

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 1Svk/50/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4021200012
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Hatalová
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2023:4021200012.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako kasačný súd v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Hatalovej, PhD., LL.M. (sudca spravodajca) a členov senátu JUDr. Mariána Fečíka a JUDr. Kataríny Cangárovej, PhD., LL.M., v právnej veci žalobkyne (sťažovateľky): Poľnohospodárska Pôda s.r.o, Sibírska 55, Bratislava, IČO: 44 138 369, proti žalovanému: Úrad Geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, Bratislava, IČO: 00 166 260, za účasti pribratej účastníčky konania: M. E., nar. XX.XX.XXXX, G. G. D. XXX/X, . L., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. VoÚ 31/2020/JA zo dňa 09.11.2020, v konaní o kasačnej sťažnosti žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/6/2021-110 z 16. marca 2022, takto

rozhodol:

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť **z a m i e t a**.

Účastníkom nárok na náhradu trov kasačného konania **n e p r i z n á v a**.

odôvodnenie:

I.

Administratívne konanie

1. Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru, ako prvostupňovému správne orgánu (ďalej aj ako „prvostupňový správny orgán“) bol dňa 01.07.2015 doručený návrh zo dňa 29.06.2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu podľa kúpnej zmluvy č. 2015/6//H110 zo dňa 25.06.2015 uzavretej medzi účastníkmi M. E. ako predávajúcou (zastúpenou E. E. ako splnomocnencom) a kupujúcou žalobkyňou, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území K. a zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra E KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 784 m² (vo vlastníctve predávajúcej v podiele 1/1).

2. Správny orgán prvého stupňa t. j. Okresný úrad Nitra katastrálny odbor rozhodol tretíkrát vo veci návrhu na vklad zo dňa 29.06.2015 rozhodnutím Číslo: V 5162/2015-40 dňa 10.03.2020 tak, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy č. 2015/6/H110 zo dňa 25.06.2015 zamietol podľa ustanovenia § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon č. 162/1995 Z. z. alebo katastrálny zákon“).

3. Žalovaný Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky rozhodnutím Číslo: VoÚ 31/2020/JA zo dňa 09.11.2020 podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov odvolanie žalobkyne zamietol a rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5162/2015-40 zo dňa 10.03.2020 potvrdil.

4. Konštatoval, že správny orgán prvého stupňa skúmal splnenie podmienok na povolenie vkladu, vrátane oprávnenia predávajúcej nakladať s predmetom prevodu, t.j. prevádzaným pozemkom, a to ku dňu vydania svojho rozhodnutia. Predávajúca v čase rozhodovania o návrhu na vklad nebola vlastníkom prevádzaného pozemku, a teda nebola oprávnená nakladať s predmetom prevodu. Správny orgán prvého stupňa správne konštatoval (s poukazom na identifikáciu parciel zo dňa 04.03.2020), že z pozemku, ktorý bol predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy, t.j. z pozemku evidovaného ako parcela registra „E“ KN č. XXXX, orná pôda o výmere 784 m², boli vytvorené iné pozemky evidované ako parcela registra „C“ KN č. XXXX/XXX. - ostatná plocha vo výmere 175 m², parcela č. XXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 158 m² a č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 451m², pričom všetky sa nachádzajú v katastrálnom území K..

5. Skutočnosť, že prevodkyňa nie je v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom predmetu prevodu je skutočne dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad. Nikto totiž nemôže previesť na iného viac práv, než sám má a dispozičné oprávnenie nakladať s určitým predmetom prevodu patrí vlastníkovi podľa § 123 Občianskeho zákonníka. Na závere, že ak prevodkyňa nie je v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom predmetu prevodu, je daný dôvod na zamietnutie návrhu, nemôže nič zmeniť ani skutočnosť, že prevodkyňa bola vlastníkom predmetu prevodu v čase uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva.

II.

Konanie na krajskom súde

6. Krajský súd v Nitre ako súd vecne a miestne príslušný na konanie v predmetnej veci, viazaný rozsahom a dôvodmi podanej žaloby (ust. § 134 ods.1, 2 Správneho súdneho poriadku (ďalej aj „S.s.p.“) a vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu, preskúmal žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného zo dňa 09.11.2020 ako i konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom dospel k záveru, že podaná žaloba nie je dôvodná, a preto ju podľa ustanovenia § 190 Správneho súdneho poriadku (ďalej aj „S.s.p.“) rozsudkom zamietol.

7. Ako uviedol správny súd v odôvodnení svojho rozsudku, úlohou správneho súdu v predmetnej veci bolo posúdiť, či žalovaný ako odvolací správny orgán postupoval v súlade so zákonom, keď rozhodnutím zo dňa 09.11.2020 zamietol odvolanie žalobkyne proti rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa, t.j. Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru zo dňa 10.03.2020 a toto rozhodnutie (ktorým správny orgán prvého stupňa zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č.2015/6/H110 zo dňa 25.06.2015 uzavretej medzi predávajúcou M. E. a kupujúcou - žalobkyňou) potvrdil.

8. Ako uviedol krajský súd pri posudzovaní vyššie uvedeného a žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 09.11.2020 ako i rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 10.03.2020 sa správny súd oboznámil s celým priebehom administratívneho (katastrálneho) konania.

9. Správny orgán prvého stupňa, t.j. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor opätovne (tretíkrát) rozhodol vo veci návrhu na vklad zo dňa 29.06.2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015 rozhodnutím pod č. V 5162/2015-40 dňa 10.03.2020 tak, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zamietol podľa ustanovenia 31 ods. 3 katastrálneho zákona. Pri svojom rozhodovaní musel prihliadať na nasledovné skutočnosti, ktoré sa týkali parcely č. XXXX v katastrálnom území K., a ktoré nastali po podaní návrhu na vklad zo dňa 29.06.2015, o ktorom sa viedlo konanie pod z. V 5162/2015.

10. Krajský súd poukázal na to, že jednou z najdôležitejších skutočností bolo zistenie, že v priebehu začatého katastrálneho konania pod zn. V 5162/2015 bola správne orgánu prvého stupňa dňa 22.07.2015 doručená žiadosť Ministerstva pôdohospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorého bol zoznam pozemkov podľa katastrálnych území (okrem katastrálneho územia K.), na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie č. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13.07.2015 o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Z predmetnej žiadosti o zápis predkupného práva štátu a z pripojených listín vyplýva, že vláda SR uznesením č. 401/2015 zo dňa 08.07.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. V osvedčení je ďalej uvedené,

že pozemky na realizáciu významnej investície o celkovej výmere 7 329 253 m² sa nachádzajú v katastrálnom území V., K., C., X., X. a B., z toho pozemky v katastrálnom území K. sú vo výmere 2 225 622 m². Žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu v súlade so zákonom č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon č. 175/1999 Z. z.“) k tam uvedeným pozemkom bola zaevidovaná na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. Z 5113/2015 s tento spis Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor správneho súdu i predložil v konaní sp. zn. 11S/16/2016, pričom táto skutočnosť je súdu známa z jeho predchádzajúcej rozhodovacej činnosti vo veciach správnych žalôb týkajúcich sa žalobkyne a žalovaného, ktorým bol Okresný úrad Nitra resp. správnych žalôb, kde ako žalobca vystupovala G. C. a žalovaným bol Okresný úrad Nitra.

11. Podľa názoru súdu z uvedeného potom vyplýva, že s poukazom na ustanovenie § 3 ods. 5 vyššie citovaného zákona v znení účinnom od 07.07.2015 vzniklo dňom 08.07.2015 predkupné právo štátu k pozemkom, na ktorých sa má realizovať významná investícia, teda i k pozemkom v katastrálnom území K.. Správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra katastrálny odbor) získal vedomosť o existencii tohto práva najneskôr dňa 22.07.2015.

12. Zo spisu sp. zn. Z 5403/2015, ktorý súdu v konaní pod sp. zn. 11S/212/2016 predložil na vyžiadanie správny orgán prvého stupňa bolo zistené, že Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru bola dňa 06.08.2015 doručená žiadosť ministerstva hospodárstva SR zo dňa 05.08.2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorého bol zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie č. 20801/2015-1000-35613 zo dňa 22.07.2015 o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Z predmetnej žiadosti o zápis predkupného práva štátu a z pripojených listín vyplýva, že vláda SR uznesením č. 413/2015 zo dňa 21.07.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. Prílohou č. 1 k tomuto osvedčeniu je zoznam pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území V., X., X., C., B. a K. (medzi ktorými je uvedený i pozemok registra „E“ ako parcela č. XXXX, čo medzi účastníkmi katastrálneho ani súdneho správneho konania nebolo sporné a čo žalobkyňa ani nenamietala.

