

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 21S/10/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4021200103  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 05. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Vargová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4021200103.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dariny Vargovej a členiek senátu JUDr. Lenky Kostolanskej a JUDr. Evy Šiškovéj, v právnej veci žalobkyne: F. P., nar. XX. XX. XXXX, W. XXXX/X, W. - F., zastúpenej advokátskou kanceláriou LawService, s.r.o., Stráž 223, Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, Bratislava, IČO: 00 166 260, za účasti: Y. L., nar. XX. XX. XXXX, M. XXX/X, A. - T., o správnej žalobe zo dňa 19. 03. 2021 proti rozhodnutiu žalovaného č. VoÚ 56/2020/SI zo dňa 08. 01. 2021, takto

### rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovanému a pribratjej účastníčke konania súd 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 vedeného pod sp. zn. V 5838/2015, ktorý súdu predložil žalovaný, bolo zistené, že dňa 20. 07. 2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej len správny orgán prvého stupňa) doručený návrh zo dňa 17. 07. 2015 (podaný Y. L. ako predávajúcou a žalobkyňou ako kupujúcou) na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/17/Luž/3658 zo dňa 17. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou - Y. L. a kupujúcou - žalobkyňou, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území D., evidovanej na LV č. XXXX ako parcela registra C KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 968 m<sup>2</sup> vo vlastníctve predávajúcej v podiele 1/1.

2. Správneho orgánu prvého stupňa bola dňa 24. 07. 2015 doručená listina vyhotovená predávajúcou Y. L. označená ako „odstúpenie od zmluvy“ zo dňa 24. 07. 2015, v ktorej predávajúca oznamovala kupujúcej, že odstupuje od kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015 z tam uvedených dôvodov.

3. Správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra katastrálny odbor) vydal rozhodnutie pod č. V 5838/15-6 zo dňa 13. 08. 2015, ktorým podľa ust. § 31a písm. a/ zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 29 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou je otázka odstúpenia od zmluvy.

Na základe výzvy zo dňa 13. 08. 2015 predávajúca predložila správneho orgánu prvého stupňa fotokópiu podacieho lístka s dátumovou pečiatkou pošty 24. 07. 2015, na ktorom je ako odosielateľ uvedená Y. L., adresát je F. P. a druh zásielky „doporučený list 1. trieda“. Žalobkyňa ako kupujúca predložila na základe výzvy zo dňa 13. 08. 2015 vyjadrenie zo dňa 17. 09. 2015, v ktorom oznamuje,

že odstúpením od zmluvy nedisponuje a má za to, že k platnému odstúpeniu od zmluvy nedošlo. Správny orgán prvého stupňa následne predložila fotokópiu návrhu zo dňa 22. 09. 2015 o určenie neplatnosti odstúpenia s prezentačnou pečiatkou Okresného súdu Nitra s dátumom 23. 09. 2015, ktorým sa ako navrhovateľka domáhala určenia, že odstúpenie odporkyne (predávajúcej) od kúpnej zmluvy č. 2015/7/17/Luž/3658 zo dňa 17. 07. 2015 je neplatné.

4. Správny orgán prvého stupňa vydal dňa 15. 10. 2015 ďalšie rozhodnutie, ktorým podľa ust. § 31a písm. c/ zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 29 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností prerušil, pričom v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že dňa 08. 07. 2015 bol schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“ a uvedeným dňom vzniklo zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Táto 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. Účastníkov konania správny orgán prvého stupňa vyzval, aby doložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil, a to v lehote 7 dní od doručenia rozhodnutia. V prípade, ak v stanovenej lehote nebudú nedostatky odstránené, správny orgán konanie zastaví podľa ust. § 31b zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. K rozhodnutiu o prerušení konania sa vyjadrila žalobkyňa v podaní zo dňa 27. 10. 2015 a okrem iného 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.

