

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 21S/17/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4021200204
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Vargová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4021200204.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dariny Vargovej a členov senátu JUDr. Lenky Kostolanskej a Mgr. Mareka Janigloša, v právnej veci žalobcu: Poľnohospodárska Pôda s.r.o., Sibírska 55, Bratislava, IČO: 44 138 369, zastúpeného advokátskou kanceláriou LawService, s.r.o., Stráž 223, Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, Bratislava, IČO: 00 166 260, za účasti pribratého účastníka konania: T. U., nar. XX. XX. XXXX, V. XX, N., o správnej žalobe zo dňa 19. 04. 2021 proti rozhodnutiu žalovaného č. VoÚ 20/2021/SI zo dňa 18. 03. 2021, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovanému a pribratému účastníkovi 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 5189/2015, ktorý súdu predložil žalovaný, bolo zistené, že dňa 01. 07. 2015 bol Okresnému úradu Nitra katastrálnemu odboru (ďalej aj správny orgán prvého stupňa) doručený návrh zo dňa 24. 06. 2015 (podaný žalobcom ako kupujúcim, ktorý podľa návrhu a kúpnej zmluvy mal zastupovať aj predávajúceho T. U.) na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/C11 zo dňa 17. 06. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015, uzavretej medzi predávajúcim a kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území N. a zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra C KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 683 m² (vo vlastníctve predávajúceho v podiele 1/1).

2. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. V 5189/15 zo dňa 23. 07. 2015, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k vyššie označenej nehnuteľnosti v prospech žalobcu na základe vyššie označenej kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015 s tým, že právne účinky vkladu nastali dňa 23. 07. 2015.

Proti vyššie uvedenému rozhodnutiu podal prokurátor Okresnej prokuratúry Nitra protest pod č. Pd 262/15/4403-2 zo dňa 23. 10. 2015 (ktorý sa v administratívnom spise nenachádza). Následne správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. UP 69/2015-7 zo dňa 05. 11. 2015 (podľa vyznačenia nadobudlo právoplatnosť dňa 01. 12. 2015), ktorým vyhovel protestu Okresnej prokuratúry Nitra zo dňa 23. 10. 2015 a zrušil svoje rozhodnutie č. V 5189/15 zo dňa 23. 07. 2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Podľa LV č. XXXX zo dňa 15. 01. 2016 bol ako vlastník parc. č. XXXX v katastrálnom území N. opätovne zapísaný T. U..

3. Následne rozhodnutím pod č. V 5189/2015-11 zo dňa 15. 01. 2016 správny orgán prvého stupňa prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností, pričom v odôvodnení svojho

rozhodnutia uviedol, že dňa 08. 07. 2015 bol schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“ a uvedeným dňom vzniklo zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na ust. § 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 (ďalej aj zákon č. 175/1999 Z.z.). Táto právne významná skutočnosť má vplyv na katastrálne konanie, pričom je povinnosťou katastrálneho odboru v čase rozhodovania o návrhu na vklad naň prihladať a v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát svoje zákonné predkupné právo využil. Správny orgán prvého stupňa vyzval účastníkov konania, aby doložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil, a to v lehote 7 dní od doručenia rozhodnutia o prerušení konania. V prípade, ak v stanovenej lehote nebudú nedostatky odstránené, správny orgán konanie zastaví podľa ust. § 31b 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.). Predávajúci prostredníctvom svojho právneho zástupcu v podaní zo dňa 02. 02. 2016 uviedol, že nehnuteľnosť neponúkol štátu na odpredaj, a preto nemôže predložiť listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil. V konaní pod Z 5113/2015 sa štát domáha predkupného práva, ktorého realizácia bola porušená. Žiadal o zastavenie predmetného katastrálneho konania. K rozhodnutiu o prerušení konania sa vyjadril žalobca v podaní zo dňa 15. 02. 2016 a uviedol, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcemu a kupujúci touto listinou nemá z akého titulu disponovať a ani ňou nedisponuje. Považoval prerušenie konania za nedôvodné. Podľa LV č. XXXX zo dňa 17. 02. 2016 bol T. U. naďalej zapísaný ako vlastník nehnuteľnosti s parc. č. XXXX v katastrálnom území N..

4. Správny orgán prvého stupňa rozhodnutím č. V 5189/2015-15 zo dňa 17. 02. 2016 zastavil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f/ zákona č. 162/1995 Z.z.. Na základe odvolania žalobcu zo dňa 03. 03. 2016 proti vyššie uvedenému rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17. 02. 2016 vo veci rozhodoval i odvolací orgán, t.j. Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností, ktorý rozhodnutím č. Vo 23/2016-4/To: OU-NR-OOP5-2016/017416-4/To k: V 5189/2015 zo dňa 24. 03. 2016 zamietol odvolanie žalobcu a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17. 02. 2016 potvrdil ako vecne správne. Správnu žalobou zo dňa 02. 05. 2016 v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/117/2016 žalobca žiadal, aby súd zrušil vyššie označené rozhodnutie odvolacieho orgánu (Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností) zo dňa 24. 03. 2016 ako i rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17. 02. 2016. Krajský súd v Nitre rozsudkom č.k. 11S/117/2016-95 zo dňa 07. 02. 2018 zrušil rozhodnutie Okresného úradu Nitra odboru opravných prostriedkov referátu katastra nehnuteľností č. Vo 23/2016-4/To: OU-NR-OOP5-2016/017416-4/To k: V 5189/2015 zo dňa 24. 03. 2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný kasačnú sťažnosť zo dňa 28. 03. 2018, o ktorej rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom v konaní pod sp. zn. 2Sžrk/12/2018 zo dňa 30. 09. 2020 tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 05. 11.2020.

Následne Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností opätovne rozhodoval o odvolaní žalobcu zo dňa 03. 03. 2016 proti rozhodnutiu Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5189/2015-15 zo dňa 17. 02. 2016 (ktorým správny orgán prvého stupňa zastavil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f/ zákona č. 162/1995 Z.z.) a rozhodol tak, že rozhodnutím č. Vo 23/2016-26/SI OU-NR-OOP5-2020/000819-26 k: V 5189/2015 zo dňa 25. 11. 2020 (v znení opravy vykonanej dňa 08. 01. 2021) vyhovel odvolaniu žalobcu a rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5189/2015-15 zo dňa 17. 02. 2016 o zastavení konania zrušil a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

5. Súčasťou administratívneho spisu sú i tieto rozhodnutia a listiny:

- rozhodnutie Okresného úradu Nitra pozemkový a lesný odbor č. OU-NR-PLO 2016/014064 zo dňa 24. 03. 2016, ktorým bola natrvalo odňatá poľnohospodárska pôda pre účely výstavby „Príprava strategického parku Nitra, II. etapa“ vo výmere 27,3032 ha v katastrálnom území N., v ktorej bola zahrnutá i parc. č. XXXX vo výmere 683 m² zapísaná na LV č. XXXX, pričom rozsah a hranice trvalého odňatia sú zakreslené na geometrickom pláne č. 39/2016 (doterajší stav: parcela č. XXXX - orná pôda vo výmere 683 m², nový stav: parc. č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 683 m²) a uvedené rozhodnutie spolu s geometrickým plánom bolo zapísané do katastra nehnuteľností pod č. Z 2438/16,

- rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 4200/16 zo dňa 09. 05. 2016, ktorým tento ako správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností okrem iného i k nehnuteľnosti v katastrálnom území N. zapísanej na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX - ostatné plochy vo výmere 683 m² v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 30203/4891/2015/Lužianky/007/3410 zo dňa 03. 03. 2016 (v znení opravy zo dňa 06. 05. 2016) uzavretej medzi predávajúcim T. U. a kupujúcim MH Invest, s.r.o.,

- rozhodnutie č. V 11357/2017 zo dňa 15. 02. 2018, ktorým správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území N. zapísanej na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 683 m² v prospech spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 20170079 uzavretej dňa 12. 12. 2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 09. 02. 2018 medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. a kupujúcim Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o.,

- identifikácia stavu parcely registra C KN zo dňa 14. 12. 2019, podľa ktorej bola parc. XXXX - orná pôda vo výmere 683 m² v katastrálnom území N. identifikovaná ako parc. č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 683 m² vo vlastníctve spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. podľa LV č. XXXX.

- LV č. XXXX zo dňa 22. 12. 2020 pre katastrálne územie N., podľa ktorého bola ako vlastník parc. č. XXXX vo výmere 683 m² zapísaná spoločnosť Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. s vyznačenou plombou na základe V 5189/2015.

6. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5189/2015-37 zo dňa 08. 01. 2021, 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. 2015/66/C11 zo dňa 17. 06. 2015 (znení dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015) uzavretej medzi T. U. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie zo dňa 29. 01. 2021.

II. Zhrnutie napadnutého rozhodnutia

7. O podanom odvolaní žalobcu rozhodol žalovaný žalobou napadnutým rozhodnutím č. VoÚ 20/2021/SI zo dňa 18. 03. 2021 tak, že odvolanie zamietol a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 08. 01. 2021.

