

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 11S/5/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4021200011
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šišková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4021200011.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šiškovej a členov senátu Mgr. Mareka Janigloša a JUDr. Dany Kálnayovej, v právnej veci žalobcu: Poľnohospodárska Pôda s.r.o., Sibírska 55, Bratislava, IČO: 44 138 369, zastúpeného advokátskou kanceláriou LawService, s.r.o., Stráž 3/223, Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, Bratislava 212, IČO: 00 166 260 za účasti: A. B., nar. XX. XX. XXXX, C. D. XX, C., zastúpená JUDr. Gabrielou Strýčekovou, advokátkou, Coborihu 2, Nitra, IČO: 36 112 950, o správnej žalobe zo dňa 22. 12. 2020 proti rozhodnutiu žalovaného č. VoÚ 36/2020/Fi zo dňa 10. 11. 2020, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

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

odôvodnenie:

I. Priebeh administratívneho konania

1. Z administratívneho spisu zn. V 5456/2015, ktorý súdu predložil žalovaný, bolo zistené, že dňa 08. 07. 2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej aj správny orgán prvého stupňa) doručený návrh zo dňa 07. 07. 2015 (podaný predávajúcou A. B. a žalobcom ako kupujúcim) na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/K23+K24+1962 zo dňa 06. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou a kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území E. zapísaných na LV č. XXXX ako parcela registra „E“ č. XXXX - orná pôda vo výmere 2.629 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej v podiele 1/2) a parcela registra „E“ č. 1540 – orná pôda vo výmere 3.345 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej v podiele 1/2) a na LV č. XXXX ako parcela registra „E“ č. 1962 – orná pôda vo výmere 1.683 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej v podiele 1/3).

2. Dňa 29. 07. 2015 bol správny orgán prvého stupňa doručený návrh na zastavenie konania podaný A. B. z dôvodu, že ustupuje od kúpnopredajných zmlúv pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad, nakoľko zmluvu uzatvorila v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Dozvedela sa, že pozemky pod priemyselný park vykupuje spoločnosť MH Invest, s.r.o. v cene 17,21 eur/m² na základe spracovaného verejne dostupného znaleckého posudku, čo je zjavne výhodnejšia cena, ako je v kúpnopredajných zmluvách.

3. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. V 5456/2015-10 zo dňa 30. 07. 2015, ktorým prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou je otázka odstúpenia od zmluvy.

4. Dňa 11. 08. 2015 bolo správne mu orgánu prvého stupňa na základe jeho výziev doručené odstúpenie A. B. zo dňa 04. 08. 2015 od uzatvorenej kúpnej zmluvy so žalobcom, k čomu sa žalobca vyjadril v jeho podaní zo dňa 17. 09. 2015, v zmysle ktorého podľa žalobcu nemohlo dôjsť v súlade s obsahom zmluvy k platnému odstúpeniu od zmluvy. Súčasne oznámil, že nedisponuje odstúpením od zmluvy. Následne dňa 29. 09. 2015 oznámil žalobca správne mu orgánu prvého stupňa podanie žaloby o neplatnosť odstúpenia od zmluvy na Okresný súd Nitra.

5. Následne rozhodnutím zo dňa 15. 10. 2015 správny orgán prvého stupňa prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu, že dňa 08. 07. 2015 bol schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku a uvedeným dňom vzniklo zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V odôvodnení rozhodnutia ďalej správny orgán prvého stupňa uviedol, že uvedená právne významná skutočnosť má vplyv na katastrálne konanie, pričom je povinnosťou katastrálneho odboru v čase rozhodovania o návrhu na vklad naň prihliadať a v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát svoje zákonné predkupné právo využil. Vyzval účastníkov konania, aby doložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil a to v lehote 7 dní od doručenia rozhodnutia s tým, že v prípade, ak v stanovenej lehote nebudú nedostatky odstránené, správny orgán konanie zastaví podľa ust. § 31b katastrálneho zákona.

6. Žalobca v podaní zo dňa 27. 10. 2015 k rozhodnutiu o prerušení konania uviedol, že v čase pred vznikom obligačnoprávneho vzťahu neexistovalo predkupné právo štátu k predmetným nehnuteľnostiam a neexistovala preto povinnosť na strane predávajúceho vyzvať štát na uplatnenie predkupného práva. Zmluva ktorou dochádza k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je platná po podpísaní účastníkmi, pričom účinnosť zmluvy nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy. Od daného okamihu sú účastníci viazaní prejavom vôle. Predávajúci v čase uzavretia zmluvy nebol povinný (a ani nemohol, nakoľko v čase uzavretia zmluvy neexistovalo) uplatniť predkupné právo štátu ktoré vzniklo až 08. 07. 2015.

7. Dňa 13. 11. 2015 vydal správny orgán prvého stupňa rozhodnutie č. V 5456/2015-33, ktorým zastavil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností podľa § 31b ods. 1, písm. f/ zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že mal preukázané, že predmetom prevodu sú aj nehnuteľnosti, ku ktorým dňom 08. 07. 2015 vzniklo predkupné právo štátu. O tejto skutočnosti svedčí žiadosť o zápis predkupného práva štátu zo strany Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky doručená správne mu orgánu dňa 06. 08. 2015, prílohou ktorej je aj osvedčenie Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 20801/2015-1000-35613, evidované pod Z 5403/15 (oba dokumenty sú súčasťou administratívneho spisu). V odôvodnení rozhodnutia ďalej uviedol, že žiadny z účastníkov v určenej lehote nedoložil listiny preukazujúce skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Z tohto dôvodu konanie zastavil, pretože účastníci konania v určenej lehote neodstránili nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

8. O odvolaní žalobcu proti vyššie uvedenému rozhodnutiu rozhodol Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov dňa 04. 02. 2016 tak, že odvolanie žalobcu zamietol a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru zo dňa 13. 11. 2015, ktorým bolo katastrálne konanie zastavené.

9. Správny súd rozsudkom č. k. 11S/50/2016-99 z dňa 11. 10. 2017 zrušil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru opravných prostriedkov zo dňa 04. 02. 2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. O kasačnej sťažnosti Okresného úradu, odboru opravných prostriedkov proti uvedenému rozsudku správneho súdu rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom sp. zn. 1Sžrk/7/2018 zo dňa 22. 10. 2019 tak, že kasačnú sťažnosť zamietol.

10. Následne Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov opätovne rozhodoval o odvolaní žalobcu proti rozhodnutiu Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor, zo dňa 13. 11. 2015 č. V 5456/2015-33 (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.), pričom rozhodnutím zo dňa 16. 01. 2020 vyhovel odvolaniu žalobcu a rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V

5456/2015-33 zo dňa 13. 11. 2015 o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/K23+K24+1962 zo dňa 06. 07. 2015) zrušil a vec vrátil Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru na nové prejednanie a rozhodnutie.

11. Súčasťou administratívneho spisu sú i ďalšie rozhodnutia vydané Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom, a to rozhodnutie č. V 1014/16 zo dňa 24. 02. 2016, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 30203/5205/2015/Dražovce/007/ManVi uzatvorenej medzi A. B. ako predávajúcou a spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim, ako aj ďalšie rozhodnutie pod č. V 6219/16 zo dňa 24. 06. 2016, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech spoločnosti MH Invest II, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 uzatvorenej medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a MH Invest II, s. r. o. ako kupujúcim.

