

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 15S/5/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4016200163
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Bzdúšek
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2017:4016200163.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jána Bzdúška a členov senátu JUDr. Pavla Lukáča a JUDr. Martiny Balegovej, v právnej veci žalobcu: Poľnohospodárska Pôda s.r.o., Žehrianska 3179/3, Bratislava, IČO: 44 138 369, zastúpeného advokátskou kanceláriou LawService, s.r.o., Stráž 3/223, Zvolen, IČO 36 861 723, proti žalovanému: Okresný úrad Nitra, Štefánikova trieda 69, Nitra, za účasti:

1/ Krajská prokuratúra Nitra, Damborského 1, Nitra, 2/ W. P., bytom B. XXX/XXX, D., zastúpená advokátskou kanceláriou BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., Hviezdoslavovo námestie 25, Bratislava, IČO: 36 833 533, o správnej žalobe proti rozhodnutiu žalovaného č. Upo 25/2016-4/To, OU-NR-OOP-2016/005683-4 k: Pd 202/15/4403-2 V 5399/2015 zo dňa 25.01.2016, takto

rozhodol:

Správny súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovanému, Krajskej prokuratúre Nitra a pribratému účastníkovi konania správny súd náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

I. Priebeh administratívneho konania

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. Upo 25/2016-4/To, OU-NR-OOP-2016/005683-4 k: Pd 202/15/4403-2, V 5399/2015 zo dňa 25.01.2016, ktorým žalovaný odvolanie žalobcu proti rozhodnutiu Okresného úradu Nitra - katastrálny odbor č. UP 25/2015-9 zo dňa 02.11.2015 zamietol a toto rozhodnutie správneho orgánu 1. stupňa potvrdil. Citovaným rozhodnutím správneho orgánu 1. stupňa bolo vyhovené protestu prokurátorky Okresnej prokuratúry Nitra sp. zn. Pd 202/15/4403-2 zo dňa 15.10.2015 a zrušené rozhodnutie OÚ NR - katastrálny odbor č. V 5399/15 zo dňa 29.07.2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - pozemok registra C, par. č. XXXX - orná pôda o výmere XXX mX v k. ú. P. v prospech žalobcu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/3/Luž/2636 zo dňa 03.07.2015 uzavretej medzi žalobcom ako kupujúcim a W. P. ako predávajúcou.

2. Napadnuté rozhodnutia žalovaného považuje žalobca z dôvodov uvedených v podanej žalobe za rozhodnutie, ktoré spočíva na nesprávnom právnom posúdení, čo spôsobuje jeho nezákonnosť. Podanou žalobou preto žalobca žiada preskúmať zákonnosť napadnutého rozhodnutia žalovaného a jeho zrušenie.

3. Z administratívneho spisu zn. V 5399/15, ktorý súdu predložil žalovaný, bolo zistené, že dňa 07. 07. 2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej len správny orgán prvého stupňa) doručený návrh zo dňa 06. 07. 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra /nehnuteľností a

povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/3/Luž/2636 zo dňa 03. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcim - W. P. a kupujúcim - žalobcom, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území P. a zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra C KN č. XXXX - orná pôda vo výmere XXX m². Konanie sa viedlo pod sp. zn. V 5399/2015.

4. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. V 5399/15-10 zo dňa 29. 07. 2015, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k vyššie označenej nehnuteľnosti v prospech žalobcu s tým, že právne účinky vkladu nastali dňa 29. 07. 2015.

5. Okresná prokuratúra Nitra podala proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 29. 07. 2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností protest prokurátora pod č. Pd 202/15/4403-2 zo dňa 15. 10. 2015, v ktorom navrhla toto rozhodnutie zrušiť. Prokuratúra v proteste uviedla, že vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401 zo dňa 08. 07. 2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“. Zároveň citovala ust. § 31 ods. 1, 3 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ust. § 39 a § 40a Občianskeho zákonníka a ust. § 32 ods. 1, § 46 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

