

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 11S/98/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4021200371
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 03. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šišková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4021200371.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šiškovej a členov senátu Mgr. Mareka Janigloša a JUDr. Dariny Vargovej, v právnej veci žalobkyne: P. U., nar. XX. XX. XXXX, V. XXXX/X, V., zastúpenej advokátskou kanceláriou LawService, s.r.o., Stráž 3/223, Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, Bratislava 212, IČO: 00 166 260 a pribratých účastníkov konania: 1/ W. X., nar. XX. XX. XXXX, E. XXX, G., 2/ C. P., nar. XX. XX. XXXX, L. X, O., 3/ Z. F., nar. XX. XX. XXXX, M. XX, G., 4/ F. U., nar. XX. XX. XXXX, Z. D. XXX/X, O., 5/ O. P., nar. XX. XX. XXXX, X. - D.- L. XX, 6/ G. P., nar. XX. XX. XXXX, M. X, X. - D., 9/ P. P., nar. XX. XX. XXXX, Z. XXX, O.-Y., 10/ L. P., nar. XX. XX. XXXX, U. X, O., 11/ Ing. Y. P., nar. XX. XX. XXXX, Z. XXX, O.-Y., 12/ F. P., nar. XX. XX. XXXX, Z. XXX, O.-Y., 13/ L. P., nar. XX. XX. XXXX, F. XX, Y. O. X., 14/ X. P., nar. XX. XX. XXXX, Y. O. X., 15/ L. V., nar. XX. XX. XXXX, E. XX, M. a 16/ W. P., nar. XX. XX. XXXXX, Y. O. X., o správnej žalobe zo dňa 20. 07. 2021 proti rozhodnutiu žalovaného č. VoÚ 15/2021/Pop zo dňa 25. 06. 2021, takto

rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a .

Žalovanému a pribratým účastníkom konania právo na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a .**

o d ô v o d n e n i e :

I. Priebeh administratívneho konania

1. Z administratívneho spisu zn. V 5542/2015, ktorý súdu predložil žalovaný, bolo zistené, že dňa 09. 07. 2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej len správny orgán prvého stupňa) doručený návrh zo dňa 08. 07. 2015 (podaný U. P. ako predávajúcou a žalobkyňou ako kupujúcou) na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/8/Luž/2973 zo dňa 08. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou - U. P. a kupujúcou - žalobkyňou, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území G. a zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra C KN č. XXXX orná pôda o výmere 1.193 m² (vo výlučnom vlastníctve predávajúcej). Konanie sa viedlo pod sp. zn. V 5542/2015.

2. Správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor) vydal rozhodnutie pod č. V 5542/15-4 dňa 31. 07. 2015, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k vyššie označenej nehnuteľnosti v prospech žalobkyne na základe vyššie označenej kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015 s tým, že právne účinky vkladu nastali dňa 31. 07. 2015.

3. Zo spisu zn. UP 21/2015 správny súd zistil, že Okresná prokuratúra Nitra podala proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 31. 07. 2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra

nehnutelností protest prokurátora pod č. Pd 223/15/4403-2 zo dňa 15. 10. 2015, v ktorom navrhla toto rozhodnutie zrušiť. Prokuratúra v proteste uviedla, že vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401 zo dňa 08. 07. 2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“, pričom stavba má byť umiestnená i v katastrálnom území G.. Zároveň citovala ust. § 31 ods. 1, 3 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ust. § 39 a § 40a Občianskeho zákonníka a ust. § 32 ods. 1 a § 46 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

4. V proteste prokuratúra ďalej uviedla, že predkupné právo štátu je upravené v zákone č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v danom prípade vzniklo dňom prijatia uznesenia vlády SR dňa 08. 07. 2015. V čase vydania rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti mal správny orgán prvého stupňa preukázať, že na nehnuteľnosti registra C KN parc. č. XXXX v katastrálnom území G. už existovalo zákonné predkupné právo. Konanie malo byť podľa ust. § 31a písm. c/ katastrálneho zákona prerušené a účastníci konania mali byť vyzvaní, aby doložili listiny preukazujúce tú skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Ak by túto skutočnosť nepreukázali, bol by to dôvod na zastavenie katastrálneho konania podľa ust. § 31b ods. 1, písm. f/ katastrálneho zákona.

5. Prokuratúra bola toho názoru, že správny orgán prvého stupňa porušil ustanovenie § 32 ods. 1 správneho poriadku, keď presne a úplne nezistil skutočný stav veci vo vzťahu k existencii zákonného predkupného práva štátu, a na túto právne významnú skutočnosť neprihliadol. Konanie o proteste prokurátora sa viedlo pred správnym orgánom prvého stupňa pod sp. zn. UP 21/2015 a tento administratívny spis žalovaný súdu taktiež predložil.

6. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. UP 21/2015-7 dňa 02. 11. 2015, ktorým vyhovel protestu Okresnej prokuratúry Nitra zo dňa 15. 10. 2015 a rozhodnutie zo dňa 31. 07. 2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zrušil. Správny orgán prvého stupňa rozhodnutím zo dňa 22. 01. 2016 prerušil katastrálne konanie a vyzval účastníkov konania, aby predložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo vyplývajúce mu z ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. nevyužil. K rozhodnutiu o prerušení katastrálneho konania sa vyjadrila v podaní zo dňa 15. 02. 2016 žalobkyňa s tým, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcemu a kupujúci touto listinou nemá z akého titulu disponovať.

7. Správny orgán prvého stupňa rozhodnutie zo dňa 17. 02. 2016 pod č. k. V 5542/2015-12, ktorým zastavil katastrálne konanie z dôvodu, že účastníci konania nepreukázali, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Odvolanie proti uvedenému rozhodnutiu podala žalobkyňa v podaní zo dňa 01. 03. 2016.

8. Žalovaný svojim rozhodnutím zo dňa 31. 03. 2016 zamietol odvolanie žalobkyne a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17. 02. 2016 (o zastavení katastrálneho konania).

9. Proti rozhodnutiu žalovaného podala žalobkyňa správnu žalobu, o ktorej rozhodol tunajší súd rozsudkom č. k. 11S/115/2016-136 zo dňa 22. 08. 2018, ktorý rozhodnutie žalovaného zo dňa 31. 03. 2016 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konania. Žalovaný na základe uvedeného rozsudku opätovne rozhodol o odvolaní žalobkyne tak, že rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17. 02. 2016 (ktorým zastavil katastrálne konanie) zrušil a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

10. Následne Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor vydal dňa 10. 06. 2016 rozhodnutie č. V 3659/16, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam tam uvedeným v prospech MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi U. P. ako predávajúcou a MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim.

11. Súčasťou administratívneho spisu sú i ďalšie rozhodnutia vydané Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom, a to rozhodnutie pod č. V 6219/2016 zo dňa 24. 06. 2016, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech MH Invest II, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. a kupujúcim MH Invest II, s. r. o., ako i rozhodnutie pod V 5116/18 zo dňa 20. 06. 2018, ktorým katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva do KN k

nehnutelnostiam v k. ú. G. v prospech Gestamp Nitra, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a kupujúcim Gestamp Nitra, s.r.o.

12. Súčasťou spisu je i rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy natrvalo, vydané Okresným úradom Nitra, pozemkovým a lesným odborom zo dňa 24. 03. 2016, na základe ktorého sa odníma výmera 27,3032 ha k. ú. G. pre objekt stavby strategický park.

13. V spise a nachádza i rozhodnutie o vyvlastnení, ktoré vydal Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky pod č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 dňa 18. 08. 2016, ktorým boli vlastníkov (MH Invest II, s. r. o.) vyvlastnené tam uvedené nehnuteľnosti (okrem iných i nehnuteľnosť parc. č. XXXX kat. územie G. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“ v katastrálnom území U., K., Y., G., K., I.. Rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 18. 08. 2016 nadobudlo podľa vyznačenia právoplatnosť dňa 03. 11. 2016.

14. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5542/2015-44 zo dňa 16. 12. 2020, ktorým podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy č. 2015/7/8/Luž/2973 uzavretej medzi U. P. ako predávajúcim a žalobkyňou ako kupujúcou. Proti rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie podaním zo dňa 04. 01. 2021.

II. Zhrnutie napadnutého rozhodnutia

15. Žalovaný rozhodnutím č. k. VoÚ 15/2021/Pop zo dňa 25. 06. 2021 odvolanie žalobkyne zamietol a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 16. 12. 2020. V odôvodnení svojho rozhodnutia žalovaný opísal priebeh správneho (katastrálneho) konania tak, ako je uvedený v predchádzajúcej časti tohto rozsudku a že odvolanie žalobkyne proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 24. 06. 2020 nie je dôvodné.

16. Uviedol, že predpokladom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností je splnenie zákonných podmienok ustanovených v katastrálnom zákone a iných právnych predpisov. Pri rozhodovaní o vklade prihliada i na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

17. Úrad preskúmal návrh na vklad vlastníckeho práva v konaní V 5542/2015 a porovnal súladnosť údajov v nich uvedených s reálnym stavom zapísaným v operáte katastra nehnuteľností. Predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy bol pozemok, ktorý ako je uvedený v návrhu na vklad a v kúpnej zmluve - pozemok reg. C KN parc. č. XXXX orná pôda o výmere 1193 m² zapísaný na LV č. XXXX kat. územie G., už nie je vedený v katastri nehnuteľností.