12. Ďalej je súčasťou spisu rozhodnutie Okresného úradu Nitra, pozemkového a lesného odboru o odňatí poľnohospodárskej pôdy č. OU-NR-PLO 2016/024689 zo dňa 20. 05. 2016, rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 o vyvlastnení pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“, k. u. F., G., E., H., G., I., zo dňa 18. 08. 2016, rozhodnutie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, odbor štátnej stavebnej správy č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho zo dňa 10. 10. 2016 o odvolaní žalobcu a ďalších osôb proti vyššie uvedenému rozhodnutiu o vyvlastnení, ktorým boli zamietnuté odvolania a potvrdené rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky a rozsudky Okresného súdu Nitra (č. k. 10C/509/2015-121 zo dňa 24. 09. 2018, ktorým bola zamietnutá žaloba žalobcu o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy podaná žalobcom) a Krajského súdu v Nitre č. k. 9Co/49/2019-153 zo dňa 12. 03. 2020, ktorým bol potvrdený vyššie uvedený rozsudok Okresného súdu Nitra.

13. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5456/2015-63 zo dňa 04. 03. 2020, ktorým podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy č. 2015/7/K23+K24+1962 uzavretej medzi A. B. ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie zo dňa 06. 04. 2020, o ktorom rozhodol žalovaný žalobou napadnutým rozhodnutím č. VoÚ 36/2020/Fi zo dňa 10. 11. 2020 tak, že odvolanie žalobcu zamietol a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 04. 03. 2020.

II. Zhrnutie napadnutého rozhodnutia

14. V odôvodnení svojho rozhodnutia zo dňa 10. 11. 2020 žalovaný opísal priebeh správneho (katastrálneho) konania tak, ako je uvedený v 1. až 13. bode predchádzajúcej časti tohto rozsudku a uviedol, že odvolanie žalobcu proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 04. 03. 2020 nie je dôvodné.

15. Predpokladom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností je splnenie zákonných podmienok ustanovených v katastrálnom zákone a iných právnych predpisoch, a to v zmysle ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Správny orgán prvého stupňa preskúmal návrh na vklad vlastníckeho práva v konaní pod zn. V 5456/2015 ako i kúpnu zmluvu, ktorá bola prílohou k návrhu a porovnal súladnosť údajov v nich uvedených s reálnym stavom zapísaným v operáte katastra nehnuteľností. Predmetom kúpnej zmluvy bol

a) pozemok, evidovaný na LV č. XXXX ako parcela registra E-KN č. XXXX - orná pôda o výmere 2.629 m², ktorej bola predávajúca podielovou spoluvlastníčkou vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 k celku,

b) pozemok, evidovaný na LV č. XXXX ako parcela registra E-KN č. 1540 - orná pôda o výmere 3.345 m², ktorej bola predávajúca podielovou spoluvlastníčkou vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 k celku, pričom oba tieto pozemky už ku dňu rozhodovania o návrhu na vklad nie sú v operáte katastra nehnuteľností evidované tak, ako boli uvedené v Kúpnej zmluve a

c) pozemok, evidovaný na LV č. XXXX ako parcela registra E-KN č. 1962 - orná pôda o výmere 1.683 m², ktorej bola predávajúca podielovou spoluvlastníčkou vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/3 k

celku, ktorý spolu s vyššie uvedenými bol predmetom súdneho konania o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy.

16. Žalovaný ďalej uviedol, že geometrickým plánom, úradne overeným pod č. 869/16 bola z parcely registra E-KN č. 1539 vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX o výmere 2.629 m². Z parcely registra E-KN č. 1540 bola týmto geometrickým plánom vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX o výmere 3.345 m². Tento geometrický plán bol podkladom rozhodnutia Okresného úradu Nitra, pozemkový a lesný odbor č. OU-NR-PLO 2016/024689, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 23. 05. 2016 a ktorým boli parcely registra C-KN č. XXX/XXX J. I. XXX/XXX odňaté z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Zápis bol vykonaný v konaní č. Z 4294/16. Parcely registra E-KN č. XXXX J. I. XXXX, katastrálne územie E., ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 06. 07. 2015 týmto zanikli. Správny orgán je povinný skúmať splnenie podmienok na povolenie vkladu v čase vydania rozhodnutia. Pri skúmaní splnenia podmienok na povolenie vkladu v novom konaní správny orgán zistil, že pozemky - parcely registra E-KN č. XXXX J. I. XXXX, katastrálne územie E. už v operáte katastra nehnuteľností evidované nie sú. Pri posudzovaní oprávnenosti predávajúceho nakladať s pozemkami, ktoré, ako už bolo uvedené vyššie, zanikli a ich výmera bola včlenená do pozemkov - parciel registra C-KN č. XXX/XXX J. I. XXX/XXX, katastrálne územie E., sú už vo výlučnom vlastníctve spoločnosti MH Invest, s.r.o., Mlynské Nivy 44/A, Bratislava, PSČ 821 09, SR IČO: 36724530.

17. Žalovaný ďalej poukázal na to, že na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie E. sú zapísané poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní, avšak po oboznámení sa so zapísanými poznámkami na liste vlastníctva žalovaný uviedol, že tieto poznámky na predmetnom liste vlastníctva nemajú vplyv na meritórne rozhodnutie o návrhu na vklad kúpnej zmluvy zo dňa 06. 07. 2015.

18. Žalobca v podanom odvolaní uviedol, že na liste vlastníctva (nie je uvedené číslo listu vlastníctva) je zapísaná poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní pod sp. zn. 18C/135/2016. Po oboznámení sa so zapísanými poznámkami na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie E. žalovaný uviedol, že takáto poznámka na predmetnom liste vlastníctva zapísaná nie je, je uvedená iba poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní pod sp. zn. 42C/38/2016.

19. Žalovaný ďalej poukázal na to, že na LV č. XXXX, katastrálne územie E. je v Časti C-Ťarchy LV okrem iných zapísaná aj poznámka v znení:

„Poznamenáva sa návrh žalobcu Poľnohospodárska Pôda s.r.o. Bratislava, IČO 44 138 369 o určenie neplatnosti odstúpenia od Kúpnej zmluvy číslo 2015/7/K23+K24+1962 zo dňa 06. 07. 2015 (V 5456/2015) týkajúcej sa nehnuteľnosti registra „C“ parc. č. XXX/XXX, XXX/XXX pôvodne „E“ parc. č. XXXX, 1540-podiel 1/2, vedený na Okresnom súde v Nitre, podľa P 1391/15 -106/2016, V 1014/16 - 262/16, Z 4294/16 - 616/16, - 699/16, - 1016/16“,

„Poznamenáva sa návrh žalobcu Poľnohospodárska Pôda s.r.o. Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti registra „C“ parc. č. XXX/XXX, XXX/XXX pôvodne „E“ parc. č. XXXX, XXXX vedený na Okresnom súde v Bratislave č. k. 42C/38/2016, podľa P 175/16 - 232/16, V 1014/16-262/16, Z 4294/16-616/16, -699/16, -1016/16“,

„Poznamenáva sa návrh žalobcu Poľnohospodárska Pôda s.r.o. Bratislava, IČO 44 138 369 o určenie neplatnosti odstúpenia od Kúpnej zmluvy číslo 2015/7/K23+K24+1962 zo dňa 06. 07. 2015 (V 5456/2015) týkajúcej sa nehnuteľnosti registra „C“ parc. č. XXX/XXX, XXX/XXX pôvodne „E“ parc. č. XXXX, XXXX -podiel 1/2, vedený na Okresnom súde v Nitre, podľa P 1391/15 - 106/2016, V 1014/16 - 262/16, Z 4294/16 - 616/16, - 699/16, - 1016/16“,

„Poznamenáva sa návrh žalobcu Poľnohospodárska Pôda s.r.o. Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti registra „C“ parc. č. XXX/XXX, XXX/XXX pôvodne „E“ parc. č. XXXX, XXXX vedený na Okresnom súde v Bratislave č. k. 42C/38/2016, podľa P 175/16 - 232/16, V 1014/16 - 262/16, Z 4294/16 - 616/16, - 699/16, - 1016/16“.