5. Dňa 18. 11. 2015 vydal prvostupňový správny orgán rozhodnutie, ktorým zastavil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f/ zákona č. 162/1995 Z.z. katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Proti tomuto rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie zo dňa 22. 12. 2015, ktoré bolo správny orgán prvého stupňa doručené dňa 22. 12. 2015. Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra ako odvolací orgán v podaní pod č. OU-NR-OOP5-2016/006595-2 Vo 14/2016-2 zo dňa 28. 01. 2016 označenom ako „odvolanie zo dňa 22.12.2015 - oznámenie o vybavení podania“ žalobkyňa oznámil, že jej odvolanie proti rozhodnutiu zo dňa 18. 11. 2015 bolo podané oneskorene.

6. Správnu žalobou zo dňa 07. 04. 2016 podanou na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/86/2016 žalobkyňa žiadala, aby súd zrušil oznámenie odvolacieho orgánu o vybavení podania č. OU-NR-OOP5-2016/006595-2 Vo 14/2016-2 zo dňa 28. 01. 2016 ako i rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa č. V 5838/2015-16 zo dňa 18. 11. 2015 (ktorým zastavil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/17/Luž/3658 zo dňa 17. 07. 2015) a vec vrátil správny orgán na ďalšie konanie. Konanie sa viedlo na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/86/2016 a súd rozsudkom č.k. 11S/86/2016-82 zo dňa 17. 01. 2018 zrušil rozhodnutie - oznámenie Okresného úradu Nitra odboru opravných prostriedkov referátu katastra nehnuteľností č. OU-NR-OOP5-2016/006595-2 Vo 14/2016-2 zo dňa 28. 01. 2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie, pričom v časti o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5838/2015-16 zo dňa 18. 11. 2015 žalobu odmietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 21. 02. 2018 a žalovaný (Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností) podal proti nemu kasačnú sťažnosť zo dňa 14. 03. 2018, o ktorej rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom v konaní pod sp. zn. 1Sžrk/17/2018 zo dňa 21. 01. 2020 tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 06. 03. 2020.

7. Rozhodnutím č. V 9744/15 zo dňa 01. 03. 2016 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k tam uvedenej nehnuteľnosti v katastrálnom území D. (parc. č. XXXX - orná pôda vo výmere 968 m2) v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 30203/4921/2015/Lužianky/007/3410 zo dňa 14. 10. 2015 uzavretej medzi Y. L. ako predávajúcou a spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim.

8. Rozhodnutím Okresného úradu Nitra pozemkový a lesný odbor č. OU-NR-PLO 2016/014064 zo dňa 24. 03. 2016 bola natrvalo odňatá poľnohospodárska pôda pre účely výstavby „Príprava strategického parku Nitra, II. etapa“ vo výmere 27,3032 ha v katastrálnom území D., v ktorej bola zahrnutá i parc. č. XXXX vo výmere 968 m<sup>2</sup>. Rozhodnutie bolo zapísané do katastra nehnuteľností pod č. Z 2438/16 dňa 02. 05. 2016.

Rozhodnutím č. V 6219/16 zo dňa 24. 06. 2016 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností okrem iného i k nehnuteľnosti v katastrálnom území D. zapísanej na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX - ostatné plochy vo výmere 968 m<sup>2</sup> v prospech spoločnosti MH Invest II, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 zo dňa 21. 06. 2016 uzavretej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. a kupujúcim MH Invest II, s. r. o..

Súčasťou spisu je i rozhodnutie o vyvlastnení, ktoré vydal Okresný úrad Nitra odbor výstavby a bytovej politiky pod č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 dňa 18. 08. 2016, ktorým boli vlastníkov (MH Invest II, s. r. o.) vyvlastnené tam uvedené nehnuteľnosti (okrem iných i nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX v katastrálnom území D.) v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“ v katastrálnom území P., N., T., D., N., C.. Rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 18. 08. 2016 nadobudlo podľa vyznačenia právoplatnosť dňa 03. 11. 2016 a do katastra nehnuteľností bolo zapísané pod č. Z 9320/16 dňa 04. 11. 2016.