18. Dňa 02. 05. 2016 správny orgán prvého stupňa zapísal do katastra nehnuteľností rozhodnutie Okresného úradu Nitra, pozemkového a lesného odboru zo dňa 24. 03. 2016 a rozhodnutie o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy pre účely výstavby „príprava strategického parku Nitra, II etapa“, ktorého súčasťou bol aj pozemok, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy. Do katastra bol zapísaný aj geometrický plán č. 39/2016, na základe ktorého bol prevádzaný pozemok zapísaný do katastra nehnuteľností ako pozemok registra C KN parc. č. XXXX ostatná plocha o výmere 1193 m², t. j. s iným druhom pozemku.

19. Dňa 10. 06. 2016 bol povolený vklad vlastníckeho práva pod č. V 3659/2016 k pozemku registra C KN parc. č. XXXX ostatná plocha o výmere 1193 m² k. ú. G. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., a to na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 03. 03. 2016 medzi predávajúcou a spoločnosťou MH Invest, s.r.o.

20. Spolu s predmetným rozhodnutím bol do katastra nehnuteľností zapísaný aj geometrický plán č. 39/2016 úradne overený Okresným úradom dňa 17. 03. 2016 pod č. 282/2016, na základe ktorého bol Pozemok zapísaný do katastra nehnuteľností ako pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², t. j. s iným druhom pozemku. Pri posudzovaní oprávnenosti predávajúcej nakladať s pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², k. ú. G., po preskúmaní chronológie vlastníckych zápisov viažucich sa k pozemku uviedol, že dňa 10.06.2016 bol

povolený vklad vlastníckeho práva pod č. V - 3659/2016 k pozemku registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², k. ú. G. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. na podklade kúpnej zmluvy č. 30203/46963/2015/Lužianky/007/2962 uzatvorená medzi predávajúcou a spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim dňa 03. 03. 2016 v znení doložky o oprave zo dňa 09. 06. 2016. Kúpnu zmluvou č. 20160027 zo dňa 21. 06. 2016, ktorá tvorila prílohu návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní pod č. V - 6219/2016 Okresný úrad dňa 24. 06. 2016 rozhodnutím povolil vklad vlastníckeho práva, predmetom ktorého bol pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², k. ú. G. v prospech spoločnosti MH Invest II, s. r. o.. Rozhodnutím o vyvlastnení č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18. 08. 2016, bolo vyvlastnené vlastnícke právo o. i. aj k pozemku registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², k. ú. G. vlastníkovi MH Invest II, s. r. o. vo verejnom záujme v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. Zápis bol vykonaný dňa 04. 11. 2016 v konaní pod č. Z - 9320/2016. Listom zo dňa 22.08.2017 požiadala spoločnosť MH Invest, s.r.o. okresný úrad o zápis geometrického plánu č. 80/2016 overeného Okresným úradom pod č. 76/2017 dňa 27. 01. 2017. Predmetným geometrickým plánom pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², k. ú. G. zanikol tak, že bol zlúčený do pozemku registra C KN parc. č. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35127 m² a do pozemku registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 106354 m². Zápis geometrického plánu bol vykonaný v konaní R - 1082/2017.

21. V konaní R - 257/2018 bol zapísaný geometrický plán č. 162/2017 overený Okresným úradom pod č. 2443/2017 zo dňa 08. 11. 2017, v zmysle ktorého sa pozemok registra C KN parc. č. XXXX rozdelil na pozemok registra C KN parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35029 m² a na pozemok registra C KN parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 98 m².

22. Dňa 07. 06. 2018 spoločnosť MH Invest, s.r.o. podala návrh na vklad vlastníckeho práva, predmetom ktorého bol aj pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 106354 m², k. ú. G.. Prílohu návrhu na vklad tvorila kúpna zmluva zo dňa 05. 06. 2018 v znení dodatku č. 1 zo dňa 19. 06. 2018 uzatvorená medzi spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako predávajúcou a spoločnosťou Gestamp Nitra, s. r. o. ako kupujúcim. Vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 20. 06. 2018 pod č. V-5116/2018. Spoločnosť MH Invest, s.r.o. požiadala okresný úrad o zápis geometrického plánu č. GDZV - 126/2018 úradne overeného Okresným úradom dňa 12. 07. 2018 pod č. 1627/2018, na základe ktorého bol pozemok registra C KN parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35029 m², k. ú. G. rozdelený, pričom o. i. vznikol pozemok registra C KN parc. č. XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 138 m², k. ú. G., ktorý zodpovedá časti pôvodnej parcely registra C KN parc. č. XXXX, a teda zodpovedá časti pozemku.

23. V súčasnosti je pozemok registra C KN parc. č. XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 138 m², evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. G. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., a pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 106354 m², ktorého súčasťou je časť pozemku evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. G. v prospech spoločnosti Gestamp Nitra, s. r. o.

24. K poznámkam, ktoré boli zapísané na LV č. XXXX k. ú. G. vzťahujúce sa k pozemku parc. C KN č. XXXX (pôvodne parc. č. XXXX) uviedol, že uvedené poznámky sú informatívneho charakteru, ktoré podľa žalovaného nemajú vplyv v zmysle predbežnej otázky na výsledok rozhodovania o návrhu na vklad okresného úradu.

25. Pokiaľ ide o zapísanú poznámku o začatí súdneho konania na návrh žalobkyne o určenie vlastníckeho práva pod č. konania sp. zn. 10C/200/2016 vedenom Okresným súdom Nitra, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX a XXXX k. ú. G. uviedol, že z návrhu na zápis poznámky zaevidovaného pod č. P 147/16 zistil, že P. U. sa žalobou domáha určenia, že je výlučným vlastníkom pozemku. Vzhľadom na petit formulovaný v žalobe, na základe ktorej bola vyznačená predmetná poznámka, žalovaný konštatoval, že toto súdne konanie nie je relevantné z hľadiska rozhodovania o návrhu na vklad, pretože jeho predmetom nie je určenie vlastníckeho práva prevodcov k predmetu prevodu, ale určenie vlastníckeho práva P. U. k predmetu prevodu. Či by už teda príslušný súd žalobe vyhovel alebo nevyhovel, stále by nebolo preukázané oprávnenie prevodcu nakladať s predmetom prevodu ku dňu opätovného rozhodovania o návrhu na vklad. Z tohto dôvodu nemožno považovať súdne konanie vedené na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 10C/200/2016 za konanie o predbežnej otázke. Samotné začatie súdneho konania nevyvracia hodnovernosť a záväznosť údajov katastra nehnuteľností o vlastníckom práve (§ 70 Katastrálneho zákona) a súčasne právne následky začatia tohto konania

pokrýva inštitút subjektívnej záväznosti rozsudku upravený v § 228 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok. Z dôvodu, že súdne konanie, so žalobou ktorého je žalovaný oboznámený, rieši otázku, či je kupujúca vlastníčkou pozemku, a v návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní pod č. V - 5542/2015 účastníci konania navrhujú, aby Okresný úrad rozhodol o vklade vlastníckeho práva k pozemku v prospech kupujúcej, opätovne uviedol, že nepovažuje výsledok prebiehajúceho súdneho konania týkajúceho sa pozemku za dôležitý z hľadiska rozhodovania o návrhu na vklad vlastníckeho práva pod č. konania V - 5542/2015, a preto nepovažuje za opodstatnené.

26. Vzhľadom na to, že výmera pozemku bola na základe geometrických plánov (č. 80/2016 overený okresným úradom pod č. 76/2017 dňa 27. 01. 2017, č. 162/2017 overený okresným úradom pod č. 2443/2017 zo dňa 08. 11. 2017 a č. GDZV - 126/2018 úradne overený okresným úradom dňa 12. 07. 2018 pod č. 1627/2018) včlenená do iných pozemkov registra C KN, v tomto prípade môžeme hovoriť o technickom zániku parcely, avšak predmet prevodu ako časť zemského povrchu nezanikol, existuje, avšak je iným spôsobom technicky zaznamenaný v katastrálnej mape, pričom v súčasnosti pozemok nie je v katastrálnej mape zakreslený a zistiť, kde sa daný pozemok nachádzal, je možné len spätnou identifikáciou pozemku (parcely). Z uvedeného vyplýva, že pozemok ako predmet prevodu nezanikol reálne, zanikol technicky a údaje, ktoré sú uvedené v kúpnej zmluve (parcelné číslo, druh pozemku, výmera) už nie sú aktuálne, resp. platné.

27. Žalovaný sa stotožnil s postupom správneho orgánu prvého stupňa, ktorý po oboznámení sa so skutkovým a právnym stavom pri rozhodovaní o návrhu na vklad už nepovažoval predávajúcu za vlastníčku pozemku, a tak návrh na vklad vlastníckeho práva zamietol.

28. Žalovaný nesúhlasil s vyjadreniami žalobkyne, že správny orgán prvého stupňa vychádzal z nesprávnych skutkových zistení, nesprávne právne posúdil zistené skutočnosti a rozhodnutie o zamietnutí dostatočne neodôvodnil. Po preskúmaní všetkých skutočností na základe listín tvoriacich obsah spisu dospel k rovnakému záveru.