13. Z uvedeného potom vyplýva, že dňa 22.07.2015 správny orgán prvého stupňa získal vedomosť o existencii predkupného práva štátu k pozemkom v katastrálnom území K. (spis Z 5113/2015) a dňa 06.08.2015 získal vedomosť o tom, ku ktorým konkrétnym pozemkom v katastrálnom území K. toto predkupné právo štátu vzniklo (spis zn. Z 5403/2015). Uvedená skutočnosť je súdu známa z jeho predchádzajúcej rozhodovacej činnosti vo veciach správnych žalôb týkajúcich sa žalobkyne (resp. G. C.) a žalovaného, ktorým bol Okresný úrad Nitra, pričom predmetom súdneho prieskumu boli rozhodnutia Okresného úradu Nitra ako žalovaného v skutkovo a právne obdobných veciach ako je táto.

14. S poukazom na ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. v znení účinnom od 07.07.2015 je potrebné konštatovať, že dňom 08.07.2015 vzniklo predkupné právo štátu k pozemkom, na ktorých sa má realizovať významná investícia, pričom je nesporné, že sa medzi nimi nachádzali i pozemky v katastrálnom území K. a správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra katastrálny odbor) získal vedomosť o existencii tohto práva najneskôr dňa 22.07.2015. Napriek tejto nespornej skutočnosti vyplývajúcej zo spisu č. Z 5113/2015, správny orgán prvého stupňa postupoval tak, že dňa 23.07.2015 vydal rozhodnutie, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území K. zapísanej ako pozemok registra „E“ parcela č. XXXX v prospech žalobkyne a bez toho, aby sa zaoberal existenciou predkupného práva štátu, resp. z predloženého administratívneho spisu nevyplýva a nie je zdokumentované, či vôbec pri svojom rozhodovaní posudzoval i túto skutočnosť.

15. Z ustanovenia § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov účinnom do 30.06.2016 vyplývali pre okresný úrad katastrálny odbor ako správny orgán prvého stupňa rozsiahle povinnosti pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a do jeho kompetencie pri rozhodovaní o vklade patrilo okrem iného skúmať i to, či predávajúci bol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, či sa neprieči dobrým mravom a taktiež bolo jeho povinnosťou prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Vyššie uvedené ustanovenie v znení účinnom do 30.06.2016 obsahovalo odkaz napr. na zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov, zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a

exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, Občiansky súdny poriadok, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov. Jedná sa teda o demonštratívny výpočet právnych predpisov, na ktoré odkazuje ustanovenie § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu k nehnuteľnosti parcela č. XXXX v katastrálnom území K. vzniklo zo zákona dňa 08.07.2015, teda následne po uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015 medzi M. E. a žalobkyňou, pričom správny orgán prvého stupňa sa o jeho existencii dozvedel dňa 22.07.2015, napriek tomu však z týchto skutočností pri svojom rozhodovaní dňa 23.07.2015 (keď povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobkyne) vyvodil záver o dôvodnosti povolenia vkladu. Pokiaľ sa správny orgán prvého stupňa s existenciou zákonného predkupného práva štátu k vyššie označenej nehnuteľnosti, ktoré vzniklo dňa 08.07.2015 priamo na základe zákona č. 175/1999 Zz., žiadnym spôsobom nezaoberal a nevysporiadol, resp. vysporiadanie sa s touto skutočnosťou z predloženého administratívneho spisu a ani z rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva nevyplývalo, podľa názoru správneho súdu pochybil, čo znamená, že protest prokurátora proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 23.07.2015 bol potom podaný dôvodne a v záujme odstránenia tohto pochybenia.

16. Otázkou predkupného práva štátu sa zaoberal i Najvyšší súd SR vo svojom rozsudku v konaní pod sp. zn. 1Sžr/103/2012 zo dňa 09.04.2013 (i keď sa jednalo o predkupné právo štátu podľa zákona č. 669/2007 Z. z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon v znení neskorších predpisov), z ktorého jednoznačne vyplýva, že správny orgán pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je povinný prihliadať i na existenciu predkupného práva štátu a toto právo posudzovať (v kontexte s inými hľadiskami a kritériami, ktoré je povinný skúmať) ako skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu.

17. Najvyšší súd SR sa otázkou predkupného práva zaoberal i v ďalších svojich rozsudkoch (napr. v konaní pod sp. zn. 3Sžrk/5/2017 zo dňa 30. 05. 2018, sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 03. 07. 2018, sp. zn. 10Sžrk/6/2018 zo dňa 24. 10. 2018, sp. zn. 2Sžrk/18/2018 zo dňa 12. 12. 2018, sp. zn. 8Sžrk/8/2018 zo dňa 12. 12. 2018), v ktorých tento súd ako kasačný súd zaujal jednotný právny názor k problematike predkupného práva štátu, pričom tieto rozsudky vychádzali z rozsudku v konaní pod sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18. 05. 2018 publikovaného v Zbierke stanovísk NS a súdov SR č. 6/2018 pod č. 54/2018, z ktorého vyplýva, že „I. Zmluvná voľnosť vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (§ 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja tieto prednostne ponúknuť na kúpu štátu. II. Neprihliadnutie katastrálneho úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností na existenciu inštitútu zákonného predkupného práva štátu, ktoré obmedzuje zmluvnú voľnosť povinného subjektu, je v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a porušením zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, a to i vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo ex lege až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“

18. Ďalej musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a správne i prihliadal na tú skutočnosť, že po zrušení rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa č. V 5162/15 zo dňa 23.07.2015 (o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobkyne) rozhodnutím č. UP 73/2015-8 zo dňa 05.11.2015 bola ako vlastníčka parcely č. XXXX v katastrálnom území K. opätovne zapísaná jej pôvodná vlastníčka M. E., čo preukazuje i LV č. XXXX zo dňa 15.01.2016, 17.02.2016 a 07.03.2016.

19. Taktiež musel prihliadať i na existenciu geometrických plánov, zmlúv, rozhodnutí o povolení vkladu do katastra nehnuteľností, resp. i ďalších rozhodnutí, ktoré boli postupne zapisované do katastra nehnuteľností, a to:

- geometrický plán č. 43/2016 zo dňa 15.03.2016 (zapísaný do katastra nehnuteľností pod zn. Z 2637/16) pre katastrálne územie K. na oddelenie a majetkoprávne vysporiadanie pozemkov parciel uvedených vo výkaze výmer a na odňatie z PP, podľa ktorého bola nehnuteľnosť v katastrálnom území K. zapísaná

na LV č. XXXX ako parcela č. XXXX vo výmere 784 m² - orná pôda rozdelená na parcelu č. XXXX/XXX vo výmere 333 m² - ostatná plocha a parcelu č. XXXX vo výmere 451 m² - orná pôda,