Dňa 23. 08. 2017 bol správny orgán prvého stupňa doručený návrh spoločnosti MH Invest, s.r.o. na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností a žiadosť o zápis geometrického plánu č. 80/2016 v katastrálnom území Lužianky na zlúčenie a oddelenie tam uvedených parciel (okrem iných i parc. č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 968 m<sup>2</sup>, ktorá zanikla zlúčením do parc. č. XXXX vo výmere 3 ha 5127 m<sup>2</sup> a do parc. č. XXXX vo výmere 10 ha 6354 m<sup>2</sup>), ktorému bolo vyhovené pod č. R 1082/17 dňa 07. 09. 2017.

Dňa 15. 02. 2018 bol správny orgán prvého stupňa doručený návrh spoločnosti Nitra Invest, s.r.o., ARON Consulting, s.r.o. a MH Invest, s.r.o. zo dňa 14. 02. 2018 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a zápis geometrických plánov č. 153/2017, č. 161/2017 a č. 162/2017. Zápis geometrického plánu č. 162/2017 na oddelenie pozemkov parc. č. XXXX/X a č. XXXX/X v katastrálnom území D. bol vykonaný pod č. R 257/18 dňa 22. 02. 2018 a týkal sa i pôvodnej parc. č. XXXX vo výmere 3.5127 m<sup>2</sup>, z ktorej bola vytvorená parc. č. XXXX/X vo výmere 3.5029 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X vo výmere 98 m<sup>2</sup>.

Rozhodnutím č. V 5116/2018 zo dňa 20. 06. 2018 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v katastrálnom území D. zapísaným ako parc. registra C KN č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 32009 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - ostatná plocha vo výmere 44842 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - ostatná plocha vo výmere 51270 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 106354 m<sup>2</sup> v prospech spoločnosti Gestamp Nitra, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy č. zo dňa 05. 06. 2018 v znení dodatku č. 1 zo dňa 19. 06. 2018 uzavretej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o., kupujúcim Gestamp Nitra, s. r. o. a ručiteľom kupujúceho GESTAMP AUTOMOCIÓN, S.A..

Dňa 17. 08. 2018 bola správny orgán prvého stupňa doručená žiadosť spoločnosti MH Invest, s.r.o. o zápis geometrického plánu č. 126/2018 na oddelenie pozemkov v katastrálnom území D. parc. č. XXXX/X, č. XXXX/X, č. XXXX/X, č. XXXX/X a č. XXXX/XX - XX v trvalom zábere stavby „Príprava cestnej infraštruktúry - Strategický park Nitra“, ktorej bolo vyhovené pod č. R 1217/2018.

9. Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností opätovne následne rozhodoval o odvolaní žalobkyne zo dňa 22. 12. 2015 proti rozhodnutiu Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5838/2015-16 zo dňa 18. 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.) a rozhodol tak, že rozhodnutím č. Vo 10/2016-23/Br OU-NR-OOP5-2020/000856-23 k: V 5838/2015 zo dňa 08. 04. 2020 vyhovel odvolaniu žalobkyne a rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5838/2015-16 zo dňa 18. 11. 2015 o zastavení konania zrušil a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

10. Podľa identifikácie stavu parc. č. XXXX v katastrálnom území D. zo dňa 25. 05. 2020 bola táto parcela zidentifikovaná na stav podľa registra C KN ako parc. č. XXXX - časť - ostatná plocha vo výmere 106 354 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/XX - zastavaná plocha vo výmere 247 m<sup>2</sup>.

Podľa LV č. XXXX zo dňa 02. 06. 2020 pre katastrálne územie D. bola ako vlastník parc. č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 32009 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - ostatná plocha vo výmere 44842 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - ostatná plocha vo výmere 51270 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 106354

m2 zapísaná spoločnosť Gestamp Nitra, s. r. o.. Podľa LV č. XXXX zo dňa 02. 06. 2020 pre katastrálne územie D. bola ako vlastníč par. č. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 247 m2 zapísaná spoločnosť MH Invest, s.r.o..

11. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5838/2015-55 zo dňa 02. 06. 2020, ktorým podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy č. 2015/7/17/Luž/3658 uzavretej medzi Y. L. ako predávajúcou a žalobkyňou ako kupujúcou. Proti tomuto rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie zo dňa 24. 06. 2020.