V odôvodnení svojho rozhodnutia zo dňa 18. 03. 2021 žalovaný opísal priebeh správneho (katastrálneho) konania tak, ako je uvedený v predchádzajúcej časti tohto rozsudku a odvolanie žalobcu zo dňa 29. 01. 2021 proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa považoval za nedôvodné.

8. Konštatoval, že správny orgán prvého stupňa skúmal splnenie podmienok na povolenie vkladu, vrátane oprávnenia predávajúceho nakladať s predmetom prevodu, t.j. prevádzaným pozemkom, a to ku dňu vydania svojho rozhodnutia. Predávajúci v čase rozhodovania o návrhu na vklad nebol oprávnený nakladať s predmetom prevodu, ktorý je v zmluve označený neplatnými údajmi katastra, pretože v operáte katastra nehnuteľností je evidovaný s iným druhom pozemku ako orná pôda. Vlastníkom pozemku evidovaného na LV XXXX ako parcela registra „C“ KN č. XXXX, ostatné plochy, katastrálne územie N. je spoločnosť Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o..

Skutočnosť, že prevodca nie je v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom predmetu prevodu je skutočne dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad. Nikto totiž nemôže previesť na iného viac práv, než má sám a dispozičné oprávnenie nakladať s určitým predmetom prevodu patrí vlastníkovi v zmysle ust. § 123 Občianskeho zákonníka. Na závere, že ak prevodca nie je v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom predmetu prevodu, je daný dôvod na zamietnutie návrhu, nemôže nič zmeniť ani skutočnosť, že prevodca bol vlastníkom predmetu prevodu v čase uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva. V tejto súvislosti žalovaný poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 6Sžo 101/2007 zo dňa 23. 01. 2008.

Správny orgán prvého stupňa svoje právne a skutkové závery v dostatočnej miere a zrozumiteľným spôsobom uviedol, na správne a dostatočne zistený skutkový stav aplikoval správne právne normy, tieto aj správne vyložil. Vzhľadom na rozsah odôvodnenia jeho rozhodnutia, nemožno ho považovať za arbitrárne. Žalovaný zopakoval, že predávajúci (prevodca) nebol v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti vlastníkom predmetu prevodu, a preto bolo potrebné takýto návrh zamietnuť.

9. V ďalšej časti svojho rozhodnutia žalovaný reagoval na námietky žalobcu v odvolaní a nepovažoval ich za dôvodné. Zamietnutie návrhu na vklad z dôvodu, že prevodca v čase rozhodovania o návrhu na vklad nebol oprávnený nakladať s prevádzaným pozemkom, bolo vecne správne a správny orgán prvého

stupňa to aj primerane odôvodnil. Za nedôvodnú považoval i námietku, že správny orgán prvého stupňa selektívne posudzoval len niektoré skutočnosti a nevyšporiadal sa s otázkou neexistencie dobrej vôle nadobúdateľov, na ktorých bol prevádzaný pozemok. Okresný úrad, katastrálny odbor totiž nie je v rámci konania o návrhu na vklad oprávnený preskúmať zákonnosť svojich skorších rozhodnutí o povolení vkladu, ale je týmito rozhodnutiami viazaný a musí z nich vychádzať. Pokiaľ rozhodnutie správneho orgánu nie je zmenené alebo zrušené pre nezákonnosť, platí prezumpcia jeho správnosti a zákonnosti. Taktiež nie je oprávnený preskúmať zákonnosť rozhodnutia o vyvlastnení, ale je povinný rešpektovať toto rozhodnutie, pokiaľ nebolo zmenené alebo zrušené pre nezákonnosť.

Ani poukaz žalobcu na súdne konanie vedené na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 18C/116/2016 nemôže nič zmeniť na vecnej správnosti rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa. Samotné začatie súdneho konania nevyvracia hodnovernosť a závažnosť údajov katastra nehnuteľností o vlastníckom práve a súčasne právne následky začatia tohto konania pokrýva inštitút subjektívnej záväznosti rozsudku upravený v ust. § 228 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok.

Žalovaný konštatoval, že správny orgán prvého stupňa bol povinný rešpektovať prezumpciu správnosti rozhodnutia o povolení vkladu v prospech osôb, na ktoré bol predmet prevodu prevedený. Pre rozhodovanie žalovaného o odvolaní proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa v predmetnej veci boli bez právneho významu vyjadrenia žalobcu k problematike predkupného práva podľa zákona č. 175/1999 Z.z., a preto žalovaný považoval za nadbytočné a neúčelné na ne reagovať. Návrh na vklad vlastníckeho práva nebol zamietnutý z dôvodu týkajúceho sa predkupného práva, ale z dôvodu, že prevodca nebol v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom predmetu prevodu.

III. Zhrnutie argumentov žalobcu v podanej žalobe

10. V podanej žalobe zo dňa 19. 04. 2021 (ktorá bola súdu doručená dňa 22. 04. 2021) žalobca žiadal zrušiť rozhodnutie žalovaného č. VoÚ 20/2021/SI zo dňa 18. 03. 2021 ako i rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5189/2015-37 zo dňa 08. 01. 2021 a vec vrátiť na ďalšie konanie. Uviedol, že rozhodnutie nepovažuje za správne a zákonné.

11. V III. časti žaloby žalobca stručne uviedol dôvody rozhodnutia žalovaného (uvedené v II. časti tohto rozsudku).

12. V IV. časti žaloby (žalobné body) žalobca namietal:

- nesprávne posúdenie nových skutočností.

Správny orgán prvého stupňa poukázal na zmenu vlastníka nehnuteľnosti. Správny orgán vec nesprávne právne posúdil a žalovaný neprihliadol na rozhodnutie o zastavení vkladového konania vedeného pod sp. zn. 11S/117/2016 s tým, že ust. § 228 ods. 2 rozširuje subjektívnu záväznosť na každého ďalšieho nadobúdateľa, ak je na liste vlastníctva zapísaná poznámka o súdnom konaní, pričom na list vlastníctva bola zapísaná poznámka o konaní pod vyššie uvedenou sp. zn. V nadväznosti na túto skutočnosť sa žalovaný nevyšporiadal s otázkou neexistencie dobrej viery ďalších nadobúdateľov, v dôsledku čoho nemôže návrh zamietnuť z dôvodu, že došlo k ďalším prevodom pozemku. Správny orgán sa nemôže zbaviť povinnosti posudzovať následné nadobudnutie vlastníckeho práva ďalšími subjektami v nadväznosti na zrušené rozhodnutie o vklade, pričom je povinný chrániť len práva nadobudnuté v dobrej viere. V posudzovanom prípade bola na LV 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. V tejto súvislosti žalobca poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 6 Cdo 71/2011 s tým, že správny orgán je v tomto smere povinný rešpektovať hmotnoprávne i procesnoprávne predpisy.

V dôsledku vyhovenia správnej žalobe vedenej pod sp. zn. 11S/117/2016 všetky ďalšie rozhodnutia, ktoré boli následne vydané, stratili svoje opodstatnenie. Iný záver by znamenal len formálne zopakovanie administratívneho konania v rozpore s právom na spravodlivý proces. Pre nezákonnosť rozhodnutia o zastavení vkladového konania došlo k jeho zrušeniu a táto skutočnosť musí byť zohľadnená aj čo sa týka nadväzujúcich rozhodnutí.

V súlade s právom na spravodlivý proces možno považovať taký postup správneho orgánu, keď vyčká na výsledok konania o žalobe, aby z neho mohol pri svojom rozhodnutí vychádzať. Žalovaný aj vzhľadom na zapísanú poznámku o súdnom konaní nemôže dôjsť k záveru, že nemožno návrhu na vklad vyhovieť z dôvodu, že došlo k zmene vlastníka nehnuteľnosti, pretože takýto záver je arbitrárný. Údaj o vlastníckom práve v katastri je hodnoverný, ale nie závažný. V tejto súvislosti žalobca poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 1 M Obdo V 11/2019 zo dňa 30. 11. 2019 a uviedol, že v dôsledku zrušenia

pôvodného rozhodnutia o zastavení konania stratili opodstatnenie všetky ďalšie rozhodnutia o vklade a teda v rámci tohto konania už na prezumpciu správnosti správnych rozhodnutí prihliadať nemožno. Podľa ust. § 282 ods. 2 CSP možno dospieť k záveru, že rozhodnutie správneho orgánu o zrušení rozhodnutia je záväzná aj pre osoby, ktorých sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní. Uvedené sa týka každého ďalšieho nadobúdateľa. Rozhodnutie o vyvlastnení je napadnuté správnu žalobou, o ktorej koná Krajský súd v Nitre v konaní pod sp. zn. 11S/259/2016, v ktorom sa rieši otázka, ktorá je podstatná aj pre toto konanie, nakoľko môže dôjsť k zrušeniu rozhodnutia o vyvlastnení.