- rozhodnutie Okresného úradu Nitra pozemkového a lesného odboru č. OU-NR-PLO 2016/017783 zo dňa 31.03.2016 (zapísané do katastra nehnuteľností pod zn. Z 2637/15), ktorým bola natrvalo odňatá poľnohospodárska pôda pre účely výstavby „Príprava strategického parku Nitra, II. etapa“ vo výmere 97,3239 ha v katastrálnom území K. (II. etapa), pričom trvalé odňatie sa týkalo i nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX ako parcela č. XXXX vo výmere 784 m² (pôvodný stav), resp. parcela č. XXXX/XXX (nový stav) vo výmere 333 m². Rozhodnutie podľa vyznačenia nadobudlo právoplatnosť dňa 04. 04. 2016,
- rozhodnutie č. V 3662/16 zo dňa 09.06.2016, ktorým Okresný úrad Nitra katastrálny odbor (správny orgán prvého stupňa) povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území K. zapísanej na LV č. XXXX ako pozemok registra C KN parcela č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 333 m² a pozemok registra E KN parcela č. XXXX - orná pôda vo výmere 451 m² v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 30203/24/2016/Dražovce/007/3410 uzavretej dňa 01.03.2016 medzi predávajúcou M. E. a kupujúcim MH Invest, s.r.o., predmetom ktorej bola nehnuteľnosť v katastrálnom území K. zapísaná na LV č. XXXX ako parcela registra E KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 784 m²,
- geometrický plán č. 63/2016 zo dňa 21.06.2016 (zapísaný do katastra nehnuteľností pod zn. Z 9470/16) pre katastrálne územie K. na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k pozemku parcela č. XXXX/XXX - XXX, XXXX/X, XXXX/X, podľa ktorého nehnuteľnosť zapísaná na LV/PKV v registri E KN ako parcela č. XXXX vo výmere 451 m² - orná pôda zanikla a bola vytvorená parcela č. XXXX/XXX vo výmere 451 m² - ostatná plocha,
- rozhodnutie č. V 6219/16 zo dňa 24.06.2016, ktorým Okresný úrad Nitra katastrálny odbor (správny orgán prvého stupňa) povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v katastrálnom území K. na LV č. XXXX ako parcela č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 333 m² a parcela č. XXXX - orná pôda vo výmere 451 m² v prospech spoločnosti MH Invest II s. r. o. na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 zo dňa 21.06.2016 uzavretej medzi predávajúcim (MH Invest, s.r.o.) a kupujúcim (MH Invest II s. r. o.), predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX ako parcela registra C KN č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 333 m² a parcela registra E KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 451 m²,
- právoplatné rozhodnutie o vyvlastnení pod č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18.08.2016 (zapísané do katastra nehnuteľností pod zn. Z 9249/16), ktoré vydal Okresný úrad Nitra odbor výstavby a bytovej politiky a ktorým vo verejnom záujme vyvlastnil vlastnícke právo vlastníkovi MH Invest II, s. r. o. k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, a to (okrem iných) i k parc. č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 333 m² a k parcela č. XXXX - orná pôda vo výmere 451 m² v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“ v katastrálnom území C., X., K., B., X., V.,
- rozhodnutie č. V 2683/2017 zo dňa 29.03.2017, ktorým Okresný úrad Nitra katastrálny odbor (správny orgán prvého stupňa) povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnostiam v katastrálnom území K. na LV č. XXXX ako parcela registra C KN č. XXXX/XXX - ostatné plochy vo výmere 451 m² v prospech spoločnosti Nitra Invest s.r.o. na základe zámennej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 23.03.2017,
- geometrický plán č. 127/2018 zo dňa 02.07.2018 (zapísaný do katastra nehnuteľností pod zn. R 1193/18) na oddelenie pozemkov parcela č. XXX/XXX až XXX/XXX o trvalom zábere stavby „Príprava cestnej infraštruktúry - Strategický park Nitra“, podľa ktorého vznikla novovytvorená parcela č. XXX/XXX vo výmere 158 m² - ostatná plocha, ktorá zodpovedá časti pôvodnej parcely registra E KN č. XXXX pred zápisom GP č. 43/2016, -- geometrický plán č. 18/2019 zo dňa 25.02.2019 (zapísaný do katastra nehnuteľností pod zn. R 342/19) na oddelenie pozemkov parcela č. XXXX/XXX - XXX, podľa ktorého vznikla novovytvorená parcela č. XXXX/XXX vo výmere 175 m² - ostatná plocha,
- identifikácia stavu parcely registra E KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 784 m² v katastrálnom území K. na stav podľa registra C KN ako parcela č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 175 m² vo vlastníctve MH Invest, s.r.o. podľa LV č. XXXX, parcela č. XXX/XXX - . ostatná plocha vo výmere 158 m² vo vlastníctve MH Invest, s.r.o. podľa LV č. XXXX a parcela č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 451 m² vo vlastníctve Nitra Invest, s.r.o. podľa LV č. XXXX.

20. Na všetky tieto skutočnosti musel prihladať a správne aj prihladal správny orgán prvého stupňa pri opätovnom rozhodovaní o návrhu zo dňa 29.06. 015 na vklad práva k parcele č. XXXX v katastrálnom území K. do katastra nehnuteľností podanom na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015. Výsledkom jeho postupu bolo zistenie, že potom, čo bola M. E. opätovne zapísaná ako vlastníčka parcely č. XXXX

podľa LV č. XXXX zo dňa 07.03.2016 na základe rozhodnutia č. UP 73/2015-8 zo dňa 05.11.2015 (ktorým bolo zrušené rozhodnutie zo dňa 23.07.2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech spoločnosti žalobcu) táto nehnuteľnosť zanikla a na základe geometrických plánov boli vytvorené nové nehnuteľnosti s parc. č. XXXX/XXX - ostatné plochy vo výmere 333 m² na LV č. XXXX a s parc. č. XXXX - orná pôda vo výmere 451 m² na LV č. XXXX, ktorých vlastníkom sa stala spoločnosť MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 30203/24/2016/Dražovce/007/3410 zo dňa 01.03.2016. Následne tieto nehnuteľnosti prešli viacerými ďalšími zmenami v údajoch katastra nehnuteľností (rozdelenie parc. č. XXXX/XXX - ostatné plochy vo výmere 333 m² na LV č. XXXX na parc. č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 175 m² na LV č. XXXX a parc. č. XXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 158 m² na LV č. XXXX a vytvorenie parc. č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 451 m² na LV č. XXXX) ako i zmenami v osobe vlastníka (M. E. - MH Invest, s.r.o. ako vlastník parc. č. XXXX/XXX a parc. č. XXX/XXX, resp. Nitra Invest, s.r.o. ako vlastník parc. č. XXXX/XXX).. Tieto zmeny boli takého charakteru, že neumožňovali správne orgánu prvého stupňa kladne rozhodnúť o návrhu zo dňa 29. 06. 2015 na zápis vlastníckeho práva k nej na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25. 06. 2015, v dôsledku čoho tento návrh rozhodnutím zo dňa 10. 03. 2020 zamietol.

21. Je potrebné zdôrazniť, že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti má v podstate dve fázy. Zmluva, na základe ktorej má dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je platná po podpísaní jej účastníkmi (ak nie sú iné dôvody jej absolútnej neplatnosti), ale k nadobudnutiu vlastníckeho práva dochádza až vkladom do katastra nehnuteľností (rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 1Sžr/15/2012). Z uvedeného vyplýva, že ani žalobca uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015 nenadobudol vlastnícke právo k tam uvedenej nehnuteľnosti a správny orgán, ktorý konal o návrhu na vklad vlastníckeho práva mal s poukazom na ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okrem iného skúmať i to, či predávajúca bola oprávnená nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či kúpna zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom a taktiež mal prihliadať na všetky skutočnosti, ktoré existovali v čase jeho tretieho rozhodovania (prvýkrát dňa 23.07.2015 - povolenie vkladu, druhýkrát dňa 17.02.2016 - zastavenie konania) a mohli by mať vplyv na povolenie vkladu. Skúmaním všetkých skutočností uvedených v 37. bode tohto rozsudku správny orgán prvého stupňa dospel k správne právnemu záveru o nemožnosti povoliť vklad vlastníckeho práva k pozemku parc. č. XXXX v katastrálnom území K. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015, nakoľko takýto pozemok nie je evidovaný v katastrálnom operáte v dôsledku zmien, ku ktorým došlo na základe geometrických plánov, zmlúv a rozhodnutí o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Všetky tieto zistenia a z nich vyplývajúce skutočnosti správny orgán prvého stupňa uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia zo dňa 10.03.2020 a vyvodil z nich správny právny záver o potrebe zamietnutia návrhu zo dňa 29.06.2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k parc. č. XXXX na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015. Správne postupoval i žalovaný ako odvolací správny orgán, keď žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 09.11.2020 zamietol odvolanie žalobcu zo dňa 08.04.2020 a potvrdil rozhodnutie zo dňa 10.03.2020.

22. Správny súd nevzhladol nijaký zákonný dôvod, pre ktorý by mal byť povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe návrhu zo dňa 29.06.2015 a kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015. Nepochybili preto správne orgány v predmetnej veci, keď zhodne vo svojich rozhodnutiach konštatovali, že vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015 nemožno povoliť, pričom tento záver i dostatočne odôvodnili, a to s poukazom na konkrétne skutočnosti, ktoré nastali a boli zistené v priebehu administratívneho konania vedeného pod sp. zn. V 5162/2015 a nepochybne museli ovplyvniť ich rozhodovanie.

23. K námietkam žalobcu v podanej žalobe správny súd uvádza, že ich nepovažuje za dôvodné. Nemohlo byť úlohou súdu v tomto súdnom konaní na základe žaloby podanej žalobkyňou riešiť otázku zákonnosti pôvodného, protestom napadnutého rozhodnutia, príp. iných rozhodnutí, resp. otázku platnosti alebo neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy ani z hľadiska námietok žalobkyne v podanej žalobe. Správny orgán prvého stupňa pri rozhodovaní o návrhu zo dňa 29.06. 015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015 bol povinný vychádzať zo stavu v čase svojho tretieho rozhodovania (t.j. 10.03.2020), čo i urobil a v odôvodnení svojho rozhodnutia popísal všetky skutočnosti a právne úkony, ku ktorým musel prihliadať a ktoré mu bránili v tom, aby povolil vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015. Rovnako postupoval i žalovaný pri rozhodovaní o odvolaní žalobkyne proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 10. 03. 2020.

24. K námietke týkajúcej sa nesprávneho posúdenia nových skutočností správny súd uvádza, že súdnu konaniu v predmetnej veci predchádzalo iné súdne konanie, čo vyplýva z administratívneho spisu a čo je súdu známe z jeho rozhodovacej činnosti. Zo spisu vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/118/2016 súd zistil, že žalobkyňa sa žalobou zo dňa 02.05.2016 domáhala zrušenia rozhodnutia žalovaného č. Vo 27/2016-4/To: OU-NR-OOP5-2016/017431-4/To k: V 5162/2015 zo dňa 24.03.2016, ktorým žalovaný zamietol odvolanie žalobkyne zo dňa 03.03. 016 a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa č. V 5175/2015-18 zo dňa 17.02.2016 o zastavení konania. Tunajší súd rozsudkom č. k. 11S/118/2016-96 zo dňa 07.02.2018 (ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 06.03.2018) zrušil rozhodnutie žalovaného zo dňa 24.03.2016 a vec vrátil žalovanému, t.j. Okresnému úradu Nitra na ďalšie konanie. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný kasačnú sťažnosť zo dňa 22.03.2018, o ktorej rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom v konaní pod sp. zn. 6Sžrk/14/2018 zo dňa 05.12.2019 tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 07.01.2020.