## II. Zhrnutie napadnutého rozhodnutia

12. O podanom odvolaní žalobkyne rozhodol žalovaný žalobou napadnutým rozhodnutím č. VoÚ 56/2020/SI zo dňa 08. 01. 2021 tak, že odvolanie žalobkyne zo dňa 24. 06. 2020 zamietol a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 02. 06. 2020.

V odôvodnení svojho rozhodnutia zo dňa 08. 01. 2020 žalovaný opísal priebeh správneho (katastrálneho) konania, ktorý predchádzal vydaniu rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 02. 06. 2020, proti ktorému podala žalobkyňa odvolanie a ktoré žalovaný po preskúmaní spisového materiálu posúdil tak, že nie je dôvodné.

13. Uviedol, že účastníci katastrálneho konania vedeného na správnom orgáne prvého stupňa pod č. V 5838/2015 sa domáhali povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcou (Y. L.) a kupujúcou (žalobkyňa). Povinnosťou správneho orgánu prvého stupňa bolo posúdiť, či sú splnené podmienky na vklad vlastníckeho práva v zmysle účastníkmi konania predloženého návrhu na vklad a kúpnej zmluvy, pričom jednou z podmienok je oprávnenie prevodcu nakladať s predmetom prevodu, t.j. s prevádzaným pozemkom, a to ku dňu vydania rozhodnutia. Správny orgán prvého stupňa návrh na vklad zamietol, pretože predávajúci v čase rozhodovania o tomto návrhu na vklad už nebol vlastníkom prevádzaného pozemku a pozemok je evidovaný v operáte katastra nehnuteľností v rozpore s inými údajmi katastra nehnuteľností, ako je to uvedené v kúpnej zmluve.

Pri skúmaní podmienok na povolenie vkladu v novom konaní správny orgán prvého stupňa zistil skutočnosti uvedené v 1. až 10. bode predchádzajúcej časti tohto rozsudku (ktoré z tohto dôvodu správny súd na tomto mieste svojho rozsudku neuvádza) a tieto skutočnosti a vykonané úkony žalovaný popísal. Konštatoval, že predmet prevodu je v zmluve označený neplatnými údajmi katastra nehnuteľností v rozpore s ust. § 42 ods. 2 písm. c/ zákona č. 162/1995 Z.z..

Správny orgán prvého stupňa je v konaní o návrhu na vklad v zmysle ust. § 31 ods. 1 uvedeného zákona povinný skúmať aj oprávnenie prevodcu nakladať s predmetom prevodu, a to ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad. Skutočnosť, že prevodca nie v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom predmetu prevodu je dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad.

Splnenie podmienok na povolenie vkladu skúma správny orgán prvého stupňa (okresný úrad katastrálny odbor) ku dňu rozhodovania o návrhu na vklad, t.j. ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad, kedy skúma, či prevodca je oprávnený nakladať s prevádzanou nehnuteľnosťou a či prevádzaná nehnuteľnosť je evidovaná v súbore popisných informácií zhodne tak, ako je uvedená v zmluve. Správny orgán teda skúma, či listina vychádza z platných údajov katastra. V predmetnej veci Y. L. (prevodca) previedla kúpnu zmluvu evidovanou pod č. V 9744/15 predmetnú parcelu č. XXXX spoločnosti MH Invest, s.r.o., teda už nie vlastníčkou prevádzaného pozemku. Na závere, že ak prevodca nie v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom predmetu prevodu, je daný dôvod na zamietnutie návrhu na vklad, nemôže nič zmeniť ani skutočnosť, že prevodca bol vlastníkom predmetu prevodu v čase uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva. Predávajúca v čase rozhodovania o návrhu na vklad vo veci pod č. V 5838/15 nie je vlastníčkou prevádzaného pozemku registra C KN par. č. XXXX, ktorý je už evidovaný v operáte katastra nehnuteľností s inými údajmi ako v zmluve, a preto nie je možné považovať zmluvu za vkladu schopnú, čo znamená, že podmienky na vklad vlastníckeho práva nie sú splnené. Správny orgán prvého stupňa svoje právne a skutkové závery v dostatočnej miere a zrozumiteľným spôsobom uviedol a na dostatočne zistený skutkový stav aplikoval správne právne normy, pričom tieto aj správne vyložil a správne aplikoval na zistený skutkový stav. Y. L. (prevodca) nebola ku dňu rozhodovania o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti vlastníkom predmetu prevodu, a preto bolo potrebné návrh na vklad zamietnuť.