20. Žalovaný tiež vzhľadom na uvedené skutočnosti skonštatoval, že na základe návrhu žalobcu prebiehajú vyššie citované konania o určenie vlastníckeho práva a o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy k vyššie citovaným nehnuteľnostiam a v prípade úspechu žalobcu v predmetnom súdnom konaní by súd rozsudkom mohol určiť, že je žalobca výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Vyššie citované súdne konania riešia otázku, či je žalobca vlastníkom parcely registra C-KN č. XXX/XXX J. I. XXX/XXX (pôvodnej parcely registra E-KN č. XXXX a parcely registra E-KN č. 1540). V konaní o návrhu na vklad č. V 5456/2015 účastníci konania navrhli rozhodnúť o vklade vlastníckeho

práva k pozemkom - parcelám registra E-KN č. XXXX, I. XXXX J. I. XXXX, katastrálne územie E. vo veľkosti príslušných spoluvlastníckych podielov v prospech žalobcu, pričom žalovaný nepovažoval výsledok prebiehajúcich súdnych konaní, týkajúcich sa pôvodne evidovaných parciel registra E-KN č. XXXX J. I. XXXX za dôležitý z hľadiska rozhodovania o návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní č. V 5456/2015, a preto tiež nepovažoval za opodstatnené, aby správny orgán prvého stupňa len procesne rozhodol a návrh na vklad by prerušil z dôvodu predbežnej otázky, t. j. do ukončenia prebiehajúcich súdnych konaní, týkajúcich sa vyššie citovaných nehnuteľností.

21. Žalovaný sa stotožnil s postupom Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru, t. j. že v prípade návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní č. V 5456/2015 rozhodol vo veci a návrh na vklad zamietol, a to z dôvodu, že predávajúci nie je vlastníkom predmetu prevodu. Tento dôvod zamietnutia návrhu na vklad považoval žalovaný za správny a preukázateľný.

22. S poukazom na to, že parcely registra E-KN č. XXXX J. I. XXXX, katastrálne územie E., ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 06. 07. 2015 zanikli, žalovaný uviedol, že je možné hovoriť o technickom zániku parcely, avšak predmet prevodu ako časť zemského povrchu nezanikla, existuje, avšak je iným spôsobom technicky zaznamenaná v katastrálnej mape, pričom v súčasnosti pozemky - parcely registra E-KN č. XXXX J. I. XXXX nie sú v katastrálnej mape zakreslené a zistiť, kde sa dané pozemky nachádzajú, je možné len spätnou identifikáciou pozemku (parcely). Z uvedeného vyplýva, že pozemok ako predmet prevodu nezanikol reálne, zanikol technicky a údaje, ktoré sú uvedené v kúpnej zmluve (parcelné číslo, výmera), už nie sú aktuálne, resp. platné.

23. Žalovaný ďalej uviedol, že kúpna zmluva predstavuje titul na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Samotná kúpna zmluva však vlastnícke právo sama o sebe neprevádza. K prevodu vlastníckeho práva sa ešte vyžaduje právny spôsob, t. j. vklad do katastra nehnuteľností. Žalovaný sa preto stotožnil s postupom správneho orgánu prvého stupňa, ktorý po oboznámení sa so skutkovým a právnym stavom pri rozhodovaní o návrhu na vklad už nepovažoval predávajúceho za vlastníka nehnuteľnosti, ktorý by mohol s pozemkom nakladať a z uvedeného dôvodu návrh na vklad vlastníckeho práva zamietol.

24. Žalovaný ďalej skonštatoval, že sa žalobca v odvolaní venuje problematike zákonného predkupného práva, ale žalovaný nepovažuje za potrebné sa k otázke skúmania podmienok predkupného práva vyjadrovať, a to s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 10Sžrk/23/2018 zo dňa 22. 10. 2019 a rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 11S/170/2016-90 zo dňa 01. 08. 2018.

25. V závere rozhodnutia žalovaný poukázal na súdne konanie vedené na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 10C/509/2015, ktorého predmetom bola žaloba žalobcu podaná proti A. B. o neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy s tým, že žaloba bola rozsudkom Okresného súdu Nitra č. k. 10C/509/2015-121 zo dňa 24. 09. 2018 zamietnutá, pričom Krajský súd v Nitre rozsudkom č. k. 9Co/49/2019-153 zo dňa 12. 03. 2020 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie. Z uvedených skutočností vyplýva, že žaloba o neplatnosť odstúpenia od zmluvy bola zamietnutá, teda súd považoval odstúpenie predávajúcej od kúpnej zmluvy za platné. Žalovaný uviedol, že nie je možné rozhodnúť iba o časti návrhu na vklad vlastníckeho práva. Nakoľko dve z prevádzaných nehnuteľností už nie sú v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej, správny orgán prvého stupňa nemohol rozhodnúť o jednej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy, od ktorej predávajúca podľa vyššie citovaných rozsudkov navyše platne odstúpila.

III. Zhrnutie argumentov žalobcu v podanej žalobe

26. V podanej žalobe zo dňa 22. 12. 2020 (ktorá bola súdu doručená dňa 11. 01. 2021) žalobca žiadal zrušiť rozhodnutie žalovaného č. VoÚ 36/2020/Fi zo dňa 10. 11. 2020 ako i rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5456/2015-63 zo dňa 04. 03. 2020 a vec vrátiť na ďalšie konanie. Uviedol, že rozhodnutie nepovažuje za správne a zákonné.

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

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

- nesprávne posúdenie nových skutočností. Správny orgán vec nesprávne právne posúdil. Nesprávne sa vysporiadal s existenciou konania o určenie vlastníckeho práva. Žalovaný neprihliadal na záväznosť rozhodnutia v konaní o určenie vlastníckeho práva, ako aj rozhodnutia Krajského súdu v Nitre o zrušení rozhodnutia o zastavení konania sp. zn. 11S/50/2016 keď ustanovenie § 228 ods. 2 rozširuje subjektívnu záväznosť na každého ďalšieho nadobúdateľa, ak je na list vlastníctva zapísaná poznámka o súdnom konaní. Na list vlastníctva bola zapísaná i poznámka o konaní 11S/50/2016. Žalovaný sa v nadväznosti na tieto skutočnosti nevysporiadal s otázkou neexistencie dobrej viery ďalších nadobúdateľov v dôsledku čoho nemôže návrh zamietnuť z dôvodu, že po zastavení vkladového konania (a medzi zrušením tohto rozhodnutia) došlo k ďalším prevodom pozemku. Správny orgán sa nemôže zbaviť povinnosti posudzovať nadobudnutie práv v nadväznosti na zrušené rozhodnutie, pričom je povinný chrániť len práva nadobudnuté v dobrej viere. V posudzovanom prípade bola na liste vlastníctva zapísaná poznámka o správnom konaní, ale i o konaní pred všeobecným súdom, z čoho je zrejmé, že k nadobudnutiu pozemku v dobrej viere nemohlo dôjsť ani u jedného z nadobúdateľov.

V dôsledku vyhovenia správnej žalobe vedenej pod sp. zn. 11S/50/2016 na Krajskom súde v Nitre sa na rozhodnutie o zastavení vkladového konania nazerá ako na neprávoplatné. Všetky ďalšie rozhodnutia Okresného úradu, ktoré boli vydané po (zrušenom) rozhodnutí o zastavení tohto vkladového konania, stratili svoje opodstatnenie. Iný záver by znamenal len formálne zopakovanie administratívneho konania v rozpore s právom na spravodlivý proces. Pre nezákonnosť rozhodnutia o zastavení vkladového konania došlo k jeho zrušeniu a táto skutočnosť musí byť zohľadnená aj čo sa týka nadväzujúcich rozhodnutí. Len taký postup je súladný s právom na spravodlivý proces. Takýto záver nie je v rozpore s úpravou obsiahnutou v ustanovení § 135 ods. 1 zákona č. 162/2015 Správneho súdneho poriadku, ďalej len „SSP“ (na rozhodnutie správneho súdu je rozhodujúci stav v čase právoplatnosti rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo v čase vydania opatrenia orgánu verejnej správy) alebo s ustanovením § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, nakoľko dôvod nezákonnosti bol daný už v dobe vydania nadväzných rozhodnutí, avšak táto nezákonnosť dovtedy nebola autoritatívne zistená.