V proteste prokuratúra ďalej uviedla, že predkupné právo štátu je upravené v zákone č. 175/1999 Z. z. a žiadosť Ministerstva hospodárstva SR pod č. 20801/2015-1000-35060 zo dňa 20. 07. 2015 o zápis predkupného práva štátu, ktoré vzniklo dňa 08. 07. 2015, bola doručená správne orgánu prvého stupňa dňa 22. 07. 2015 a zaevidovaná bola pod č. Z 5113/15, pričom predkupné právo štátu sa týkalo aj parcely registra C KN č. XXXX v katastrálnom území P.. V čase vydania rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva mal správny orgán prvého stupňa preukázať, že na nehnuteľnosť, ktorá tvorila predmet katastrálneho konania existovalo zákonné predkupné právo, a preto mal podľa ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona na túto skutočnosť prihliadnuť. Konanie malo byť podľa ust. § 31a písm. c/ katastrálneho zákona prerušené a účastníci konania mali byť vyzvaní, aby doložili listiny preukazujúce tú skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Ak by túto skutočnosť nepreukázali, bol by to dôvod na zastavenie katastrálneho konania podľa ust. § 31b ods. 1, písm. f/ katastrálneho zákona. Prokuratúra bola toho názoru, že správny orgán prvého stupňa neprihliadol na existenciu zákonného predkupného práva štátu ako na právne významnú skutočnosť, presne a úplne nezistil skutočný stav veci vo vzťahu k existencii zákonného predkupného práva štátu, ktoré bolo účastníkmi zmluvy obídené, čo spôsobilo absolútnu neplatnosť zmluvy. Konanie o proteste prokurátora sa viedlo pred správnym orgánom prvého stupňa pod sp. zn. UP 25/2015.

6. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. UP 25/2015-9 dňa 02. 11. 2015, ktorým vyhovel protestu Okresnej prokuratúry Nitra zo dňa 15. 10. 2015 a rozhodnutie zo dňa 29. 07. 2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zrušil.

II. Zhrnutie napadnutého rozhodnutia

7. Na základe odvolania žalobcu proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 02. 11. 2015 vo veci rozhodoval i žalovaný, ktorý rozhodnutím č. UPO 25/2016-4/To OU-NR-OOP-2016/005683-4 k: Pd 202/15/4403-2 V 5399/2015 zo dňa 25. 01. 2016 zamietol odvolanie žalobcu a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 02. 11. 2015 potvrdil ako vecne správne.

V odôvodnení svojho rozhodnutia žalovaný uviedol, že správny orgán prvého stupňa sa nedostatočne venoval odôvodneniu svojho rozhodnutia, keď sa nestotožnil s dôvodmi uvedenými v proteste prokurátora a nahradil ich vlastným dôvodom, poukazujúc na ust. § 3 ods. 5 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov. Protestom napadnuté rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa je podľa názoru žalovaného nezákonné a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nemal byť povolený.

Vláda Slovenskej republiky dňa 08. 07. 2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii, ktorá mala byť umiestnená aj v katastrálnom území P. V zmysle ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. vzniklo zo zákona predkupné právo štátu dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou. V čase povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bolo potrebné na túto skutočnosť v zmysle ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona prihliadnuť, katastrálne konanie malo byť prerušené a účastníci konania mali byť vyzvaní, aby predložili listiny preukazujúce, že štát svoje predkupné právo vyplývajúce z ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. nevyužil. Ak by túto

skutočnosť nepreukázali, bol by to dôvod na zastavenie katastrálneho konania podľa ust. § 31b ods. 1, písm. f/ katastrálneho zákona.

S poukazom na ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona žalovaný ďalej uviedol, že správny orgán prvého stupňa je povinný prihliadať na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Existencia predkupného práva štátu je takou právne významnou skutočnosťou, ktorá mala vplyv na katastrálne konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností a povinnosťou správneho orgánu prvého stupňa bolo naň prihliadať a v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát využil svoje zákonné predkupné právo.

V ďalšej časti svojho rozhodnutia žalovaný citoval ust. § 39 a ust. § 40a Občianskeho zákonníka, ktoré riešia otázku absolútnej a relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Uviedol, že právny úkon, ktorý nie je v súlade s právnou normou, odporuje zákonu a v rámci konania o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností je potrebné posúdiť, či v prípade právneho úkonu, ktorý odporuje právnej norme, ide o absolútnu alebo relatívnu neplatnosť. Rozpor právneho úkonu s touto právnou normou nemožno subsumovať pod žiadny z prípadov uvedených v ust. § 40a Občianskeho zákonníka a v predmetnej veci ide teda o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. V prípade právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo štátu podľa zákona č. 175/1999 Z. z. nemožno uvažovať o analógii s prípadom porušenia predkupného práva spoluvlastníka, nakoľko štát v predmetnej veci nebol spoluvlastníkom nehnuteľností a ide teda o odlišnú právnú a skutkovú situáciu. V danej veci ide o zákonné predkupné právo, na ktoré nemožno aplikovať ust. § 603 Občianskeho zákonníka.