Na závere, že odvolaniu žalobkyne nemožno priznať úspech, nemohli nič zmeniť ani odvolacie námietky uvedené v odvolaní, nakoľko rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad je vecne správne a odôvodnené v súlade so zákonom.

14. K námietkam žalobkyne uvedeným v odvolaní, žalovaný uviedol že správny orgán prvého stupňa, t.j. okresný úrad katastrálny odbor, nie je v rámci konania o návrhu na vklad oprávnený preskúmať zákonnosť svojich skorších rozhodnutí o povolení vkladu, ale je týmito rozhodnutiami viazaný a musí z nich vychádzať. Pokiaľ rozhodnutie správneho orgánu nie je zmenené alebo zrušené pre nezákonnosť, platí prezumpcia jeho správnosti a zákonnosti. Správny orgán je taktiež povinný rešpektovať rozhodnutie o vyvlastnení, pokiaľ takéto rozhodnutie nebolo zmenené alebo zrušené pre nezákonnosť.

Samotné začatie súdneho konania nevyvracia hodnovernosť a záväznosť údajov katastra nehnuteľností o vlastníckom práve a súčasne právne následky začatia tohto konania pokrýva inštitút subjektívnej záväznosti rozsudku upravený v ust. § 228 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov. Údajom o vlastníckom práve zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva je viazaný v rámci konania o návrhu na vklad aj samotný okresný úrad katastrálny odbor, keďže záväzné údaje katastra slúžia ako podklad pre vydávanie verejných listín, t.j. i pre účely rozhodovania v konaní o návrhu na vklad.

Vyjadrenia žalobkyne k problematike predkupného práva podľa zákona č. 175/1999 Z.z. sú pre rozhodovanie o odvolaní proti napadnutému rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa bez právneho významu. Týmto rozhodnutím totiž nebol návrh na vklad zamietnutý z dôvodu týkajúceho sa predkupného práva podľa zákona č. 175/1999 Z.z., ale z dôvodu, že prevodca nebol v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom predmetu prevodu. S prihliadnutím na tieto skutočnosti žalovaný považoval za nadbytočné a neúčelné bližšie sa vyjadrovať k námietkam, resp. vyjadreniam žalobkyne k problematike predkupného práva.

### III. Zhrnutie argumentov žalobkyne v podanej žalobe

15. V podanej žalobe zo dňa 19. 03. 2021 (ktorá bola súdu doručená v ten istý deň) žalobkyňa žiadala zrušiť rozhodnutie žalovaného č. VoÚ 56/2020/SI zo dňa 08. 01. 2021 ako i rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5838/2015 zo dňa 02. 06. 2020 a vec vrátiť na ďalšie konanie. Uviedla, že rozhodnutie nepovažuje za správne a zákonné.

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

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

- nesprávne posúdenie nových skutočností.

Správny orgán prvého stupňa poukázal na zmenu vlastníka nehnuteľnosti. Vec nesprávne právne posúdil a nesprávne sa vysporiadal s existenciou konania o určenie vlastníckeho práva. Žalovaný neprihliadal na záväznosť rozhodnutia v konaní o určenie vlastníckeho práva, keď ust. § 228 ods. 2 rozširuje subjektívnu záväznosť na každého ďalšieho nadobúdateľa, ak je na liste vlastníctva zapísaná poznámka o súdnom konaní. Na liste vlastníctva bola zapísaná aj poznámka o konaní pod sp. zn. 11S/86/2016. V nadväznosti na tieto skutočnosti sa žalovaný nevysporiadal s otázkou neexistencie dobrej viery ďalších nadobúdateľov, v dôsledku čoho nemohol návrh zamietnuť z dôvodu, že po zrušení oznámenia došlo k ďalším prevodom pozemku. V posudzovanom prípade bola na LV zapísaná poznámka o správnom konaní, ale i o konaní pred všeobecným súdom, z čoho je zrejmé, že k nadobudnutiu pozemku v dobrej viere nemohlo dôjsť ani u jedného z nadobúdateľov. V tejto súvislosti žalobkyňa poukázala na uznesenie Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 6 Cdo 71/2011 s tým, že správny orgán je v tomto smere povinný rešpektovať hmotnoprávne i procesnoprávne predpisy.