Zrušenie rozhodnutia správnym súdom má účinky ex tunc, obnovuje sa vecnoprávna dispozícia pôvodného predávajúceho, ktorý je viazaný svojím obligačným prejavom. Všetky následné právne úkony sú neplatné, pretože nikto nemôže previesť viac práva než má on sám, na čo by mal správny orgán prihliadať ex offo.

- nezákonnosť rozhodnutia.

Rozhodnutie žalovaného je nezákonné, nakoľko vychádza z nesprávneho právneho posúdenia, pričom žalovaný skúmal otázku predkupného práva štátu vyhodnotil ako nadbytočné a správny orgán prvého stupňa skúmal skutočnosť, či štát svoje predkupné právo využil. Žalobca zdôraznil, že ak by štát svoje predkupné právo využil, k vyvlastneniu by dôjsť nemohlo, pretože vyvlastnenie má v slovenskej legislatíve subsidiárny charakter. Ak cieľ vyvlastnenia bolo možné dosiahnuť využitím predkupného práva štátu, neexistoval by žiadny zákonný dôvod, aby boli pozemky vyvlastnené. Ohľadne predkupného práva štátu boli vydané viaceré rozsudky Najvyššieho súdu SR, napr. rozsudok v konaní pod sp. zn. 8Sžrk/10/2018 zo dňa 16. 05. 2019 alebo rozsudok Krajského súdu v Nitre č.k. 11S/169/2016-81 zo dňa 07. 02. 2018, ktoré však vec nesprávne právne posúdili.

V tejto súvislosti žalobca poukázal na čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, na jeho výklad podaný Ústavným súdom SR v uznesení pod sp. zn. I. ÚS 3/98 zo dňa 05. 02. 1998 zverejnenom v Zbierke zákonov Slovenskej republiky pod č. 49/1998 Z.z. a konštatoval, že správny orgán ako orgán verejnej moci nemôže v rámci správneho konania v neprimeranom rozsahu a v rozpore s právnymi predpismi chrániť záujem štátu, ktorý možno chrániť rovnako ako záujem akejkoľvek inej osoby.

Zákonom o niektorých opatreniach nedošlo k zmene zákonnej úpravy predkupného práva, ktorá sa nachádza v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. 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.

- nesprávne právne posúdenie (rozpor s § 3 a § 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach).

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 a v nadväznosti potom Ministerstvo hospodárstva SR v zmysle ust. § 3 ods. 2 zákona o niektorých opatreniach vydalo osvedčenie o významnej investícii dňa 13. 07. 2015, pričom súčasťou návrhu osvedčenia bol aj zoznam pozemkov, na ktorých sa má realizovať schválená stavba.

Kúpna zmluva, ktorá je podkladom pre návrh zápisu vlastníckeho práva, bola uzavretá dňa 17. 06. 2015 a v tom čase ešte predkupné právo štátu neexistovalo. Rozhodnutie žalovaného je i v tomto smere nezákonné a arbitrárne. Ak predkupné právo neexistovalo v čase uzatvorenia právneho úkonu, nebol dôvod, aby správny orgán prvého stupňa prihliadal na skutočnosť, či štát využil alebo nevyužil predkupné právo.

V tejto časti sa žalobca zaoberal 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.

Správny orgán prvého stupňa pôvodne spojil porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou a následne po zrušení rozhodnutia správnym súdom skúmal, či bolo predkupné právo uplatnené. Žalovaný však dôvody odvolania žalobcu ohľadne predkupného práva vyhodnotil 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.

- nesprávne právne posúdenie (absolútna neplatnosť a dodatočná nemožnosť plnenia ako následky porušenia predkupného práva štátu).

V tejto súvislosti sa žalobca zaoberal legálnou definíciou právneho úkonu a otázkou jeho platnosti, resp. absolútnej neplatnosti, ktorá musí vyplývať priamo z textu právnej normy. Zmluva, ktorou dochádza k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je platná po podpísaní účastníkmi a jej účinnosť nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy. Od daného okamihu sú účastníci viazaní prejavom vôle.

Žalobca mal za to, že predávajúci po uzavretí zmluvy so žalobcom už nemal povinnosť ponúknuť pozemok štátu vzhľadom na viazanosť svojim obligačným prejavom, pričom túto povinnosť nemal ani v priebehu vkladového konania a opačný výklad by znamenal neprimeraný zásah do vlastníckeho práva tak, ako je chránené príslušným článkom Ústavy SR.

Právna norma (ust. § 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) neobsahuje žiadne ustanovenie, z ktorého by vyplývala absolútna neplatnosť právneho úkonu, napr. znením „inak je právny úkon neplatný“ a ani žiadne ustanovenie „zákazu“ nakladania s majetkom, ktoré by mohlo zakladať napr. relatívnu neplatnosť. Uvedená právna norma teda neurčuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

Napriek tomu, že v čase vzniku právneho úkonu predkupné právo štátu neexistovalo a nebolo zapísané v katastri, žalobca považoval za potrebné uviesť, že príslušná právna úprava nespája porušenie predkupného práva štátu s absolútnou neplatnosťou a bližšie neustanovuje ďalšie podmienky výkonu a postupu pri uplatňovaní tohto predkupného práva, len toto predkupné právo všeobecne konštatuje. Zákon č. 175/1999 Z.z. teda vymedzuje len okamih vzniku predkupného práva, ktoré je ako občianskoprávny inštitút vymedzené komplexne v Občianskom zákonníku a môže mať vecno-právny alebo záväzkovo-právny charakter.

Predkupné právo štátu je upravené i v ust. 23 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a tam, kde zákonodarcu mal v úmysle odlišne upraviť postup pri uplatňovaní predkupného práva, prijal osobitnú úpravu s tým, že inak sa bude postupovať podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zmluvné predkupné právo. Z predkupného práva v zmysle zákona o niektorých opatreniach možno vyvodiť povinnosť pôvodného kupujúceho ako i jeho nástupcov, ponúknuť vec na predaj oprávnenej osobe a v prípade porušenia predkupného práva má oprávnený právo domáhať sa svojich práv voči nadobúdateľovi (tretej osobe), ktorý vec kúpil. Na podporu svojej argumentácie žalobca dal do pozornosti správneho súdu i návod Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky v rámci Katastrálneho bulletinu č. 2/2014 a odpoveď na otázku číslo 37. Z ust. § 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.

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. Ak z kogentnej právnej úpravy vyplýva, že predkupné právo zostane zachované voči nadobúdateľovi, nemôže sa jednať o zakázanosť pôvodného predmetu záväzku.

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 plnenia je trvalá zmena okolností, ktorá je dotknutou stranou neovplyvniteľná. Nakoľko z ust. § 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 plnenia je pri predkupnom práve pojmovo vylúčená.

V posudzovanom prípade štát nadobudol pozemok vyvlastnením po tom, čo bolo vydané „oznámenie“, ktoré neskôr správny súd zrušil. Neskôr správny orgán vkladové konanie zastavil z dôvodu, že právny úkon posúdil ako úkon absolútne neplatný. Ak by došlo k uplatneniu predkupného práva zákonným spôsobom, žalobcovi by uhradená kúpna cena bola vykompenzovaná tým, že by mu túto kúpnu cenu zaplatil štát. K vôli arbitrárnym záverom správneho orgánu došlo k situácii, že predávajúci kúpnu cenu nevrátil a žalobca sa jej vrátenia musí domáhať v súdnom konaní.

Predkupné právo štátu má vecné účinky, ale 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 nespĺní, 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 vecno-právne následky, pričom záväzkovo-právne následky nastávajú dňom podpisu zmluvy.

IV. Zhrnutie vyjadrenia žalovaného

13. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 17. 09. 2021 (v jeho I. časti) popísal skutkový stav tak, ako je uvedený v I. časti tohto rozsudku.

V II. časti vyjadrenia uviedol, že predpokladom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností je splnenie zákonných podmienok ustanovených v katastrálnom zákone a iných právnych predpisoch. Príslušný správny orgán preskúma platnosť zmluvy, najmä či prevodca je oprávnený nakladať s predmetnou 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. Taktiež prihliada aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Ďalej žalovaný uviedol, že sa pridriava vyjadrení uvedených v jeho rozhodnutí. V predmetnej veci správny orgán prvého stupňa skúmal splnenie podmienok na povolenie vkladu, vrátane oprávnenia prevodcu nakladať s predmetom prevodu, t.j. prevádzaným pozemkom, a to ku dňu vydania rozhodnutia. Konštatoval, že postup správneho orgánu prvého stupňa bol správny a súladný so zákonom, keď predmetný návrh na vklad zamietol, pretože predávajúci v čase rozhodovania o návrhu na vklad nie je vlastníkom prevádzaného pozemku a tiež z dôvodu, že prevádzaný pozemok je evidovaný v operáte katastra nehnuteľností v rozpore s inými údajmi katastra nehnuteľností, ako sú uvedené v kúpnej zmluve. Ďalej žalovaný citoval časti odôvodnenia svojho rozhodnutia (str. 7 a 8 rozhodnutia). S poukazom na túto skutočnosť správny súd obsah tejto časti vyjadrenia žalovaného zo dňa 17. 09. 2021 v tejto časti svojho rozsudku neuvádza a v plnom rozsahu poukazuje na dôvody rozhodnutia žalovaného zo dňa 18. 03. 2021, ktorých podstatná časť je zhrnutá v II. časti tohto rozsudku (8. a 9. bod tohto rozsudku).

