

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 11S/41/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4020200140
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šišková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4020200140.3

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 žalobkyne: A. B., nar. XX. XX. XXXX, C. XXXX/X, D., zastúpenej advokátskou kanceláriou LawService, s.r.o., Stráž 3/223, Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, Bratislava 212, IČO: 00 166 260, za účasti: E. F., nar. XX. XX. XXXX, G. XX/XX, H., o správnej žalobe zo dňa 17. 03. 2020 proti rozhodnutiu žalovaného č. VoÚ 55/2019/Fi zo dňa 18. 11. 2019, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

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

o d ô v o d n e n i e :

I. Priebeh administratívneho konania

1. Z administratívneho spisu zn. V 5647/2015, ktorý súdu predložil žalovaný, bolo zistené, že dňa 14. 07. 2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej aj správny orgán prvého stupňa) doručený návrh zo dňa 10. 07. 2015 (podaný predávajúcim E. F. a žalobkyňou ako kupujúcou) na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/10/Draž/1245 zo dňa 10. 07. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015 uzavretej medzi predávajúcim a kupujúcou, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území I., zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra E č. 1245 - orná pôda vo výmere 4.025 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúceho v podiele 1/2).

2. Dňa 30. 07. 2015 bol správny orgán prvého stupňa doručený návrh na prerušenie konania o povolení vkladu vlastníckeho práva, v ktorom B. F., nar. XX. XX. XXXX, G. XX/XX, H., občan SR, právne zast. Advokátskou kanceláriou KOTRUSZ – BENČÍK, s.r.o., oznámila, že dňa 30. 07. 2015 ako navrhovateľka podala na Okresnom súde Nitra žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu – kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi E. F. ako predávajúcim a žalobkyňou ako kupujúcou, pričom žaloba bola vedená pred Okresným súdom Nitra pod sp. zn. 9C/420/2015.

3. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. V 5647/2015-12 zo dňa 06. 08. 2015, ktorým prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou bolo právoplatne skončenie veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod č. k. 9C/420/2015 (žaloba o neplatnosť právneho úkonu).

4. Následne rozhodnutím zo dňa 15. 10. 2015 č. V 5647/2015-13 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 prihladať a v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát svoje zákonné predkupné právo využil. Správny orgán prvého stupňa vyzval účastníkov konania, aby doložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil a to v lehote 7 dní od doručenia rozhodnutia s tým, že v prípade, ak v stanovenej lehote nebudú nedostatky odstránené, správny orgán konanie zastaví podľa ust. § 31b katastrálneho zákona.

5. K rozhodnutiu o prerušení konania sa vyjadril predávajúci - E. F. v podaní zo dňa 22.10.2015 s tým, že podľa jeho vedomostí predmet kúpy nebol nikdy ponúknutý štátu na uplatnenie predkupného práva. Z uvedeného dôvodu nebol schopný preukázať požadovanú skutočnosť.

6. Žalobkyňa v podaní zo dňa 27. 10. 2015 uviedla, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcemu a kupujúca touto listinou nemá z akého titulu disponovať a ani ňou nedisponuje. Považovala prerušenie konania za nedôvodné.

7. Dňa 13. 11. 2015 vydal správny orgán prvého stupňa rozhodnutie č. V 5647/2015-19, 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 správny orgán dňa 06. 08. 2015, prílohou ktorej je aj osvedčenie Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 20801/2015-1000-35613, evidované pod Z 5403/15. V odôvodnení rozhodnutia ďalej uviedol, že po prerušení konania sa predávajúci – E. F. vyjadril, že predmet kúpy nebol nikdy ponúknutý štátu na uplatnenie predkupného práva, keďže bol žalobkyňou (resp. osobou konajúcou v jej mene) oslovený, aby jej predmet zmluvy odpredal a to okamžite na základe vopred pripravenej zmluvy, ktorú p. F. bez podrobnejšieho zváženia okolností podpísal, a to navyše v presvedčení, že ide o úplne iné pozemky než tie, ktoré boli v kúpnej zmluve uvedené ako predmet predaja. Pretože účastníci konania nepreukázali, že štát svoje predkupné právo nevyužil, správny orgán prvého stupňa konanie zastavil z dôvodu, že účastníci konania v určenej lehote neodstránili nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

8. O odvolaní žalobkyne proti vyššie uvedenému rozhodnutiu rozhodol Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov dňa 03. 02. 2016 tak, že odvolanie žalobkyne 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/53/2016-90 z dňa 11. 10. 2017 zrušil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru opravných prostriedkov zo dňa 03. 02. 2016 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. 10Sžrk/13/2018 zo dňa 21. 11. 2018 tak, že kasačnú sťažnosť zamietol.

10. Následne Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov opätovne rozhodoval o odvolaní žalobkyne proti rozhodnutiu Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5647/2015-19 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 18. 02. 2019 vyhovel odvolaniu žalobkyne a rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5647/2015-19 zo dňa 13. 11. 2015 o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/10/Draž/1245 zo dňa 10. 07. 2015 v znení dodatku č. 1 zo na 20. 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 11331/15 zo dňa 01. 03. 2016, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 30203/5384/2015/Dražovce/007/2962 uzatvorenej medzi E. F. ako predávajúcim 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 a ďalšie rozhodnutie pod č. V 11357/2017 zo dňa 15. 02. 2018, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 20170079 uzatvorenej medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. ako kupujúcim.

12. V spise sa nachádza aj rozhodnutie o vyvlastnení, ktoré vydal Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky pod č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 dňa 18. 08. 2016, ktorým boli vlastníckovi (MH Invest II, s. r. o.) vyvlastnené tam uvedené nehnuteľnosti (okrem iných i nehnuteľnosť parc. č. XXX/XXX, XXX kat. územie I. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“ v katastrálnom území B., J., I., K., J., L., ako aj rozhodnutie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho zo dňa 10. 10. 2016, ktorým bolo rozhodnuté aj o odvolaní žalobkyne voči vyššie uvedenému rozhodnutiu o vyvlastnení tak, že odvolanie žalobkyne bolo zamietnuté. Rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 18. 08. 2016 nadobudlo podľa vyznačenia právoplatnosť dňa 20. 10. 2016.

13. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5647/2015-49 zo dňa 28. 03. 2019, 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. 2015/7/10/Draž/1245 uzavretej medzi E. F. ako predávajúcim a žalobkyňou ako kupujúcou. Proti tomuto rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie zo dňa 10. 04. 2019, o ktorom rozhodol žalovaný žalobou napadnutým rozhodnutím č. VoÚ 55/2019/Fi zo dňa 18. 11. 2019 tak, že odvolanie žalobkyne zamietol a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 28. 03. 2019.

II. Zhrnutie napadnutého rozhodnutia

14. V odôvodnení svojho rozhodnutia zo dňa 18. 11. 2019 žalovaný opísal priebeh správneho (katastrálneho) konania tak, ako je uvedený v 1. až 13. bode predchádzajúcej časti tohto rozsudku a uviedol, že odvolanie žalobkyne proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 28. 03. 2019 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 5647/2015 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 pozemok, ktorý v podobe, ako je uvedený v návrhu na vklad a v kúpnej zmluve, teda pozemok registra E-KN parc. č. XXXX orná pôda vo výmere 4.025 m² v katastrálnom území I., už zanikol, resp. nie je takýmto spôsobom vedený v katastri nehnuteľností. Pozemok na základe geometrického plánu č. 43/2016 zanikol, pričom z pôvodnej parcely registra E-KN č. 1245 bola vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX a parcela registra C-KN č. XXX/XXX. Parcela C-KN č. XXX/XXX je vo výlučnom vlastníctve spoločnosti MH Invest, s.r.o. a je evidovaná na liste vlastníctva č. XXXX a parcela registra C-KN č. XXX/XXX je v súčasnosti evidovaná na liste vlastníctva č. XXXX vo výlučnom vlastníctve spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o.

16. Žalovaný ďalej uviedol, že na liste vlastníctva č. XXXX, ako aj liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie I. sú zapísané poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní, avšak po oboznámení sa so zapísanými poznámkami na liste vlastníctva žalovaný uviedol, že tieto poznámky na predmetných listoch

vlastníctva nemajú vplyv na meritórne rozhodnutie o návrhu na vklad kúpnej zmluvy zo dňa 10. 07. 2015 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 20. 07. 2015.

17. Žalobkyňa v podanom odvolaní uviedla, že na liste vlastníctva (nie je uvedené číslo listu vlastníctva) je zapísaná poznámka o prebiehajúcim súdnom konaní pod č. sp. zn. 18C/87/2016. Po oboznámení sa so zapísanými poznámkami na liste vlastníctva č. XXXX M. L. XXXX, katastrálne územie I. žalovaný uviedol, že takáto poznámka na predmetných listoch vlastníctva nefiguruje.

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

„Poznamenáva sa návrh žalobcu A. B. (30. 03. 1981), C. XXXX/X, D. o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti registra „E“ parc. č. XXXX (C KN č. 520/587) vedený na Okresnom súde Bratislava V, č. k. 40C/7/2016, podľa P 27/16 - 64/16, - 283/16, - 621/16, - 699/16, - 1016/16, 99/18“ a

„Poznamenáva sa návrh žalobcu A. B. (30. 03. 1981), C. XXXX/X, D., o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti registra „E“ parc. č. XXXX (C KN č. 520/587), vedený na Okresnom súde v Bratislave č. k. 50C/40/2016, podľa P 151/16 - 214/16, - 283/16, - 621/16, - 699/16, - 1016/16, 99/18“.

19. Žalovaný ďalej uviedol, že na LV č. XXXX, katastrálne územie I. je v časti C-Ťarchy LV okrem iných zapísaná aj poznámka v znení:

„Poznamenáva sa návrh žalobcu A. B. (30. 03. 1981), C. XXXX/X, D. o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti registra „E“ parc. č. XXXX (C KN č. 520/588) vedený na Okresnom súde Bratislava V, č. k. 40C/7/2016, podľa P 27/16 - 64/16, - 283/16, - 621/16, - 699/16, - 1016/16, 99/18“ a

„Poznamenáva sa návrh žalobcu A. B. (30. 03. 1981), C. XXXX/X, D. o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti registra „E“ parc. č. XXXX (C KN č. 520/588), vedený na Okresnom súde v Bratislave č. k. 50C/40/2016, podľa P 151/16 - 214/16, 283/16, - 621/16, - 699/16, - 1016/16, 99/18“.

20. Žalovaný tiež uviedol, že na základe návrhu žalobkyne prebieha na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 40C/7/2016 a sp. zn. 50C/40/2016 konanie o určenie vlastníckeho práva k vyššie citovaným nehnuteľnostiam a v prípade úspechu žalobkyne v predmetnom súdnom konaní by súd rozsudkom mohol určiť, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti. Uvedené súdne konania riešia otázku, či je žalobkyňa vlastníčkou parcely registra E-KN č. 1245, resp. parcel registra C-KN č. XXX/XXX M. L. XXX/XXX. V konaní o návrhu na vklad č. V 5647/2015 účastníci konania navrhli rozhodnúť o vklade vlastníckeho práva k pozemku - parcele registra E-KN č. 1245, katastrálne územie I., v prospech žalobkyne. Žalovaný uviedol, že nepovažuje výsledok prebiehajúcich súdnych konaní za dôležitý z hľadiska rozhodovania o návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní č. V 5647/2015, a preto tiež nepovažuje za opodstatnené, aby Okresný úrad Nitra len procesne rozhodol a konanie o návrhu na vklad prerušil z dôvodu predbežnej otázky, t. j. do ukončenia prebiehajúcich súdnych konaní, ktoré sa týkajú vyššie citovaných nehnuteľností.

21. Žalovaný sa stotožnil s postupom Okresného úradu Nitra, t. j. že v prípade návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní č. V 5647/2015 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. Na základe geometrického plánu č. 43/2016 na oddelenie a majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov - parcel uvedených vo výkaze výmer a na odňatie z PP, vyhotoveným spoločnosťou Geodeticca, autorizačne overeným dňa 17. 03. 2016 a úradne overeným Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom pod č. 469/2016 dňa 31.03.2016, vytvoril z pôvodnej parcely registra E-KN č. 1245 parcelu registra C-KN č. XXX/XXX a parcelu registra C-KN č. XXX/XXX. Parcela registra E-KN č. 1245, katastrálne územie I., ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 10. 07. 2015 týmto zanikla. V tomto prípade 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 pozemok — parcela registra E-KN č. 1245 nie je v katastrálnej mape zakreslený a zistiť, kde sa daný pozemok nachádzal je možné len spätnou identifikáciou pozemku (parcely). Z uvedeného vyplýva, že pozemok ako predmet prevodu nezanikol reálne, zanikol technicky a údaje, ktoré sú uvedené v kúpnej zmluve (parcelné číslo, výmera) už nie sú aktuálne, resp. platné.