V dôsledku vyhovenia správnej žalobe vedenej pod sp. zn. 11S/86/2016 na Krajskom súde v Nitre všetky rozhodnutia, ktoré boli vydané po zrušení „oznámení“ stratili svoje opodstatnenie. Iný záver by znamenal len formálne zopakovanie administratívneho konania v rozpore s právom na spravodlivý proces. Pre nezákonnosť „oznámenia“ došlo k jeho zrušeniu a táto skutočnosť musí byť zohľadnená, aj čo sa týka nadväzujúcich rozhodnutí.

V súlade s právom na spravodlivý proces možno považovať taký postup správneho orgánu, keď vyčká na výsledok konania o žalobe, aby z neho mohol pri svojom rozhodnutí vychádzať. Žalovaný aj vzhľadom na zapísanú poznámku o súdnom konaní nemôže dôjsť k záveru, že nemožno návrhu na vklad vyhovieť z dôvodu, že došlo k zmene vlastníka nehnuteľnosti.

Ďalej žalobkyňa poukázala na uznesenie Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 1 M Obdo V 11/2019 zo dňa 30. 11. 2019 a uviedla, že údaj o vlastníčkovi v katastri je hodnoverný, ale nie záväzný. V dôsledku zrušenia rozhodnutia o zastavení konania stratili opodstatnenie všetky ďalšie rozhodnutia o vklade a teda v rámci tohto konania už na prezumpciu správnosti správnych rozhodnutí prihliadať nemožno.

Podľa ust. § 282 ods. 2 CSP možno dospieť k záveru, že rozhodnutie správneho orgánu o zrušení rozhodnutia je záväzné aj pre osoby, ktorých sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní. Uvedené sa týka každého ďalšieho nadobúdateľa.

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

- nezákonnosť rozhodnutia.

Rozhodnutie žalovaného je nezákonné, nakoľko vychádza z nesprávneho právneho posúdenia, pričom žalovaný nevenoval pozornosť otázke predkupného práva, keď túto vyhodnotil ako nadbytočnú. Správny orgán prvého stupňa skúmal, či štát využil svoje predkupné právo, ale vec nesprávne právne posúdil, nakoľko uviedol, že štát svoje predkupné právo využil. Ak by sa tak stalo, teda že by štát využil predkupné právo, k vyvlastneniu nemohlo dôjsť. Vyvlastnenie má subsidiárny charakter a teda, ak cieľ vyvlastnenia bolo možné dosiahnuť využitím predkupného práva, neexistoval by zákonný dôvod na vyvlastnenie pozemkov, čo vyplýva z ust. § 2 ods. 1 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.

Ohľadne predkupného práva štátu boli vydané viaceré rozsudky Najvyššieho súdu SR (napr. v konaní pod sp. zn. 8Sžrk/10/2018 zo dňa 16. 05. 2019) a rozsudok Krajského súdu v Nitre č.k. 11S/169/2016-81 zo dňa 07. 02. 2018, ktoré však vec nesprávne právne posúdili. V tejto súvislosti žalobkyňa poukázala na čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, na jeho výklad podaný Ústavným súdom SR v uznesení pod sp. zn. I. ÚS 3/98 zo dňa 05. 02. 1998 zverejnenom v Zbierke zákonov Slovenskej republiky pod č. 49/1998 Z.z. a 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.

Zákonom o niektorých opatreniach nedošlo k zmene zákonnej úpravy predkupného práva, ktorá sa nachádza v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Ustanovenie § 853 Občianskeho zákonníka je zákonným príkazom k analógii, pokiaľ nie je určitý právny vzťah riešený v právnej norme, je potrebné vychádzať z obdobnej právnej normy.