Žalovaný bol toho názoru, že rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa o zamietnutí návrhu na vklad nemožno považovať za arbitrárne tak, ako to tvrdí žalobca v žalobe. Jednou z podmienok na povolenie vkladu na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti je skutočnosť, že prevodca je vlastníkom predmetu prevodu ku dňu rozhodovania o návrhu na vklad. Správny orgán prvého stupňa nie je v rámci konania o návrhu na vklad oprávnený preskúmať zákonnosť svojich skorších rozhodnutí o povolení vkladu a je týmito rozhodnutiami viazaný a musí z nich vychádzať. Pokiaľ rozhodnutie správneho orgánu nie je zmenené alebo zrušené pre nezákonnosť, platí prezumpcia jeho správnosti a zákonnosti. Taktiež správny orgán prvého stupňa nie je oprávnený preskúmať zákonnosť rozhodnutia o vyvlastnení, ale je povinný toto rozhodnutie rešpektovať.

Žalovaný sa nestotožnil s vyjadreniami žalobcu v žalobe, že vychádzal z nesprávnych skutkových zistení, či nesprávne právne posúdil zistené skutočnosti. Nepovažoval za potrebné sa k otázke skúmania splnenia podmienok predkupného práva ďalej vyjadrovať a v tejto súvislosti poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 10Sžrk/7/2018 zo dňa 21. 11. 2018.

K námietkam žalobcu žalovaný uviedol, že samotné začatie súdneho konania nevyvracia hodnovernosť a záväznosť údajov katastra nehnuteľností o vlastníckom práve a súčasne právne následky začatia tohto konania pokrýva inštitút subjektívnej záväznosti rozsudku upravený v ust. § 228 CSP. Práve prostredníctvom inštitútu hodnovernosti a záväznosti údajov katastra nehnuteľností sa realizuje ochranná funkcia katastra nehnuteľností, ktorá je vymedzená v ust. § 2 a § 71 ods. 1 katastrálneho zákona. Údajom o vlastníckom práve zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva je viazaný v rámci konania o návrhu na vklad aj samotný okresný úrad katastrálny odbor, pretože záväzné údaje katastra slúžia ako podklad pre vydávanie verejných listín, t.j. i pre účely rozhodovania v konaní o návrhu na vklad.

V závere vyjadrenia žalovaný uviedol, že žaloba je nedôvodná a navrhol ju zamietnuť v celom rozsahu.

V. Ďalší priebeh súdneho konania

14. Uznesením č.k. 21S/17/2021-52 zo dňa 15. 03. 20210 súd pribral do konania účastníka administratívneho konania, a to T. U., ktorému následne zaslal výzvu, aby sa k podanej žalobe v určenej lehote písomne vyjadril s poučením, že ak tak neurobí, správny súd môže vo veci konať ďalej. Pribratý účastník konania písomné vyjadrenie nepodal.

15. Súd si pripojil rozsudok Okresného súdu Nitra č.k. 18C/116/2016-35 zo dňa 06. 05. 2021 (žalobca: Poľnohospodárska Pôda s.r.o. c/a žalovaný: T. U., o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti), ktorým súd žalobu žalobcu zamietol. Žalobca podal proti rozsudku odvolanie a vec je vedená na tunajšom odvolacom súde pod sp. zn. 12Co/19/2022 a 12Co/20/2022 (odvolanie proti doplňujúcemu rozsudku).

16. Taktiež si správny súd pripojil i spisy tunajšieho súdu sp. zn. 11S/117/2016, z ktorého si vyhotovil úradný záznam.

17. Na nariadenom pojednávaní v predmetnej veci sa vyjadrila substitučná právna zástupkyňa žalobcu v zmysle písomne podanej žaloby. Uviedla, že zákon o niektorých opatreniach nespája s predkupným právom štátu sankciu absolútnej neplatnosti, ani dodatočnú nemožnosť plnenia. Po zrušení rozhodnutia o zastavení konania súdom v konaní pod sp. zn. 11S/117/2016 stratilo svoje opodstatnenie každé ďalšie rozhodnutie o vklade v prospech ďalších subjektov, pričom na liste vlastníctva bola zapísaná poznámka o tomto konaní, čo vylučuje dobromyseľnosť každého ďalšieho nadobúdateľa. Žalovaný a príbratý účastník konania mali doručenie predvolania na pojednávanie riadne a včas vykázané, pojednávania sa nezúčastnili, pričom svoju neúčasť neospravedlnili, ani nepožiadali o odročenie pojednávania.

VI. Posúdenie podstatných skutkových zistení a právne argumenty

18. 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 18. 03. 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.

19. 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 správnenému vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernu 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 správnenému 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 správnenému orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správnenému orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správnenému 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.

20. 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.

21. 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 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 § 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 systave 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.

22. 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.

23. 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 5189/2015 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.

24. Úlohou správneho súdu v predmetnej veci bolo posúdiť, či žalovaný ako odvolací správny orgán postupoval v súlade so zákonom, keď rozhodnutím zo dňa 18. 03. 2021 zamietol odvolanie žalobcu proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa, t.j. Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru zo dňa 08. 01. 2021 a toto rozhodnutie potvrdil ako vecne správne. Predmetným rozhodnutím správny orgán prvého stupňa zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/C11 zo dňa 17. 06. 2015 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015 (ďalej len kúpna zmluva zo dňa 17. 06. 2015) uzavretej medzi predávajúcim - T. U. a kupujúcim - žalobcom.

25. Pri posudzovaní vyššie uvedeného a žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 18. 03. 2021 ako i rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 08. 01. 2021 sa správny súd oboznámil s celým priebehom administratívneho (katastrálneho) konania, pričom zistil nasledovné.

O návrhu zo dňa 24. 06. 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu (ďalej len návrh zo dňa 24. 06. 2015) na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 rozhodol správny orgán prvého stupňa prvýkrát dňa 23. 07. 2015 tak, že povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území N. zapísanej ako parc. registra C KN č. XXXX v prospech žalobcu. Po podaní protestu prokurátora zo dňa 23. 10. 2015 proti tomuto rozhodnutiu správny orgán prvého stupňa rozhodol rozhodnutím pod č. UP 69/2015-7 zo dňa 05. 11. 2015 tak, že protestu vyhovel a zrušil svoje protestom napadnuté rozhodnutie zo dňa 23. 07. 2015. Rozhodnutie pod č. UP 69/2015-7 zo dňa 05. 11. 2015 nadobudlo podľa vyznačenia právoplatnosť dňa 01. 12. 2015.

Následne, po zrušení rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 23. 07. 2015 bol T. U. naďalej zapísaný ako vlastníč parc. č. XXXX v katastrálnom území N., čo preukazuje LV č. XXXX zo dňa 15. 01. 2016 a správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5189/2015-15 zo dňa 17. 02.

2016, ktorým konanie vo veci návrhu zo dňa 24. 06. 2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 zastavil podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f/ zákona č. 162/1995 Z.z., teda z dôvodu, že účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh. Na základe odvolania žalobcu zo dňa 03. 03. 2016 vo veci rozhodoval odvolací orgán, t.j. Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností, ktorý rozhodnutím zo dňa 24. 03. 2016 zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie zo dňa 17. 02. 2016. Žalobca podal na tunajšom súde žalobu (konanie sa viedlo pod sp. zn. 11S/117/2016) proti rozhodnutiu odvolacieho orgánu zo dňa 24. 03. 2016, o ktorej súd rozhodol rozsudkom č.k. 11S/117/2016-95 zo dňa 07. 02. 2018 (ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 19. 03. 2018) tak, že toto rozhodnutie zrušil a vec vrátil žalovanému správneho orgánu (Okresný úrad Nitra) na ďalšie konanie. O kasačnej sťažnosti žalovaného zo dňa 28. 03. 2018 rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom v konaní pod sp. zn. 2Sžrk/12/2018 zo dňa 30. 09. 2020 tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol, pričom tento rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 05. 11. 2020. Uvedené znamená, že katastrálne konanie nebolo právoplatne ukončené a povinnosťou odvolacieho orgánu bolo opätovne rozhodnúť o odvolaní žalobcu zo dňa 03. 03. 2016 proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17. 02. 2016 o zastavení konania. Odvolací orgán (Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností) tak urobil rozhodnutím č. Vo 23/2016-26/SI OU-NR-OOP5-2020/000819-26 k: V 5189/2015 zo dňa 25. 11. 2020 v znení opravy zo dňa 08. 01. 2021, ktorým odvolaniu žalobcu zo dňa 03. 03. 2016 vyhovel a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa (Okresný úrad Nitra katastrálny odbor) č. V 5189/2015-15 zo dňa 17. 02. 2016 zrušil a vec vrátil správneho orgánu prvého stupňa na nové prejednanie a rozhodnutie. Úlohou správneho orgánu prvého stupňa ak bolo opätovne rozhodnúť v konaní o návrhu zo dňa 24. 06. 2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015, ktoré konanie sa viedlo na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. V 5189/2015.