V závere svojho rozhodnutia žalovaný uviedol, že správny orgán prvého stupňa bola dňa 22. 07. 2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR o zápis predkupného práva štátu a táto bola zaevidovaná pod sp. zn. Z 5113/2015. Prílohou tejto žiadosti bola overená kópia osvedčenia Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 13. 07. 2015 vydaného podľa ust. § 3 ods. 2 zák. č. 175/1999 Z. z. a medzi nehnuteľnosťami uvedenými v prílohe č. 1 k osvedčeniu je i parcela registra C č. XXXX - orná pôda o výmere XXX m² na liste vlastníctva č. XXXX.

V súvislosti s ust. § 6b ods. 2 zák. č. 175/1999 Z. z. žalovaný poukázal na dôvodovú správu k tomuto ustanoveniu, v ktorej sa uvádza „navrhované znenie prechodných ustanovení zabezpečí plynulý proces posudzovania žiadostí o vydanie osvedčenia o významnej investícii, ktorý bol začatý pred platnosťou a účinnosťou navrhovaného zákona a neskončený pred účinnosťou navrhovaného zákona“. Z dôvodovej správy k tomuto ustanoveniu teda vyplýva, že predmetné ustanovenie sa týka problematiky osvedčenia o významnej investícii. Nie je teda možné aplikovať ust. § 6b ods. 2 vyššie citovaného zákona vo vzťahu ku konaniu o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností.

Žalovaný bol toho názoru, že v čase povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností dňa 29. 07. 2015 v prospech žalobcu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 03. 07. 2015 neboli splnené podmienky uvedené v ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

III. Zhrnutie argumentov žalobcu v podanej žalobe

8. V podanej žalobe zo dňa 25. 02. 2016 žalobca žiadal zrušiť rozhodnutie žalovaného č. Upo 25/2016-4/ To, OU-NR-OOP-2016/005683-4 k: Pd 202/15/4403-2 V 5399/2015 zo dňa 25.01.2016.

Uviedol, že žalovaný spája ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 154/2015 Z. z. účinného od 07. 07. 2015 (predkupné právo štátu k dotknutým nehnuteľnostiam vzniklo dňa 08. 07. 2005 v zmysle uznesenia vlády SR č. 401/2015 zo dňa 08. 07. 2015) s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu (samotnej kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti) uzatvoreného dňa 03. 07. 2015. V tejto súvislosti sa žalobca zaoberal definíciou právneho úkonu a otázkou jeho platnosti, resp. absolútnej neplatnosti.

V predmetnej veci je podľa žalobcu významným momentom tá skutočnosť, že právny úkon vznikol dňa 03. 07. 2015, t.j. v čase, kedy žiadne predkupné právo štátu k predmetnej nehnuteľnosti neexistovalo. Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti prebieha v tzv. intabulačnom režime nadobúdania vlastníckeho práva. K titulu nadobudnutia vlastníckeho práva, t. j. k zmluve musí pristúpiť i modus, t. j. zápis do príslušného registra, v ktorom sa evidujú vlastnícke práva k nehnuteľnostiam. Obligačná zmluva je to, čo zakladá právny vzťah medzi predávajúcim a nadobúdateľom.

V ďalšej časti žaloby žalobca poukázal na skutočnosť, že v čase uzavretia zmluvy (03. 07. 2015) neexistovali žiadne dôvody, pre ktoré by mala byť zmluva neplatná, nakoľko v tom čase neexistovalo predkupné právo štátu. Predávajúca v čase uzavretia zmluvy nebola povinná (a ani nemohla, nakoľko v čase uzavretia zmluvy neexistovalo) uplatniť predkupné právo štátu, ktoré vzniklo až 08. 07. 2015, pričom túto povinnosť, vzhľadom na viazanosť svojím obligačným prejavom nemala ani v priebehu

vkladového konania. Opačný výklad by podľa názoru žalobcu predstavoval neprimeraný zásah do vlastníckeho práva tak, ako je chránené v článku 20 Ústavy Slovenskej republiky.