V súlade s právom na spravodlivý proces možno považovať taký postup správneho orgánu, keď napr. vyčká na výsledok konania o žalobe, aby z neho mohol pri svojom rozhodnutí vychádzať. Ak tak neurobí, nesie za takéto konanie/opomenutie zodpovednosť. 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. Takýto záver je arbitrárnym.

Žalobca poukázal na ust. § 282 ods. 2 Zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“ (jeho subsidiárna pôsobnosť pre SSP je zakotvená v ustanovení § 2 CSP), v zmysle ktorého možno dospieť k záveru, že rozhodnutie správneho súdu o zrušení rozhodnutia je záväzné 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. Žalobca v odvolaní poukazoval na tú skutočnosť, že rozhodnutie o vyvlastnení je napadnuté správnu žalobou, o ktorej koná Krajský súd v Nitre pod sp. zn. 11S/261/2016. V tomto konaní sa teda rieši otázka podstatná aj pre toto konanie, avšak žalovaný sa s touto námietkou nijako nevysporiadal.

Žalobca tiež poukázal na tú skutočnosť, že 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 off.

- nezákonnosť rozhodnutia. Rozhodnutie žalovaného je nezákonné, nakoľko vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Správny orgán prvého stupňa vec nesprávne právne posúdil, keď uviedol, že štát využil svoje predkupné právo. Významnou je tiež tá skutočnosť, že predkupné právo v čase uzavretia zmluvy zo dňa 06. 07. 2015 ešte nevzniklo. V tejto súvislosti poukázal na čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, na jeho výklad podaný Ústavným súdom SR v uznesení pod sp. zn. II. ÚS 143/02 zo dňa 05. 11. 2002 zverejnenom v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu SR 2002 – II. Polrok, s 716-717 a tiež v uznesení I. ÚS 3/98 zo dňa 05. 02. 1998, výrok zverejnený v zbierke zákonov Slovenskej republiky 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. Ak by mal mať štát osobitné privilegované postavenie, existovala by podstatná hrozba odklonu od princípu rovnosti subjektov pred zákonom a bol by porušený princíp legality. 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. Z ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka vyplýva, že predkupné právo zostáva zachované voči nadobúdateľovi.

- nesprávne právne posúdenie (rozpor s § 3 a § 5 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach). Zákon o niektorých opatreniach ustanovuje v prípade významnej investície podľa § 3 ods. 1 schválenie návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii, ktoré obsahuje okrem iného „identifikačné údaje o podnikovom pozemku“. Podnikový pozemok podľa § 2 tohto zákona sa „týka iba pozemkov a stavieb na nich, ktoré sú nevyhnutne potrebné pre podnik na uskutočnenie stavby. V zmysle § 3 ods. 5 Zákona o niektorých opatreniach sa ustanovilo predkupné právo štátu na pozemkoch, na ktorých sa má realizovať významná investícia. Táto nová právna úprava bola zavedená zákonom č. 154/2015, ktorý novelizoval Zákon o niektorých opatreniach. V tomto smere ide o obligatórne požiadavky.

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 uzatvorená dňa 06. 07. 2015, avšak v tomto čase predkupné právo štátu neexistovalo a teda nebolo zapísané ani v katastri. Rozhodnutie žalovaného je i v tomto smere nezákonným a arbitrárnym. Ak teda predkupné právo štátu v čase uzatvorenia právneho úkonu neexistovalo, nebol dôvod, aby správny orgán prvého stupňa prihliadal na skutočnosť, či štát využil alebo nevyužil predkupné právo. Ak by aj bol prijatý záver, že správny orgán prihliada na skutočnosti ku dňu vydania rozhodnutia o vklade, tak na predkupné právo štátu by nebol dôvod prihliadať, nakoľko jeho prípadné porušenie nemá za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ani dodatočnú nemožnosť plnenia.

V tejto časti sa žalobca ďalej 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, následne po zrušení rozhodnutia správnym súdom skúmal, či bolo predkupné právo uplatnené, avšak dôvody uvádzané v odvolaní ohľadne predkupného práva vyhodnotil žalovaný ako nadbytočné, lebo zmluva nie je vkladuschopná z iných dôvodov. Odôvodnenie rozhodnutia je tak logicky rozporné, arbitrárne a jeho následkom je porušenie práva na súdnu ochranu.

- nesprávne právne posúdenie (absolútna neplatnosť a dodatočná nemožnosť plnenia). V tejto súvislosti sa žalobca zaoberal legálnou definíciou právneho úkonu a otázkou jeho platnosti, resp. absolútnej neplatnosti, ktorá musí vyplývať priamo z 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 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 neprímeraný 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. Aj v prípadoch nadobudnutia práv od nevlastníka zohráva dobrá viera významnú úlohu a nespochybuje sa nadobudnutie vlastníctva.

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 právneho úkonu 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.

Z predkupného práva v zmysle zákona o niektorých opatreniach možno vyvodit' 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 dal žalobca 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. V posudzovanom prípade teda nemohlo dôjsť ani k dodatočnej nemožnosti plnenia dohodnutého v zmluve následkom predkupného práva. Ak z kogentnej právnej úpravy vyplýva že predkupné právo zostane zachované voči nadobúdateľovi, nemôže sa jednať o takúto zakázanosť pôvodného predmetu záväzku. Žalobca zdôraznil, že sa jedná predovšetkým o predmet záväzku, pričom nie je podstatný subjekt záväzku. Účelom predkupného práva je nadobudnutie predmetu záväzku, pričom je bez významu, či tento predmet nadobudne od pôvodného predávajúceho alebo nadobúdateľa, nakoľko zákon pripúšťa obe tieto možnosti.

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 pojmovovo vylúčená.

V posudzovanom prípade štát nadobudol pozemok vyvlastnením po tom, čo 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. Kvôli arbitrárnym záverom správneho orgánu došlo k situácii, že predávajúci kúpnu cenu nevrátil a žalobca sa musí domáhať jej vrátenia v súdnom konaní.

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

29. V závere žaloby žalobca uviedol, že žalovaný nesprávne zistil i skutkový stav, keď uviedol, že zamietnutie žaloby v konaní vedenom na Okresnom súde v Nitre sp. zn. 10C/509/2015 znamená, že súd považoval odstúpenie od zmluvy A. B. za platné. K zamietnutiu žaloby došlo z procesných dôvodov – pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na určení tejto právnej skutočnosti. Záver žalovaného nevychádza z riadne zisteného skutkového stavu.

IV. Zhrnutie vyjadrenia žalovaného

30. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 05. 08. 2021 popisoval skutkový stav a jednotlivé úkony vykonané v priebehu katastrálneho konania tak, ako sú uvedené v I. časti tohto rozsudku (priebeh administratívneho konania).

V ďalších častiach vyjadrenia žalovaný zopakoval podstatné dôvody svojho rozhodnutia. Porovnaním obsahu vyjadrenia žalovaného zo dňa 05. 08. 2021 a dôvodov žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 10. 11. 2020 správny súd zistil, že vyjadrenie žalovaného k podanej žalobe a žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného obsahujú identické dôvody a tvrdenia. S poukazom na túto skutočnosť správny súd v tejto časti svojho rozsudku neuvádza tie časti vyjadrenia žalovaného zo dňa 05. 08. 2021, ktoré sú obsahovo totožné s dôvodmi jeho rozhodnutia zo dňa 10. 11. 2020, ale v plnom rozsahu poukazuje na tieto dôvody, ktorých podstatná časť je zhrnutá v II. časti tohto rozsudku (zhrnutie napadnutého rozhodnutia)

Žalovaný sa stotožnil so záverom správneho orgánu prvého stupňa v tom, že predávajúci v čase rozhodovania o návrhu na vklad už nebol vlastníkom pozemku a z tohto dôvodu s ním nemohol nakladať, nakoľko tento pozemok už de facto v stave, v akom bol predmetom kúpnej zmluvy, ani neexistoval. Orgán prvého stupňa v čase rozhodovania prihliadol na všetky skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu vlastníckeho práva, pričom rovnako tak prihliadal aj na oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou.