29. V závere uviedol, že sa žalobkyňa vo veľkej časti venuje problematike zákonného predkupného práva, avšak žalovaný nepovažoval za potrebné sa k otázke skúmania splnenia podmienok predkupného práva štátu vyjadrovať, a poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžrk/7/2018 zo dňa 21. 11. 2018.

III. Zhrnutie argumentov žalobkyne v podanej žalobe

30. V podanej žalobe zo dňa 20. 07. 2021 (ktorá bola súdu doručená dňa 21. 07. 2021) žalobkyňa žiadala zrušiť rozhodnutie žalovaného č. VoÚ 15/2021/Pop zo dňa 25. 06. 2021 ako i rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5542/2015 -44 zo dňa 16. 12. 2020 a vec vrátiť na ďalšie konanie. Uviedla, že rozhodnutie nepovažuje za správne a zákonné.

31. V III. časti žaloby žalobkyňa stručne uviedla dôvody rozhodnutia žalovaného (uvedené v II. časti tohto rozsudku).

32. V časti IV. žaloby (žalobné body) žalobkyňa namietala:

- nesprávne posúdenie nových skutočností - prvostupňový správny orgán poukázal na zmenu vlastníka nehnuteľnosti. Správny orgán vec nesprávne právne posúdil. Žalovaný neprihliadal na rozhodnutie Krajského súdu v Nitre o zrušení rozhodnutia o zastavení vkladového konania sp. zn. 11S/115/2016m keď ustanovenie § 228 ods. 2 rozširuje subjektívnu záväznosť na každého ďalšieho nadobúdateľa, ak je na list vlastníctva zapísaná poznámka o súdnom konaní. Na liste vlastníctva bola zapísaná poznámka o konaní 11S/115/2016. Žalovaný sa v nadväznosti na túto skutočnosť nevysporiadal s otázkou neexistencie dobrej viery ďalších nadobúdateľov v dôsledku čoho nemôže návrh zamietnuť z dôvodu, že po zastavení vkladového konania (a medzi zrušením tohto rozhodnutia) došlo k ďalším prevodom pozemku. Správny orgán sa nemôže zbaviť povinnosti posudzovať nadobudnutie práv v nadväznosti na zrušené oznámenie, pričom je povinný chrániť len práva nadobudnuté v dobrej viere (mutatis mutandis Rozsudok Najvyššieho správneho súdu zo dňa 30. 10. 2018, č. j. 5As/122/2016-36). V posudzovanom prípade bola na liste vlastníctva zapísaná poznámka o správnom konaní, ale i o konaní

pred všeobecným súdom, z čoho je zrejmé, že k nadobudnutiu pozemku v dobrej viere nemohlo dôjsť ani u jedného z nadobúdateľov.

33. Všetky ďalšie rozhodnutia Okresného úradu, ktoré boli vydané po (zrušenom) rozhodnutí o zastavení tohto vkladového konania, stratili svoje opodstatnenie. Iný záver by znamenal len formálne zopakovanie administratívneho konania v rozpore s právom na spravodlivý proces. Pre nezákonnosť rozhodnutia došlo k jeho zrušeniu a táto skutočnosť musí byť zohľadnená aj čo sa týka nadväzujúcich rozhodnutí. Len taký postup je súladný s právom na spravodlivý proces. Takýto záver nie je v rozpore s úpravou obsiahnutou v ustanovení § 135 ods. 1 Zákona č. 162/2015 Správneho súdneho poriadku, ďalej len „SSP“ (na rozhodnutie správneho súdu je rozhodujúci stav v čase právoplatnosti rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo v čase vydania opatrenia orgánu verejnej správy) alebo s ustanovením §31 ods. 1 katastrálneho zákona, nakoľko dôvod nezákonnosti bol daný už v dobe vydania nadväzných rozhodnutí, avšak táto nezákonnosť dovtedy nebola autoritatívne zistená.

34. Ďalej namietala nezákonnosť rozhodnutia žalovaného, nakoľko vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Žalovaný nevenoval pozornosť otázke predkupného práva, uviedol, že túto považoval za nadbytočnú vzhľadom k dôvodom rozhodnutia. Prvostupňový správny orgán však (v súlade s právnym názorom Krajského súdu) skúmal skutočnosť, či štát využil svoje predkupné právo. V tomto smere prvostupňový orgán vec nesprávne právne posúdil a žalovaný pochybil, keď tejto otázke nevenoval pozornosť. Ak by totiž štát svoje predkupné právo využil, k vyvlastneniu by dôjsť nemohlo.

35. V tejto súvislosti poukázala na čl. 2 ods. 2 Ústavného zákona č.460/1992 Z. z Ústavy Slovenskej republiky, a jeho výklad podaný Ústavným súdom SR v uznesení č. 49/1998 Z. z., ktorý citovala a poukázala i na nález II. ÚS 143/02 Ústavného súdu Slovenskej republiky, ďalej len „Ústavný súd SR“ z 05. 11. 2002.

36. Zákomom o niektorých opatreniach nedošlo k zmene zákonnej úpravy predkupného práva, pričom úprava predkupného práva sa nachádza v zákone č. 40/1964 Zb. Občianskom zákonníku. Ustanovenie § 853 Občianskeho zákonníka je zákonným príkazom k analógii, pokiaľ nie je určitý právny vzťah riešený v právnej norme, je potrebné vychádzať z obdobnej právnej normy. Z ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka vyplýva, že predkupné právo zostáva zachované voči nadobúdateľovi.

37. Návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku bol schválený uznesením vlády SR č. 401/2015 zo dňa 08. 07. 2015. V nadväznosti na uvedené následne Ministerstvo hospodárstva SR v zmysle § 3 ods. 2 Zákona o niektorých opatreniach vydalo osvedčenie o „významnej investícii“ dňa 13. 07. 2015. Súčasťou návrhu osvedčenia bol, v súlade s § 3 zákona č. 175/1999 Z. z. aj zoznam pozemkov, na ktorých sa má realizovať schválená stavba (časť 5 Zoznam pozemkov súvisiacich s vybudovaním Strategického parku).

38. Kúpna zmluva, ktorá je podkladom pre návrh zápisu vlastníckeho práva, bola uzatvorená dňa 08. 07. 2015, avšak v tomto čase predkupné právo štátu nebolo zapísané v katastri nehnuteľností. Rozhodnutie žalovaného je i v tomto smere nezákonným a arbitrárnym. Ak teda predkupné právo štátu v čase uzatvorenia právneho úkonu neexistovalo, nebol dôvod, aby správny orgán prvého stupňa prihliadal na skutočnosť, či štát využil alebo nevyužil predkupné právo.

39. V tejto časti sa žalobkyňa zaoberala otázkou pravej a nepravej retroaktivity s tým, že i podľa názoru Ústavného súdu SR je nevyhnutné si všímať nadobudnuté práva, ktoré by mali byť pre budúcnosť zlepšované a nie rušené, príp. zhoršované.

40. Správny orgán prvého stupňa pôvodne spojil porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou, následne po zrušení rozhodnutia správnym súdom skúmal, či bolo predkupné právo uplatnené, avšak dôvody uvádzané v odvolaní ohľadne predkupného práva vyhodnotil žalovaný ako nadbytočné, lebo zmluva nie je vkladuschopná z iných dôvodov. Odôvodnenie rozhodnutia je tak logicky rozporné, arbitrárne a jeho následkom je porušenie práva na súdnu ochranu.

41. Ďalej poukázala na nesprávne právne posúdenie (absolútna neplatnosť a dodatočná nemožnosť plnenia). V tejto súvislosti sa žalobkyňa zaoberala legálnou definíciou právneho úkonu a otázkou jeho platnosti, resp. absolútnej neplatnosti, ktorá musí vyplývať priamo z právnej normy.

42. Vzhľadom na vyššie uvedený skutkový a právna rozbor mala žalobkyňa za to, že predávajúca už po uzavretí kúpnej zmluvy so žalobkyňou nemala povinnosť ponúknuť pozemok štátu a to vzhľadom na viazanosť svojim obligačným prejavom, pričom túto povinnosť nemala ani v priebehu vkladového konania. Opačný výklad by predstavoval neprímeraný zásah do vlastníckeho práva tak, ako je chránené v čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky.

43. Právna norma ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. neobsahuje:

- 1) žiadne ustanovenia, z ktorého by vyplývala absolútna neplatnosť, napr. znením „inak je právny úkon neplatný,“
- 2) ani žiadne ustanovenie „zákazu“ nakladania s majetkom, ktoré by mohlo zakladať napr. relatívnu neplatnosť.

44. Napriek tomu, že v čase vzniku právneho úkonu, predkupné právo štátu nebolo zapísané v katastri, je potrebné uviesť, že príslušná právna úprava nespája porušenie takéhoto predkupného práva štátu s absolútnou neplatnosťou a to z nasledovných dôvodov. Právna úprava predkupného práva štátu v zmysle Zákona o niektorých opatreniach bližšie neustanovuje ďalšie podmienky výkonu a postupu pri uplatnení tohto predkupného práva, len takéto právo všeobecne konštatuje. Za zachovania zásady legality je potrebné analogicky hľadať ustanovenia, ktoré postup pri uplatňovaní predkupného práva upravujú a to bez ohľadu na verejný alebo občianskoprávny charakter takého vzťahu.