Právna norma (ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. 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 (navyše uskutočneného v čase, kedy takéto ustanovenie neexistovalo).

Napriek tomu, že v čase vzniku právneho úkonu predkupné právo štátu neexistovalo, 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. v znení neskorších predpisov, teda vymedzuje len okamih vzniku predkupného práva, ktoré je ako občianskoprávny inštitút vymedzené komplexne v Občianskom zákonníku a môže mať vecnoprávny alebo záväzkovoprávny charakter.

Predkupné právo štátu je upravené i napr. v ust. 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a tam, kde zákonodarca mal v úmysle odlišne upraviť postup pri uplatňovaní predkupného práva, prijal osobitnú úpravu s tým, že inak sa bude postupovať podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zmluvné predkupné právo.

V ďalšej časti žaloby žalobca poukázal na zodpovednosť štátu a na jeho pochybenie, keď bezodkladne po vzniku predkupného práva neinformoval Okresný úrad v Nitre, katastrálny odbor a nepožiadaval o jeho zápis tak, ako mu to ukladá ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. a tým teda relevantným spôsobom spochybnil právnú istotu svojich občanov a narušil princíp hodnovernosti údajov katastra. Na podporu svojej argumentácie žalobca dal do pozornosti správneho súdu i návod Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky v rámci Katastrálneho bulletinu č. 2/2014 a odpoveď na otázku číslo 37. V nadväznosti na uvedené nepovažoval žalobca dôvody správneho orgánu za dostatočné. Bol toho názoru, že ich možno označiť ako nedôvodné a spočívajúce na nesprávnom právnom posúdení, čo spôsobuje nezákonnosť rozhodnutia.

V záverečnej časti žaloby sa žalobca zaoberal prechodnými ustanoveniami zákona č. 175/1999 Z. z., konkrétne ust. § 6b ods. 2. Bol toho názoru, že vychádzajúc z logického a gramatického výkladu tohto zákonného ustanovenia je zrejmé, že zákonodarca mal na mysli všetky druhy konaní, samozrejme aj tie, ktoré súvisia so žiadosťou o vydanie osvedčenia o významnej investícii, tak ako uvádza dôvodová správa. Vzhľadom k tomu, že vznik predkupného práva štátu podľa zákona č. 154/2015 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 175/1999 Z. z. o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa zapisuje do katastra nehnuteľností, tak prechodné ustanovenia sa nesporne vzťahujú i na tieto správne konania. Z daného podľa názoru žalobcu teda vyplýva, že ak pred účinnosťou novely existovali podania na katastri, tak všetky začaté konania sa dokončia podľa právnych predpisov dovtedy platných, t.j. bez ohľadu na fakt vzniku predkupného práva štátu, ktoré vzniklo až po začatí správneho konania. V tomto smere teda zákon číslo 175/1999 Z. z. predstavuje normu *lex specialis* k všeobecnejším právnym predpisom, napr. zákon č. 162/1995 Z. z. (*lex generalis*). Zákonodarca mal v úmysle, aby konania začaté a právoplatne neskončené pred účinnosťou tohto zákona sa dokončili podľa doterajších predpisov a tým sledoval ochranu všetkých subjektov v jednotnosti právnej úpravy, na základe ktorej začali všetky konania tak, aby za účelom právnej istoty bola táto právna úprava zachovaná počas celých týchto konaní, a to až do ich právoplatného ukončenia. Správny orgán musí aplikovať prechodné ustanovenia tak, že bude postupovať podľa doterajších predpisov, t. j. nebrať do úvahy predkupné právo štátu. V prípade, ak nejaký právny predpis umožňuje viacero výkladov, správny je ten, ktorý v sebe zahŕňa náležitú ústavnú konformitu. Túto konformitu, resp. súlad možno v danej veci vyabstrahovať z ust. čl. 20 Ústavy SR chrániaceho vlastníctvo (majetok).