25. Z vyššie uvedeného vyplýva, že potom, ako krajský súd zrušil rozhodnutie odvolacieho orgánu zo dňa 24.03.2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie, bolo jeho povinnosťou opätovne rozhodnúť o odvolaní žalobcu zo dňa 03.03.2016 proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17.02.2016 o zastavení konania. Odvolací orgán rozhodnutím zo dňa 29.01.2020 zrušil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17.02.2016 o zastavení konania a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie. Bolo teda povinnosťou správneho orgánu prvého stupňa opätovne rozhodnúť o návrhu zo dňa 29.06.2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015, pričom sa tak stalo práve rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 10.03. 2020, proti ktorému podala žalobkyňa odvolanie, o ktorom žalovaný rozhodol žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 09.11.2020 tak, že odvolanie žalobkyne zamietol a rozhodnutie zo dňa 10.03.2020 potvrdil.

26. Na výsledok správneho (katastrálneho) konania v tejto veci nemôže mať vplyv ani konanie, ktoré bolo vedené o žalobe žalobkyne na Okresnom súde v Nitre pod sp. zn. 10C/122/2016 (o určení, že žalobkyňa bola výlučným vlastníkom pozemku registra E KN v katastrálnom území K. ako parc. č. XXXX orná pôda vo výmere 451 m² a pozemku registra C KN ako parc. č. XXXX/XXX ostatná plocha vo výmere 333 m² (aktuálne je súčasťou parcely registra C KN č. XXX/XX ostatné plochy vo výmere 47 921 m² a parcely registra C KN č. XXXX/XXX ostatné plochy vo výmere 12 596 m²), pretože predmetom katastrálneho konania bol návrh zo dňa 29.06. 2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/H110 zo dňa 25.06.2016 a o tomto návrhu musel správny orgán rozhodnúť. Rozsudkom Okresného súdu Nitra č.k. 10C/122/2016-198 zo dňa 19. 11.2018 súd žalobu zamietol a Krajský súd v Nitre rozsudkom č.k. 6Co/73/2019-238 zo dňa 29.04.2020 na základe odvolania žalobkyne potvrdil vyššie označený rozsudok súdu prvej inštancie. Tieto rozhodnutia sú žalobkyni a jej právnomu zástupcovi známe, nakoľko žalobkyňa bola rovnakým právnym zástupcom zastúpená i v uvedených konaniach.

27. Je pravdou, že na tunajšom súde prebieha spojené konanie vedené pod sp. zn. 11S/261/2016, na ktoré poukazovala žalobkyňa v žalobe (v ktorom sa žalobkyňa spolu s ďalšími žalobcami správnu žalobou zo dňa 21.11.2016 domáha zrušenia rozhodnutia žalovaného, t.j. Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho zo dňa 10.10.2016, ktorým žalovaný zamietol odvolanie žalobkyne ako i ďalších účastníkov vyvlastňovacieho konania a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Nitra odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18.08. 2016), ktoré k dnešnému dňu nie je právoplatne ukončené. Z konania pod sp. zn. 11S/261/2016 je súdu (rovnako ako žalobkyni) známe, že žalobkyňa v uvedenom vyvlastňovacom konaní nebola vyvlastňovanou osobou, ale jeho účastníkom bol z dôvodu, že vlastnícke právo k vyvlastňovanému pozemku bolo predmetom súdneho konania a v takom prípade účastníkmi vyvlastňovacieho konania sú aj účastníci súdneho konania, a to až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu (ust. § 8 ods. 4 zákona č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). Výsledok vyvlastňovacieho konania ani rozhodnutie súdu o žalobe vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/261/2016 preto podľa názoru súdu žiadnym spôsobom nemôže ovplyvniť právne postavenie žalobkyne a nemá, ani nemôže mať vplyv na rozhodovanie o žalobe v tejto predmetnej veci, ktorou sa žalobkyňa domáha preskúmania a zrušenia rozhodnutia žalovaného zo dňa 09.11.2020, ktorým bolo právoplatne ukončené katastrálne konanie vo veci návrhu zo dňa 29.06.2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu v prospech žalobkyne na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/H110 zo dňa 25.06.2015.

Namietanie zachovania predkupného práva k nehnuteľnosti i voči jej nadobúdateľom a neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov (v nadväznosti na zápis poznámok o prebiehajúcom súdnom konaní) je, vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu, celkom irelevantné.

28. K námietke spočívajúcej v tom, že žalovaný sa nevysporiadal s otázkou neexistencie dobrej viery ďalších nadobúdateľov predmetného pozemku s poukazom na zápis poznámky o správnom konaní, ale i o konaní pred všeobecným súdom správny súd uvádza, že v katastrálnom konaní začatom na základe návrhu zo dňa 29.06.2015 nebol dôvod posudzovať existenciu, resp. neexistenciu dobrej viery u tých subjektov (nadobúdateľov), ktoré predmetnú nehnuteľnosť nadobudli po začatí katastrálneho konania. Spoločnosť MH Invest, s.r.o. nadobudla pozemok parc. č. XXXX/XXX vo výmere 333 m² a parc. č. XXXX vo výmere 451 m² na základe kúpnej zmluvy č. 30203/24/2016/Dražovce/007/3410 zo dňa 01.03.2016 uzavretej medzi M. E. ako predávajúcou a spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim, pričom tieto pozemky následne previedla ako predávajúci na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 zo dňa 21.06.2016 kupujúcemu, t.j. spoločnosti MH Invest II, s. r. o.. Spoločnosť MH Invest, s.r.o. tieto pozemky opätovne nadobudla na základe právoplatného rozhodnutia č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18.08.2016 o vyvlastnení vlastníckeho práva vlastníkovi MH Invest II, s. r. o., pričom pozemok parc. č. XXXX/XXX vo výmere 333 m² bol na základe geometrických plánov rozdelený na parc. č. XXXX/XXX vo výmere 175 m² a parc. č. XXX/XXX vo výmere 158 m² a pozemok parc. č. XXXX/XXX vo výmere 451 m² nadobudla spoločnosť Nitra Invest, s.r.o. na základe zámennej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 23. 03. 2017 uzavretej medzi spoločnosťou Nitra Invest, s.r.o. a spoločnosťou MH Invest, s.r.o.. Správny orgán prvého stupňa otázku dobrej viery nadobúdateľov pozemku neposudzoval a ani tak nemohol urobiť, nakoľko posudzovanie dobrej viery nadobúdateľov pozemku nie je predmetom katastrálneho konania. Posudzovanie otázky, či práva v správnom konaní boli nadobudnuté v dobrej viere, prichádza do úvahy až v súdnom prieskume, a to až v momente, keď je konštatovaná nezákonnosť preskúmaného rozhodnutia. Až v takom prípade je v súlade s účelom právnej úpravy na rade zvažovanie, či dobromyseľnosť nadobudnutých práv bude „liberačným dôvodom“ a správny súd aj napriek nezákonnosti rozhodnutia správneho orgánu toto ponechá v platnosti a nerozhodne o jeho zrušení. O takýto prípad sa ale v predmetnej veci nejedná. Správny súd dospel k záveru o súlade napadnutého rozhodnutia so zákonom a nebol dôvod, aby posudzoval zákonnosť iných rozhodnutí správneho orgánu, ktoré boli vydané v iných samostatných konaniach, ktoré sa uskutočnili počas trvania katastrálneho konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva zo dňa 29.06.2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.06.2015, ako tomu bolo v tomto prípade, potom už logicky nie je dôvod skúmať, či podanou žalobou neboli práva nadobudnuté v dobrej viere neprimerane dotknuté.

29. Nemožno súhlasiť ani s konštatovaním žalobkyne o chránení záujmu štátu v neprimeranom rozsahu a v rozpore s právnymi predpismi (námietka nezákonnosti rozhodnutia). Postup správneho orgánu, ktorý má oporu v predpisoch procesného a hmotného práva nemožno označiť za nezákonný, chrániaci prednostne záujmy štátu. Navyše žalobkyňa v podanej žalobe neuviedla také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné jej námietku o porušení zásady rovnosti v preskúmanom správnom konaní a rozhodnutí považovať za odôvodnenú. V tejto súvislosti správny súd opätovne dáva do pozornosti žalobkyne rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 6Sžrk/14/2018 zo dňa 05. 12. 2019 (ktorý sa týka i predmetnej veci), v ktorom sa kasačný súd jednoznačne vysporiadal s otázkou existencie predkupného práva štátu, a to i v prípade, ak predkupné právo (ako v tomto prípade) vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá bola predmetom konania o povolení vkladu.