26. Správny orgán prvého stupňa, t.j. Okresný úrad Nitra katastrálny odbor rozhodol opätovne vo veci návrhu zo dňa 24. 06. 2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 rozhodnutím pod č. V 5189/2015-37 dňa 08. 01. 2021 (tretíkrát) tak, že návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností zamietol podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z..

27. Pri svojom opätovnom rozhodovaní musel prihliadať na nasledovné skutočnosti, ktoré sa týkali parc. č. XXXX v katastrálnom území N. a ktoré nastali po podaní návrhu zo dňa 24. 06. 2015, o ktorom sa viedlo konanie pod zn. V 5189/2015.

Jednou z najdôležitejších skutočností bolo zistenie, že v priebehu začatého katastrálneho konania pod zn. V 5189/2015 bola správneho 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. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13. 07. 2015 o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Z predmetnej žiadosti o zápis predkupného práva štátu a z pripojených listín vyplýva, že vláda SR uznesením č. 401/2015 zo dňa 08. 07. 2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. Prílohou č. 1 k tomuto osvedčeniu je zoznam pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území A., A., Y., N. (medzi ktorými bol uvedený i pozemok registra „C“ ako parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 683 m², 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/16/2016, pričom táto skutočnosť je súdu známa z jeho predchádzajúcej rozhodovacej činnosti vo veciach správnych žalôb týkajúcich sa žalobcu a žalovaného, ktorým bol Okresný úrad Nitra, resp. správnych žalôb, kde ako žalobkyňa vystupovala fyzická osoba T. Y. a žalovaným bol Okresný úrad Nitra.

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“ ako parc. č. XXXX v katastrálnom území N. a správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra katastrálny odbor) získal vedomosť o existencii tohto práva najneskôr dňa 22. 07. 2015. Napriek tejto nespornej skutočnosti vyplývajúcej zo spisu č. Z 5113/2015, správny orgán prvého stupňa postupoval tak, že dňa 23. 07. 2015

vydal rozhodnutie, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území N. zapísanej ako pozemok registra „C“ parc. č. XXXX v prospech žalobcu a bez toho, aby sa zaoberal existenciou predkupného práva štátu, resp. z predloženého administratívneho spisu nevyplýva a nie je zdokumentované, či vôbec pri svojom rozhodovaní posudzoval i túto skutočnosť.

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 predávajúci bol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, či sa neprieči dobrým mravom a taktiež bolo jeho povinnosťou prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Vyššie uvedené ustanovenie v znení účinnom do 30. 06. 2016 obsahovalo odkaz napr. na zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v systave 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 demonštračný výpočet právnych predpisov, na ktoré odkazuje ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu k nehnuteľnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území N. vzniklo zo zákona dňa 08. 07. 2015, teda následne po uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 medzi T. U. a žalobcom, pričom správny orgán prvého stupňa sa o jeho existencii dozvedel dňa 22. 07. 2015, napriek tomu však z týchto skutočností pri svojom rozhodovaní dňa 23. 07. 2015 (keď povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu) vyvodil záver o dôvodnosti povolenia vkladu. Pokiaľ sa správny orgán prvého stupňa s existenciou zákonného predkupného práva štátu k vyššie označenej nehnuteľnosti, ktoré vzniklo dňa 08. 07. 2015 priamo na základe zákona č. 175/1999 Z.z., žiadnym spôsobom nezaoberal a nevysporiadal, resp. vysporiadanie sa s touto skutočnosťou z predloženého administratívneho spisu a ani z rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva nevyplývalo, podľa názoru správneho súdu pochybil, čo znamená, že protest prokurátora proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 23. 07. 2015 bol potom podaný dôvodne a v záujme odstránenia tohto pochybenia.

Otázkou predkupného práva štátu sa zaoberal i Najvyšší súd SR vo svojom rozsudku v konaní pod sp. zn. 1Sžr/103/2012 zo dňa 09. 04. 2013 (i keď sa jednalo o predkupné právo štátu podľa zákona č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov), z ktorého jednoznačne vyplýva, že správny orgán pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je povinný prihliadať i na existenciu predkupného práva štátu a toto právo posudzovať (v kontexte s inými hľadiskami a kritériami, ktoré je povinný skúmať) ako skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu.

Najvyšší súd SR sa otázkou predkupného práva zaoberal i v ďalších svojich rozsudkoch (napr. v konaní pod sp. zn. 3Sžrk/5/2017 zo dňa 30. 05. 2018, sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 03. 07. 2018, sp. zn. 10Sžrk/6/2018 zo dňa 24. 10. 2018, sp. zn. 2Sžrk/18/2018 zo dňa 12. 12. 2018, sp. zn. 8Sžrk/8/2018 zo dňa 12. 12. 2018), v ktorých tento súd ako kasačný súd zaujal jednotný právny názor k problematike predkupného práva štátu, pričom tieto rozsudky vychádzali z rozsudku v konaní pod sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18. 05. 2018 publikovaného v Zbierke stanovísk NS a súdov SR č. 6/2018 pod č. 54/2018, z ktorého vyplýva, že „I. Zmluvná voľnosť vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (§ 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja tieto prednostne ponúknuť na kúpu štátu. II. Neprihliadnutie katastrálneho úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností na existenciu inštitútu zákonného predkupného práva štátu, ktoré obmedzuje zmluvnú voľnosť povinného subjektu, je v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a porušením zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, a to i vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo ex lege až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“ V predmetnej veci správny orgán prvého stupňa (rovnako ako i žalovaný) vychádzali z rozsudku Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 2Sžrk/12/2018 zo dňa 30. 09. 2020, ktorý sa týkal práve

nehnutelnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území N. a konania vedeného na správnom orgáne prvého stupňa pod č. V 5189/2015 (vo veci návrhu na vklad zo dňa 24. 06. 2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 medzi predávajúcim T. U. a kupujúcim Poľnohospodárska Pôda s.r.o.). V tomto rozsudku Najvyšší súd SR okrem iného konštatoval nasledovné:

45. Na základe vyššie uvedených skutočností mal Najvyšší súd Slovenskej republiky za preukázané, že správny orgán prvého stupňa v čase svojho rozhodovania o povolení vkladu vlastníckeho práva k vyššie špecifikovaným nehnuteľnostiam disponoval informáciou o vzniku predkupného práva štátu vo vzťahu k predmetným pozemkom. Najvyšší súd Slovenskej republiky zároveň v tejto súvislosti konštatuje, že zastáva obdobný názor, ako Krajský súd v Nitre, a to, že vychádzajúc zo znenia ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, bolo povinnosťou správneho orgánu, rozhodujúceho o povolení vkladu vlastníckeho práva, obligatórne prihliadať na existenciu zákonného predkupného práva štátu, ako aj skúmať skutočnosť, či štát predkupné právo uplatnil.

46. Predmetný záver potvrdzuje aj rozhodovacia prax Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorý vo svojich rozhodnutiach opakovane zhodne konštatoval, že správny orgán je pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povinný prihliadať aj na existenciu predkupného práva štátu a toto právo posudzovať ako skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu (rozsudky Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 03. júla 2018, sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18. mája 2018, sp. zn. 3Sžrk/5/2017 zo dňa 30. mája 2018, sp. zn. 1Sžr/103/2012 zo dňa 09. apríla 2013).

47. „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 katastrálneho zákona. 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.“ (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 03. júla 2018).

Ďalej musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a správne i prihliadal na tú skutočnosť, že po zrušení rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa č. V 5189/15 zo dňa 23. 07. 2015 (o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu) rozhodnutím č. UP 69/2015-7 zo dňa 05. 11. 2015 bol ako vlastník parc. č. XXXX v katastrálnom území N. opätovne zapísaný jej pôvodný vlastník T. U., čo preukazuje i LV č. XXXX zo dňa 15. 01. 2016. T. U. ako predávajúci uzavrel kúpnu zmluvu č. 30203/4891/2015/Lužianky/007/3410 dňa 03. 03. 2016 so spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim, predmetom ktorej bola okrem iného i parc. registra C KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 683 m² v spoluvlastníckom podiele predávajúceho 1/1 a správny orgán prvého stupňa, t.j. Okresný úrad Nitra katastrálny odbor rozhodnutím pod č. V 4200/16 zo dňa 09. 05. 2016 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností okrem iného i k nehnuteľnosti v katastrálnom území N. zapísanej na LV č. XXXX ako pozemok registra C KN parc. č. XXXX - ostatné plochy vo výmere 683 m² v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. na základe vyššie uvedenej kúpnej zmluvy.