22. 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 už nepovažoval predávajúceho za vlastníka nehnuteľnosti, ktorý by mohol s pozemkom nakladať. Z uvedeného dôvodu návrh na vklad vlastníckeho práva zamietol.

23. V závere žalovaný uviedol, že sa žalobkyňa v odvolaní venuje problematike zákonného predkupného práva, ale žalovaný nepovažuje za potrebné sa otázke skúmania podmienok predkupného práva vyjadrovať s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 10Sžrk/13/2018 zo dňa 21. 11. 2018, ktorý v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 11S/53/2016-90 zo dňa 11. 10. 2017 nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 15. 01. 2019.

III. Zhrnutie argumentov žalobkyne v podanej žalobe

24. V podanej žalobe zo dňa 17. 03. 2020 (ktorá bola súdu doručená dňa 20. 03. 2020) žalobkyňa žiadala zrušiť rozhodnutie žalovaného č. VoÚ 55/2019/Fi zo dňa 18. 11. 2019 ako i rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5647/2015-49 zo dňa 28. 03. 2019 a vec vrátiť na ďalšie konanie. Uviedla, že rozhodnutie nepovažuje za správne a zákonné.

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

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

- nezákonnosť rozhodnutia. Rozhodnutie žalovaného je nezákonné, nakoľko vychádza z nesprávneho právneho posúdenia, ktoré spočíva v nesprávnej aplikácii relevantných právnych noriem. V tejto súvislosti poukázala 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 konštatovala, 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. Zákomom 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. Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 10 Sžrk/13/2018, na ktoré poukazuje i žalovaný vo svojom rozhodnutí, bolo napadnuté ústavnou sťažnosťou pre nepreskúmateľnosť a arbitrárnosť jeho záverov, ktorého následkom je porušenie práva na súdnu ochranu, na spravodlivé súdne konanie a práva vlastníť majetok. V obdobných veciach boli podané aj sťažnosti na Európsky súd pre ľudské práva. Novelizácia zákona o niektorých opatreniach ustanovujúca predkupné právo štátu v spojitosti s nesprávnymi právnymi závermi prokurátora a správneho orgánu, ktoré následne boli predmetom prieskumu správneho súdu, ktorý dospel k nepreskúmateľnému záveru o dôvodoch, prečo by mal správny orgán prihliadať na predkupné právo ako na právnu skutočnosť majúcu vplyv na povolenie vkladu, vyústili v porušenie práva na spravodlivé súdne konanie. Všeobecné súdy, ktoré ďalej vo veciach rozhodujú o určení vlastníctva ku dňu vyvlastnenia, odvodzujú záver o neodôvodnenosti návrhu žalobkyne od skutočnosti, že nedošlo k zavkladovaniu kúpnej zmluvy, pričom celkom opomínajú, že sa jedná len o vecno-právne a nie záväzkovo-právne účinky. Rozhodnutie katastra nie je rozhodnutím o vlastníckom práve.

- 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 Z. z., 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 uzavretá dňa 10. 07. 2015 a v tom čase ešte predkupné právo štátu nebolo zapísané v katastri. Rozhodnutie žalovaného je i v tomto smere nezákonné a arbitrálne.

V tejto časti sa žalobkyňa ďalej zaoberala otázkou pravej a nepravej retroaktivity s tým, že i podľa názoru Ústavného súdu SR je nevyhnutné si všímať nadobudnuté práva, ktoré by mali byť pre budúcnosť zlepšované a nie rušené, príp. zhoršované. V tomto smere nemôže obstáť ani právny názor Najvyššieho súdu SR o dodatočnej právnej nemožnosti plnenia.

Správny orgán prvého stupňa pôvodne spojil porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou. Žalovaný poukazoval na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, ktoré hovorí o dodatočnej nemožnosti plnenia. Odôvodnenie rozhodnutia je tak logicky rozporné, arbitrálne a jeho následkom je porušenie práva na súdnu ochranu.

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

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.

Žalobkyňa mala za to, že predávajúci po uzavretí kúpnej 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 neprimeraný zásah do vlastníckeho práva tak, ako je chránené príslušným článkom Ústavy SR.

Právna norma (ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) neobsahuje žiadne ustanovenie, z ktorého by vyplývala absolútna neplatnosť právneho úkonu, napr. znením „inak je právny úkon neplatný“ a ani žiadne ustanovenie „zákazu“ nakladania s majetkom, ktoré by mohlo zakladať napr. relatívnu neplatnosť. Uvedená právna norma teda neurčuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu. 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 nebolo zapísané v katastri, žalobkyňa považovala 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. V prípade porušenia predkupného práva má oprávnený právo domáhať sa svojich práv voči nadobúdateľovi (tretej osobe), ktorý vec kúpil. Na podporu svojej argumentácie žalobkyňa dala 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. Predkupné právo si mohol štát uplatniť len kvôli protestu prokurátora, ktorý bol podaný proti rozhodnutiu o vklade, teda v dôsledku nezákonného postupu správneho orgánu, ktorý protestu nemal vyhovieť.

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.