45. Predkupné právo štátu je upravené aj napr. v § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. ochrane pamiatkového fondu „Ak vlastník zamýšľa predať kultúrnu pamiatku alebo jej časť, je povinný písomne ju ponúknuť na kúpu štátu zastúpenému ministerstvom“. Ďalšie odseky relatívne podrobne upravujú ďalší postup uplatnenia tohto predkupného práva (zákon č. 175/1999 Z. z. neustanovuje žiadne také podrobnosti, avšak je zrejmé, že sa musí postupovať podľa nejakých právnych noriem. Dôležité je však v tomto smere priame prepojenie na ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré riešia problematiku zmluvného predkupného práva.

46. Na podporu argumentácie žalobkyne v tomto smere dala tiež do pozornosti návod Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky v rámci Katastrálneho bulletinu č. 2/2014 v obdobnej veci, ktoré zároveň ilustruje aká bola doterajšia prax pri posudzovaní predkupného práva štátu.

47. Pojmové znaky nemožnosti plnenia a následky nemožnosti plnenia sú upravené v ustanovení § 575 Občianskeho zákonníka. Podľa ods. 2 § 575 Občianskeho zákonníka plnenie nie je nemožné, najmä ak ho možno uskutočniť aj za sťažených podmienok, s väčšími nákladmi alebo až po dojednanom čase. Z ustanovenia § 3 ods. 7 zákona o niektorých opatreniach vyplýva, že predkupné právo zaniká pokiaľ nedôjde k splneniu zákonných podmienok - do dvoch rokov sa nevykoná alebo nezačne vyvlastňovacie konanie. Z dikcie tohto ustanovenia vyplýva, že záväzok plniť podľa kúpnej zmluvy by bolo možné splniť aj po dohodnutej dobe.

48. Dodatočná (právna) nemožnosť 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. Nemôže sa jednať o také správanie (resp. konanie), ktoré možno odvrátiť inými spôsobilými prostriedkami. Dôležitou skutočnosťou je, že predkupné právo štátu zostáva zachované aj voči nadobúdateľovi.

49. Výklad dodatočnej nemožnosti plnenia musí byť reštriktívny aby nedošlo k spochybneniu zásady pacta sunt servanda a tým i k podlomeniu princípu právnej istoty. Pojmovým znakom dodatočnej nemožnosti je trvalá zmena okolností, ktorá je dotknutou stranou neovplyvniteľná. Nakoľko z ustanovenia § 3 ods. 7 Zákona o niektorých opatreniach vyplýva, že trvanie predkupného práva je časovo ohraničené a predovšetkým preto, lebo nároky z porušenia predkupného práva rieši osobitná (kogentná) právna úprava, nemôže sa jednať o dodatočnú nemožnosť plnenia. Dodatočná nemožnosť je pri predkupnom práve pojmovo vylúčená.

50. V posudzovanom prípade štát nadobudol pozemok vyvlastnením potom, čo bolo vydané oznámenie, ktoré neskôr správny súd zrušil. Následne správny orgán vkladové konanie zastavil z dôvodu, že právny úkon posúdil ako úkon absolútne neplatný. Ak by došlo k uplatneniu predkupného práva zákonným

spôsobom, žalobkyni by uhradená kúpna cena bola vykompenzovaná tým, že by jej túto kúpnu cenu zaplatil štát. Kvôli arbitrárnym záverom správneho orgánu došlo k situácii, že predávajúca kúpnu cenu nevrátila a žalobkyňa sa musí domáhať jej vrátenia v súdnom konaní.

51. Na základe uvedeného je potrebné prijať záver, že predkupné právo štátu má vecné účinky, keďže sa zapisuje do katastra nehnuteľnosti, avšak neznamená obmedzenie zmluvnej voľnosti vlastníka. Ten, v koho prospech bolo zapísané (v tomto prípade štát) sa môže domáhať, aby mu nehnuteľnosť bola ponúknutá ku kúpe, pričom ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní, oprávnená osoba sa môže domáhať, aby mu táto povinnosť bola uložená súdom. Po uzavretí kúpnej zmluvy však takáto povinnosť neexistovala, nakoľko účastníci záväzkovo-právneho vzťahu sú prejavmi vôle viazaní a na tom nič nemení ani skutočnosť, že vlastníctvo sa nadobúda vkladom, keďže sa jedná o vecnoprávne následky (publicita v katastri nehnuteľnosti a záväznosť údajov pre tretie osoby pokiaľ nedôjde k ich vyvráteniu v súdnom konaní), pričom záväzkovo-právne následky nastávajú dňom podpisu zmluvy (pokiaľ nie je dohodnutý iný dátum účinnosti zmluvy).

IV. Zhrnutie vyjadrenia žalovaného

52. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 23. 11. 2021 k správnej žalobe popísal skutkový stav, ako vyplýva z časti I. tohto rozsudku.

53. V ďalšej časti svojho vyjadrenie uviedol dôvody, ktoré ho viedli k potvrdeniu rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa. Poukázal na to, že splnenie podmienok na vklad práva do katastra nehnuteľností okresný úrad, katastrálny odbor skúma v konaní o návrhu na vklad. Konanie o návrhu na vklad je rozhodovací procesný postup, v ktorom okresný úrad, katastrálny odbor ako správny orgán posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho postupu je rozhodnutie o povolení vkladu, rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad alebo rozhodnutie o zastavení konania o návrhu na vklad. Predmetom kúpnej zmluvy je pozemok, ktorý v podobe, ako je uvedený v návrhu na vklad a v kúpnej zmluve - pozemok registra C KN parc. č. XXXX, orná pôda o výmere 1193 m² zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. G. - už nie je vedený v katastri nehnuteľností. V tomto prípade môžeme hovoriť o technickom zániku parcely, avšak predmet prevodu ako časť zemského povrchu nezanikol, existuje, avšak je iným spôsobom technicky zaznamenaný v katastrálnej mape, pričom v súčasnosti pozemok nie je v katastrálnej mape zakreslený a zistiť, kde sa daný Pozemok nachádzal, je možné len spätnou identifikáciou pozemku (parcely). Z uvedeného vyplýva, že Pozemok ako predmet prevodu nezanikol reálne, zanikol technicky a údaje, ktoré sú uvedené v kúpnej zmluve (parcelné číslo, druh pozemku, výmera) už nie sú aktuálne, resp. platné.

54. Dňa 02. 05. 2016 Okresný úrad zapísal do katastra nehnuteľností rozhodnutie Okresného úradu Nitra, pozemkový a lesný odbor č.: OU-NR-PLO 2016/014064 zo dňa 24. 03. 2016 o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy pre účely výstavby „príprava strategického parku Nitra, II etapa“, ktorého súčasťou bol aj pozemok. Spolu s predmetným rozhodnutím bol do katastra nehnuteľností zapísaný aj geometrický plán č. 39/2016 úradne overený Okresným úradom dňa 17. 03. 2016 pod č. 282/2016, na základe ktorého bol pozemok zapísaný do katastra nehnuteľností ako pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², t. j. s iným druhom pozemku.

55. Dňa 10. 06. 2016 bol povolený vklad vlastníckeho práva pod č. V - 3659/2016 k pozemku registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², k. ú. G. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. Okresný úrad dňa 24. 06. 2016 rozhodnutím povolil vklad vlastníckeho práva, predmetom ktorého bol pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², k. ú. G. v prospech spoločnosti MH Invest II, s. r. o.

Rozhodnutím o vyvlastnení č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18. 08. 2016 sa vyvlastnilo vlastnícke právo o. i. aj k pozemku registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², k. ú. G. vlastníkovi MH Invest II, s. r. o. vo verejnom záujme v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. Zápis bol vykonaný dňa 04. 11. 2016 v konaní pod č. Z - 9320/2016. Listom zo dňa 22. 08. 2017 požiadala spoločnosť MH Invest, s.r.o. Okresný úrad o zápis geometrického plánu č. XX/XXXX overeného Okresným úradom pod č. 76/2017 dňa 27. 01. 2017. Predmetným geometrickým plánom pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 1193 m², k. ú. G. zanikol tak, že bol

zlúčený do pozemku registra C KN parc. č. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35127 m² a do pozemku registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 106354 m². Zápis geometrického plánu bol vykonaný v konaní R - 1082/2017. V konaní R - 257/2018 bol zapísaný geometrický plán č. XXX/XXXX overený Okresným úradom pod č. 2443/2017 zo dňa 08. 11. 2017, v zmysle ktorého sa pozemok registra C KN parc. č. XXXX rozdelil na pozemok registra C KN parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35029 m² a na pozemok registra C KN parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 98 m².

56. Dňa 07. 06. 2018 spoločnosť MH Invest, s.r.o. doručila Okresnému úradu návrh na vklad vlastníckeho práva, predmetom ktorého bol aj pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 106354 m², k. ú. G.. Vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 20. 06. 2018 pod č. V - 5116/2018. Spoločnosť MH Invest, s.r.o. požiadala Okresný úrad dňa 17. 08. 2018 o zápis geometrického plánu č. GDZV - XXX/XXXX úradne overeného okresným úradom dňa 12. 07. 2018 pod č. 1627/2018, na základe ktorého bol pozemok registra C KN parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35029 m², k. ú. G. rozdelený, pričom o. i. vznikol pozemok registra C KN parc. č. XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 138 m², k. ú. G., ktorý zodpovedá časti pôvodnej parcely registra C KN parc. č. XXXX, a teda zodpovedá časti pozemku. Zápis geometrického plánom č. GDZV - XXX/XXXX úradne overeného Okresným úradom dňa 12. 07. 2018 pod č. 1627/2018 bol do katastra nehnuteľností zapísaný dňa 11. 09. 2018 pod č. konania R - 1217/2018.

