôvodného funkčného využitia je riešená návrhom zmien a doplnkov územného plánu obce Lužianky, ktorý bol prerokovaný a preskúmaný Okresným úradom xxxxx, ale k dňu 4.9.2015 neboli doplnky územného plánu schválené obecným zastupiteľstvom a jeho záväzná časť vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce.

Na základe týchto skutočností je teda nutné konštatovať, že predmetom prevodu vlastníckeho práva bola orná pôda vo výmere väčšej ako 2000 m<sup>2</sup> nachádzajúca sa v extraviláne obce Lužianky v lokalite neupravenej územným plánom obce.

V zmysle kúpnej zmluvy č. 2015/6/B je nadobúdateľom predmetu kúpy Poľnohospodárska pôda s.r.o.. Z priloženého výpisu z Obchodného registra je zrejmé, že kupujúci nemá v predmete činnosti zahrnutú poľnohospodársku výrobu.

Katastrálny orgán mal teda s poukazom na vyššie citované ustanovenie § 31 odsek 1 katastrálneho zákona skúmať či zmluva neodporuje zákonu č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku“), ktorý v zmysle ustanovenia § 1 písmeno a/ upravuje postup nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku prevodom a pôsobnosť orgánov štátnej správy v oblasti nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

Ustanovenie § 2 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku vymedzuje poľnohospodársky pozemok nasledovne.

Podľa odseku 1) tohto ustanovenia ak odsek 2 neustanovuje inak, poľnohospodárskym pozemkom sa na účely tohto zákona rozumie poľnohospodárska pôda alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991.

Podľa odseku 2) tohto ustanovenia sa za poľnohospodársky pozemok podľa tohto zákona nepovažuje

- a) záhrada,
- b) pozemok v zastavanom území obce,
- c) pozemok mimo zastavaného územia obce, ak

L je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov,  
2. možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov,

3. je jeho výmera menšia ako  $2\,000\text{ m}^2$ ,

4. je prilahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný " celok.

Z citovaného zákonného ustanovenia a z vyššie uvedených skutočností teda jednoznačne vyplýva, že pozemok v kat. úz. Lužianky parcelné Číslo 2936, orná pôda o výmere  $13201\text{ m}^2$  zapísaná na LV č. 3258, ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy č. 2015/6/B sú poľnohospodárskym pozemkom podľa § 2 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a na ich nadobúdanie sa vzťahuje úprava § 3 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

Pri prevode poľnohospodárskeho pozemku musí byť dodržaný postup upravený v § 4, § 5 a § 6 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

Podľa § 4 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku vlastník alebo iná osoba oprávnená previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len "prevádzajúci") môže poľnohospodársky pozemok, bez použitia postupu podľa odsekov 3 až 10 a podľa § 5 a 6, previesť do vlastníctva len osobám taxatívne uvedených v písmenách a) až c) tohto zákonného ustanovenia. Nadobúdateľ, Poľnohospodárska pôda s.r.o. takouto osobou nie je.

Podľa § 6 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku splnenie podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku overuje okresný úrad, v ktorého obvode je poľnohospodársky pozemok evidovaný.

Podľa § 6 odsek 4 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku o splnení podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku

vydá okresný úrad nadobúdateľovi osvedčenie do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti podľa odseku 2; vo zvlášť zložitých prípadoch vydá osvedčenie najneskôr do 60 dní. Osvedčenie obsahuje

- a) číslo ponuky z registra,
- b) dátum vydania,
- c) odtlačok pečiatky okresného úradu,
- d) podpis zamestnanca, ktorý osvedčenie vydal.

Podľa § 6 odsek 8 písmeno a) zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku prílohou k zmluve o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku je, ak ide o prevod postupom podľa § 4 až 6, osvedčenie vydané okresným úradom podľa odseku 4; osvedčenie je prílohou aj k zmluve podľa osobitného predpisu.