V podanej žalobe žalobca poukázal i na viacero rozhodnutí Najvyššieho súdu SR (napr. pod sp. zn. 4Obo 20/2007, 5 Oboer 29/2013, 1 Sžr/15/2012, 6 Cdo 107/2011) Najvyššieho súdu ČR (sp. zn. 30 Cdo 2371/2010). Dôvody žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného žalobca nepovažoval za dostatočné, bol toho názoru, že ich možno označiť ako nedôvodné, nesprávne a teda i nezákonné. Žalobca navrhol, aby súd žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného zo dňa 25. 01. 2016 zrušil a vec vrátila žalovanému na ďalšie konanie.

IV. Zhrnutie vyjadrenia žalovaného

9. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 26. 05. 2016 k podanej žalobe poukázal na odôvodnenie svojho žalobou napadnutého rozhodnutia, ktoré považoval za vecne správne a zákonné.

K námietke žalobcu týkajúcej sa (ne)platnosti predmetnej kúpnej zmluvy žalovaný taktiež poukázal na argumentáciu v odôvodnení svojho rozhodnutia.

Bol toho názoru, že ust. § 6b ods. 2 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov nie je možné aplikovať vo vzťahu ku konaniu o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

K predkupnému právu štátu žalovaný uviedol, že vzniklo zo zákona dňom 08. 07. 2015 (kedy bol uznesením vlády SR č. 401 schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“), a to s poukazom na ust. § 3 ods. 5 z. č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov. V čase povolenia vkladu do katastra nehnuteľností mal správny orgán prvého stupňa na túto skutočnosť prihliadať, pretože sa jedná o právne významnú skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu. Bolo teda potrebné v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát využil svoje zákonné predkupné právo, bez ohľadu na to, či došlo k zápisu existujúceho zákonného predkupného práva do katastra nehnuteľností.

V ďalšej časti svojho vyjadrenia k podanej žalobe žalovaný (rovnako ako v odôvodnení svojho žalobou napadnutého rozhodnutia) citoval ust. § 39 a ust. § 40a Občianskeho zákonníka a zaoberal sa otázkou absolútnej, resp. relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Bol toho názoru, že právny úkon, ktorý nie je v súlade s ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov, nepochybne odporuje zákonu a bolo potrebné posúdiť, či ide o absolútnu alebo relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Rozpor právneho úkonu s uvedenou právnou úpravou nemožno subsumovať pod žiadny z prípadov uvedených v ust. § 40a Občianskeho zákonníka a ani z iných ustanovení Občianskeho zákonníka alebo iného osobitného právneho predpisu nevyplýva, že takýto právny úkon je relatívne neplatný, pričom v predmetnej veci sa jedná o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Nakoľko bolo porušené predkupné právo štátu podľa zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov, v predmetnej veci nemožno uvažovať o analógii s prípadom porušenia predkupného práva spoluvlastníka a nebolo možné aplikovať ust. § 603 Občianskeho zákonníka.

V závere svojho vyjadrenia žalovaný uviedol, že s otázkou (ne)platnosti právneho úkonu sa bude musieť v novom konaní vysporiadať správny orgán prvého stupňa.

Žalovaný navrhol, aby súd pribral do konania účastníka katastrálneho konania W. a aby žalobcom podanú žalobu zamietol.

V. Vstup prokurátora do konania a jeho vyjadrenie k žalobe

10. Krajská prokuratúra Nitra v podaní pod č. Kc 47/16/4400-2 zo dňa 20. 05. 2016 oznámila, že s poukazom na ust. § 35 ods. 2, písm. i/ OSP vstupuje do začatého konania prokurátor.

V podaní zo dňa 04. 07. 2017 prokurátor podal vyjadrenie, ktoré sa týkalo predkupného práva štátu a vkladového konania. Prokurátor uviedol, že predkupné právo vzniká buď na základe zákona alebo na základe zmluvy. Zákonné predkupné právo je okrem iného upravené i v ustanovení § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov. Vzhľadom na skutočnosť, že vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401 zo dňa 08. 07. 2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“, ktorá má byť umiestnená i v katastrálnom území P., vznikla orgánu katastra v každom vkladovom konaní týkajúcom sa nehnuteľností v tomto katastrálnom území povinnosť skúmať, či sa na ne nevzťahuje predkupné právo štátu a či prevodca splnil zákonom uloženú povinnosť ponúknuť prevádzanú nehnuteľnosť prednostne štátu. Na zákonné predkupné právo štátu podľa ustanovenia § 3 ods. 5 vyššie citovaného zákona musí orgán katastra prihliadať bez ohľadu na to, či už bolo zapísané do katastra nehnuteľností. Samotný zápis tohto práva do katastra nehnuteľností plní len evidenčnú funkciu.