57. V súčasnosti je pozemok registra C KN parc. č. XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 138 m², evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. G. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., a pozemok registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 106354 m², ktorého súčasťou je časť Pozemku evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. G. v prospech spoločnosti Gestamp Nitra, s. r. o.

58. Žalovaný mal za to, že predávajúca v čase rozhodovania Okresného úradu o návrhu na vklad č. V - 5542/2015 už nebola vlastníčkou pozemku a z toho dôvodu nemohla s pozemkom resp. s pozemkom registra C KN parc. č. XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 138 m² evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. G. a pozemkom registra C KN parc. č. XXXX, ostatná plocha o výmere 106354 m² evidovanom na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. G. nakladať, nakoľko sú vo vlastníctve iného subjektu.

59. Ohľadom existencie súdnych konaní uvádza, že len samotné začatie súdneho konania nevyvracia hodnovernosť a záväznosť údajov katastra nehnuteľností o vlastníckom práve (§ 70 Katastrálneho zákona) a súčasne právne následky začatia tohto konania pokrýva inštitút subjektívnej záväznosti rozsudku upravený v § 228 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok. Opakovane uviedol, že poznámky vedené na liste vlastníctva č. XXXX a XXXX k. ú. G. informatívneho charakteru, ktoré nemajú vplyv v zmysle predbežnej otázky na výsledok rozhodovania o návrhu na vklad Okresného úradu. Žalovaný nepovažuje výsledok prebiehajúceho súdneho konania týkajúceho sa pozemku za dôležitý z hľadiska rozhodovania o návrhu na vklad vlastníckeho práva pod č. konania V - 5542/2015, a preto nepovažoval za opodstatnené, aby Okresný úrad len procesne rozhodol a návrh na vklad by prerušil z dôvodu predbežnej otázky, t. j. do ukončenia prebiehajúcich súdnych konaní týkajúcich sa Pozemku (resp. pozemkov registra C KN vzniknutých z Pozemku).

60. Žalovaný navrhol, aby súd podanú žalobu zamietol.

V. Ďalší priebeh súdneho konania

61. Uznesením č. k. 11S/98/2021-107 zo dňa 25. 04. 2022 súd pribral do konania účastníkov administratívneho konania, a to, 1/ W. X., 2/ C. P., 3/ Z. F., 4/ F. U., 5/ O. P., 6/ G. P., 7/ F. M. (vzdala sa účastníctva č. I. 232), 8/ Mgr. P. L. (vzdala sa účastníctva č. I. 230), 9/ P. P., 10/ L. P., 11/ Ing. Y. P., 12/ F. P. a tiež pribral do konania právnych nástupcov po neb. X. P., nar. XX. XX. XXXX, zomr. 04. 10. 2021 a to: 13/ L. P., 14/ X. P., 15/ L. V. a 16/ W. P., ktorých následne vyzval, aby sa k podanej žalobe v určenej lehote písomne vyjadrili s tým, že ak tak neurobia, súd môže konať vo veci ďalej. Pribratí účastníci konania sa k správnej žalobe nevyjadrili. Z dôvodu prehľadnosti označených účastníkov ponechal číselné označenie tak, ako je uvedené v citovanom uznesení zo dňa 25. 04. 2022 a takto ich uviedol aj v záhlaví tohto rozsudku.

62. Správny súd si pripojil do spisu rozsudok č. k. 11S/75/2016-147 zo dňa 10. 10. 2018, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 12. 02. 2019, ako i rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Sžrk/3/2019 zo dňa 05. 05. 2020, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 01. 07. 2020. Tiež si pripojil rozsudok č. k. 11S/115/2016-136 zo dňa 22. 08. 2018, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 08. 11. 2018, ako i rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Sžrk/4/2019 zo dňa 20. 05. 2020, právoplatný dňa 07. 01. 2020.

63. Na pojednávaní dňa 01. 03. 2023 sa vyjadrila právna zástupkyňa žalobkyne, ktorá sa pridriavala argumentácie uvedenej v správnej žalobe. Zdôraznila, že po rozhodnutí správneho súdu konaní sp. zn. 11S/115/2016 stratilo opodstatnenie každé ďalšie rozhodnutie o povolení vkladu práva do katastra v prospech tretích osôb. Na LV bola zapísaná poznámka o tomto konaní, čo vylučuje dobromyseľnosť každého ďalšieho nadobúdateľa. Prítomní príbratí účastníci konania sa k veci nevyjadrili, žalovaný svoju neúčasť na pojednávaní ospravedlnil a súhlasil s prejednaním veci v jeho neprítomnosti.

VI. Posúdenie podstatných skutkových zistení a právne argumenty

64. 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 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, ďalej len „SSP“) a vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu, preskúmal žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného zo dňa 25. 06. 2021 ako i konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom dospel k záveru, že podaná žaloba nie je dôvodná, a preto ju podľa ust. § 190 SSP rozsudkom zamietol.

65. Podľa § 3 ods. 1, 2, 4, 5 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov účinnom od 01. 09. 2018, teda i v čase rozhodovania žalovaného, 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.

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.

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 správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

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.

Podľa § 32 ods. 1, 2, 3 vyššie citovaného zákona, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusí účastník konania a zúčastnená osoba správne orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správne orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správne orgánu dokladovať.

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.

66. Podľa § 11 ods. 1, 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov účinnom od 01. 10. 2019, teda i v čase rozhodovania žalovaného v predmetnej veci, ústredným orgánom štátnej správy na úseku katastra je úrad.

Miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra sú okresné úrady, ak osobitný zákon neustanovuje inak. 5a)

Podľa § 12 ods. 1 písm. a/, f/ vyššie citovaného zákona, úrad
a/ riadi, kontroluje a usmerňuje výkon štátnej správy na úseku katastra,
f/ rozhoduje o odvolaní proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu,
Podľa § 18 ods. 1 písm. a/ vyššie citovaného zákona, okresný úrad
a/ rozhoduje v katastrálnom konaní.

Podľa § 22 ods. 1, 2, 5 vyššie citovaného zákona, v katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.

Na katastrálne konanie je príslušný okresný úrad, v ktorého územnom obvode sa nachádza nehnuteľnosť.

V katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, 7) ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 31 ods. 1, 3, 7 vyššie citovaného 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, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

Okresný úrad doručí rozhodnutie o zamietnutí vkladu všetkým účastníkom konania. Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie. Odvolanie sa podáva na okresný úrad, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Ak okresný úrad podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, predloží ho spolu so spisovým materiálom úradu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu bolo odvolanie doručené; o odvolaní rozhodne úrad prostredníctvom zamestnanca s osobitnou odbornou spôsobilosťou podľa § 33 do šiestich mesiacov odo dňa predloženia odvolania a spisového materiálu okresným úradom.

Podľa § 79l ods. 1, 2 (prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. októbra 2018), katastrálne konania začaté a právoplatne neukončené do 30. septembra 2018 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. septembra 2018.

K zmluve, verejnej listine alebo k inej listine o právach k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli reálnym rozdelením alebo zlúčením nehnuteľností, k zmluve, verejnej listine alebo k inej listine o vecnom bremene k časti nehnuteľnosti alebo k zápisu údajov podľa § 46 ods. 2 až 4, 6 až 8 je potrebné pripojiť aj geometrický plán, ak bol geometrický plán úradne overený do 30. septembra 2018.

67. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov účinnom do 30. 09. 2018, kataster nehnuteľností (ďalej len „kataster“) je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).

Podľa § 4 ods. 1, 2, 3 vyššie citovaného zákona, práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len „vklad“), záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len „záznam“) a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri (ďalej len „poznámka“).

Zápisom práv k nehnuteľnostiam sa rozumie vklad, záznam a poznámka.

Zápisy práv k nehnuteľnostiam majú právotvorné, evidenčné alebo predbežné účinky podľa tohto zákona.

Podľa § 5 ods. 1 vyššie citovaného zákona, vklad je úkon okresného úradu; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

Podľa § 11 ods. 1, 2 vyššie citovaného zákona, ústredným orgánom štátnej správy na úseku katastra je Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“).

Miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra sú okresné úrady, ak osobitný zákon neustanovuje inak. 5a)

Podľa § 18 ods. 2 písm. a/ vyššie citovaného zákona, okresný úrad a/ rozhoduje v katastrálnom konaní.

Podľa § 22 ods. 1, 5 vyššie citovaného zákona, v katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.

V katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, 7) ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 28 ods. 1, 2, 3 vyššie citovaného zákona, práva k nehnuteľnostiam 8) zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

Podľa § 31 ods. 1, 3, 7 vyššie citovaného zákona, okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpisanej 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, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

Okresný úrad doručí rozhodnutie o zamietnutí vkladu všetkým účastníkom konania. Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie. Odvolanie sa podáva na okresný úrad, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Ak okresný úrad podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, predloží ho spolu so spisovým materiálom úradu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu bolo odvolanie doručené; o odvolaní rozhodne úrad prostredníctvom zamestnanca s osobitnou odbornou spôsobilosťou podľa § 33 do šiestich mesiacov odo dňa predloženia odvolania a spisového materiálu okresným úradom.

Podľa § 34 ods. 1 vyššie citovaného zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

7) Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok).

10b) Napríklad zákon Slovenskej národnej rady č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, Civilný sporový poriadok, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov.

68. Podľa § 1 ods. 1, 12 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov účinnom od 07. 07. 2015, tento zákon upravuje zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou a postup orgánov štátnej správy pri vydávaní osvedčenia o významnej investícii.

Prípravou územia sú činnosti nevyhnutné na zabezpečenie realizácie strategického parku, a to

- a) usporiadanie vlastníckych vzťahov,
- b) výstavba alebo pokračovanie výstavby pozemných komunikácií,
- c) výstavba alebo pokračovanie výstavby dráhy alebo jej súčasti,
- d) výstavba alebo pokračovanie výstavby súvisiacich a doplnkových stavieb a zariadení,
- e) iné obdobné prípravné činnosti.

Podľa § 3 ods. 1, 2, 4, 5, 7 vyššie citovaného zákona, príslušné ministerstvo predloží vláde na schválenie návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na základe žiadosti podniku, ktorá spĺňa podmienku podľa § 1 ods. 2 písm. a), § 1 ods. 3 písm. a) alebo písm. b) do 60 dní od podania žiadosti, ktorá obsahuje náležitosti podľa § 2b ods. 2.

Príslušné ministerstvo vydá osvedčenie o významnej investícii do 15 dní od schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou. Ak vláda návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii neschválí, príslušné ministerstvo žiadosť zamietne.

Osvedčenie o významnej investícii je dokladom, ktorý podnik dokladá k návrhu na začatie územného konania, 1b) k návrhu na začatie vyvlastňovacieho konania 2) a k návrhu na začatie stavebného konania. 1c)

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. 1d)

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.

Podľa § 6b ods. 2 vyššie citovaného zákona, konania začaté a právoplatne neskončené pred účinnosťou tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov.

69. V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky môže okresný úrad ako štátny orgán konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Ustanovenie § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj zákon č. 162/1995 Z. z. alebo katastrálny zákon) účinnom do 30. 09. 2018 (ktoré bolo potrebné použiť, nakoľko konanie vedené na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. V 5933/2015 nebolo právoplatne ukončené do 30. 09. 2018) obsahovalo výpočet hľadísk, z ktorých správny orgán posudzoval zmluvu o prevode nehnuteľnosti. Z dikcie tohto ustanovenia zákona bolo zrejmé, že zmluvu bolo potrebné preskúmať zo všetkých hľadísk majúcich za následok jej prípadnú neplatnosť. Prípadné porušenie zákona z procesného hľadiska bolo poistené tým, že správny orgán bol povinný pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prihliadať i 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 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností až do vydania rozhodnutia správnym orgánom. Skutočnosti preskúmané správnym orgánom (katastrálnym orgánom) zároveň predstavujú podmienky, ktorých splnenie je nevyhnutné pre to, aby bolo možné pristúpiť k vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu. Ak by katastrálny orgán povolil vklad vlastníckeho práva pri nesplnení čo i len jednej zo zákonom ustanovených podmienok, postupoval by v rozpore s Ústavou SR, pričom by mohol vážne zasiahnuť do práva na ochranu vlastníctva podľa čl. 20 Ústavy SR.

70. Úlohou správneho súdu v predmetnej veci bolo posúdiť, či žalovaný ako odvolací správny orgán postupoval v súlade so zákonom, keď rozhodnutím zo dňa 25. 06. 2021 zamietol odvolanie žalobkyne proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa, t. j. Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru zo dňa 16. 12. 2020 a toto rozhodnutie (ktorým správny orgán prvého stupňa zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/8/Luž/2973 zo dňa 08. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou U. P. a kupujúcou - žalobkyňou) potvrdil ako vecne správne.

71. Pri posudzovaní vyššie uvedeného a žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 25. 06. 2021 ako i rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 16. 12. 2020 sa správny súd oboznámil s celým priebehom administratívneho (katastrálneho) konania, pričom zistil nasledovné.

72. Dňa 09. 07. 2015 bol podaný návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu zo dňa 08. 07. 2015 na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/8/Luž/2973 zo dňa 08. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou U. P. a kupujúcou - žalobkyňou. Správny orgán prvého stupňa vydal dňa 31. 07. 2015 rozhodnutie pod č. V 5542/15, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe vyššie uvedenej kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015. Na základe podaného protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Nitra pod č. Pd/223/15/4403-3 bolo protestu vyhovené, Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor protestom napadnuté rozhodnutie č. V 5542/15 zo dňa 31. 07. 2015 o povolení vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zrušil.

73. Správny orgán prvého stupňa následne vydal rozhodnutie o prerušení konania zo dňa 22. 01. 2016 z dôvodu, že dňa 08. 07. 2015 bol schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku a týmto dňom vzniklo zo zákona predkupné právo s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., pričom táto skutočnosť má vplyv na katastrálne konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností a správny orgán musí naň prihliadať a v súčinnosti s účastníkmi preveriť, či štát využil svoje zákonné predkupné právo.

74. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení zo dňa 15. 02. 2016 sa vyjadrila k rozhodnutiu o prerušení konania a poukázala na skutočnosť, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcej a kupujúca touto listou nemá z akého titul disponovať a ani ňou nedisponuje.

75. Následne, správny orgán prvého stupňa rozhodnutím pod č. V 5542/2015-12 zo dňa 17. 02. 2016 podľa § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností zastavil z dôvodu, že účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh. Proti uvedenému rozhodnutiu podala odvolanie žalobkyňa, a to podaním zo dňa 01. 03. 2016.

76. Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov rozhodol o odvolaní žalobkyne tak, že napadnuté rozhodnutie o zastavení katastrálneho konania na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015 rozhodnutím zo dňa 31. 03. 2016 potvrdil a odvolanie zamietol. Uvedené rozhodnutie bolo predmetom súdneho prieskumu v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/115/2016, v ktorom správny súd rozhodnutie Okresného úradu Nitra č. Vo 40/2016-3/To : OU-NR-OOP5-2016/018391-3/To k: V5542/2015 zo dňa 31. 03. 2016 zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konania. O kasačnej sťažnosti žalovaného proti rozsudku správneho súdu č. k. 11S/115/2016-136 zo dňa 22. 08. 2018 rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom sp. zn. 3Sžrk/4/2019 zo dňa 20. 05. 2020 tak, že kasačnú sťažnosť zamietol.

77. Následne Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností rozhodnutím zo dňa 28. 07. 2020 vyhovel odvolaniu žalobkyne proti rozhodnutiu zo dňa 17. 02. 2016 o zastavení katastrálneho konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, toto rozhodnutie zrušil a vec vrátil správne orgánu prvého stupňa, t. j. Okresnému úradu Nitra katastrálnemu odboru na nové prejednanie a rozhodnutie. Jeho úlohou tak bolo opätovne (druhýkrát) rozhodnúť v konaní o návrhu na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu zo dňa 09. 07. 2015 na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/8/Luž/2973 uzavretej medzi predávajúcou U. P. a kupujúcou - žalobkyňou, ktoré konanie sa viedlo na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. V 5542/2015.

78. Správny orgán prvého stupňa, t. j. Okresný úrad Nitra katastrálny odbor rozhodol opätovne (druhýkrát) vo veci návrhu zo dňa 09. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/8/Luž/2973 uzavretej medzi predávajúcou U. P. a kupujúcou - žalobkyňou, rozhodnutím pod č. V 5542/2015-44 dňa 16. 12. 2020 tak, že návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností zamietol podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z.

79. Pri svojom opätovnom rozhodovaní musel prihliadať na nasledovné skutočnosti, ktoré sa týkali parcely registra C KN č. XXXX v katastrálnom území G. a ktoré nastali po podaní návrhu zo dňa 08.

07. 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu, o ktorom sa viedlo konanie pod zn. V 5542/2015. Jednou z najdôležitejších skutočností bolo zistenie, že predmet prevodu - vyššie uvedená parcela registra C v katastrálnom území G. v operáte katastra nehnuteľností evidované nie sú. Uvedená parcela bola odňatá z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a došlo k zmene druhu pozemku na ostatnú plochu a následne parcela na základe geometrického plánu úradne overeného pod č. 76/2017 zanikla zlúčením do parc. č. XXXX zastavené plochy a nádvoria o výmere 35127 m² a parc. č. XXXX ostatné plochy o výmere 106354 m². Z parcely č. XXXX bola vytvorená geometrickým plánom úradne overeným pod č. 2443/2017 parc. č. XXXX/X a z nej následne ďalším geometrickým plánom overeným pod č. 1627/2018 vytvorená parc. č. XXXX/XX zastavané plochy o výmere 138 m².