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 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, žalobkyni by uhradená kúpna cena bola vykompenzovaná tým, že by jej túto kúpnu cenu zaplatil štát. Kvôli arbitrárnym záverom správneho orgánu došlo k situácii, že predávajúci kúpnu cenu nevrátil a žalobkyňa sa musí domáhať jej vrátenia v súdnom konaní. Pozemok predávajúci predal štátu, čiže štát si uplatnil predkupné právo voči pôvodnému predávajúcemu, ale už za cenu určenú znaleckým posudkom, ktorá bola podstatne vyššia. Uvedené znamená, že taký výklad, keď sa s predkupným právom štátu spája absolútna neplatnosť právneho úkonu, resp. dodatočná nemožnosť plnenia, vedie k nehospodárnemu a neefektívnemu nakladaniu s verejnými financiami. Došlo k porušeniu zásady rovnosti, legality, hospodárnosti a právnej istoty. Došlo tiež k neprípustnej intervencii štátu prostredníctvom rozhodujúcich štátnych orgánov. Štát následne spôsobil právnu neistotu žalobkyne, keď po tom, ako bol pozemok prevedený na spoločnosť MH Invest, s.r.o., došlo k jeho ďalšiemu prevodu na MH Invest II, s. r. o., aby ho následne znovu získal štát prostredníctvom vyvlastnenia MH Investu II, s. r. o. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o.. Zákonnosť vyvlastnenia v prospech MH Invest, s.r.o. je predmetom konania na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/261/2016. Uvedené podčiarkuje účelovosť výkladu správneho orgánu - bol známy vopred výsledok, ktorý mal byť dosiahnutý a následne sa tomu prispôsobili i použité „výkladové“ metódy.

Predkupné právo štátu má vecné účinky, ale neznamená obmedzenie zmluvnej voľnosti vlastníka. Ten, v koho prospech bolo zapísané (v tomto prípade štát), sa môže domáhať, aby mu nehnuteľnosť bola ponúknutá ku kúpe, pričom ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní, oprávnená osoba sa môže domáhať, aby mu táto povinnosť bola uložená súdom. Po uzavretí kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a E. F. (v žalobe je omylom uvedená osoba N. O.) však takáto povinnosť neexistovala, nakoľko účastníci záväzkovo-právneho vzťahu sú prejavmi vôle viazaní a na tom nič nemení ani skutočnosť, že vlastníctvo sa nadobúda vkladom, keďže sa jedná o vecno-právne následky, pričom záväzkovo-právne následky nastávajú dňom podpisu zmluvy.

- nesprávne posúdenie nových skutočností.

Správny orgán prvého stupňa poukázal na zmenu predmetnej nehnuteľnosti a na zmenu v osobe jej vlastníka. Štát sa svojho predkupného práva v tomto konaní (ani v súdnom konaní) nedovolal a štátny orgán nemôže jeho aktivitu nahradiť, pretože tým zasahuje do zásady rovnosti v právnych vzťahoch. Uzatvorenie ďalšej kúpnej zmluvy nemožno považovať za uplatnenie predkupného práva z dôvodu, že k uzavretiu zmluvy došlo v dôsledku nezákonného postupu správneho orgánu.

27. V závere žaloby žalobkyňa uviedla, že okresný úrad selektívne posudzoval len niektoré skutočnosti, pričom sa nesprávne vysporiadal s existenciou konania o určenie vlastníckeho práva a s otázkou neexistencie dobrej viery nadobúdateľov v nadväznosti na poznámku o súdnom konaní vedenom na Okresnom súde v Nitre pod sp. zn. 18C/87/2016. Z uvedeného vyplýva záver, že žiaden z nadobúdateľov nemohol byť dobromyseľný a vyvlastnenie je napadnuté žalobou, o ktorej koná Krajský súd v Nitre pod sp. zn. 11S/261/2016, kde možno dôjsť k záveru o nezákonnosti vyvlastnenia. Po posúdení uvedených skutočností možno dospieť k opačnému záveru, ako dospel žalovaný. Žalobkyňa poukázala na ust. § 282 ods. 2 CSP (jeho subsidiárna pôsobnosť pre zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok je zakotvená v ust. § 2 CSP), v zmysle ktorého možno dospieť k záveru, že rozhodnutie správneho súdu o zrušení rozhodnutia je záväzná aj pre osoby, ktorých sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní. Uvedené by sa týkalo spoločnosti MH Invest, s.r.o. a spoločnosti MH Invest II, s. r. o.. Po zrušení vyvlastnenia možno vykonať zápis v prospech žalobkyne, a preto je odôvodnený záver, že v konaní vedenom na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/261/2016 sa rieši otázka, ktorá môže mať pre rozhodnutie v tejto veci podstatný význam, obdobne aj v konaní vedenom pod sp. zn. 18C/87/2016.

Zrušenie rozhodnutia správnym súdom má účinky ex tunc, obnovuje sa vecno-právna dispozícia pôvodného predávajúceho, ktorý je viazaný svojím obligačným prejavom. Všetky následné právne úkony sú neplatné (prevod medzi pôvodným predávajúcim a MH Invest, s.r.o., prevod medzi MH Invest, s.r.o. a MH Invest II, s. r. o.), na čo by mal správny orgán prihliadať ex offo. Čo sa týka vyvlastnenia, to bolo napadnuté správnu žalobou, výsledkom tohto konania môže byť jeho zrušenie pre nezakonnosť.

IV. Zhrnutie vyjadrenia žalovaného

28. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 15. 10. 2020 popisoval skutkový stav a jednotlivé úkony vykonané v priebehu katastrálneho konania tak, ako sú uvedené v I. časti tohto rozsudku (priebeh administratívneho konania).

29. V ďalších častiach vyjadrenia žalovaný zopakoval podstatné dôvody svojho rozhodnutia. Porovnaním obsahu vyjadrenia žalovaného zo dňa 15. 10. 2020 a dôvodov žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 18. 11. 2019 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 15. 10. 2020, ktoré sú obsahovo totožné s dôvodmi jeho rozhodnutia zo dňa 18. 11. 2019, ale v plnom rozsahu poukazuje na tieto dôvody, ktorých podstatná časť je zhrnutá v II. časti tohto rozsudku (zhrnutie napadnutého rozhodnutia).

30. 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, pričom správny 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.

31. 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 žalobkyňa neoznačila, na akom subjektívnom práve bola ukrátená.

Žalovaný navrhol, aby súd podanú žalobu zamietol.

V. Ďalší priebeh súdneho konania

32. Uznesením č. k. 11S/41/2020-57 zo dňa 30. 11. 2020 súd pribral do konania účastníka administratívneho konania, a to E. F., ktorému následne zaslal výzvu, aby sa k podanej žalobe v určenej lehote písomne vyjadril s poučením, že ak tak neurobí, správny súd môže vo veci konať ďalej. Pribratý účastník konania písomné vyjadrenie nepodal.