V závere svojho vyjadrenia uviedol, že predpokladom postupu podľa § 177 a nasl. Správneho poriadku je aj tvrdenie fyzickej alebo právnickej osoby, že bola ukrátená na svojich právach rozhodnutím a postupom správneho orgánu. Predmetná žaloba túto náležitosť nespĺňa, nakoľko žalobca neoznačil na akom subjektívnom práve bol ukrátený.

Žalovaný navrhol, aby súd podanú žalobu zamietol.

V. Ďalší priebeh súdneho konania

31. Uznesením č. k. 11S/5/2021-77 zo dňa 02. 09. 2021 súd pribral do konania účastníka administratívneho konania, a to A. B., ktorej následne zaslal výzvu, aby sa k podanej žalobe v určenej lehote písomne vyjadrila s poučením, že ak tak neurobí, správny súd môže vo veci konať ďalej. Pribratý účastník konania písomné vyjadrenie nepodal.

32. Súd tiež zaslal vyjadrenie žalovaného právneho zástupcovi žalobcu s možnosťou vyjadriť sa v lehote 20 dní. Žalobca sa k uvedenému vyjadreniu nevyjadril.

33. Následne správny súd vo veci určil termín pojednávania, na ktorom sa vyjadrila právna zástupkyňa žalobcu, ktorá zdôraznila, že zákon s predkupným právom štátu nespája sankciu absolútnej neplatnosti právneho úkonu ani dodatočnú nemožnosť plnenia. Porušiť predkupné právo mohol len predávajúci, v žiadnom prípade nie kupujúci - žalobca.

Po zrušení pôvodného rozhodnutia správnym súdom v konaní sp. zn. 11S/50/2016 došlo k ďalším prevodom pozemku na tretie osoby, avšak návrh na vklad nemožno zamietnuť z tohto dôvodu, a to vzhľadom na zápis poznámky o prebiehajúcom konaní. Poukázala na konanie sp. zn. 11S/261/2016, kde napadli nezákonnosť vyvlastnenia, pričom okrem iného bola predmetom i nezákonnosť prevodu pozemkov medzi spoločnosťami MH Invest, s.r.o. a MH Invest II, s. r. o. Klienti z tohto dôvodu podali podnet na Generálnu prokuratúru, ktorým sledujú preskúmanie zákonnosti povolenia vkladu.

VI. Posúdenie podstatných skutkových zistení a právne argumenty

34. 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 10. 11. 2020 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.

35. Podľa § 3 ods. 1, 2, 4, 5 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov účinnom od 01. 09. 2018, teda i v čase rozhodovania žalovaného, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

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

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

Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

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

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

Na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie.

36. 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 § 79I 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.

37. 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.

38. 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.

39. 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 5456/2015 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.

40. Úlohou správneho súdu v predmetnej veci bolo posúdiť, či žalovaný ako odvolací správny orgán postupoval v súlade so zákonom, keď rozhodnutím zo dňa 10. 11. 2020 zamietol odvolanie žalobcu proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa, t. j. Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru zo dňa 04. 03. 2020 a toto rozhodnutie (ktorým správny orgán prvého stupňa zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/K23+K24+1962 zo dňa 06. 07. 2015 (uzavretej medzi predávajúcou – A. B. a kupujúcim - žalobcom) potvrdil ako vecne správne.

41. Pri posudzovaní vyššie uvedeného a žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 10. 11. 2020 ako i rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 04. 03. 2020 sa správny súd oboznámil s celým priebehom administratívneho (katastrálneho) konania, pričom zistil nasledovné skutočnosti.

42. Dňa 08. 07. 2015 bol podaný návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/K23+K24+1962 zo dňa 06. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou A. B. a kupujúcim - žalobcom, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území E. a zapísaných na LV č. XXXX ako parcela registra „E“ č. XXXX - orná pôda vo výmere 2.629 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej v podiele 1/2) a parcela registra „E“ č. XXXX – orná pôda vo výmere 3.345 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej v podiele 1/2) a na LV č. XXXX ako parcela registra „E“ č. 1962 – orná pôda vo výmere 1.683 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej v podiele 1/3).

43. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. V 5456/2015-10 zo dňa 30. 07. 2015, ktorým prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou bola otázka odstúpenia od zmluvy.

44. Následne rozhodnutím pod č. V5456/2015-27 zo dňa 15. 10. 2015 správny orgán prvého stupňa prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu, že dňa 08. 07. 2015 bol schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku a uvedeným dňom vzniklo zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V odôvodnení rozhodnutia ďalej uviedol, že uvedená právne významná skutočnosť má vplyv na katastrálne konanie, pričom je povinnosťou katastrálneho odboru v čase rozhodovania o návrhu na vklad naň prihliadať a v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát svoje zákonné predkupné právo využil. Vyzval účastníkov konania, aby doložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil a to v lehote 7 dní od doručenia rozhodnutia s tým, že v prípade, ak v stanovenej lehote nebudú nedostatky odstránené, správny orgán konanie zastaví podľa ust. § 31b katastrálneho zákona.

45. Správny orgán prvého stupňa vydal dňa 13. 11. 2015 rozhodnutie č. V 5456/2015-33, ktorým zastavil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností podľa § 31b ods. 1, písm. f/ zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov z dôvodu, že mal za preukázané, že predmetom prevodu sú aj nehnuteľnosti, ku ktorým dňom 08. 07. 2015 vzniklo predkupné právo štátu. O tejto skutočnosti svedčí žiadosť o zápis predkupného práva štátu zo strany Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky doručená správneho orgánu dňa 06. 08. 2015, prílohou ktorej je aj osvedčenie Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 20801/2015-1000-35613, evidované pod Z 5403/15 (oba dokumenty sú súčasťou administratívneho spisu). Pretože účastníci konania nepreukázali, že štát svoje predkupné právo nevyužil, konanie zastavil, pretože účastníci konania v určenej lehote neodstránili nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

46. O odvolaní žalobcu proti vyššie uvedenému rozhodnutiu rozhodol Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov dňa 04. 02. 2016 tak, že odvolanie žalobcu zamietol a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru zo dňa 13. 11. 2015, ktorým bolo katastrálne konanie zastavené. Uvedené rozhodnutie bolo predmetom súdneho prieskumu v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/50/2016, v ktorom správny súd rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru opravných prostriedkov zo dňa 04. 02. 2016 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. O kasačnej sťažnosti Okresného úradu Nitra, odboru opravných prostriedkov proti uvedenému rozsudku správneho súdu rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom sp. zn. 1Sžrk/7/2018 zo dňa 22. 10. 2019 tak, že kasačnú sťažnosť zamietol.

47. Následne Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov opätovne rozhodoval o odvolaní žalobcu proti rozhodnutiu Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5456/2015-33 zo dňa 13. 11. 2015 (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.), pričom rozhodnutím zo dňa 16. 01. 2020 vyhovel odvolaniu žalobcu a rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5456/2015-33 zo dňa 13. 11. 2015 zrušil a vec vrátil Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru na nové prejednanie a rozhodnutie. Jeho úlohou tak bolo opätovne rozhodnúť v konaní o návrhu na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu zo dňa 07. 07. 2015.

48. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5456/2015-63 zo dňa 04. 03. 2020, ktorým podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy č. 2015/7/K23+K24+1962 uzavretej medzi A. B. ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie zo dňa 06. 04. 2020, o ktorom rozhodol žalovaný žalobou napadnutým rozhodnutím č. VoÚ 36/2020/Fi zo dňa 10. 11. 2020 tak, že odvolanie žalobcu zamietol a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 04. 03. 2020.

49. Pri svojom opätovnom rozhodovaní musel správny orgán prvého stupňa prihliadať na skutočnosti, ktoré sa týkali parcel E-KN č. XXXX J. I. XXXX.

50. Čo sa týka účastníka konania na strane predávajúceho, z administratívneho spisu bolo zistené, že dňa 24. 02. 2016 Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor vydal rozhodnutie č. V1014/16, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva k pozemkom – parcela registra E-KN č. XXXX J. I. XXXX v prospech kupujúceho – spoločnosti MH Invest, s.r.o., nakoľko kúpnu zmluvou č. 30203/5205/2015/Dražovce/007/ManVi A. B. ako predávajúca predala predmetné nehnuteľnosti spoločnosti MH Invest, s.r.o.. Ďalšou podstatnou skutočnosťou je to, že parcely registra E-KN č. XXXX J. I. XXXX boli zamerané geometrickým plánom č. 98/2016, úradne overeným Okresným úradom Nitra dňa 11. 05. 2016 pod č. 869/16, pričom z parcely registra E-KN č. 1539 bola vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX a z parcely registra E-KN č. 1540 bola vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX.

51. Kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a MH Invest II, s. r. o. ako kupujúcim č. 20160027 zo dňa 21. 06. 2016 previedol predávajúci vyššie uvedené parcely kupujúcemu a vklad vlastníckeho práva do katastra bol povolený dňa 24. 06. 2016 rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru pod č. V 6219/16.

52. Jednou z najdôležitejších skutočností bolo zistenie, že v priebehu začatého katastrálneho konania pod zn. V 5456/2015 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 vyplýva, že vláda SR uznesením č. 401/2015 zo dňa 08. 07. 2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. 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, pričom táto žiadosť je aj súčasťou predloženého administratívneho spisu.

53. 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, teda i k pozemkom v katastrálnom území E.. Správny orgán prvého stupňa získal vedomosť o existencii tohto práva k pozemkom v katastrálnom území E. najneskôr dňa 22.07.2015.

54. Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru bola tiež dňa 06. 08. 2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 05. 08. 2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorej bol zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie č. 20801/2015-1000-35613 zo dňa 22. 07. 2015 o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Žiadosť bola zaevidovaná na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. Z 5403/2015, pričom táto žiadosť spolu s osvedčením č. 20801/2015-1000-35613 je tiež súčasťou predloženého administratívneho spisu.

55. 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 sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov, zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, Občiansky súdny poriadok, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov. Jedná sa teda o demonštratívny výpočet právnych predpisov, na ktoré odkazuje ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu k nehnuteľnostiam v katastrálnom území E. vzniklo zo zákona dňa 08. 07. 2015, teda následne po tom, ako bola uzavretá kúpna zmluva medzi A. B. a žalobcom dňa 06. 07. 2015, pričom správny orgán prvého stupňa sa o jeho existencii dozvedel dňa 22. 07. 2015.

56. Správny súd sa stotožnil s argumentami žalovaného v napadnutom rozhodnutí a poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Sžrk/2/2018 z ktorého vyplýva.... „V predmetnej veci niet pochyb, že dňom 08.07.2015 vzniklo k predmetnej nehnuteľnosti zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. Zákon č. 175/1999 Z.z. je vo vzťahu ku Katastrálnemu zákonu, ale aj k Občianskemu zákonníku osobitným predpisom (so špeciálnou úpravou), čo nakoniec vyplýva z ust. § 3 ods. 5 zákona, keďže predkupné právo štátu sa zapisuje do katastra nehnuteľností (na návrh príslušného ministerstva). Teda ak zákonodarca takéto „predkupné právo štátu“ upravil priamo v zákone, je potrebné ho rešpektovať a pri rozhodovaní o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností naň prihliadať v rámci skúmania podmienok na vklad v zmysle § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám, ale je to právo štátu zriadené priamo zákonom pri splnení podmienok vlády a príslušného ministerstva podľa zákona č. 175/1999 Z.z. Táto zákonná ochrana predkupného práva štátu ale nie je neobmedzená, je časovo limitovaná, čo vyplýva z ust. § 3 ods. 7 cit. zákona, podľa ktorého predkupné právo štátu podľa odseku 5 zanikne, ak sa do dvoch rokov odo dňa schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou nevykoná alebo ak sa nezačne vyvlastňovacie konanie.....

..... Z administratívneho spisu má súd za preukázané, že po právoplatnosti rozhodnutia o vyhovení protestu prokurátora bol prvostupňový správny orgán povinný opätovne skúmať podmienky na vklad vlastníckeho práva v zmysle § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona s prihliadnutím na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., ako na skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu. Prvostupňový správny orgán prerušil konanie a vyzval účastníkov katastrálneho konania na doloženie listiny preukazujúcej, že štát svoje právo vyplývajúce z § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. nevyužil. Následne, nakoľko táto skutočnosť nebola preukázaná správny orgán mal za to, že neboli odstránené nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh a konanie v zmysle § 31b ods. 1 písm. f/ Katastrálneho zákona zastavil. Správnosť tohto postupu bola potvrdená sťažovateľom v preskúmanom rozhodnutí. Pretože medzičasom už bola vyjasnená otázka, či si štát predkupné právo k danej nehnuteľnosti aj reálne uplatní, nie je už potrebné v ďalšom konaní túto okolnosť zisťovať, ale bude už možné bez ďalšieho vydanie meritórneho rozhodnutia o návrhu žalobkyne na vklad v zmysle § 3 ods. 3 katastrálneho zákona, pričom nie je dôvod, aby sa účastníkom konania stal aktuálny vlastník nehnuteľnosti, keďže ide o rozhodnutie o návrhu jej pôvodného vlastníka (ďalšieho účastníka konania) ako predávajúceho a žalobkyne ako kupujúcej. Vzhľadom na uplatnené námietky kasačný súd považuje za potrebné uviesť, že v danom prípade nenastala absolútna neplatnosť právneho úkonu - predmetnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, pretože podmienky platnosti sa skúmajú vždy ku dňu uzavretia zmluvy. V čase uzavretia zmluvy neexistovala právna úprava brániaca realizácii predmetu zmluvy. Táto situácia nastala dodatočne, po uzavretí zmluvy, ale v čase pred rozhodnutím o vklade. Správny orgán musí rešpektovať platný a účinný právny stav vyplývajúci i z právnych predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť k času jeho rozhodovania, a ktoré nepravou retroaktivitou zasahujú do právneho vzťahu. Správny orgán musí rešpektovať právny stav vyplývajúci z verejnoprávnych predpisov. Kasačný súd uvedenú situáciu hodnotí ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade. Zákonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. spôsobuje s účinkom nepravej retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na ktorá skutočnosť správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad je podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. povinný prihliadať (obdobne rozhodnutia kasačného súdu sp.zn. 3Sžrk/5/2017 z 30.05.2018 sp.zn. 10Sžrk/8/2017 z 19.06.2018, sp.zn. 10Sžrk/6/2018 z 24.10.2018).“

57. Najvyšší súd SR sa otázkou predkupného práva štátu aj v konaní pod sp. zn. 6Sžrk/3/2018, kde bol rozsudok vydaný v tomto konaní dňa 18. 05. 2018 publikovaný 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 zákoné 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.“

58. Pri svojom opätovnom rozhodovaní musel správny orgán prvého stupňa prihliadať na existenciu geometrického plánu, zmlúv, rozhodnutí o povolení vkladu do katastra nehnuteľností resp. ďalších rozhodnutí, ktoré boli postupne zapisované do katastra nehnuteľností.