80. Čo sa týka účastníka konania na strane predávajúcej bolo zistené, že predmetný pozemok parc. č. XXXX ostatná plocha o výmere 1193 m² ostatná plocha bol predmetom kúpnej zmluvy uzavretej medzi U. P. a kupujúcim MH Invest, s.r.o., vklad ktorej bol povolený pod č. V 3659/16 dňa 10. 06. 2016. Kúpnu zmluvou uzavretou medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a MH Invest II, s. r. o. ako kupujúcim bol pozemok parc. č. XXXX prevedený na kupujúceho a vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím pod č. V 6219/2016 dňa 24. 06. 2016. Následne bol pozemok predmetom vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení vydaného Okresným úrad Nitra, kedy bolo vyvlastnené vlastnícke právo MH Invest II, s. r. o. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., ktorý spoločnosť previedla kúpnu zmluvou zo dňa 05. 06. 2018 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 19. 06. 2018 na spoločnosť Gestamp Nitra, s.r.o.

81. V priebehu začatého katastrálneho konania pod zn. V 5542/2015 bola správne orgánu prvého stupňa dňa 22. 07. 2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20. 07. 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. 401/2015 zo dňa 08. 07. 2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. Prílohou č. 1 k tomuto osvedčeniu je zoznam pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území K., K., U., G. (medzi ktorými bol uvedený i pozemok registra „C“ k. ú. G., ktoré boli predmetom prevodu v kúpnej zmluve, čo nebolo sporné). 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 a tento spis Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor správneho súdu i predložil v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/115/2016, 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 spoločnosť Poľnohospodárska Pôda s.r.o. a žalovaným bol Okresný úrad Nitra.

82. Z uvedeného potom vyplýva, že s poukazom na ust. § 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 a ktoré boli identifikované v prílohe č. 1 k osvedčeniu zo dňa 13. 07. 2015, pričom je nesporné, že sa medzi nimi nachádza i pozemok registra „C“ katastrálneho územia G. - parc. č. XXXX a správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra katastrálny odbor) získal vedomosť o existencii tohto práva najneskôr dňa 22. 07. 2015. Správny orgán prvého stupňa postupoval tak, že dňa spočiatku rozhodnutím zo dňa 31. 07. 2015 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktoré rozhodnutie bolo zrušené na základe podaného protestu prokurátora, a to rozhodnutím pod č. UP 21/2015-7 zo dňa 02. 11. 2015 a následne, dňa 17. 02. 2016 vydal správny orgán prvého stupňa rozhodnutie, ktorým konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností zastavil z dôvodu, že žiadny z účastníkov konania napriek výzve správneho orgánu nedoložil listiny preukazujúce skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Konanie zastavil v súlade s ust. § 31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona.

83. Z ust. § 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 predávajúca bola oprávnená nakladať s

nehnutelnosťou, 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 ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu k nehnuteľnosti parcele č. XXXX k. ú. G. vzniklo zo zákona dňa 08. 07. 2015, teda v deň, ako bola uzavretá kúpna zmluva medzi U. P. a žalobkyňou, pričom správny orgán prvého stupňa sa o jeho existencii dozvedel dňa 22. 07. 2015. Správny orgán následne rozhodnutím zo dňa 31. 07. 2016 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktoré rozhodnutie bolo následne zrušené po podaní protestu prokurátora, ktorému správny orgán vyhovel a svoje rozhodnutie zo dňa 31. 07. 2015 zrušil (rozhodnutím zo dňa 02. 11. 2015). Rozhodnutím zo dňa 22. 01. 2016 prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností a vyzval účastníkov konania, aby predložili listiny preukazujúce skutočnosť, že štát svoje predkupné právo vyplývajúce mu z ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. nevyužil a to pod následkom zastavenia konania. Rozhodnutím č. V 5542/2015-12 zo dňa 17. 02. 2016 zastavil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva na podklade kúpnej zmluvy č. 2015/7/8/Luž/2973 zo dňa 08. 07. 2015.

84. O odvolaní žalobkyne proti uvedenému rozhodnutiu odvolací orgán rozhodol tak, že odvolanie žalobkyne zamietol a potvrdil rozhodnutie zo dňa 17. 02. 2016 o zastavení katastrálneho konania. Potom, čo uvedené rozhodnutie bolo preskúmané správnym súdom a zrušené, svojim rozhodnutím Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov rozhodnutím zo dňa 28. 07. 2020 vyhovel odvolaniu žalobkyne a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17. 02. 2016 o zastavení katastrálneho konania zrušil a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie, rešpektujúc názory vyslovené správnymi súdmi, že mal rozhodnúť v merite veci, nie procesne.

85. Rozhodnutím V 5542/2015-44 zo dňa 16. 12. 2020 potom správny orgán prvého stupňa zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou U. P. a žalobkyňou. Odvolanie žalobkyne bolo zamietnuté a žalovaný potvrdil vyššie citované rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa, pričom toto je predmetom súdneho prieskumu na základe žaloby podanej žalobkyňou.

86. Správny súd sa stotožnil s argumentami žalovaného v napadnutom rozhodnutí a poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Sžrk/2/2018 (na ktoré poukázal kasačný súd vo svojom rozsudku pod sp. zn. 4Sžrk/2/2018 zo dňa 03. 03. 2020), z ktorého vyplýva.... „V predmetnej veci niet pochyb, že dňom 08.07.2015 vzniklo k predmetnej nehnuteľnosti zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. 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 ust. § 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 naň 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 ust. § 3 ods. 7 cit. zákona, podľa ktorého 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.....

..... 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, nakoľko táto skutočnosť nebola preukázaná správny orgán mal za to, že neboli odstránené

nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh a konanie v zmysle § 31b ods. 1 písm. f/ Katastrálneho zákona zastavil. Správnosť tohto postupu bola potvrdená sťažovateľom v preskúmanom rozhodnutí. Pretože medzičasom už bola vyjasnená otázka, či si štát predkupné právo k danej nehnuteľnosti aj reálne uplatní, nie je už potrebné v ďalšom konaní túto okolnosť zisťovať, ale bude už možné bez ďalšieho vydanie meritórneho rozhodnutia o návrhu žalobkyne na vklad v zmysle § 3 ods. 3 katastrálneho zákona, pričom nie je dôvod, aby sa účastníkom konania stal aktuálny vlastník nehnuteľnosti, keďže ide o rozhodnutie o návrhu jej pôvodného vlastníka (ďalšieho účastníka konania) ako predávajúceho a žalobkyne ako kupujúcej. Vzhľadom na uplatnené námietky kasačný súd považuje za potrebné uviesť, že 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. Zákonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. spôsobuje s účinkom nepravej retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na ktorá skutočnosť správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad je podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. povinný prihliadať (obdobne rozhodnutia kasačného súdu sp.zn. 3Sžrk/5/2017 z 30.05.2018 sp.zn. 10Sžrk/8/2017 z 19.06.2018, sp.zn. 10Sžrk/6/2018 z 24.10.2018).“

87. V predmetnej veci správny orgán prvého stupňa (rovnako ako i žalovaný) vychádzali z právneho názoru vyjadreného v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR v konaniach pod sp. (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.“

88. Ďalej musel správny orgán prvého stupňa prihliadať i na tú skutočnosť, že po zastavení konania o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností uzavrela predávajúca U. P. kúpnu zmluvu zo dňa 03. 03. 2016 s kupujúcim MH Invest, s.r.o. k pozemku, ktorý bol pôvodne vedený ako parcela registra C KN parc. č. XXXX v katastrálnom území G. a správny orgán prvého stupňa dňa 10. 06. 2016 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy pod č. V 3659/16. Dňa 24. 06. 2016 povolil vklad do katastra nehnuteľností pod č. V 6219/2016 na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi MH Invest, s.r.o. a MH Invest II, s. r. o. (predmetom ktorej bola i parc. č. XXXX k. ú. G.). Dňa 18. 08. 2016 bolo vydané Okresným úradom Nitra, pozemkovým a lesným odborom v Nitre rozhodnutie, ktorý odňal poľnohospodársku pôdu natrvalo na účel výstavby „Vybudovanie strategického parku“ v k. ú. U., K., Y., G., K., I. (vrátane vyššie uvedenej parcely). Rozhodnutím zo dňa 18. 08. 2016 Okresný úrad Nitre, odbor výstavby a bytovej politiky vyvlastnil pozemky vo vlastníctve MH Invest II, s. r. o., pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“ (okrem iného i parcely č. XXXX k. ú. G. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. Dňa 20. 06. 2018 vydal správny orgán prvého stupňa rozhodnutie, ktorým pod č. V 5116/2018 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. a kupujúcim Gestamp Nitra, s.r.o.

89. Na všetky vyššie uvedené skutočnosti musel prihladať a správne aj prihladal správny orgán prvého stupňa pri opätovnom rozhodovaní o návrhu zo dňa 09. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/8/Luž/2973 zo dňa 08. 07. 2015) k parcele č. XXXX orná pôda o výmere 1193 m² v katastrálnom území G., výsledkom čoho bolo zistenie, že štát uplatnil svoje predkupné právo k vyššie uvedenej nehnuteľnosti v katastrálnom území G., ktorá bola uvedená v osvedčení Ministerstva hospodárstva SR a ktorá následne prešla viacerými zmenami v osobe vlastníka, ako i zmenami v údajoch katastra nehnuteľností.