Vyššie uvedenému povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností predchádzalo rozhodnutie Okresného úradu Nitra pozemkový a lesný odbor č. OU-NR-PLO 2016/014064 zo dňa 24. 03. 2016 (zapísané do katastra nehnuteľností pod zn. Z 2438/16 dňa 02. 05. 2016), ktorým bola natrvalo odňatá poľnohospodárska pôda pre účely výstavby „Príprava strategického parku Nitra, II. etapa“ vo výmere 27,3032 ha v katastrálnom území N., pričom trvalé vyňatie sa týkalo i nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX - orná pôda vo výmere 683 m² (doterajší stav) a podľa nového stavu sa jednalo o parc. č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 683 m². Rozhodnutie podľa vyznačenia nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 03. 2016.

Rozhodnutím pod č. V 11357/2017 zo dňa 15. 02. 2018 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností i k nehnuteľnostiam v katastrálnom území N. zapísaným na LV č. XXXX, medzi ktorými bol i pozemok registra C KN parc. č. XXXX - ostatné plochy vo výmere 683 m² v prospech spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 20170079 zo dňa 12. 12. 2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 09. 02. 2018 uzavretej medzi spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. ako kupujúcim.

Podľa identifikácie (zo dňa 14. 12. 2020) stavu parcely registra C KN č. XXXX v katastrálnom území N. bola táto zidentifikovaná ako parc. č. XXXX vo výmere 683 m² - ostatná plocha, ktorej vlastníkom je spoločnosť Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. podľa LV č. XXXX.

Na všetky vyššie uvedené skutočnosti musel prihliadať a správne aj prihliadal správny orgán prvého stupňa pri opätovnom rozhodovaní o návrhu na vklad zo dňa 24. 06. 2015 (na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015) k parc. č. XXXX v katastrálnom území N., výsledkom čoho bolo zistenie, že štát uplatnil svoje predkupné právo (na základe kúpnej zmluvy č. 30203/4891/2015/Lužianky/007/3410 zo dňa 03. 03. 2016 medzi T. U. ako predávajúcim a spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim) k nehnuteľnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území N., ktorá bola uvedená v osvedčení Ministerstva hospodárstva SR a ktorá následne prešla viacerými zmenami (osoba vlastníka ako i druh pozemku - kultúra) v údajoch katastra nehnuteľností, ktoré boli takého charakteru, že neumožňovali správne orgánu prvého stupňa kladne rozhodnúť o návrhu zo dňa 24. 06. 2015 na zápis vlastníckeho práva k nej na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015, v dôsledku čoho tento návrh rozhodnutím zo dňa 08. 01. 2021 zamietol.

28. Je potrebné zdôrazniť, že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti má v podstate dve fázy. Zmluva, na základe ktorej má dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je platná po podpísaní jej účastníkmi (ak nie sú iné dôvody jej absolútnej neplatnosti), ale k nadobudnutiu vlastníckeho práva dochádza až vkladom do katastra nehnuteľností (rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 1Sžr/15/2012). Z uvedeného vyplýva, že ani žalobca uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 nenadobudol vlastnícke právo k tam uvedenej nehnuteľnosti 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 predávajúci bol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či kúpna zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom a taktiež mal prihliadať na všetky skutočnosti, ktoré existovali v čase jeho tretieho rozhodovania (prvýkrát dňa 23. 07. 2015 - povolenie vkladu, druhýkrát dňa 17. 02. 2016 - zastavenie konania) a mohli by mať vplyv na povolenie vkladu. Skúmaním všetkých skutočností uvedených v 27. bode tohto rozsudku správny orgán prvého stupňa dospel k správne právne záveru o nemožnosti povoliť vklad vlastníckeho práva k pozemku parc. č. XXXX v katastrálnom území N. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015, nakoľko predávajúci z tejto kúpnej zmluvy už nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, pretože na základe kúpnej zmluvy č. 30203/4891/2015/Lužianky/007/3410 zo dňa 03. 03. 2016 v znení opravy zo dňa 06. 05. 2016 sa jej vlastníkom stala spoločnosť MH Invest s.r.o. a na základe ďalšej kúpnej zmluvy č. 20170079 zo dňa 12. 12. 2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 09. 02. 2018 sa jej vlastníkom stala spoločnosť Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o.. Taktiež došlo k zmene kultúry pozemku parc. č. XXXX z ornej pôdy na ostatné plochy, a to v dôsledku odňatia tohto pozemku ako poľnohospodárskej pôdy pre účely výstavby „Príprava strategického parku Nitra, II. etapa“ rozhodnutím Okresného úradu Nitra odboru pozemkového a lesného č. OU-NR-PLO 2019/014064 zo dňa 24. 03. 2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť podľa vyznačenia dňa 30. 03. 2016.

Všetky tieto zistenia a z nich vyplývajúce skutočnosti správny orgán prvého stupňa uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia zo dňa 08. 01. 2021 a vyvodil z nich správny právny záver o potrebe zamietnutia návrhu zo dňa 24. 06. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k parc. č. XXXX na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015. Správne postupoval i žalovaný ako odvolací správny orgán, keď žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 18. 03. 2021 zamietol odvolanie žalobcu zo dňa 29. 01. 2021 a potvrdil rozhodnutie zo dňa 08. 01. 2021.

Správny súd nevzhliadol nijaký zákonný dôvod, pre ktorý by mal byť povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe návrhu zo dňa 24. 06. 2015 a kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015. Nepochybili preto správne orgány v predmetnej veci, keď zhodne vo svojich rozhodnutiach konštatovali, že vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 nemožno povoliť, pričom tento záver i dostatočne odôvodnili, a to s poukazom na konkrétne skutočnosti, ktoré nastali a boli zistené v priebehu administratívneho konania vedeného pod sp. zn. V 5189/2015 a nepochybne museli ovplyvniť ich rozhodovanie.

29. K námietkam žalobcu v podanej žalobe správny súd uvádza, že ich nepovažuje za dôvodné. Nemohlo byť úlohou súdu v tomto súdnom konaní na základe žaloby podanej žalobcom riešiť otázku zákonnosti pôvodného, protestom napadnutého rozhodnutia, príp. iných rozhodnutí, resp. otázku platnosti alebo neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy ani z hľadiska námietok žalobcu v podanej žalobe. Správny orgán prvého stupňa pri rozhodovaní o návrhu zo dňa 24. 06. 2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015 bol povinný vychádzať zo stavu v čase svojho tretieho rozhodovania (t.j. 08. 01. 2021), čo i urobil a v odôvodnení svojho rozhodnutia popísal všetky skutočnosti a právne úkony, ku ktorým musel prihliadať a ktoré mu bránili v tom, aby povolil vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa zo dňa 17. 06. 2015 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 17. 07.

2015. Rovnako postupoval i žalovaný pri rozhodovaní o odvolaní žalobcu proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 08. 01. 2021.

K námietke týkajúcej sa nesprávneho posúdenia nových skutočností správny súd uvádza, že súdnemu konaniu v predmetnej veci predchádzali iné súdne konania, čo vyplýva z administratívneho spisu a čo je súdu známe z jeho rozhodovacej činnosti. Zo spisu vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/117/2016 súd zistil, že žalobca sa žalobou zo dňa 02. 05. 2016 domáhal zrušenia rozhodnutia žalovaného č. Vo 23/2016-4/To: OU-NR-OOP5-2016/017416-4/To k: V 5189/2015 zo dňa 24. 03. 2016, ktorým žalovaný zamietol odvolanie žalobcu zo dňa 03. 03. 2016 a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa č. V 5189/2015-15 zo dňa 17. 02. 2016 o zastavení konania. Tunajší súd rozsudkom č.k. 11S/117/2016-95 zo dňa 07. 02. 2018 (ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 19. 03. 2018) zrušil rozhodnutie žalovaného zo dňa 24. 03. 2016 a vec vrátil žalovanému t.j. Okresnému úradu Nitra na ďalšie konanie. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný kasačnú sťažnosť zo dňa 28. 03. 2018, o ktorej rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom v konaní pod sp. zn. 2Sžrk/12/2018 zo dňa 30. 09. 2020 tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 05. 11. 2020.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že potom, ako krajský súd zrušil rozhodnutie odvolacieho orgánu zo dňa 24. 03. 2016 bolo jeho povinnosťou opätovne rozhodnúť o odvolaní žalobcu zo dňa 03. 03. 2016 proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17. 02. 2016 o zastavení konania, pričom sa tak stalo práve rozhodnutím č. Vo 23/2016-26/SI OU-NR-OOP5-2020/000819-26 k: V5189/2015 zo dňa 25. 11. 2020 v znení opravy zo dňa 08. 01. 2021, ktorým odvolací orgán zrušil rozhodnutie zo dňa 17. 02. 2016 o zastavení konania a vec vrátil správne orgánu prvého stupňa na nové prejednanie a rozhodnutie. Uvedené znamená, že povinnosťou správneho orgánu prvého stupňa bolo opätovne rozhodnúť o návrhu zo dňa 24. 06. 2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015, pričom sa tak stalo práve rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 08. 01. 2021, proti ktorému podal žalobca odvolanie zo dňa 29. 01. 2021, o ktorom žalovaný rozhodol žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 18. 03. 2021 tak, že odvolanie žalobcu zamietol a rozhodnutie zo dňa 08. 01. 2021 potvrdil.