Neobstojí teda argumentácia žalobcu prechodným ustanovením § 6b ods. 2 vyššie citovaného zákona, ktoré sa týka len tých konaní, ktoré boli priamo upravené ostatnou novelou zákona č. 154/2015 Z. z. (napr. vyvlastňovacieho konania) a nie predkupného práva, ktoré nemá povahu konania, ale hmotnoprávneho inštitútu.

V ďalšej časti svojho vyjadrenia prokurátor poukázal na ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a na povinnosti, ktoré má katastrálny orgán pri vkladovom konaní, pričom okrem iného je povinný prihliadať i na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Osobitný prípad obmedzenia dispozičného oprávnenia prevodcu predstavuje aj zákonné predkupné právo podľa ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov. Je chybný názor

žalobcu, podľa ktorého nie je možné prihladať na predkupné právo vzniknuté po uzavretí zmluvy. Uzavretím zmluvy o prevode nehnuteľností síce zmluva nadobudla účinnosť, ale k samotnému prevodu vlastníctva dochádza až vkladom do katastra na základe právoplatného rozhodnutia orgánu katastra o povolení vkladu. Možno teda konštatovať, že ak predkupné právo štátu na prevádzaný pozemok vzniklo dňa 08. 07. 2015, tak bolo povinnosťou katastrálneho odboru toto zohľadniť pri rozhodovaní v rámci vkladového konania pod č. V 5399/2015. Správny orgán prvého stupňa mal vkladové konanie prerušiť podľa ust. § 31a písm. c/ katastrálneho zákona a jeho účastníkov vyzvať na preukázanie neuplatnenia si predmetného zákonného predkupného práva zo strany štátu. Nepreukázanie tejto skutočnosti by bolo dôvodom pre následné zastavenie vkladového konania podľa ust. § 31b ods. 1, písm. f/ katastrálneho zákona. Nakoľko správny orgán prvého stupňa takto nepostupoval, ale rozhodol bez ďalšieho o povolení vkladu vlastníckeho práva rozhodnutím zo dňa 29. 07. 2015, tak týmto jeho rozhodnutím bol porušený zákon, v dôsledku čoho bolo zrušenie tohto rozhodnutia v konaní o proteste prokurátora zákonné a dôvodné.

Prokurátor navrhol podanú žalobu zamietnuť.

VI. Ďalší priebeh súdneho konania

11. Uznesením zo dňa 10. 06. 2016 č. k. 15S/5/2016-28 súd pribral do konania účastníka administratívneho konania, a to W. P., ktorú následne vyzval, aby sa k podanej žalobe v určenej lehote písomne vyjadrila s tým, že ak tak neurobí, súd môže konať vo veci ďalej.

Uznesením zo dňa 20. 04. 2017 súd návrh KP NR na priznanie postavenia osoby zúčastnenej na konaní spoločnosti MH Invest II, s.r.o., Bratislava, s poukazom na ust. § 41 ods. 3 SSP zamietol.

Právny zástupca príbratého účastníka konania vo vyjadrení zo dňa 15. 05. 2017 k podanej žalobe uviedol, že rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetnému pozemku v prospech žalobcu je nezákonné z dôvodu, že správny orgán prvého stupňa neprihliadol pri svojom rozhodovaní na to, či štát (ne)využil svoje zákonné predkupné právo k tomuto pozemku. V čase jeho rozhodovania už existovalo predkupné právo a správny orgán bol povinný na túto skutočnosť prihladať. Právny zástupca príbratého účastníka konania navrhol, aby súd podanú žalobu zamietol a priznal mu náhradu trov konania.