90. 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 žalobkyňa uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015 nenadobudla vlastnícke právo k tam uvedeným nehnuteľnostiam a správny orgán, ktorý konal o návrhu na vklad vlastníckeho práva mal s poukazom na ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okrem iného skúmať i to, či predávajúca bola dňa 08. 07. 2015 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 prihladať na všetky skutočnosti, ktoré existovali v čase jeho rozhodovania a mohli by mať vplyv na povolenie vkladu, čo znamená, že vzhľadom na existenciu podkladov, ktoré mu boli doručené dňa 22. 07. 2015 mal taktiež preveriť, či sa významná investícia bude nachádzať i na pozemku, ktorý bol predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015 a v kladnom prípade k tomuto pozemku vzniklo zo zákona predkupné právo štátu a správny orgán prvého stupňa mal pri svojom rozhodovaní skúmať. Nakoľko tak neurobil, a konanie o návrhu na vklad nesprávne zastavil, namiesto toho, aby rozhodol v merite veci, správny súd rozhodnutie zo dňa 31. 03. 2016, ktorým Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov v Nitre zamietol odvolanie žalobkyne a rozhodnutie o zastavení konania potvrdil zrušil a to rozsudkom č. k. 11S/115/2016-136 zo dňa 22. 08. 2018 a vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, že prezentoval názor, že bolo potrebné rozhodnúť v merite veci. Následne Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov svojim rozhodnutím zo dňa 28. 07. 2020 vyhovel odvolaniu žalobkyne a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa č. V 5542/2015-12 zo dňa 17. 02. 2016 o zastavení katastrálneho konania zrušil a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

91. Správny orgán prvého stupňa o návrhu zo dňa 09. 07. 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015 rozhodol dňa 16. 12. 2020 tak, že návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností zamietol. Správny súd nevzhliadol nijaký zákonný dôvod, pre ktorý by mal byť povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015 a návrhu zo dňa 09. 07. 2015 na vklad práva do katastra nehnuteľností. Nepochybili preto ani správne orgány v konaní v predmetnej veci, teda správny orgán prvého stupňa, ktorý rozhodnutím zo dňa 16. 12. 2020 zamietol návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015, a ani žalovaný, ktorý rozhodnutím zo dňa 25. 06. 2021 rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 16. 12. 2020 potvrdil. Správny orgán prvého stupňa pri svojom rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva správne skúmal, či predávajúci mohol dňa 08. 07. 2015 nakladať s nehnuteľnosťou, či jeho zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli už v uvedený deň obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, či sa neprieči dobrým mravom a taktiež prihladal i na skutkové a právne skutočnosti, ktoré popísal v odôvodnení svojho rozhodnutia a dospel k záveru, že vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015 nemožno povoliť, čo správne konštatoval vo svojom žalobou napadnutom rozhodnutí zo dňa 25. 06. 2021 i žalovaný.

92. K námietkam žalobkyne, ktoré sú obsahom správnej žaloby správny súd uvádza, že ich nepovažuje za dôvodné. Správny orgán prvého stupňa pri rozhodovaní o tomto návrhu bol povinný vychádzať zo stavu v čase svojho druhého rozhodovania (t. j. 16. 12. 2020), čo i urobil a v odôvodnení svojho rozhodnutia popísal všetky skutočnosti a právne úkony, ku ktorým musel prihladať a ktoré mu bránili v tom, aby povolil vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015. Správny súd sa nestotožnil s tvrdením žalobkyne o nesprávnej aplikácii relevantných právnych noriem, naopak 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 žalobkyne 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.“

93. Nemožno súhlasiť s konštatovaním žalobkyne o chránení záujmu štátu v neprimeranom rozsahu a v rozpore s právnymi predpismi. Postup správneho orgánu, ktorý má oporu v predpisoch procesného a hmotného práva nemožno označiť za nezákonný, chrániaci prednostne záujmy štátu. Navyiac, 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. K potrebe postupovať vo vzťahu k účastníkovi konania predvídateľným spôsobom, správny súd poukazuje na množstvo predchádzajúcich rozhodnutí správnych orgánov, ktoré sú mu známe z jeho rozhodovacej činnosti a ktoré sa týkali priamo žalobkyne a predkupného práva štátu, pričom správne orgány postupovali i v tejto veci vo vzťahu k žalobkyni obdobným spôsobom a v intenciách svojich predchádzajúcich rozhodnutí.

94. K námietke týkajúcej sa rozporu 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 predmetným nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015 v katastrálnom území G. 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 vychádzali z právneho názoru prezentovaného vo viacerých rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR v súvislosti s predkupným právom štátu, v ktorých sa súd ako kasačný súd vyjadril k otázke predkupného práva štátu k nehnuteľnostiam v katastrálnom území G. 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 zákonnom 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 5542/2015 a ktoré sa týkali parcely č. XXXX orná pôda o výmere 1193 m² v katastrálnom území G. (opakovaná zmena vlastníka pozemkov, technický zánik pozemkov) 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 09. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

95. 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 vyššie uvedené rozsudky Najvyššieho súdu SR a jeho dôvody, ktorý sa týkali i nehnuteľností v katastrálnom území G., ku ktorým vzniklo predkupné právo štátu. Z rozsudkov jednoznačne vyplýva, že 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.

96. 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 16. 12. 2020) sa v dôvodoch svojho žalobou napadnutého rozhodnutia zo dňa 25. 06. 2021 vysporiadal s existenciou predkupného práva štátu ako i s ďalšími skutočnosťami, na ktoré bolo potrebné prihliadať v katastrálnom konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08. 07. 2015. Namietanie zachovania predkupného práva k nehnuteľnosti i voči jej nadobúdateľom a neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov je vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu, celkom irelevantné.

97. Po oboznámení sa s námietkami žalobkyne, administratívnym spisom, ktorý súdu predložil žalovaný, ako i s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 16. 12. 2020 a rozhodnutím žalovaného zo 25. 06. 2021 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 ďalšieho prieskumu administratívneho rozhodnutia 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 žalobkyne vo vzťahu k skutkovým okolnostiam i právnemu posúdeniu veci.

98. Preskúmaním žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 25. 06. 2021 správny súd nezistil dôvody na jeho zrušenie podľa ust. § 191 SSP, ale dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná, a preto ju rozsudkom zamietol podľa ust. § 190 SSP.

99. O trovách konania správny súd rozhodol tak, že žalovanému, ktorý mal v konaní plný úspech (súd žalobu zamietol) nepriznal náhradu trov konania, a to s poukazom na ust. § 168 SSP, nakoľko zo súdneho spisu nevyplýva, že by žalovanému v súvislosti s predmetným konaním trovy konania vznikli. Žalovaný správny orgán v zásade nemá právo na náhradu trov konania a táto mu môže byť priznaná len vo výnimočných prípadoch, pričom takúto situáciu súd v predmetnej veci nevzhliadol.

100. Taktiež súd nepriznal náhradu trov konania ani ďalším (pribatým) účastníkom konania a to s poukazom na ust. § 169 SSP, nakoľko neboli splnené zákonné podmienky pre priznanie náhrady trov pre ďalších účastníkov. Správny súd uznesením č. k. 11S/98/2021-107 zo dňa 25. 04. 2022 pribral do súdneho konania účastníkov administratívneho konania, resp. ich právnych nástupcov, ale neuložil im žiadnu povinnosť, v súvislosti s plnením ktorej by im vznikli trovy konania. Za uloženie povinnosti nemožno považovať výzvu súdu zaslanú pribatým účastníkom konania, aby sa k podanej žalobe

vyjadrili s poučením, že ak tak pribatí účastníci konania neurobia, správny súd môže vo veci konať ďalej (ust. § 105 ods. 2 SSP).

101. Súd takto rozhodol v pomere hlasov 3 : 0, a to s poukazom na ust. § 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu správneho súdu nie je prípustný opravný prostriedok, ak tento zákon neustanovuje inak. (ust. § 133 ods. 2 SSP).

Proti každému právoplatnému rozhodnutiu krajského súdu je prípustná kasačná sťažnosť, ak zákon neustanovuje inak (ust. § 439 ods. 1, 2, 3 SSP).

Kasačnú sťažnosť možno odôvodniť len dôvodmi uvedenými v ust. § 440 ods. 1, 2 SSP.

Kasačnú sťažnosť môže podať účastník konania, ak bolo rozhodnuté v jeho neprospech v lehote jedného mesiaca od doručenia rozhodnutia krajského súdu subjektu oprávnenému na jej podanie, ak nie je ustanovené inak. Lehota na podanie kasačnej sťažnosti je 30 dní od doručenia rozhodnutia krajského súdu v prípadoch uvedených v § 145 ods. 2 SSP. Zmeškanie lehoty nemožno odpustiť.

Kasačná sťažnosť sa podáva na krajskom súde, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 uviesť označenie napadnutého rozhodnutia, údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené, opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 sa podáva (ďalej len "sťažnostné body"), návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh), pričom sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti.

Sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa musia byť spísané advokátom. Tieto povinnosti neplatia, ak má sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, ak ide o konania o správnej žalobe podľa § 6 ods. 2 písm. c) a d) a v prípade, ak je žalovaným Centrum právnej pomoci.