30. K námietke týkajúcej sa nesprávneho právneho posúdenia (rozpor s § 3 a § 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach) správny súd uvádza, že žalobkyňa žiadnym spôsobom nešpecifikuje, v čom by ňou tvrdený rozpor mal spočívať, resp. čo by malo byť v rozpore s uvádzanými ustanoveniami zákona. Predkupné právo štátu k predmetnej nehnuteľnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území K. vzniklo na základe ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., pričom tento zákon automaticky nespája jeho porušenie s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu a vymedzuje len okamih vzniku predkupného práva. Žalobkyňa v žalobe tvrdila, že správny orgán prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia spája porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou a žalovaný poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, ktoré hovorí o dodatočnej nemožnosti plnenia, pričom z toho dôvodu je potom podľa jej názoru odôvodnenie logicky rozporné a arbitrárne, dôsledkom čoho je porušenie práva na súdnu ochranu. Ani túto námietku žalobkyne nemožno považovať za dôvodnú a tvrdenie žalobkyne nezodpovedá skutočnosti. Správny orgán prvého stupňa rovnako ako i žalovaný v odôvodnení svojho

rozhodnutia v súvislosti s predkupným právom štátu poukázali na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 6Sžrk/14/2018 (ktorý sa týka predmetnej veci), v ktorom sa tento súd ako kasačný súd vyjadril k otázke predkupného práva štátu a s ním súvisiacimi povinnosťami správneho orgánu a z tohto právneho názoru správne orgány ako i správny súd pri rozhodovaní v predmetnej veci vychádzali. V zmysle ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov je povinnosťou správneho orgánu preskúmať zmluvu zo všetkých hľadísk uvádzaných v tomto zákonom ustanovení, pričom správny orgán je zároveň povinný prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Medzi tieto skutočnosti podľa názoru súdu patria i zmeny, ku ktorým došlo po začatí katastrálneho konania vedeného pod zn. V 5162/2015 a ktoré sa týkali parc. č. XXXX v katastrálnom území K. (opakovaná zmena vlastníka pozemku, zmena druhu pozemku technický zánik pozemku) a ktoré správne orgány v odôvodnení svojich rozhodnutí podrobne opísali. Na tieto zmeny musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a nepochybne boli dôvodom, pre ktorý nebolo možné vyhovieť návrhu zo dňa 29.06.2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

31. Za nedôvodné správny súd považoval i námietky žalobkyne spočívajúce v nesprávnom právnom posúdení veci (absolútna neplatnosť právneho úkonu a dodatočná nemožnosť plnenia). V súvislosti s týmito námietkami správny súd opätovne poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 6Sžrk/14/2018 zo dňa 05. 12. 2019 a jeho dôvody, ktorý sa týkal práve nehnuteľnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území K.. Z tohto rozsudku jednoznačne vyplýva, že v čase uzavretia zmluvy zo dňa 25.06.2015 neexistovala právna úprava brániaca realizácii predmetu zmluvy. Táto situácia nastala dodatočne, po uzavretí zmluvy, ale v čase pred prvým rozhodnutím o vklade. Správny orgán musí rešpektovať platný a účinný právny stav vyplývajúci i z právnych predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť k času jeho rozhodovania, a ktoré nepravou retroaktivitou zasahujú do právneho vzťahu. Správny orgán musí rešpektovať právny stav vyplývajúci z verejnoprávnych predpisov. Kasačný súd uvedenú situáciu hodnotil ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade.

32. Správny súd bol toho názoru, že správne orgány pri svojom rozhodovaní vychádzali zo skutočného stavu, ktorý vyplýval z administratívneho spisu a na tento stav správne aplikovali i predpisy procesného ako i hmotného práva. V súvislosti s touto námietkou správny súd dáva do pozornosti žalobcu rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 2 Sžrk 8/2018 zo dňa 28.05.2020, v ktorom okrem iného uviedol: „Vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva vo všeobecnosti a účel sledovaný zákonom č. 175/1999 Z.z., ktorým je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva SR (pozri § 1 ods. 1 zák. č. 175/1999 Z.z., dôvodová správa k zákonu č. 175/1999 Z.z., dôvodová správa k zákonu č. 154/2015 Z.z.), dospel kasačný súd k záveru, že zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja prednostne ponúknuť tieto pozemky na kúpu štátu. Iba taký výklad § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. môže byť v súlade s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. Neprihliadnutie okresného úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na existenciu predkupného štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., obmedzujúceho zmluvnú voľnosť povinného z tohto predkupného práva pri zamýšľanom prevode dotknutej nehnuteľnosti, ako na skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu, je podľa kasačného súdu v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. a porušením § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. Uvedené platí aj vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu, keď okresný úrad je povinný skúmať, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

33. S poukazom na uvedené zistenia vyplývajúce z predloženého administratívneho spisu a vyššie uvádzané rozsudky Najvyššieho súdu SR v skutkovo a právne obdobných veciach súd nemal pochybnosti o tom, že postup správnych orgánov pri rozhodovaní v predmetnej veci bol správny a súladný so zákonom. Žalovaný (ako i správny orgán prvého stupňa vo svojom rozhodnutí zo dňa 10.03.2020) sa v dôvodoch svojej žaloby napadnutého rozhodnutia zo dňa 09.11.2020 vysporiadal so všetkými právne relevantnými skutočnosťami, na ktoré bolo potrebné prihliadať v katastrálnom konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.06. 2015. Namietanie zachovania predkupného práva k nehnuteľnosti i voči jej nadobúdateľom a neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov (v nadväznosti na zápis poznámok o prebiehajúcom

súdnom konaní) je, vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu, celkom irelevantné.

34. Po oboznámení sa s námietkami žalobkyne, administratívnym spisom, ktorý súdu predložil žalovaný, ako i s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 10. 03. 2020 a rozhodnutím žalovaného zo 09. 11. 2020 dospel správny súd k záveru, že žaloba nebola podaná dôvodne a nebolo možné jej vyhovieť. Za potrebné tiež považuje uviesť, že úlohou správneho súdu nie je zaisťovať účastníkom vždy po všetkých stránkach bezvadné správne rozhodnutia, ale ochrániť ich pred hmotnoprávnymi pochybeniami správnych orgánov a pred takými vadami správneho konania, ktoré by vo svojich dôsledkoch mohli mať vplyv na hmotnoprávne postavenie účastníkov. Správny súd zdôrazňuje, že administratívny orgán nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov prípadu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia správneho orgánu, ktoré stručne, ale jasne a dostatočne určito objasní skutkový a právny základ rozhodnutia a z ktorého je zrejmé, ako sa správny orgán vysporiadal s právne relevantnými námietkami účastníka konania, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo účastníka na riadne odôvodnenie administratívneho rozhodnutia, ktoré je predpokladom aj formulácie žalobných námietok a je daný aj atribút preskúmateľnosti správneho rozhodnutia, ako predpoklad jeho ďalšieho prieskumu v správnom súdnom konaní. Z tohto pohľadu považuje správny súd rozhodnutie žalovaného za preskúmateľné, nakoľko v ňom žalovaný vyhodnotil skutočnosti, ktoré boli nepochybne zistené a ustálil ich právny význam. Uviedol, z akých dôkazov vychádzal, ako ich zhodnotil, ako sa vyrovnal s námietkami žalobcu vo vzťahu k skutkovým okolnostiam i právnomu posúdeniu veci.

III.

Konanie na kasačnom súde

35. Proti rozsudku krajského súdu podala sťažovateľka v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť z dôvodu, že krajský súd rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 440 ods. 1 písm. g) Správneho súdneho poriadku) a porušil právo na spravodlivý proces (§ 440 ods. 1 písm. f) Správneho súdneho poriadku).

36. Sťažovateľka uviedla, že považuje právne posúdenie veci krajským súdom za nesprávne a rozsudok považuje v prevažnej časti za nepreskúmateľný, formalistický a odôvodnený nedostatočne. Správny súd iba popísal skutkový stav prípadu, odcitoval ustanovenia právnych predpisov a následne konštatoval, že z uvedených ustanovení „vyplýva“ záver o dôvodnosti rozhodnutia žalovaného. Neuviedol aký je obsah predkupného práva, aké sú spojené následky s jeho porušením. Z napadnutého rozhodnutia však zrozumiteľne a presvedčivo nevyplýva, prečo správny súd aplikoval citované ustanovenia právnych predpisov, a prečo ich v konkrétnych okolnostiach posudzovaného prípadu vykladal práve týmto spôsobom. Posudzovanie zákonnosti sa nemôže zakladať len na posúdení formálneho procesu, ale predovšetkým tých skutočností, či správny orgán pri posudzovaní predkupného práva (v intenciách citovaného rozsudku sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18.05.2018) správne posúdil jeho obsah i prípadné následky s ním spojené. Touto najpodstatnejšou skutočnosťou sa súd vôbec nezaoberal.