12. Právny zástupca žalobcu podal vyjadrenie zo dňa 28. 06. 2017 k vyjadreniu žalovaného zo dňa 26. 05. 2016 k vyjadreniu prokurátora zo dňa 04. 07. 2016 ako i vyjadreniu príbratého účastníka. Uviedol, že správny orgán nesprávne vec právne posúdil s tým, že ust. § 31 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov je potrebné vykladať vo väzbe na ust. § 30 ods. 5, písm. a/ tohto zákona. V katastrálnom zákone absentuje zákonné zmocnenie správneho orgánu na to, aby žiadal účastníkov konania preukázať tú skutočnosť, či štát svoje predkupné právo využil alebo nevyužil. Správny orgán nesprávne právne posúdil obsah a oprávnenia z predkupného práva, neaplikoval všetky relevantné všeobecne záväzné právne predpisy, predovšetkým Občiansky zákonník. Podľa názoru žalobcu bolo potrebné vychádzať z koncepcie a účelu inštitútu predkupného práva ako takého, pretože zákon č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov vymedzuje len spôsob vzniku predkupného práva, ktoré je občianskoprávnym inštitútom a je komplexne vymedzený v Občianskom zákonníku, pričom v tejto súvislosti poukázal na ust. § 853 Občianskeho zákonníka.

Bol toho názoru, že z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu je potrebné aj na zákonné predkupné právo vyplývajúce z ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve podľa ustanovení § 602 až § 606 Občianskeho zákonníka. Takýto názor žalobcu vychádza z judikatúry Ústavného súdu ČR (sp. zn. I ÚS 156/05) a Najvyššieho súdu ČR (sp. zn. 22 Cdo 2821/2014) ohľadne predkupného práva. Vyššie citovaný zákon (t.j. zákon č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov) neobsahuje špecifickú úpravu predkupného práva a nie je dôvod odkloniť sa od logických argumentov uvádzaných v judikátoch, v ktorých boli prejednávané skutkovo obdobné veci. Správny orgán sa nesprávnym právnym posúdením veci nedôvodne postavil na stranu štátu, a to konštatovaním, že predmetná zmluva je právnym úkonom absolútne neplatným. V zmysle uvedenej argumentácie sa však jedná o relatívnu neplatnosť právneho úkonu.

V prípade porušenia predkupného práva štátu sa o rozpor právneho úkonu so zákonom v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka nejedná a správny orgán prvého stupňa bol povinný vklad povoliť.

13. Žalovaný podal vyjadrenie zo dňa 01. 08. 2017 (k vyjadreniu žalobcu zo dňa 28. 06. 2017), v ktorom uviedol, že trvá na svojom vyjadrení, ktoré v predmetnej veci podal. Na skutočnosť, či zmluva neodporuje

zákonu, je povinný správny orgán prihladať podľa ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Právny úkon, ktorým predávajúci opomenie svoju zákonnú povinnosť ponúknuť predmetnú nehnuteľnosť na predaj štátu, ktorému zo zákona vzniklo predkupné právo je nedovoleným a absolútne neplatným právnym úkonom. Právny úkon porušujúci zákonné predkupné právo štátu je absolútne neplatný pre rozpor so zákonom v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka. Žalovaný opätovne navrhol, aby súd podanú žalobu zamietol.

14. Následne súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal právneho zástupcu žalobcu, žalovaného, Krajskú prokuratúru Nitra a právneho zástupcu pribratého účastníka konania.

15. Na pojednávaní v predmetnej veci sa vyjadrila právna zástupkyňa žalobcu, zástupkyňa žalovaného a zástupca Krajskej prokuratúry Nitra. Predvolaný právny zástupca pribratého účastníka konania sa pojednávania nezúčastnil.

VII. Posúdenie podstatných skutkových zistení a právne argumenty

16. Krajský súd v Nitre ako súd vecne a miestne príslušný viazaný rozsahom a dôvodmi podanej žaloby (ust. § 134 ods. 1, 2 zák. č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, ďalej len „SSP“) a vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu, preskúmal žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného zo dňa 25. 01. 2016, pričom dospel k záveru, že podaná žaloba nie je dôvodná, a preto ju podľa ust. § 190 SSP rozsudkom zamietol.

17. Podľa § 140 SSP vo veciach toho istého žalobcu a totožného predmetu konania, ktoré už boli predmetom konania pred správnym súdom, v odôvodnení každého ďalšieho rozsudku správny súd poukáže už len na totožný rozsudok, prípadne stručne zopakuje jeho dôvody.