59. Na základe geometrického plánu č. 98/2016 (úradné overený pod č. 869/16) bola z parcely registra E-KN č. XXXX vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX a z parcely registra E-KN č. XXXX bola vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX, ktorých vlastníkom sa stala spoločnosť MH Invest, s.r.o. na základe rozhodnutia Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V1014/16 zo dňa 24. 02. 2016. Ďalej musel orgán prvého stupňa prihliadnuť aj na tú skutočnosť, že následne spoločnosť MH Invest, s.r.o. kúpnu zmluvou č. 20160027 zo dňa 21. 06. 2016 previedla už parcely registra C-KN č. XXX/XXX J. I. XXX/XXX kupujúcemu – spoločnosti MH Invest II, s. r. o., kde vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho bol povolený dňa 24. 06. 2016 rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 6219/2016 a že tieto parcely boli rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odboru výstavby

a bytovej politiky o vyvlastnení č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18. 08. 2016 vyvlastnené vlastníčkovi MH Invest II, s. r. o. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., ktoré v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odboru štátnej stavebnej správy č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho zo dňa 10. 10. 2016 nadobudlo právoplatnosť dňa 20. 10. 2016.

60. Na všetky vyššie uvedené skutočnosti musel prihladať a správne aj prihladal správny orgán prvého stupňa pri opätovnom rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/K23+K24+1962 zo dňa 06. 07. 2015).

61. 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 06. 07. 2015 nenadobudol vlastnícke právo k tam uvedeným nehnuteľnostiam a správny orgán, ktorý konal o návrhu na vklad vlastníckeho práva mal s poukazom na ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okrem iného skúmať i to, či predávajúci bol dňa 06. 07. 2015 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 prihladať na všetky skutočnosti, ktoré existovali v čase jeho rozhodovania a mohli by mať vplyv na povolenie vkladu, čo znamená, že vzhľadom na existenciu podkladov, ktoré mu boli doručené dňa 22. 07. 2015 mal taktiež preveriť, či sa významná investícia bude nachádzať i na pozemkoch, ktoré boli predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06. 07. 2015 a v kladnom prípade k nim vzniklo zo zákona predkupné právo štátu a správny orgán prvého stupňa mal pri svojom rozhodovaní túto skutočnosť skúmať.

62. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5456/2015-63 zo dňa 04. 03. 2020, ktorým podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Správny súd nevzhliadol nijaký zákonný dôvod, pre ktorý by mal byť povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06. 07. 2015 a návrhu zo dňa 07. 07. 2015 na vklad práva do katastra nehnuteľností. Nepochybili preto ani správne orgány v konaní v predmetnej veci, teda správny orgán prvého stupňa, ktorý rozhodnutím zo dňa 04. 03. 2020 zamietol návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06. 07. 2015, a ani žalovaný, ktorý rozhodnutím zo dňa 10. 11. 2020 rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 04. 03. 2020 potvrdil.

63. K námietkam žalobcu, ktoré sú obsahom správnej žaloby správny súd uvádza, že ich nepovažuje za dôvodné. Správny orgán prvého stupňa pri rozhodovaní o tomto návrhu bol povinný vychádzať zo stavu v čase svojho druhého rozhodovania (t. j. dňa 04. 03. 2020), čo i urobil a v odôvodnení svojho rozhodnutia popísal všetky skutočnosti a právne úkony, ku ktorým musel prihladať a ktoré mu bránili v tom, aby povolil vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06. 07. 2015. Správne orgány pri svojom rozhodovaní vychádzali zo skutočného stavu, ktorý vyplýval z administratívneho spisu a na tento stav správne aplikovali i predpisy procesného ako i hmotného práva. V súvislosti s touto námietkou správny súd dáva do pozornosti žalobcu rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 2 Sžrk 8/2018 zo dňa 28. 05. 2020, v ktorom okrem iného uviedol: „Vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva vo všeobecnosti a účel sledovaný zákonom č. 175/1999 Z.z., ktorým je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva SR (pozri § 1 ods. 1 zák. č. 175/1999 Z.z., dôvodová správa k zákonu č. 175/1999 Z.z., dôvodová správa k zákonu č. 154/2015 Z.z.), dospel kasačný súd k záveru, že zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja prednostne ponúknuť tieto pozemky na kúpu štátu. Iba taký výklad § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. môže byť v súlade s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. Neprihliadnutie okresného úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na existenciu predkupného štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., obmedzujúceho zmluvnú voľnosť povinného z tohto predkupného práva pri zamýšľanom prevode dotknutej nehnuteľnosti, ako na skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu, je podľa kasačného súdu v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. a porušením § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. Uvedené platí aj vtedy, ak predkupné právo štátu

vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu, keď okresný úrad je povinný skúmať, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“ Kasačný súd sa v tomto rozhodnutí jednoznačne vysporiadal s otázkou existencie predkupného práva štátu, a to i v prípade, ak predkupné právo (ako v tomto prípade) vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá bola predmetom konania o povolení vkladu.

64. K námietke týkajúcej sa nesprávneho posúdenia nových skutočností správny súd uvádza, že tunajší súd rozsudkom č. k. 11S/50/2016-99 zo dňa 11. 10. 2017 zrušil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru opravných prostriedkov zo dňa 04. 02. 2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. O kasačnej sťažnosti podanej proti tomuto rozsudku rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom v konaní pod sp. zn. 1Sžrk/7/2018 zo dňa 22. 10. 2019 tak, že kasačnú sťažnosť zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 05. 12. 2019. Z uvedeného vyplýva, že potom, ako krajský súd zrušil rozhodnutie odvolacieho orgánu zo dňa 04. 02. 2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie, bolo jeho povinnosťou opätovne rozhodnúť o odvolaní žalobcu zo dňa 22. 12. 2015 proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 13. 11. 2015 o zastavení konania. Odvolací orgán rozhodnutím zo dňa 16. 01. 2020 zrušil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 13. 11. 2015 o zastavení konania a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie. Bolo teda povinnosťou správneho orgánu prvého stupňa opätovne rozhodnúť o návrhu zo dňa 07. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06. 07. 2015, pričom sa tak stalo práve rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 04. 03. 2020, proti ktorému podal žalobca odvolanie, o ktorom žalovaný rozhodol žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 10. 11. 2020 tak, že odvolanie žalobcu zamietol a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 04. 03. 2020 potvrdil.

65. Na výsledok správneho (katastrálneho) konania v tejto veci nemôžu mať vplyv ani súdne konania vedené či už o určenie vlastníckeho práva alebo o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, keďže tieto riešia otázku, či je žalobca vlastníkom parciel registra C-KN č. XXX/XXX J. I. XXX/XXX, kde predmetom katastrálneho konania je posúdenie konkrétneho návrhu zo dňa 06. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva k pozemkom – parcelám, registra E-KN č. XXXX, č. 1540 a č. XXXX, o ktorom musel správny orgán prvého stupňa rozhodnúť, navyše za situácie, kedy došlo k zmene parciel registra E-KN č. XXXX J. I. XXXX, teda údaje, ktoré sú uvedené v kúpnej zmluve zo dňa 06. 07. 2015 (parcelné čísla) už nie sú aktuálne, resp. platné, ako aj v situácii, kedy predávajúca – A. B. už nie je vlastníkom pozemkov, teda za stavu, kedy takému návrhu nie je možné z uvedených dôvodov vyhovieť.