Z vyššie citovaných skutkových zistení a citovaných zákonných ustanovení teda jednoznačne vyplýva, že predmetom kúpnej zmluvy č. 2015/6/B bol poľnohospodársky pozemok v zmysle zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a preto bolo povinnosťou katastrálneho orgánu skúmať splnenie podmienok upravených týmto zákonom.

Vzhľadom k tomu, že k prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku nebolo doložené osvedčenie vydané okresným úradom podľa § 6 odsek 4 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku, došlo k porušeniu tohto zákona. Katastrálny úrad teda v rámci konania V 5249/15 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nepostupoval v súlade s § 31 odsek 1 katastrálneho zákona, pretože nepreskúmal zmluvu z hľadiska jej súladu so zákonom o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a vklad práva do katastra nehnuteľností povolil napriek tomu, že neboli splnené zákonné podmienky pre vydanie takéhoto rozhodnutia.

Z uvedených dôvodov považujem rozhodnutie č. V 5249/15 zo dňa 24.7.2015 za nezákonné a preto je podanie protestu prokurátora odôvodnené.



JUDr. Judita Sailerová  
prokurátorka okresnej prokuratúry



# OKRESNÁ PROKURATÚRA xxxxx

Damborského L 949 99 xxxxx

Pd 174/15/4403-3

V Nitre, 11.9.2015

Okresný úrad xxxxx Katastrálny  
odbor Štefánikova trieda 69  
x x x x x

Vec: **Okresný úrad xxxxx, katastrálny odbor** - protest prokurátora podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len Zákon o prokuratúre).

Príloha: originál spisu V 5250/15

Podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov podávam

## **protest prokurátora**

proti rozhodnutiu Okresného úradu xxxxx, katastrálny odbor číslo vkladu: V 5250/15 zo dňa 28.07.2015, ktoré navrhujem **z r u š i ť** a to v lehote do 30 dní od dňa doručenia tohto protestu.

Podľa § 22 odsek 1 písmeno c/ Zákona o prokuratúre je prokurátor oprávnený podať protest proti rozhodnutiu.

Podľa § 26 odsek 2 Zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy protestu prokurátora vyhovie, je povinný do 30 dní od doručenia protestu podľa návrhu prokurátora uvedeného v proteste toto opatrenie zrušiť alebo nahradiť opatrením, ktoré bude v súlade so zákonom a ostatnými všeobecne záväznými predpismi.

Podľa § 26 odsek 3 Zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy protestu prokurátora nevyhovie, alebo mu vyhovie iba čiastočne, je povinný do 30 dní od doručenia protestu predložiť protest so spisovým materiálom na rozhodnutie svojmu bezprostredne nadriadenému orgánu alebo dozerajúcemu orgánu určeného osobitným predpisom.

S poukazom na ustanovenie § 23 Zákona o prokuratúre žiadam prejednať protest prokurátora za účasti prokurátora.

### Odôvodnenie:

Okresný úrad xxxxx, katastrálny odbor (ďalej len „katastrálny orgán“) rozhodnutím č. V 5250/15 zo dňa 28.07.2015 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území Lužianky, pozemok registra C KN parcelné číslo 2948, orná pôda o výmere 2931 m<sup>2</sup> v prospech Poľnohospodárska pôda s.r.o., v podiele 1/1 na základe kúpnej zmluvy číslo 2015/6/B16 uzavretej medzi účastníkmi  
rod. , narodená bytom!  
i ako predávajúca a Poľnohospodárska pôda s.r.o., .  
; ..... ako.kupujúci.

Vklad bol povolený dňa 28.7.2015 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť a nastali právne účinky vkladu.

*Podľa §31 odsek 1 zákona Č. 162/1995 Z.z, o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len katastrálny zákon) 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.*

*Podľa §31 odsek 3 katastrálneho zákona ak sú podmienky na vklad splnené okresný úrad vklad povolí, inak návrh zamietne.*

Predmetom vkladového konania bola zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a to pozemok registra C KN parcelné číslo 2948, orná pôda o výmere 2931 m<sup>2</sup>, zapísaná na LV č. 2832, z ktorého vyplýva, že sa jedná o pozemok mimo zastavaného územia obce.