Na výsledok správneho (katastrálneho) konania v tejto veci nemôže mať vplyv ani konanie vedené na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 18C/116/2016 (žalobca: Poľnohospodárska Pôda s.r.o., žalovaný: T. U., o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti), v ktorom nebolo ku dňu 18. 03. 2021, teda v čase vydania žalobou napadnutého rozhodnutia rozhodnuté. Predmetom katastrálneho konania bol návrh zo dňa 24. 06. 2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/C110 zo dňa 17. 06. 2016 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015 a o tomto návrhu musel správny orgán rozhodnúť.

Rovnako tak na výsledok katastrálneho konania v predmetnej veci nemôže mať vplyv ani konanie vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/259/2016, na ktoré žalobca v žalobe poukazoval pri namietaní nesprávneho posúdenia nových skutočností. Súdu je z jeho rozhodovacej činnosti známe, že na tunajšom súde prebieha spojené konanie vedené pod sp. zn. 11S/259/2016 (žalobca: Metodova Invest, s.r.o. a spol. c/a žalovaný: Ministerstvo dopravy a výstavby SR), v ktorom sa žalobca správnu žalobou zo dňa 21. 11. 2016 spolu s ďalšími žalobcami, medzi ktorými je i spoločnosť Poľnohospodárska Pôda s.r.o. domáha zrušenia rozhodnutia žalovaného, t.j. Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 24929/2016/B624-SV/64203/To zo dňa 10. 10. 2016, ktorým tento odvolací správny orgán zamietol odvolanie žalobcov a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Nitra odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18. 08. 2016, t.j. rozhodnutie vydané vo vyvlastňovacom konaní), ktoré k dnešnému dňu nie je ukončené. Žalobu v uvedenej veci ako i vyššie označené rozhodnutie zo dňa 10. 10. 2016 mal tunajší súd pri rozhodovaní v predmetnej veci k dispozícii a je toho názoru, že konanie vedené pod sp. zn. 11S/259/2016 nemá a ani nemôže mať vplyv na rozhodovanie o tejto žalobe, ktorou sa žalobca domáha preskúmania a zrušenia rozhodnutia žalovaného zo dňa 18. 03. 2021, ktorým bolo právoplatne ukončené konanie o návrhu zo dňa 24. 06. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k parc. č. XXXX v katastrálnom území N. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015, nakoľko žalovaný ako odvolací správny orgán svojim rozhodnutím zamietol odvolanie žalobcu zo dňa 29. 01. 2021 proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 08. 01. 2021 (o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva k parc. č. XXXX v katastrálnom území N.) a toto rozhodnutie potvrdil. Správny súd je toho názoru, že výsledok súdneho konania vo veci vedenej pod sp. zn. 11S/259/2016 nemôže žiadnym spôsobom ovplyvniť správne konanie vo veci návrhu na vklad zo dňa 24. 06. 2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015 týkajúcej sa parc. č. XXXX v katastrálnom území N. a ani súdne konanie v tejto predmetnej veci, t.j. veci pod sp. zn. 21S/17/2021. Je pravdou, že predmetom vyvlastňovacieho konania bola i parc. č. XXXX v katastrálnom území N., ktorá bola spolu s ďalšími nehnuteľnosťami vyvlastnená vlastníčkovi, t.j. spoločnosti MH Invest II, s. r. o. (ktorá sa stala

vlastníkom vyvlastňovaných nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy, ktorú uzavrela ako kupujúci s predávajúcim, t.j. spoločnosťou MH Invest, s.r.o., čo je súdu známe z jeho rozhodovacej činnosti, pričom táto spoločnosť sa stala vlastníkom parc. č. XXXX v katastrálnom území N. na základe kúpnej zmluvy s predávajúcim T. U., ktorá sa nachádza v administratívnom spise) a správne orgány sa vyvlastňovacím rozhodnutím nezaoberali. Podľa názoru súdu to však ani nebolo potrebné, nakoľko ani po prípadnom zrušení rozhodnutia vydaného vo vyvlastňovacom konaní by žalobca nemohol byť zapísaný ako vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti, vzhľadom na to, že táto nehnuteľnosť nebola vyvlastnená z jeho vlastníctva (žalobca nebol vlastníkom nehnuteľnosti v čase bezprostredne predchádzajúcim vyvlastneniu) ako i vzhľadom na vyššie opísané skutočnosti (opakované zmeny v osobe vlastníka, zmenu druhu - kultúry pozemku parc. č. XXXX v katastrálnom území N.) vyplývajúce z administratívneho spisu, ktoré existovali v čase rozhodovania správnych orgánov a ktoré teda nebolo možné opomenúť.

K námietke spočívajúcej v tom, že žalovaný sa nevysporiadal s otázkou neexistencie dobrej viery ďalších nadobúdateľov predmetného pozemku s poukazom na zápis poznámky o správnom konaní, ale i o konaní pred všeobecným súdom správny súd uvádza, že v katastrálnom konaní začatom na základe návrhu zo dňa 24. 06. 2015 nebol dôvod posudzovať existenciu, resp. neexistenciu dobrej viery u tých subjektov (nadobúdateľov), ktoré predmetnú nehnuteľnosť nadobudli po začatí katastrálneho konania o návrhu zo dňa 24. 06. 2015. Spoločnosť MH Invest, s.r.o. nadobudla pozemok parc. č. XXXX na základe právoplatného rozhodnutia zo dňa 09. 05. 2016 o povolení vkladu vlastníckeho práva k uvedenému pozemku a spoločnosť Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. nadobudla tento pozemok na základe právoplatného rozhodnutia zo dňa 15. 02. 2018 od spoločnosti MH Invest, s.r.o. (čomu predchádzal súdu známy právoplatný prevod nehnuteľnosti zo spoločnosti MH Invest, s.r.o. na MH Invest II, s. r. o. a vyvlastnenie predmetnej nehnuteľnosti z vlastníctva spoločnosti MH Invest II, s. r. o. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o.). Napriek tomu správny orgán prvého stupňa otázku dobrej viery nadobúdateľov pozemku neposudzoval a ani tak nemohol urobiť, nakoľko posudzovanie dobrej viery nadobúdateľov pozemku nie je predmetom katastrálneho konania. Posudzovanie otázky, či práva v správnom konaní boli nadobudnuté v dobrej viere, prichádza do úvahy až v súdnom prieskume, a to až v momente, keď je konštatovaná nezákonnosť preskúvaného rozhodnutia. Až v takom prípade je v súlade s účelom právnej úpravy na rade zváženie, či dobromyseľnosť nadobudnutých práv bude „liberačným dôvodom“ a správny súd aj napriek nezákonnosti rozhodnutia správneho orgánu toto ponechá v platnosti a nerozhodne o jeho zrušení. O takýto prípad sa ale v predmetnej veci nejedná. Správny súd dospel k záveru o súlade napadnutého rozhodnutia so zákonom a nebol dôvod, aby posudzoval zákonnosť iných rozhodnutí správneho orgánu, ktoré boli vydané v iných samostatných konaniach, ktoré sa uskutočnili počas trvania katastrálneho konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva zo dňa 24. 06. 2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015, ako tomu bolo v tomto prípade, potom už logicky nie je dôvod skúmať, či podanou žalobou neboli práva nadobudnuté v dobrej viere neprimerane dotknuté.