37. Sťažovateľka poukázala na to, že zo strany správneho súdu nedošlo k subsumpcii skutkového stavu pod relevantné právne normy. Okrem zákona o niektorých opatreniach súd nevenoval pozornosť žiadnym hmotnoprávnym predpisom vzťahujúcim sa na posudzovanú vec. Podľa jej názoru je potrebné zaujať jasný právny záver ohľadne obsahu (vecného) predkupného práva štátu, jeho prípadného vplyvu na platnosť/neplatnosť zmluvy, resp. či vôbec pripadá do úvahy na predkupné právo nazerať ako na skutočnosť majúcu vplyv na povolenie vkladu, keď ako vecné právo zostáva zachované pre každého ďalšieho nadobúdateľa.

38. Sťažovateľka mala za to, že nemožno prijať záver, že by sa s predkupným právom štátu spájala dodatočná nemožnosť plnenia. Pojmové znaky nemožnosti plnenia a následky nemožnosti plnenia sú upravené v ustanovení § 575 Občianskeho zákonníka. Dodatočná právna nemožnosť plnenia nastáva v prípade splnenia zákonom stanovených podmienok, teda na základe právneho predpisu, ktorý subjektu zakazuje také správanie, na ktoré by bol v zmysle právneho úkonu povinný. Dôležité je, že predkupné

právo štátu zostáva zachované aj voči nadobúdateľovi. V posudzovanom prípade teda nemohlo dôjsť ani i k dodatočnej nemožnosti plnenia dohodnutého v zmluve následkom predkupného práva.

39. Sťažovateľka namietala, že podstatnou skutočnosťou bolo, že predkupné právo štátu v čase podpisu zmluvy medzi sporovými stranami dňa 08.07.2015 ešte nebolo zapísané v katastri nehnuteľností. Prípadné porušenie predkupného práva (ku ktorému však v danom prípade dôjsť nemohlo) nemá vplyv na platnosť zmluvy, ani nespôsobuje jej dodatočnú nemožnosť plnenia, v čom spočíva relevantnosť tohto predkupného práva pre povolenie vkladu.

40. Podľa názoru sťažovateľky správny súd sa len formálnym spôsobom vysporiadal s jej argumentáciou ohľadne porušenia zásady rovnosti v právnych vzťahoch, keď (vecnému) predkupnému právu štátu bol v rozpore s platnými právnymi predpismi priznaný iný obsah a následky než vecnému predkupnému právu patriacemu ktorémukoľvek inému subjektu dokonca s relevanciou vo vzťahu k ustanoveniu § 31 ods1 katastrálneho zákona. Takýmto sa predkupné právo stalo de facto vyvlastnením, avšak bez reálnej možnosti dotknutého subjektu domôcť sa ochrany a finančnej náhrady za pozemky.

41. Sťažovateľka zdôraznila, že i v rámci konania o návrhu na vklad je správny orgán povinný rešpektovať skutočnosť, že Slovenská republika je materiálny právny štát, a že jedným zo základných princípov materiálneho právneho štátu je princíp právnej istoty.

42. Vzhľadom na uvedené sťažovateľka navrhla, aby kasačný súd zmenil napadnutý rozsudok krajského súdu, zrušil rozhodnutie žalovaného ako i rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa a vec vrátil na ďalšie konanie.

43. Žalovaný ani pribratá účastníčka konania sa ku kasačnej sťažnosti nevyjadrili.

44. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky konajúci ako súd kasačný (§ 438 ods. 2 Správneho súdneho poriadku), preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach dôvodov podanej kasačnej sťažnosti v zmysle (§ 440 Správneho súdneho poriadku), kasačnú sťažnosť prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 455 Správneho súdneho poriadku), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky www.nxsud.sk (§ 137 ods. 2 a 3 SSP). Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 29. novembra 2023.

45. Pri posudzovaní vyššie uvedeného a žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 09.11.2020 ako i rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 10.03.2020 sa kasačný súd oboznámil s celým priebehom administratívneho (katastrálneho) konania, pričom zistil nasledovné.

46. O návrhu zo dňa 29.06.2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/H110 zo dňa 25.06.2015 rozhodol správny orgán prvého stupňa prvýkrát dňa 23.07.2015 pod č. V 5126/12 tak, že povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území K. zapísanej ako parc. registra E KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 784 m² zapísanej na LV č. XXXX v prospech žalobkyne, s tým, že právne účinky povolenia vkladu nastali dňa 23.07.2015. Proti vyššie uvedenému rozhodnutiu podal prokurátor Okresnej prokuratúry Nitra protest pod č. Pd 254/15/4403-2 zo dňa 22.10.2015. Následne správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. UP 73/2015-8 dňa 05.11.2015 (podľa vyznačenia nadobudlo právoplatnosť dňa 01.12.2015), ktorým vyhovel protestu Okresnej prokuratúry Nitra zo dňa 22.10.2015 a svoje rozhodnutie zo dňa 23.07.2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zrušil. Podľa LV č. XXXX zo dňa 15.01.2016 bola ako vlastníčka parc. č. XXXX v katastrálnom území K. zapísaná M. E..

47. Následne rozhodnutím pod V 5126/2015-8 zo dňa 15.01.2016 správny orgán prvého stupňa prerušil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pričom v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že dňa 08.07.2015 bol schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii stavby pod názvom „Vybudovanie strategického parku“ a uvedeným dňom vzniklo zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Zb. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Táto právne významná skutočnosť má vplyv na katastrálne konanie, pričom je povinnosťou katastrálneho odboru v čase rozhodovania o návrhu na vklad naň prihlíadať a v súčinnosti

s účastníkmi konania preveriť, či štát využil svoje zákonné právo. Vyzval účastníkov konania, aby doložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil, a to v lehote 7 dní od doručenia rozhodnutia. V prípade, ak v stanovenej lehote nebudú nedostatky odstránené, správny orgán konanie zastaví podľa § 31b katastrálneho zákona.

48. K rozhodnutiu o prerušení konania sa vyjadrila sťažovateľka v podaní zo dňa 15.02.2016 a uviedla, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcemu a kupujúci touto listinou nemá z akého titulu disponovať ani ňou nedisponuje. Považovala prerušenie konania za nedôvodné. Podľa LV č. XXXX zo dňa 17.02.2016 bola M. E. naďalej zapísaná ako vlastníčka nehnuteľnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území K..

49. Správny orgán prvého stupňa rozhodnutím č. V 5162/2015-11 zo dňa 17.02.2016 zastavil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa § 31b ods.1 písm. f) katastrálneho zákona. Na základe odvolania sťažovateľky zo dňa 03.03.2016 proti vyššie uvedenému rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17.02.2016 vo veci rozhodoval i odvolací orgán, t.j. Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností, ktorý rozhodnutím č. Vo 27/2016-4/To:OU-NR-OOP5-2016/017431-4/To k: V 5126/2015 zo dňa 24.03.2016 zamietol odvolanie sťažovateľky a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17.02.2016 potvrdil ako vecne správne. Na LV č. XXXX zo dňa 17.03.2016 boli vyznačené rovnaké poznámky ako na LV zo dňa 17.02.2016. Súčasťou spisu je i geometrický plán č. 43/2016 zo dňa 15.03.2016 pre katastrálne územie K. na oddelenie a majetkoprávne vysporiadanie pozemkov parciel uvedených vo výkaze výmer a na odňatie z PP, podľa ktorého bola nehnuteľnosť v katastrálnom území K. zapísaná na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX vo výmere 784 m² - orná pôda rozdelená na parc. č. XXXX/XXX vo výmere 333 m² - ostatná plocha a parc. č. XXXX vo výmere 451 m² - orná pôda. Geometrický plán bol zapísaný do katastra nehnuteľností pod č. Z 2637/16.

50. Rozhodnutím Okresného úradu Nitra pozemkový a lesný odbor č. OU-NR-PLO 2016/017783 zo dňa 31.03.2016 bola natrvalo odňatá poľnohospodárska pôda pre účely výstavby „Príprava strategického parku Nitra, II. etapa" vo výmere 97,3239 ha v katastrálnom území K. (II. etapa), pričom trvalé odňatie sa týkalo i nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX vo výmere 784 m² (pôvodný stav), resp. parc. č. XXXX/XXX (nový stav) vo výmere 333 m². Rozhodnutie podľa vyznačenia nadobudlo právoplatnosť dňa 04.04.2016.