Ku vkladovému konaniu boli doplnené dve územnoplánovacie informácie podané starostom obce Lužianky, pričom obe majú to isté číslo: 2760/7/2015 a sú z toho istého dňa 6.7.2015.

Podľa prvej informácie zapísanej v spise V 5250/2015 pod č.l. 4 Obecné zastupiteľstvo vLužiankach schválilo uznesením č. 3/2014 spracovanie zmien Územného plánu obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. III, ktoré sa týkajú priemyselnej zóny, ktorá bude v Územnom pláne označená ako priemyselný park. Uvedené plochy parcely č. 3082/3, 3082/2, 2951, 3082/1, 3081, 3075, 3053, 3040, 2936, 2948 v žiadosti ÚP obce sa budú nachádzať v zóne priemyselného parku. Z tejto informácie teda jednoznačne vyplýva, že sa jedná o plochy, ktoré nie sú určené v čase podania informácie na zastavanie.

Podľa druhej informácie zapísanej v spise V 5250/2015 pod č. 6 - Podľa Územného plánu obce Lužianky, schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva v Lužiankach č. 168/2008 a jeho Zmien a doplnkov č. 1 schválených Uznesením Obecného zastupiteľstva v Lužiankach č. 148/2009 a Zmeny a doplnky č. 2, schválené Uznesením obecného zastupiteľstva č. 54/2012, parcely č. 3082/3, 3082/2, 2951, 3082/1, 3081, 3075, 3053, 3040, 2936, 2948, 2803, 2889 ku dňu podania žiadosti zaberajú časť územia za riekou schválenú na rozvojové plochy - priemyselný park. Toto územie je teraz predmetom spracovania zmien Územného plánu obce Lužianky - Zmeny a doplnky č. 3. Z tejto doplnenej informácie vyplýva len skutočnosť, že parcely zaberajú plochu, ktorá je rozvojovo schválená na priemyselný park. Z tejto informácie vôbec nevyplýva, že sa jedná o územie určené platným územným plánom obce na zastavanie.

Už z týchto územnoplánovacích informácií vyplýva, že obec Lužianky nemala pre územie, kde sa nachádza pare. č. 2948 schválený územný plán obce. Teda je jednoznačné, že sa jedná o ornú pôdu v lokalite, ktorá nebola v čase podpisu zmluvy a povoľovania vkladu práva do katastra nehnuteľností, určená na zastavanie.

Z vyjadrenia Okresného úradu xxxxx, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 4.9.2015 vyplýva, že pare. č. 2948 v kat. úz. Lužianky sa nachádza v lokalite č. XI, ktorých zmena pôvodného funkčného využitia je riešená návrhom zmien a doplnkov územného plánu obce Lužianky, ktorý bol prerokovaný a preskúmaný Okresným úradom xxxxx, ale k dňu 4.9.2015 neboli doplnky územného plánu schválené obecným zastupiteľstvom a jeho záväzná časť vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce.

Na základe týchto skutočností je teda nutné konštatovať, že predmetom prevodu vlastníckeho práva bola orná pôda vo výmere väčšej ako 2000 m<sup>2</sup> nachádzajúca sa v extraviláne obce Lužianky v lokalite neupravenej územným plánom obce.

V zmysle kúpnej zmluvy č. 2015/6/B16 je nadobúdateľom predmetu kúpy Poľnohospodárska pôda s.r.o.. Z priloženého výpisu z Obchodného registra je zrejmé, že kupujúci nemá v predmete činnosti zahrnutú poľnohospodársku výrobu.

Katastrálny orgán mal teda s poukazom na vyššie citované ustanovenie § 31 odsek 1 katastrálneho zákona skúmať či zmluva neodporuje zákonu č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku“), ktorý v zmysle ustanovenia § 1 písmeno a/ upravuje postup nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku prevodom a pôsobnosť orgánov štátnej správy v oblasti nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

Ustanovenie § 2 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku vymedzuje poľnohospodársky pozemok nasledovne.