33. Súd tiež zaslal vyjadrenie žalovaného právnemu zástupcovi žalobkyne s možnosťou vyjadríť sa v lehote 20 dní. Žalobkyňa sa k uvedenému vyjadreniu nevyjadrila.

34. Následne správny súd vo veci určil termín pojednávania, na ktorom sa vyjadrila právna zástupkyňa žalobkyne, ktorá zdôraznila, že porušenie predkupného práva štátu nespôsobuje dodatočnú nemožnosť plnenia. Porušiť predkupné právo mohol len pôvodný predávajúci, v žiadnom prípade nie kupujúci. Vo veci bol vydaný rozsudok v konaní sp. zn. 11S/53/2016, ktorým došlo k zrušeniu pôvodného rozhodnutia o zastavení vkladového konania, pričom v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o tomto prebiehajúcom konaní, čo vylučuje dobromyseľnosť každého ďalšieho nadobúdateľa. Nemožno teda návrh na vklad zamietnuť z dôvodu zmeny osoby vlastníka.

Ďalej uviedla, že samotné vyvlastnenie je napadnuté správnu žalobou pre jeho nezákonnosť. Vo veci bolo vydané rozhodnutie, voči ktorému je podaná kasačná sťažnosť. Vo veci vyvlastnenia pozemku bola ich žaloba pred správnym súdom zamietnutá.

Na záver uviedla, že ju klienti informovali, že kvôli nezákonnosti prevodu pozemku medzi spoločnosťou MH Invest, s.r.o. a MH Invest II, s. r. o. podali podnet na Generálnu prokuratúru.

VI. Posúdenie podstatných skutkových zistení a právne argumenty

35. Krajský súd v Nitre ako súd vecne a miestne príslušný na konanie v predmetnej veci, viazaný rozsahom a dôvodmi podanej žaloby (ust. § 134 ods. 1, 2 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, ďalej len „SSP“) a vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu, preskúmal žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného zo dňa 18. 11. 2019 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.

36. 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 zmiernu vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

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

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

Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe 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.

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

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

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

Podľa § 18 ods. 1 písm. a/ vyššie citovaného zákona, okresný úrad a/ rozhoduje v katastrálnom konaní.

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

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

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

Podľa § 31 ods. 1, 3, 7 vyššie citovaného zákona, okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podľa § 11 ods. 1, 2 vyššie citovaného zákona, ústredným orgánom štátnej správy na úseku katastra je Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“).
Miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra sú okresné úrady, ak osobitný zákon neustanovuje inak. 5a)

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

Podľa § 22 ods. 1, 5 vyššie citovaného zákona, v katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.
V katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, 7) ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 28 ods. 1, 2, 3 vyššie citovaného zákona, práva k nehnuteľnostiam 8) zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.
Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.
Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

Podľa § 31 ods. 1, 3, 7 vyššie citovaného zákona, okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpisanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

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

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

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

39. 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.

40. 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 5647/2015 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.

41. Úlohou správneho súdu v predmetnej veci bolo posúdiť, či žalovaný ako odvolací správny orgán postupoval v súlade so zákonom, keď rozhodnutím zo dňa 18. 11. 2019 zamietol odvolanie žalobkyne proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa, t. j. Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru zo dňa 28. 03. 2019 a toto rozhodnutie (ktorým správny orgán prvého stupňa zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/10/Draž/1245 zo dňa 10. 07. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcim – E. F. a kupujúcou - žalobkyňou) potvrdil ako vecne správne.

42. Pri posudzovaní vyššie uvedeného a žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 18. 11. 2019 ako i rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 28. 03. 2019 sa správny súd oboznámil s celým priebehom administratívneho (katastrálneho) konania, pričom zistil nasledovné skutočnosti.

43. Podaním zo dňa 10. 07. 2015 bol podaný návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/10/Draž/1245 zo dňa 10. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcim E. F. a kupujúcou - žalobkyňou, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území I., zapísanej na LV č. XXXX, parcela registra „E“ č. 1245 - orná pôda vo výmere 4.025 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúceho v podiele 1/2).

44. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. V 5647/2015-12 zo dňa 06. 08. 2015, ktorým prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou bolo právoplatne skončenie veci vedenej na Okresnom súde Nitra, pod sp. zn. 9C/420/2015 (žaloba o neplatnosť právneho úkonu).

45. 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 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 ak v stanovenej lehote nebudú nedostatky odstránené, správny orgán konanie zastaví podľa ust. § 31b katastrálneho zákona.

46. K rozhodnutiu o prerušení konania sa dňa 22. 10. 2015 vyjadril predávajúci - E. F. s tým, že podľa jeho vedomostí predmet kúpy nebol nikdy ponúknutý štátu na uplatnenie predkupného práva, z uvedeného dôvodu nebol schopný preukázať požadovanú skutočnosť.

47. K rozhodnutiu o prerušení sa vyjadrila aj žalobkyňa, ktorá v podaní zo dňa 27. 10. 2015 uviedla, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcemu a kupujúci touto listinou nemá z akého titulu disponovať a ani ňou nedisponuje. Považovala prerušenie konania za nedôvodné.

48. Správny orgán prvého stupňa vydal dňa 13. 11. 2015 rozhodnutie č. V 5647/2015-19, 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. Pretože účastníci konania nepreukázali, že štát svoje predkupné právo nevyužil, konanie zastavil, nakoľko účastníci konania v určenej lehote neodstránili nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

49. O odvolaní žalobkyne proti vyššie uvedenému rozhodnutiu rozhodol Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov dňa 03. 02. 2016 tak, že odvolanie žalobkyne 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/53/2016, v ktorom správny súd rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru opravných prostriedkov zo dňa 03. 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. 10Sžrk/13/2018 zo dňa 21. 11. 2018 tak, že kasačnú sťažnosť zamietol.

50. Následne Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov opätovne rozhodoval o odvolaní žalobkyne proti rozhodnutiu Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5647/2015-19 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 18. 02. 2019 vyhovel odvolaniu žalobkyne a rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5647/2015-19 zo dňa 13. 11. 2015 o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zrušil a vec vrátil Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru na nové prejednanie a rozhodnutie. Úlohou správneho orgánu prvého stupňa tak bolo opätovne rozhodnúť v konaní o návrhu na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu zo dňa 10. 07. 2015.

51. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5647/2015-49 zo dňa 28. 03. 2019, 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. 2015/7/10/Draž/1245 uzavretej medzi E. F. ako predávajúcim a žalobkyňou ako kupujúcou. Proti tomuto rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie zo dňa 10. 04. 2019,

o ktorom rozhodol žalovaný žalobou napadnutým rozhodnutím č. VoÚ 55/2019/Fi zo dňa 18. 11. 2019 tak, že odvolanie žalobkyne zamietol a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 28. 03. 2019.

52. Pri svojom opätovnom rozhodovaní musel správny orgán prvého stupňa prihliadať na skutočnosti, ktoré sa týkali parcely E-KN č. XXXX v katastrálnom území I. a ktoré nastali po podaní návrhu zo dňa 10. 07. 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu, o ktorom sa viedlo konanie pod zn. V 5647/2015.

53. Čo sa týka účastníka konania na strane predávajúceho, z administratívneho spisu bolo zistené, že bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 30203/5384/2015/Dražovce/007/2962 uzatvorenej medzi E. F. ako predávajúcim a spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim. Vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 11331/15 zo dňa 01. 03. 2016. Ďalšou podstatnou skutočnosťou je to, že parcela registra E-KN č. 1245 bola zameraná geometrickým plánom pod č. 43/2016, úradne overeným Okresným úradom Nitra dňa 31. 03. 2016 pod č. 469/2016, pričom z parcely registra E-KN č. 1245 boli vytvorené parcely registra C-KN č. XXX/XXX M. L. XXX/XXX.

54. Kúpnu zmluvou č. 20160027 uzatvorenou medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a MH Invest II, s. r. o. ako kupujúcim previedol predávajúci vyššie uvedené parcely kupujúcemu a vklad vlastníckeho práva do katastra bol povolený dňa 24. 06. 2016 rozhodnutím Okresného úradu, katastrálneho odboru pod č. V 6219/16. Ďalším rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru pod č. V 11357/2017 zo dňa 15. 02. 2018 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 20170079 uzatvorenej medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. ako kupujúcim (uvedený prevod vlastníckeho práva sa týkal parcely registra C-KN č. XXX/XXX).

55. Jednou z najdôležitejších skutočností bolo zistenie, že v priebehu začatého katastrálneho konania pod zn. V 5647/2015 bola správne orgánu prvého stupňa dňa 22. 07. 2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20. 07. 2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorého bol zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie č. 20801/2015-1000-33509 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.

56. 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 I.. Správny orgán prvého stupňa získal vedomosť o existencii tohto práva k pozemkom v katastrálnom území I. najneskôr dňa 22. 07. 2015.

57. 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.

58. Z ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov účinnom do 30. 06. 2016 vyplývali pre Okresný úrad Nitra, 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 demonštračný výpočet právnych predpisov, na ktoré odkazuje ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu k nehnuteľnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území I. vzniklo zo zákona dňa 08. 07. 2015, čiže pred tým, ako bola uzavretá kúpna zmluva medzi E. F. a žalobkyňou dňa 10. 07. 2015, pričom správny orgán prvého stupňa sa o jeho existencii dozvedel dňa 22. 07. 2015.

59. 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 verejnoprávných predpisov. Kasačný súd uvedenú situáciu hodnotí ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade. Záonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. spôsobuje s účinkom 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).“

60. Najvyšší súdu SR sa otázkou predkupného práva štátu zaoberal 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, pričom z neho vyplýva, že „I. Zmluvná voľnosť vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (§ 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja tieto prednostne ponúknuť na kúpu štátu. II. Neprihliadnutie katastrálneho úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností na existenciu inštitútu zákonného predkupného práva štátu, ktoré obmedzuje zmluvnú voľnosť povinného subjektu, je v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a porušením zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, a to i vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo ex lege až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“

61. 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.

62. Na základe geometrického plánu č. 43/2016 (úradné overený pod č. 469/2016) boli z parcely registra E-KN č. 1245 vytvorené nové parcely C-KN č. XXX/XXX M. L. XXX/XXX, ktorých vlastníkom sa stala spoločnosť MH Invest, s.r.o. na základe rozhodnutia Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V11331/15 zo dňa 01. 03. 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 M. L. XXX/XXX kupujúcemu – spoločnosti MH Invest II, s. r. o., kde vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 6219/16 zo dňa 24. 06. 2016 a že tieto parcely boli rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18. 08. 2016 vyvlastnené vlastníkovi MH Invest II, s. r. o. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. Uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 20. 10. 2016 v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho zo dňa 10. 10. 2016. Ďalším rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 11357/2017 zo dňa 15. 02. 2018, na ktoré bolo potrebné prihliadnuť, bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o., pričom podkladom pre vklad vlastníckeho práva bola kúpna zmluva č. 20170079 uzatvorená medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. ako kupujúcim (uvedené rozhodnutie sa týkalo parcely registra C-KN č. XXX/XXX).

63. Na všetky vyššie uvedené skutočnosti musel prihliadať a správne aj prihliadal správny orgán prvého stupňa pri opätovnom rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/10/Draž/1245 zo dňa 10. 07. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20. 07. 2015).

64. Je potrebné zdôrazniť, že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti má v podstate dve fázy. Zmluva, na základe ktorej má dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je platná po podpísaní jej účastníkmi (ak nie sú iné dôvody jej absolútnej neplatnosti), ale k nadobudnutiu vlastníckeho práva dochádza až vkladom do katastra nehnuteľností (rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 1Sžr/15/2012). Z uvedeného vyplýva, že ani žalobkyňa uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 10. 07. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20. 07. 2015 nenadobudla vlastnícke právo k tam uvedeným nehnuteľnostiam a správny orgán, ktorý konal o návrhu na vklad vlastníckeho práva mal s poukazom na ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okrem iného skúmať i to, či predávajúci bol dňa 10. 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 prihliadať na všetky skutočnosti, ktoré existovali v čase jeho rozhodovania a mohli by mať vplyv na povolenie vkladu, čo znamená, že vzhľadom na existenciu podkladov, ktoré mu boli doručené dňa 22. 07. 2015 mal taktiež preveriť, či sa významná investícia bude nachádzať i na pozemku, ktorý bol predmetom prevodu na základe vyššie uvedenej kúpnej zmluvy a v kladnom prípade

k tomuto pozemku vzniklo zo zákona predkupné právo štátu a správny orgán prvého stupňa mal pri svojom rozhodovaní túto skutočnosť skúmať.

65. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5647/2015-49 zo dňa 28. 03. 2019, 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 10. 07. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20. 07. 2015 a návrhu zo dňa 10. 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 28. 03. 2019 zamietol návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností na základe vyššie uvedenej kúpnej zmluvy, a ani žalovaný, ktorý rozhodnutím zo dňa 18. 11. 2019 rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 28. 03. 2019 potvrdil.

66. K námietkam žalobkyne, ktoré sú obsahom správnej žaloby správny súd uvádza, že ich nepovažuje za dôvodné. Správny orgán prvého stupňa pri rozhodovaní o tomto návrhu bol povinný vychádzať zo stavu v čase svojho druhého rozhodovania (t. j. dňa 28. 03. 2019), čo i urobil a v odôvodnení svojho rozhodnutia popísal všetky skutočnosti a právne úkony, ku ktorým musel prihliadať a ktoré mu bránili v tom, aby povolil vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10. 07. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015. Správny súd sa nestotožnil s tvrdením žalobkyne o nesprávnej aplikácii relevantných právnych noriem, naopak bol toho názoru, že správne orgány pri svojom rozhodovaní vychádzali zo skutočného stavu, ktorý vyplýval z administratívneho spisu a na tento stav správne aplikovali i predpisy procesného ako i hmotného práva. V súvislosti s touto námietkou správny súd dáva do pozornosti žalobkyne rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 2 Sžrk 8/2018 zo dňa 28. 05. 2020, v ktorom okrem iného uviedol: „Vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva vo všeobecnosti a účel sledovaný zákonom č. 175/1999 Z.z., ktorým je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva SR (pozri § 1 ods. 1 zák. č. 175/1999 Z.z., dôvodová správa k zákonu č. 175/1999 Z.z., dôvodová správa k zákonu č. 154/2015 Z.z.), dospel kasačný súd k záveru, že zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja prednostne ponúknuť tieto pozemky na kúpu štátu. Iba taký výklad § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. môže byť v súlade s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. Neprihliadnutie okresného úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na existenciu predkupného štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., obmedzujúceho zmluvnú voľnosť povinného z tohto predkupného práva pri zamýšľanom prevode dotknutej nehnuteľnosti, ako na skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu, je podľa kasačného súdu v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. a porušením § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. Uvedené platí aj vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu, keď okresný úrad je povinný skúmať, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“

67. K námietke týkajúcej sa nesprávneho posúdenia nových skutočností správny súd uvádza, že tunajší súd rozsudkom č. k. 11S/53/2016-90 zo dňa 11. 10. 2017 zrušil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru opravných prostriedkov zo dňa 03. 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. 10Sžrk/13/2018 zo dňa 21. 11. 2018 tak, že kasačnú sťažnosť zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 15. 01. 2019. Z uvedeného vyplýva, že potom, ako krajský súd zrušil rozhodnutie odvolacieho orgánu zo dňa 03. 02. 2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie, bolo jeho povinnosťou opätovne rozhodnúť o odvolaní žalobkyne zo dňa 22. 12. 2015 proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 13. 11. 2015 o zastavení konania. Odvolací orgán rozhodnutím zo dňa 18. 02. 2019 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 10. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10. 07. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20. 07. 2015, pričom sa tak stalo práve rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 28. 03. 2019, proti ktorému podala žalobkyňa odvolanie, o ktorom žalovaný rozhodol žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 18. 11. 2019 tak, že odvolanie žalobkyne zamietol a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 28. 03. 2019 potvrdil.

68. Na výsledok správneho (katastrálneho) konania v tejto veci nemôže mať vplyv ani súdne konanie vedené o určenie vlastníckeho práva, keďže toto riešia otázku, či je žalobkyňa vlastníkom parciel registra C-KN č. XXX/XXX M. L. XXX/XXX, kde predmetom katastrálneho konania je posúdenie konkrétneho návrhu zo dňa 10. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva k pozemku – parcele registra E-KN č. 1245, o ktorom musel správny orgán prvého stupňa rozhodnúť, navyše za situácie, kedy došlo k zmene parcely, teda údaje, ktoré sú uvedené v kúpnej zmluve (parcelné číslo, výmera) už nie sú aktuálne, resp. platné, ako aj v situácii, kedy predávajúci – E. F. už nie je vlastníkom pozemku, teda za stavu, kedy takémuto návrhu nie je možné z uvedených dôvodov vyhovieť.

69. Je pravdou, že na tunajšom súde prebiehalo spojené konanie vedené pod sp. zn. 11S/261/2016, na ktoré poukazovala žalobkyňa v žalobe (v ktorom sa žalobkyňa spolu s ďalšími žalobcami správnu žalobou zo dňa 21. 11. 2016 domáhala zrušenia rozhodnutia žalovaného, t. j. Ministerstva dopravy a výstavby SR, odboru štátnej stavebnej správy č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho zo dňa 10. 10. 2016, ktorým žalovaný zamietol odvolanie žalobkyne ako i ďalších účastníkov vyvlastňovacieho konania a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18. 08. 2016). Z konania pod sp. zn. 11S/261/2016 je súdu (rovnako ako žalobkyňi) známe, že žalobkyňa v uvedenom vyvlastňovacom konaní nebola vyvlastňovanou osobou, ale jeho účastníkom bola z dôvodu, že vlastnícke právo k vyvlastňovanému pozemku bolo predmetom súdneho konania a v takom prípade účastníkmi vyvlastňovacieho konania sú aj účastníci súdneho konania, a to až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu (ust. § 8 ods. 4 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). Výsledok vyvlastňovacieho konania ani rozhodnutie súdu o žalobe vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/261/2016 preto podľa názoru súdu žiadnym spôsobom nemôže ovplyvniť právne postavenie žalobkyne a nemá, ani nemôže mať vplyv na rozhodovanie o žalobe v tejto predmetnej veci, ktorou sa žalobkyňa domáha preskúmania a zrušenia rozhodnutia žalovaného zo dňa 18. 11. 2019. 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.