66. Je pravdou, že na tunajšom súde prebiehalo spojené konanie vedené pod sp. zn. 11S/261/2016, na ktoré poukazoval žalobca v žalobe (v ktorom sa žalobca spolu s ďalšími žalobcami správnou žalobou zo dňa 21. 11. 2016 domáhal zrušenia rozhodnutia žalovaného, t. j. Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho zo dňa 10. 10. 2016, ktorým žalovaný zamietol odvolanie žalobcu ako i ďalších účastníkov vyvlastňovacieho konania a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18. 08. 2016). Z konania pod sp. zn. 11S/261/2016 je súdu (rovnako ako žalobcovi) známe, že žalobca v uvedenom vyvlastňovacom konaní nebol vyvlastňovanou osobou, ale jeho účastníkom bol z dôvodu, že vlastnícke právo k vyvlastňovanému pozemku bolo predmetom súdneho konania a v takom prípade účastníkmi vyvlastňovacieho konania sú aj účastníci súdneho konania, a to až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu (ust. § 8 ods. 4 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). Výsledok vyvlastňovacieho konania ani rozhodnutie súdu o žalobe vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/261/2016 preto podľa názoru súdu žiadnym spôsobom nemôže ovplyvniť právne postavenie žalobcu a nemá, ani nemôže mať vplyv na rozhodovanie o žalobe v tejto predmetnej veci, ktorou sa žalobca domáha preskúmania a zrušenia rozhodnutia žalovaného zo dňa 10. 11. 2020. Navyše podané žaloby v konaní sp. zn. 11S/261/2016 boli zamietnuté rozsudkom Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/261/2016-1213 zo dňa 29. 03. 2022.

67. K námietke spočívajúcej v tom, že sa žalovaný 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 07. 07. 2015 nebol dôvod posudzovať existenciu, resp. neexistenciu dobrej viery u tých subjektov (nadobúdateľov), ktorí predmetné nehnuteľnosti nadobudli po začatí katastrálneho

konania. Správny orgán prvého stupňa otázku dobrej viery nadobúdateľov pozemku neposudzoval a ani tak nemohol urobiť, nakoľko posudzovanie dobrej viery nadobúdateľov pozemku nie je predmetom katastrálneho konania. Posudzovanie otázky, či práva v správnom konaní boli nadobudnuté v dobrej viere, prichádza do úvahy až v súdnom prieskume, a to až v momente, keď je konštatovaná nezákonnosť preskúmaného rozhodnutia. Až v takom prípade je v súlade s účelom právnej úpravy na rade zväženie, 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 07. 07. 2015.

68. Nemožno súhlasiť s konštatovaním žalobcu o chránení záujmu štátu v neprimeranom rozsahu a v rozpore s právnymi predpismi. Postup správneho orgánu, ktorý má oporu v predpisoch procesného a hmotného práva nemožno označiť za nezákonný, chrániaci prednostne záujmy štátu. Navyiac, žalobca v podanej žalobe neuviedol také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné jeho námietku o porušení zásady rovnosti v preskúmanom správnom konaní a rozhodnutí považovať za odôvodnenú. K potrebe postupovať vo vzťahu k účastníkovi konania predvídateľným spôsobom, správny súd poukazuje na množstvo predchádzajúcich rozhodnutí správnych orgánov, ktoré sú mu známe z jeho rozhodovacej činnosti a ktoré sa týkali aj priamo žalobcu a predkupného práva štátu, pričom správne orgány postupovali i v tejto veci vo vzťahu k žalobcovi obdobným spôsobom a v intenciách svojich predchádzajúcich rozhodnutí.

69. K námietke týkajúcej sa rozporu 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 predmetným nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 06. 07. 2015 v katastrálnom území E. 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. Ani túto námietku žalobcu nemožno považovať za dôvodnú a tvrdenie žalobcu nezodpovedá skutočnosti. V zmysle ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov je povinnosťou správneho orgánu preskúmať zmluvu vo všetkých hľadiskách 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 5456/2015 (opakovaná zmena vlastníka pozemkov, technický zánik pozemkov) a ktoré správne orgány v odôvodnení svojich rozhodnutí podrobne opísali. Na tieto zmeny musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a nepochybne boli dôvodom, pre ktorý nebolo možné vyhovieť návrhu zo dňa 07. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

70. Za nedôvodné správny súd považoval i námietky žalobcu spočívajúce v nesprávnom právnom posúdení veci (absolútna neplatnosť právneho úkonu a dodatočná nemožnosť plnenia). V súvislosti s týmito námietkami správny súd opätovne poukazuje na vyššie uvedené rozsudky Najvyššieho súdu SR a ich dôvody, ktoré sa týkali i nehnuteľností v katastrálnom území E., ku ktorým vzniklo predkupné právo štátu. Z rozsudkov jednoznačne vyplýva, že správny orgán musí rešpektovať platný a účinný právny stav vyplývajúci z právnych predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť k času jeho rozhodovania a ktoré nepravou retroaktivitou zasahujú do právneho vzťahu. Správny orgán musí rešpektovať právny stav vyplývajúci z verejnoprávnych predpisov. Kasačný súd uvedenú situáciu hodnotil ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade.

71. 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 04. 03. 2020) sa v dôvodoch svojho žalobou napadnutého rozhodnutia zo dňa 10. 11. 2020 vysporiadal s existenciou predkupného práva štátu ako i s ďalšími skutočnosťami, na ktoré bolo potrebné prihliadať v katastrálnom konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe

kúpnej zmluvy zo dňa 06. 07. 2015. Namietanie zachovania predkupného práva k nehnuteľnosti voči jej nadobúdateľom a neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov je vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu, celkom irelevantné.

72. Po oboznámení sa s námietkami žalobcu, administratívnym spisom, ktorý súdu predložil žalovaný, ako i s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 04. 03. 2010 a rozhodnutím žalovaného zo dňa 10. 11. 2020, dospel správny súd k záveru, že žaloba nebola podaná dôvodne a nebolo možné jej vyhovieť. Za potrebné tiež považuje uviesť, že úlohou správneho súdu nie je zaisťovať účastníkom vždy po všetkých stránkach bezvadné správne rozhodnutia, ale ochrániť ich pred hmotnoprávnymi pochybeniami správnych orgánov a pred takými vadami správneho konania, ktoré by vo svojich dôsledkoch mohli mať vplyv na hmotnoprávne postavenie účastníkov. Správny súd zdôrazňuje, že administratívny orgán nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov prípadu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia správneho orgánu, ktoré stručne, ale jasne a dostatočne určito objasní skutkový a právny základ rozhodnutia a z ktorého je zrejmé, ako sa správny orgán vysporiadal s právne relevantnými námietkami účastníka konania, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo účastníka na riadne odôvodnenie administratívneho rozhodnutia, ktoré je predpokladom aj formulácie žalobných námietok a je daný aj atribút preskúmateľnosti správneho rozhodnutia, ako predpoklad ďalšieho prieskumu administratívneho rozhodnutia v správnom súdnom konaní. Z tohto pohľadu považuje správny súd rozhodnutie žalovaného za preskúmateľné, nakoľko v ňom žalovaný vyhodnotil skutočnosti, ktoré boli nepochybne zistené a ustálil ich právny význam. Uviedol, z akých dôkazov vychádzal, ako ich zhodnotil, ako sa vyrovnal s námietkami žalobcu vo vzťahu k skutkovým okolnostiam i právnomu posúdeniu veci.

73. Preskúmaním žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 10. 11. 2020 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.

74. 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 nevzhladal.

75. Taktiež súd nepriznal náhradu trov konania ani ďalšej (pribratej) účastníčke konania A. B., a to s poukazom na ust. § 169 SSP, nakoľko neboli splnené zákonné podmienky pre priznanie náhrady trov pre ďalšiu účastníčku. Správny súd uznesením č. k. 11S/5/2021-77 zo dňa 02. 09. 2021 pribral do súdneho konania túto účastníčku administratívneho konania, ale neuložil jej žiadnu povinnosť, v súvislosti s plnením ktorej by jej vznikli trovy konania. Za uloženie povinnosti nemožno považovať výzvu súdu zaslanú pribratej účastníčke konania, aby sa k podanej žalobe vyjadrila s poučením, že ak tak neurobí, správny súd môže vo veci konať ďalej (ust. § 105 ods. 2 SSP).

76. 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.