*Podľa odseku 1) tohto ustanovenia ak odsek 2 neustanovuje inak, poľnohospodárskym pozemkom sa na účely tohto zákona rozumie poľnohospodárska pôda alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991.*

*Podľa odseku 2) tohto ustanovenia sa za poľnohospodársky pozemok podľa tohto zákona nepovažuje*

*a) záhrada,*

*b) pozemok v zastavanom území obce,*

*c) pozemok mimo zastavaného územia obce, ak*

*1. je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov,*

*2. možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov,*

*3. je jeho výmera menšia ako 2 000 m<sup>T</sup>,*

*4. je priľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok.*

Z citovaného zákonného ustanovenia a z vyššie uvedených skutočností teda jednoznačne vyplýva, že pozemok v kat. úz. Lužianky parcelné číslo 2948, orná pôda o výmere 2931 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 2832, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy č. 2015/6/B16 je poľnohospodárskym pozemkom podľa § 2 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a na ich nadobúdanie sa vzťahuje úprava § 3 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

Pri prevode poľnohospodárskeho pozemku musí byť dodržaný postup upravený v § 4, § 5 a § 6 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

*Podľa § 4 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku vlastník alebo iná osoba oprávnená previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len "prevádzajúci") môže poľnohospodársky pozemok, bez použitia postupu podľa odsekov 3 až 10 a podľa § 5 a 6, previesť do vlastníctva len osobám taxatívne uvedených v písmenách a) až c) tohto zákonného ustanovenia. Nadobúdateľ Poľnohospodárska pôda s.r.o. takouto osobou nie je.*

*Podľa § 6 odsek 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku splnenie podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku overuje okresný úrad, v ktorého obvode je poľnohospodársky pozemok evidovaný.*

*Podľa § 6 odsek 4 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku o splnení podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku*



vydá okresný úrad nadobúdateľovi osvedčenie do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti podľa odseku 2; vo zvlášť zložitých prípadoch vydá osvedčenie najneskôr do 60 dní

Osvedčenie obsahuje

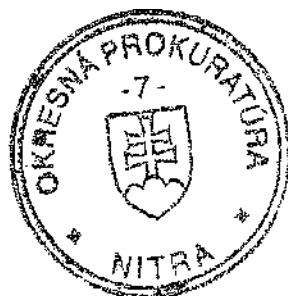
- a) číslo ponuky z registra,
- b) dátum vydania,
- c) odtlačok pečiatky okresného úradu,
- d) podpis zamestnanca, ktorý osvedčenie vydal

Podľa § 6 odsek 8 písmeno a) zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku prílohou k zmluve o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku je, ak ide o prevod postupom podľa § 4 až 6, osvedčenie vydané okresným úradom podľa odseku 4; osvedčenie je prílohou aj k zmluve podľa osobitného predpisu.

Z vyššie citovaných skutkových zistení a citovaných zákonných ustanovení teda jednoznačne vyplýva, že predmetom kúpnej zmluvy č. 2015/6/B16 bol poľnohospodársky pozemok v zmysle zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a preto bolo povinnosťou katastrálneho orgánu skúmať splnenie podmienok upravených týmto zákonom.

Vzhľadom k tomu, že k prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku nebolo doložené osvedčenie vydané okresným úradom podľa § 6 odsek 4 zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku, došlo k porušeniu tohto zákona. Katastrálny úrad teda v rámci konania V 5250/15 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nepostupoval v súlade s § 31 odsek 1 katastrálneho zákona, pretože nepreskúmal zmluvu z hľadiska jej súladu so zákonom o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a vklad práva do katastra nehnuteľností povolil napriek tomu, že neboli splnené zákonné podmienky pre vydanie takéhoto rozhodnutia.

Z uvedených dôvodov považujem rozhodnutie č. V 5250/15 zo dňa 28.7.2015 za nezákonné a preto je podanie protestu prokurátora odôvodnené.



JUDr. JUDr. Júdita Sailerová  
prokurátorka okresnej prokuratúry