51. Rozhodnutím č. V 3662/16 zo dňa 09.06.2016 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území K. zapísanej na LV č. XXXX ako pozemok registra C KN parc. č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 333 m² a pozemok registra E KN parc. č. XXXX - orná pôda vo výmere 451 m² v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 30203/24/2016/Dražovce/007/3410 uzavretej dňa 01.03.2016 medzi predávajúcou M. E. a kupujúcim MH Invest, s.r.o., predmetom ktorej bola nehnuteľnosť v katastrálnom území K. zapísaná na LV č. XXXX ako parc. registra E KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 784 m².

52. Ďalší geometrický plán č. 63/2016 zo dňa 21.06.2016 pre katastrálne územie K. bol vypracovaný na oddelenie a určenie vlastníckeho práva k pozemku parc. č. XXXX/XXX-XXX, XXXX/X, XXXX/X, podľa ktorého nehnuteľnosť zapísaná na LV/PKV v registri E KN ako parc. č. XXXX vo výmere 451 m² - orná pôda zanikla a bola vytvorená parc. č. XXXX/XXX vo výmere 451 m² - ostatná plocha.

53. Rozhodnutím č. V 6219/16 zo dňa 24.06.2016 Okresný úrad Nitra katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v katastrálnom území K. na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX/XXX - statná plocha vo výmere 333 m² a parc. č. XXXX - orná pôda vo výmere 451 m² v prospech spoločnosti MH Invest II, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č.20160027 zo dňa 21.06.2016 uzavretej medzi predávajúcim (MH Invest, s.r.o.) a kupujúcim (MH Invest II, s.r.o.) predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX ako parc. registra C KN č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 333 m² a parc. registra E KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 451 m².

54. Okresný úrad Nitra odbor výstavby a bytovej politiky vydal rozhodnutie o vyvlastnení pod č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18.08.2016, ktorým vo verejnom záujme vyvlastnil vlastnícke právo vlastníčkovi MH Invest II, s.r.o. k nehnuteľnostiam zapísaným na LV. č. XXXX, a to (okrem iných) i k parc. č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 333 m² a k parc. č. XXXX - orná pôda vo výmere 451 m² v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku" v katastrálnom

území C., X., K., B., X., V.. Rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2016.

55. Rozhodnutím Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 2683/2017 zo dňa 29.03.2017 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v katastrálnom území K. na LV č. XXXX ako parcela registra C KN č. XXXX/XXX - ostatné plochy vo výmere 451 m² v prospech spoločnosti Nitra Invest s.r.o.

56. Na základe žiadosti spoločnosti MH Invest, s.r.o. zo dňa 15.08.2018 bol do katastra nehnuteľností zapísaný geometrický plán č. 127/2018 zo dňa 02.07.2018 na oddelenie pozemkov parc. č. XXX/XXX až XXX/XXX o trvalom zábere stavby „Príprava cestnej infraštruktúry - Strategický park Nitra“ a novovytvorená parc. č. vo výmere 158 m² - ostatná plocha, ktorá zodpovedá časti pôvodnej parcely registra E KN č. XXXX pred zápisom GP č. 43/2016. Na základe ďalšej žiadosti spoločnosti MH Invest, s.r.o. zo dňa 27.02.2019 bol do katastra nehnuteľností zapísaný geometrický plán č. 18/2019 zo dňa 25.02.2019 na oddelenie pozemkov parc. č. XXXX/XXX-XXX a novovytvorená parc. č. XXXX/XXX. vo výmere 175 m² - ostatná plocha.

57. Na základe správne žaloby sťažovateľky zo dňa 02.05.2016 Krajský súd v Nitre rozsudkom č.k. 11S/118/2016-96 zo dňa 07.02.2018 zrušil rozhodnutie Okresného úradu v Nitre odboru opravných prostriedkov referátu katastra nehnuteľností č. Vo 27/2016-4/To: OU-NR OOP5-2016/017431-4/To k: V 5162/2015 zo 24.03.2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný kasačnú sťažnosť, o ktorej rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom v konaní sp. zn. 6Sžrk/1/2018 zo dňa 05.12.2019 tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol. Rozsudok nadobudlo právoplatnosť dňa 07.01.2020.

58. Následne Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov (referát katastra nehnuteľností) rozhodnutím č. Vo 27/2016-27/SI OU-NR-OOP5-2020/000815-27 k: V 5162/2015 zo dňa 29.01.2020 vyhovel odvolaniu sťažovateľky, zrušil rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5126/2015-11 zo dňa 17.02.2016 o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/H110 zo dňa 25.06.2015 a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

59. Podľa identifikácie stavu zo dňa 04.03.2020 bola par cela registra E KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 784 m² identifikovaná na stav podľa registra C KN ako parc. č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 175 m², parc. č. XXX/XXX . - ostatná plocha vo výmere 158 m² (obe parcely vo vlastníctve spoločnosti MH Invest, s.r.o.) a parc. č. XXXX/XXX ostatná plocha vo výmere 451 m² vo vlastníctve spoločnosti Nitra Invest, s.r.o. Podľa LV č. XXXX zo dňa 11.03.2020 v katastrálnom území K. je vlastníkom parcely registra C KN č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 175 m² a parc. č. XXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 158 m² spoločnosť MH Invest, s.r.o. a podľa LV č. XXXX zo dňa 11.03.2020 v katastrálnom území K. je vlastníkom parcely reg. E KN č. XXXX/XXX - ostatná plocha vo výmere 451 m² spoločnosť Nitra Invest, s.r.o.

60. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5126/2015-40 zo dňa 10.03.2020, ktorým podľa ustanovenia § 31 ods.3 katastrálneho zákona zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy č.2015/6/H110 zo dňa 25.06.2015 uzavretej medzi predávajúcou M. E. a kupujúcou sťažovateľkou. Proti tomuto rozhodnutiu podala sťažovateľka odvolanie, o ktorom rozhodol žalovaný napadnutým rozhodnutím.

61. Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. na pozemok a stavby na ňom, na ktorom sa má realizovať významná investícia podľa § 1 ods. 3, vzniká zo zákona predkupné právo štátu dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou. Predkupné právo štátu sa zapíše do katastra nehnuteľností na návrh príslušného ministerstva. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám.

62. Podľa § 28 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

63. Podľa § 28 ods. 2 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

64. Podľa § 28 ods. 3 katastrálneho zákona právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

65. Podľa § 30 ods. 4 katastrálneho zákona návrh na vklad sa podáva písomne a obsahuje

- meno, priezvisko a miesto trvalého pobytu, ak ide o účastníka konania fyzickú osobu; obchodné meno, názov a sídlo, ak ide o účastníka konania právnickú osobu,
- označenie okresného úradu, ktorému je návrh adresovaný,
- označenie právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti; ak sú predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov, označia sa všetky právne úkony.

66. Podľa § 30 ods. 5 katastrálneho zákona prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami sú:

- verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- geometrický plán, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje alebo pri zriadení vecného bremena k pozemku,
- dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3,
- oznámenie podľa odseku 3 v papierovej podobe.

67. 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.

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

69. Podľa § 31b ods. 1 katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak

- návrh nepodal účastník konania,
- účastník konania odstúpil od zmluvy 10d) pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad,
- už bol vo veci zamietnutý návrh na vklad z dôvodu uvedeného v § 31 ods. 1,
- účastník konania vzal návrh späť a ostatní účastníci konania s tým súhlasili,
- v určenej lehote nebol zaplatený správny poplatok,
- účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh,
- vo veci koná iný príslušný okresný úrad.

70. Podľa § 22 ods. 5 katastrálneho zákona v katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

71. Podľa § 3 ods. 1 Správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

72. Podľa § 3 ods. 2 Správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

73. Podľa § 3 ods. 4 Správneho poriadku správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnenému vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierné vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

74. Podľa § 3 ods. 5 Správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

75. Podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

76. Podľa § 32 ods. 2 Správneho poriadku podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnenému orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

77. Podľa § 32 ods. 3 Správneho poriadku na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie.

78. Predmetom kasačnej sťažnosti bol napadnutý rozsudok Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/6/2021-110 zo dňa 16.03.2022, ktorým zamietol žalobu sťažovateľky, ktorá sa domáhala preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. VoÚ 31/2020/JA zo dňa 09.11.2020, ktorým tento potvrdil rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5162/2015-36 zo dňa 10.03.2020 a odvolanie zamietol. Sťažovateľka v kasačnej sťažnosti na prvom mieste namietala, že krajský súd rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci, a že nesprávnym procesným postupom súd znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

79. Kasačný súd po preskúmaní spisového materiálu krajského súdu, ktorého súčasťou je aj administratívny spis, dospel k záveru, že kasačné námietky sťažovateľky nie sú dôvodné.