Nemožno súhlasiť ani s konštatovaním žalobcu o chránení záujmu štátu v neprimeranom rozsahu a v rozpore s právnymi predpismi (námietka nezákonnosti rozhodnutia). Postup správneho orgánu, ktorý má oporu v predpisoch procesného a hmotného práva nemožno označiť za nezákonný, chrániaci prednostne záujmy štátu. Navyše žalobca v podanej žalobe neuviedol také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné jeho námietku o porušení zásady rovnosti v preskúvanom správnom konaní a rozhodnutí považovať za odôvodnenú. V tejto súvislosti správny súd opätovne dáva do pozornosti žalobcu rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 2Sžrk/12/2018 zo dňa 30. 09. 20208 (ktoré sa týka i predmetnej veci), v ktorom sa kasačný súd jednoznačne vysporiadal s otázkou existencie predkupného práva štátu a zároveň odkázal na právny názor vyslovený v ďalšom rozsudku Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 03. 07. 2018, v zmysle ktorého neprihliadnutie na existenciu predkupného práva štátu podľa ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., ako na skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu, je v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. a porušením ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z., pričom uvedené platí i v prípade, ak predkupné právo vzniklo (ako v tomto prípade) až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá bola predmetom konania o povolení vkladu. K námietke týkajúcej sa nesprávneho právneho posúdenia (rozpor s § 3 a § 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach) správny súd uvádza, že žalobca žiadnym spôsobom nešpecifikuje, v čom by ním tvrdený rozpor mal spočívať, resp. čo by malo byť v rozpore s uvádzanými ustanoveniami zákona. Predkupné právo štátu k predmetnej nehnuteľnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území N. 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. Žalobca v žalobe tvrdil, že správny orgán prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia spája porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou, pričom následne skúmal, či bolo predkupné právo

uplatnené, zatiaľ čo žalovaný považoval námietky žalobcu v odvolaní týkajúce sa predkupného práva za nadbytočné a z toho dôvodu je potom podľa názoru žalobcu odôvodnenie logicky rozporné a arbitrárne, dôsledkom čoho je porušenie práva na súdnu ochranu. Ani túto námietku žalobcu nemožno považovať za dôvodnú a tvrdenie žalobcu nezodpovedá skutočnosti. Správny orgán prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia v súvislosti s predkupným právom štátu poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 2Sžrk/12/2018 (ktorý sa týka predmetnej veci), v ktorom sa tento súd ako kasačný súd i s odkazom na svoj rozsudok v konaní pod sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 03. 07. 2018 vyjadril k otázke predkupného práva štátu a s ním súvisiacimi povinnosťami správneho orgánu. Zároveň správny orgán prvého stupňa konštatoval, že štát využil svoje predkupné právo u parcely registra C KN parc. č. XXXX a pri skúmaní podmienok povolenia vkladu vlastníckeho práva bolo potrebné vychádzať z aktuálneho stavu, teda zo stavu v čase tretieho rozhodovania, kedy predávajúci už nebol vlastníkom tohto pozemku (ktorý bol evidovaný v operáte katastra nehnuteľností s iným údajom - ostatná plocha, ako bol uvedený v kúpnej zmluve zo dňa 17. 06. 2015 - orná pôda), a preto táto kúpna zmluva už nie je vkladuschopnou listinou, v dôsledku čoho podmienky na vklad vlastníckeho práva neboli splnené. Žalovaný v odôvodnení svojho žalobou napadnutého rozhodnutia zo dňa 18. 03. 2021 okrem iného uviedol, že predávajúci v čase rozhodovania správneho orgánu prvého stupňa o návrhu na vklad nebol vlastníkom tohto pozemku, a teda nebol oprávnený s ním nakladať a táto skutočnosť bola dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností. Správny súd nezhliadol rozpor v odôvodnení rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 08. 01. 2021 a v odôvodnení rozhodnutia žalovaného zo dňa 18. 03. 2021, nakoľko obe rozhodnutia vychádzali z rovnakého právneho názoru, teda z toho, že štát svoje predkupné právo k predmetnej nehnuteľnosti registra C KN parc. č. XXXX využil a v dôsledku ďalších zmien, ku ktorým došlo v priebehu katastrálneho konania, predávajúci už nebol oprávnený nakladať s touto nehnuteľnosťou, ktorá bola v operáte katastra nehnuteľností označená i iným údajom (druh pozemku, keď sa orná pôda zmenila na ostatnú plochu v dôsledku odňatia poľnohospodárskej pôdy - pozemku parc. č. XXXX pre účely výstavby „Príprava strategického parku Nitra, II. etapa“), ako to bolo v roku 2015 a z týchto skutočností správne orgány ako i správny súd pri rozhodovaní v predmetnej veci vychádzali. V zmysle ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. 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 5189/2015 a ktoré sa týkali parc. č. XXXX v katastrálnom území N. (opakovaná zmena vlastníka pozemku, zmena druhu - kultúry pozemku) a ktoré správne orgány v odôvodnení svojich rozhodnutí podrobne opísali. Na tieto zmeny musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a nepochybne boli dôvodom, pre ktorý nebolo možné vyhovieť návrhu zo dňa 24. 06. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Za nedôvodné správny súd považoval i námietky žalobcu spočívajúce v nesprávnom právnom posúdení veci (absolútna neplatnosť právneho úkonu a dodatočná nemožnosť plnenia ako následky porušenia predkupného práva). V súvislosti s týmito námietkami správny súd opätovne poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 2Sžrk/12/2018 zo dňa 30. 09. 2020 a jeho dôvody, ktorý sa týkal práve nehnuteľnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území N.. Z tohto rozsudku jednoznačne vyplýva konštatovanie kasačného súdu, že dňom 08. 07. 2015 vzniklo v súlade s ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. zákonné predkupné právo štátu, ktoré sa okrem iného vzťahovalo i na nehnuteľnosť tvoriacu predmet kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 17. 07. 2015 a bolo povinnosťou správneho orgánu, rozhodujúceho o povolení vkladu vlastníckeho práva, zistiť skutočný stav veci čo najúplnejšie a najpresnejšie, obligatórne prihliadať na existenciu zákonného predkupného práva štátu a skúmať, či si štát predkupné právo uplatnil.

Správny súd bol toho názoru, že správne orgány pri svojom v poradí treťom rozhodovaní vo veci návrhu na vklad zo dňa 24. 06. 2015 vychádzali zo skutočného stavu, ktorý vyplýval z administratívneho spisu a na tento stav správne aplikovali i predpisy procesného ako i hmotného práva. V súvislosti s touto námietkou správny súd dáva do pozornosti žalobcu rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 2 Sžrk 8/2018 zo dňa 28. 05. 2020, v ktorom okrem iného uviedol: „Vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva vo všeobecnosti a účel sledovaný zákonom č. 175/1999 Z.z., ktorým je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva SR (pozri § 1 ods. 1 zák. č. 175/1999 Z.z., dôvodová správa k zákonu č. 175/1999 Z.z., dôvodová správa k zákonu č. 154/2015 Z.z.), dospel kasačný súd k záveru, že zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja prednostne ponúknuť tieto pozemky na kúpu štátu.

Iba taký výklad § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. môže byť v súlade s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. Neprihliadnutie okresného úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na existenciu predkupného štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., obmedzujúceho zmluvnú voľnosť povinného z tohto predkupného práva pri zamýšľanom prevode dotknutej nehnuteľnosti, ako na skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu, je podľa kasačného súdu v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. a porušením § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. Uvedené platí aj vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu, keď okresný úrad je povinný skúmať, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

30. 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 08. 01. 2021) sa v dôvodoch svojho žalobou napadnutého rozhodnutia zo dňa 18. 03. 2021 vysporiadal so všetkými právne relevantnými skutočnosťami, na ktoré bolo potrebné prihliadať v katastrálnom konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 06. 2015. Namietanie zachovania predkupného práva k nehnuteľnosti i voči jej nadobúdateľom a neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov (v nadväznosti na zápis poznámok o prebiehajúcom súdnom konaní) je, vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu, celkom irelevantné.

31. Po oboznámení sa s námietkami žalobcu, administratívnym spisom, ktorý súdu predložil žalovaný, ako i s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 08. 01. 2021 a rozhodnutím žalovaného zo 18. 03. 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 jeho ďalšieho prieskumu v správnom súdnom konaní. Z tohto pohľadu považuje správny súd rozhodnutie žalovaného za preskúmateľné, nakoľko v ňom žalovaný vyhodnotil skutočnosti, ktoré boli nepochybne zistené a ustálil ich právny význam. Uviedol, z akých dôkazov vychádzal, ako ich zhodnotil, ako sa vyrovnal s námietkami žalobcu vo vzťahu k skutkovým okolnostiam i právnemu posúdeniu veci.

Preskúmaním žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 18. 03. 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.

32. 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 nevzhladol.

Taktiež súd nepriznal náhradu trov konania ani príbratému účastníkovi konania T. U., a to s poukazom na ust. § 169 SSP, nakoľko neboli splnené zákonné podmienky pre priznanie náhrady trov pre tohto účastníka konania. Správny súd uznesením č.k. 21S/17/2021-52 zo dňa 15. 03. 2022 pribral do súdneho konania tohto účastníka administratívneho konania, ale neuložil mu žiadnu povinnosť, v súvislosti s plnením ktorej by mu vznikli trovy konania. Za uloženie povinnosti nemožno považovať výzvu súdu zo dňa 13. 04. 2022 zaslanú príbratému účastníkovi konania, aby sa k podanej žalobe vyjadril s poučením,

že ak tak neurobí, správny súd môže vo veci konať ďalej (ust. § 105 ods. 2 SSP). Za uloženie povinnosti nemožno považovať ani predvolanie na pojednávanie, ktoré mu bolo zaslané a ktorého sa nezúčastnil.

33. 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.