18. Vychádzajúc zo znenia tohto ustanovenia správny súd poukazuje na totožné rozsudky Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/18/2016-123 zo dňa 07. 06. 2017, č. k. 11S/19/2016-148 zo dňa 07. 06. 2017, č. k. 11S/30/2016-111 zo dňa 12. 07. 2017 a č. k. 11S/32/2016-122 zo dňa 28. 06. 2017.

19. K otázke predkupného práva štátu správny súd poukazuje na v doterajších vydaných rozsudkoch uvedený rozsudok NS SR sp. zn. 1Sžr/103/2012 zo dňa 09. 04. 2013. Z jeho záverov totiž jednoznačne vyplýva, že správny orgán pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je povinný prihladať i na existenciu predkupného práva štátu a toto právo posudzovať ako skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu.

20. V tomto preskúmvacom konaní nemohlo byť úlohou súdu na základe správnej žaloby podanej žalobcom riešiť otázku zákonnosti pôvodného, protestom napadnutého rozhodnutia ani z hľadiska námietok žalobcu v podanej žalobe.

Podľa rozhodovacej činnosti súdov v konaní o proteste prokurátora predmetom preskúmania súdom v prejednávanej veci môže byť len zákonnosť tohto rozhodnutia a rozhodnutia správy katastra, ktorým vyhovel protestu prokurátora, a to z hľadiska, či protestu prokurátora malo alebo nemalo byť vyhovené. Nie je možné v tomto konaní preskúmať rozhodnutie pôvodné, t.j. o povolení vkladu, ani riešiť otázku, komu svedčí vlastnícke právo. Bude preto povinnosťou súdu skúmať najmä to, či protest prokurátora bol podaný oprávneným subjektom, či bol podaný v zákonom stanovenej lehote a či dôvody v ňom uvedené nevybočujú z rámca zákona. Tým je vymedzená úloha súdu v preskúmvacom konaní, v rámci ktorého súd nie je oprávnený riešiť otázku zákonnosti pôvodného rozhodnutia z hľadiska jeho obsahu (rozsudok NS SR 10Sžr/27/2012-77 zo dňa 24. 10. 2012, rozsudok NS SR sp. zn. 10Sžr/127/2013 zo dňa 24. 09. 2014).

21. Vychádzajúc i z týchto právnych názorov NS SR, skúmajúc tieto podmienky v zmysle príslušných ustanovení z. č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre, v čase podania prokurátora správny súd konštatuje, že protest prokurátora má zákonom stanovené náležitosti. Bol podaný oprávneným subjektom. Bol podaný v zákone stanovenej lehote 3 rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia. Dôvody v ňom uvedené nevybočujú z rámca zákona. Protest má oporu v ust. § 31 ods. 1 kat. zákona najmä v tom, že pri rozhodovaní o vklade správny orgán neprihladol na skutkové a právne skutočnosti, ktorý by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, t.j. že v čase rozhodovania neprihladol na existenciu zákonného

predkupného práva štátu. Súčasne týmto bolo porušené i ust. § 32 ods. 1 Správneho poriadku t. j. nebol presne a úplne zistený skutkový stav veci.

22. Na základe vyššie uvedeného po preskúmaní napadnutého rozhodnutia správny súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná, a preto ju podľa § 190 SSP zamietol.

23. 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 nezhliadol.

Náhradu trov konania súd nepriznal ani Krajskej prokuratúre Nitra ako ďalšiemu účastníkovi súdneho konania, nakoľko v súvislosti s týmto konaním prokuratúre nevznikli žiadne preukázateľné trovy konania. Taktiež súd nepriznal náhradu trov konania ani ďalšiemu (pribratému) účastníkovi konania W. P., 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. 15S/5/2016-28 zo dňa 10. 06. 2016 pribral do súdneho konania tohto účastníka administratívneho konania, ale neuložil mu žiadnu povinnosť v súvislosti s plnením, ktorej by mu vznikli trovy konania. Za uloženie povinnosti nemožno považovať výzvu súdu zo dňa 04. 05. 2017 zaslanú právnomu zástupcovi pribratého účastníka konania, aby sa k podanej žalobe vyjadrili s poučením, že ak tak pribratý účastník konania neurobí, správny súd môže vo veci konať ďalej (ust. § 105 ods. 2 SSP).

24. Správny súd takto rozhodol v pomere hlasov 3 : 0, a to s poukazom na ust. § 3 ods. 9 zák. 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.