80. Kasačný súd má za to, že krajský súd postupoval v súlade so zákonom, vychádzal zo žalobných bodov žalobkyne. Aj z rozhodnutí NSS ČR jednoznačne vyplýva, že zmyslom a účelom vymedzenia aspoň jedného žalobného bodu je vytvorenie rámca požadovaného súdneho prieskumu. Zákonná požiadavka je preto naplnená aj len celkom všeobecným a stručným - avšak zrozumiteľným a jednoznačným - vymedzením skutkových aj právnych dôvodov nezákonnosti alebo procesných väd správneho rozhodnutia tak, aby bolo zrejmé, v akej časti a z akých hľadísk sa má súd vecou zaoberať (rozsudok NSS ČR sp. zn. 4As 3/2008-78 zo dňa 24. 8. 2010). Uplatnenie dispozičnej zásady v správnom súdnictve nemôže byť v rozpore s povahou práv, ktorým sa poskytuje ochrana, a ani so samotným účelom konania, ktorým je spravodlivá ochrana subjektívnych verejných práv; v tomto zmysle treba interpretovať aj jednotlivé ustanovenia Správneho súdneho poriadku, v ktorých sa dispozičná zásada premieta.

81. V predmetnej veci niet pochyb, že dňom 8. júla 2015 vzniklo s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. zákonné predkupné právo štátu. Zákon č. 175/1999 Z. z. je vo vzťahu ku katastrálnemu zákonu, ale aj k Občianskemu zákonníku osobitným predpisom (so špeciálnou úpravou), čo nakoniec vyplýva z ustanovenia § 3 ods. 5 zákona, keďže predkupné právo štátu sa zapisuje do katastra nehnuteľností (na návrh príslušného ministerstva). Teda ak zákonodarca takéto predkupné právo štátu upravil priamo v zákone, je potrebné ho rešpektovať a pri rozhodovaní o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností na to prihliadať v rámci skúmania podmienok na vklad v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám, ale je to právo štátu zriadené priamo zákonom pri splnení podmienok vlády a príslušného ministerstva podľa zákona č. 175/1999 Z. z. Táto zákonná ochrana predkupného práva štátu ale nie je neobmedzená, je časovo limitovaná, čo vyplýva z ustanovenia § 3 ods. 7 citovaného zákona, teda že predkupné právo štátu podľa odseku 5

zanikne, ak sa do dvoch rokov odo dňa schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou nevykoná alebo ak sa nezačne vyvlastňovacie konanie.

82. Najvyšší správny súd uvádza, že vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom správa katastra ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti (podmienky vkladu podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona), ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12. decembra 2007, sp. zn. č. 8 Sžo 17/2007). Inštitút vkladu je založený na základe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú vkladom do katastra. Vkladové konanie ako návrhové správne konanie sa začína na návrh účastníka konania, pričom katastrálny zákon zakotvuje v § 30 ods. 4 obligatórne náležitosti návrhu na vklad a v nasledujúcom odseku 5 sú uvedené prílohy návrhu, predovšetkým zmluva, na základe ktorej sa má rozhodnúť, ako aj ostatné prílohy, ktoré je nutné priložiť podľa potreby a podľa typu právneho úkonu.

83. Z administratívneho spisu má súd za preukázané, že po právoplatnosti rozhodnutia o vyhovení protestu prokurátora bol prvostupňový správny orgán povinný opätovne skúmať podmienky na vklad vlastníckeho práva v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona s prihliadnutím na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., ako na skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu. Prvostupňový správny orgán prerušil konanie a vyzval účastníkov katastrálneho konania na doloženie listiny preukazujúcej, že štát svoje právo vyplývajúce z § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. nevyužil. Následne, s odôvodnením, že účastníci konania v určenej lehote neodstránili nedostatky návrhu na vklad, správny orgán konanie podľa § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona zastavil. Zároveň v rozhodnutí uviedol, že z vyjadrenia spoločnosti MH Invest, s.r.o. je zrejmé, že štát využil svoje predkupné právo a z toho dôvodu Ministerstvo hospodárstva SR nedalo žiadnej tretej osobe súhlas s nadobudnutím pozemkov schválených na vybudovanie strategického parku. Takisto z toho dôvodu nebola žiadnej tretej osobe vydaná listina o nevyužití/neuplatnení predkupného práva k týmto pozemkom.

84. V zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona je povinnosťou okresného úradu prihliadať na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu a ktoré mohli nastať po uzavretí zmluvy samotnej, ako aj po podaní návrhu. Nakoľko v čase rozhodovania správny orgán zistil, že predmetom prevodu podľa predloženej kúpnej zmluvy bol pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území, na ktorom sa má realizovať významná investícia v zmysle uznesenia Vlády Slovenskej republiky č. 401 zo dňa 08.07.2015, išlo o skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá nastala po podaní návrhu a ktorá má vplyv na povolenie vkladu. Povaha skúmanej okolnosti (existencia zákonného predkupného práva štátu) svedčala o tom, že takúto skutočnosť mal okresný úrad ustáliť v súčinnosti s príslušným orgánom štátu, a nie dopytom na účastníkov katastrálneho konania, ktorí nemohli takúto skutočnosť relevantne osvedčiť. Základnou zásadou správneho konania je zásada materiálnej pravdy, na základe ktorej rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci. Z obsahu predmetnej zásady vyplýva, že správny orgán je povinný vykonávať dokazovanie tak, aby boli náležite objasnené všetky rozhodujúce okolnosti dôležité pre posúdenie veci (úplnosť zistenia).

85. Podľa názoru kasačného súdu v danom prípade nenastala absolútna neplatnosť právneho úkonu - predmetnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, pretože podmienky platnosti sa skúmajú vždy ku dňu uzavretia zmluvy. V čase uzavretia zmluvy neexistovala právna úprava brániaca realizácii predmetu zmluvy. Táto situácia nastala dodatočne, po uzavretí zmluvy, ale v čase pred rozhodnutím o vklade. Správny orgán musí rešpektovať platný a účinný právny stav vyplývajúci i z právnych predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť k času jeho rozhodovania, a ktoré nepravou retroaktivitou zasahujú do právneho vzťahu. Správny orgán musí rešpektovať právny stav vyplývajúci z verejnoprávnych predpisov. Kasačný súd uvedenú situáciu hodnotí ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade. Záonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. spôsobuje s účinkom nepravnej retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti a na túto skutočnosť je správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona povinný prihliadať. Správny orgán bol povinný skúmať, či bol rešpektovaný § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., teda či bola predmetná nehnuteľnosť prednostne ponúknutá štátu. Relevantnú odpoveď má správny orgán v tomto prípade poskytnúť príslušný štátny orgán konajúci za Slovenskú republiku.

86. Najvyšší správní soud sa preto stotožňuje so závermi krajského súdu, že účastníci katastrálneho konania nemohli predložiť listinu, že štát svoje predkupné právo nevyužíva, resp. neuplatňuje, nakoľko nemohli byť pôvodcami takejto listiny, a preto správny orgán nemohol zastaviť konanie o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností z dôvodu, že účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad.

87. Najvyšší správní súd tiež zhodne so závermi krajského súdu poukazuje na to, že žalovaný na jednej strane konštatuje, že účastníci konania neodstránili nedostatky návrhu, pričom zároveň uvádza, že z predloženej listiny je zrejmé, že štát svoje predkupné právo využil. Takéto odôvodnenie rozhodnutia je vnútorne rozporné a nezakladá dôvod na zastavenie katastrálneho konania v zmysle § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona. Ak mal správny orgán zodpovedanú otázku, kvôli ktorej prerušil konanie, teda, či štát využil svoje predkupné právo, potom nie je zrejmé, z akého dôvodu nerozhodol o návrhu na vklad meritórnym spôsobom.

88. Vzhľadom na vyššie uvedené, nakoľko preskúmané rozhodnutie a postup sťažovateľa trpia vadami, ktoré ho činia nezákonným, má kasačný súd za to, že krajský súd dospel k správneému záveru, keď preskúmané rozhodnutie zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie. Z uvedeného dôvodu kasačnú sťažnosť podľa § 461 Správneho súdneho poriadku ako nedôvodnú zamietol.

89. O náhrade trov kasačného konania rozhodol Najvyšší správní súd Slovenskej republiky podľa § 167 ods.1 S.s.p. v spojení s § 467 ods.1 S.s.p. Sťažovateľka v kasačnom konaní úspech nemala a žalovanému náhrada trov kasačného konania prislúcha len v prípadoch, ak to možno spravodlivo požadovať a po splnení zákonom stanovených podmienok len výnimočne (§ 168 S.s.p.), ktoré podľa obsahu súdnych spisov nenastali. Ďalšiemu účastníkovi kasačný súd nárok na náhradu trov kasačného konania nepriznal, keďže mu v kasačnom konaní nebola uložená povinnosť, s plnením ktorej by mu trovy kasačného konania vznikli (§ 467 ods. 1 v spojení s § 169 Správneho súdneho poriadku).

90. Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prijal rozsudok jednomyseľne (§ 139 ods. 4 Správneho súdneho poriadku).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok **n i e j e** prípustný.