70. 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 a o konaní pred všeobecným súdom správny súd uvádza, že v katastrálnom konaní začatom na základe návrhu zo dňa 10. 07. 2015 nebol dôvod posudzovať existenciu, resp. neexistenciu dobrej viery u tých subjektov (nadobúdateľov), ktorí predmetnú nehnuteľnosť 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 zváženie, či dobromyseľnosť nadobudnutých práv bude „liberačným dôvodom“ a správny súd aj napriek nezákonnosti rozhodnutia správneho orgánu toto ponechá v platnosti a nerozhodne o jeho zrušení. O takýto prípad sa ale v predmetnej veci nejedná. Správny súd dospel k záveru o súlade napadnutého rozhodnutia so zákonom a nebol dôvod, aby posudzoval zákonnosť iných rozhodnutí správneho orgánu, ktoré boli vydané v iných samostatných konaniach, ktoré sa uskutočnili počas trvania katastrálneho konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva zo dňa 10. 07. 2015.

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

72. K námietke týkajúcej sa rozporu s § 3 a § 5 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach správny súd uvádza, že žalobkyňa žiadnym spôsobom nešpecifikuje, v čom by ňou tvrdený rozpor mal spočívať, resp. čo by malo byť v rozpore s uvádzanými ustanoveniami zákona. Predkupné právo štátu k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 10. 07. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20. 07. 2015 v katastrálnom území I., vzniklo na základe ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., pričom tento zákon automaticky nespája jeho porušenie s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu a vymedzuje len okamih vzniku predkupného práva. Žalobkyňa v žalobe tvrdila, že správny orgán prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia spája porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou. Ani túto námietku žalobkyne nemožno považovať za dôvodnú a tvrdenie žalobkyne nezodpovedá skutočnosti. V zmysle ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov je povinnosťou správneho orgánu preskúmať zmluvu zo všetkých hľadísk uvádzaných v tomto zákonom ustanovení, pričom správny orgán je zároveň povinný prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Medzi tieto skutočnosti podľa názoru súdu patria i zmeny, ku ktorým došlo po začatí katastrálneho konania vedeného pod zn. V 5647/2015 (opakovaná zmena vlastníka pozemku, technický zánik pozemku) a ktoré správne orgány v odôvodnení svojich rozhodnutí podrobne opisali. Na tieto zmeny musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a nepochybne boli dôvodom, pre ktorý nebolo možné vyhovieť návrhu zo dňa 10. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

73. Za nedôvodné správny súd považoval i námietky žalobkyne spočívajúce v nesprávnom právnom posúdení veci (absolútna neplatnosť právneho úkonu a dodatočná nemožnosť plnenia). V súvislosti s týmito námietkami správny súd opätovne poukazuje na vyššie uvedené rozsudky Najvyššieho súdu SR, z ktorých jednoznačne vyplýva, že správny orgán musí rešpektovať platný a účinný právny stav vyplývajúci i z právnych predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť k času jeho rozhodovania a ktoré nepravou retroaktivitou zasahujú do právneho vzťahu. Správny orgán musí rešpektovať právny stav vyplývajúci z verejnoprávnych predpisov. Kasačný súd uvedenú situáciu hodnotil ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade.

74. 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 28. 03. 2019) sa v dôvodoch svojej žalobou napadnutého rozhodnutia zo dňa 18. 11. 2019 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 10. 07. 2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20. 07. 2015. Namietanie zachovania predkupného práva k nehnuteľnosti i voči jej nadobúdateľom a neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov je vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu, celkom irelevantné.

75. Po oboznámení sa s námietkami žalobkyne, administratívnym spisom, ktorý súdu predložil žalovaný, ako i s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 28. 03. 2019 a rozhodnutím žalovaného zo 18. 11. 2019 dospel správny súd k záveru, že žaloba nebola podaná dôvodne a nebolo možné jej vyhovieť. Za potrebné tiež považuje uviesť, že úlohou správneho súdu nie je zaisťovať účastníkom vždy po všetkých stránkach bezvadné správne rozhodnutia, ale ochrániť ich pred hmotnoprávnymi pochybeniami správnych orgánov a pred takými vadami správneho konania, ktoré by vo svojich dôsledkoch mohli mať vplyv na hmotnoprávne postavenie účastníkov. Správny súd zdôrazňuje, že administratívny orgán nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov prípadu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia správneho orgánu, ktoré stručne, ale jasne a dostatočne určito objasní skutkový a právny základ rozhodnutia a z ktorého je zrejmé, ako sa správny orgán vysporiadal s právne relevantnými námietkami účastníka konania, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo účastníka na riadne odôvodnenie administratívneho rozhodnutia, ktoré je predpokladom aj formulácie žalobných námietok a je daný aj atribút preskúmateľnosti správneho rozhodnutia, ako predpoklad ďalšieho prieskumu administratívneho rozhodnutia v správnom súdnom konaní. Z tohto pohľadu považuje správny súd rozhodnutie žalovaného za preskúmateľné, nakoľko v ňom žalovaný vyhodnotil skutočnosti, ktoré boli nepochybne zistené a ustálil ich právny význam. Uviedol,

z akých dôkazov vychádzal, ako ich zhodnotil, ako sa vyrovnal s námietkami žalobkyne vo vzťahu k skutkovým okolnostiam i právnomu posúdeniu veci.

76. Preskúmaním žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 18. 11. 2019 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.

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

78. Taktiež súd nepriznal náhradu trov konania ani ďalšiemu (pibratému) účastníkovi konania E. F., a to s poukazom na ust. § 169 SSP, nakoľko neboli splnené zákonné podmienky pre priznanie náhrady trov pre ďalšieho účastníka. Správny súd uznesením č. k. 11S/41/2020-57 zo dňa 30. 11. 2020 pribral do súdneho konania tohto účastníka administratívneho konania, ale neuložil mu žiadnu povinnosť, v súvislosti s plnením ktorej by mu vznikli trovy konania. Za uloženie povinnosti nemožno považovať výzvu súdu zaslanú pibratému účastníkovi konania, aby sa k podanej žalobe vyjadril s poučením, že ak tak pibratý účastník konania neurobí, správny súd môže vo veci konať ďalej (ust. § 105 ods. 2 SSP).

79. 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.