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

Návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku bol schválený uznesením vlády SR č. 401/2015 zo dňa 08. 07. 2015 a v nadväznosti potom Ministerstvo hospodárstva SR v zmysle ust. § 3 ods. 2 zákona o niektorých opatreniach vydalo osvedčenie o významnej investícii dňa 13. 07. 2015, pričom súčasťou návrhu osvedčenia bol aj zoznam pozemkov, na ktorých sa má realizovať schválená stavba.

Kúpna zmluva, ktorá je podkladom pre návrh zápisu vlastníckeho práva, bola uzavretá dňa 17. 07. 2015 a v tom čase ešte predkupné právo štátu nebolo zapísané v katastri. Rozhodnutie žalovaného je i v tomto smere nezákonné a arbitrárne.

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

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

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

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

Žalobkyňa mala za to, že predávajúci po uzavretí zmluvy už nemal povinnosť ponúknuť pozemok štátu vzhľadom na viazanosť svojim obligačným prejavom, pričom túto povinnosť nemal ani v priebehu vkladového konania a opačný výklad by znamenal neprimeraný zásah do vlastníckeho práva tak, ako je chránené čl. 20 Ústavy SR.

Právna norma (ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) neobsahuje žiadne ustanovenie, z ktorého by vyplývala absolútna neplatnosť právneho úkonu, napr. znením „inak je právny úkon neplatný“ a ani žiadne ustanovenie „zákazu“ nakladania s majetkom, ktoré by mohlo zakladať napr. relatívnu neplatnosť. Uvedená právna norma teda neurčuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

Napriek tomu, že v čase vzniku právneho úkonu predkupné právo štátu neexistovalo a nebolo zapísané v katastri, 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 inštitút vymedzené komplexne v Občianskom zákonníku a môže mať vecno-právny alebo záväzkovo-právny charakter.

Predkupné právo štátu je upravené i v ust. 23 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a tam, kde 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. Z predkupného práva v zmysle zákona o niektorých opatreniach možno vyvodiť povinnosť pôvodného kupujúceho ako i jeho nástupcov, ponúknuť vec na predaj oprávnenej osobe a v prípade porušenia predkupného práva má oprávnený právo domáhať sa svojich práv voči nadobúdateľovi (tretej osobe), ktorý vec kúpil. Na podporu svojej argumentácie 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.

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 neovplyviteľná. Nakoľko z ust. § 3 ods.7 zákona o niektorých opatreniach vyplýva, že trvanie predkupného práva je časovo ohraničené a predovšetkým preto, lebo nároky z porušenia predkupného práva rieši osobitná (kogentná) právna úprava, nemôže sa jednať o dodatočnú nemožnosť plnenia. Dodatočná nemožnosť plnenia je pri predkupnom práve pojmovo vylúčená.

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

Predkupné právo štátu má vecné účinky, ale neznamená obmedzenie zmluvnej voľnosti vlastníka. Ten, v koho prospech bolo zapísané (v tomto prípade štát), sa môže domáhať, aby mu nehnuteľnosť bola ponúknutá ku kúpe, pričom ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní, oprávnená osoba sa môže domáhať, aby mu táto povinnosť bola uložená súdom. Po uzavretí kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a B. U. 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.

18. Rozhodnutie žalovaného vychádza z argumentácie správneho orgánu prvého stupňa, a preto žalobkyňa navrhla, aby správny súd zrušil obidve rozhodnutia.

#### IV. Zhrnutie vyjadrenia žalovaného

19. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 12. 07. 2021 k žalobe uviedol, že sa nestotožňuje s tvrdeniam žalobkyne uvedenými v žalobe o tom, že vychádzal z nesprávnych skutkových zistení a že nesprávne posúdil zistené skutočnosti. Následne sa žalovaný vo vyjadrení pridržiaval argumentov uvedených v odôvodnení svojho rozhodnutia, ktoré v podstatnej časti citoval. S poukazom na túto skutočnosť správny súd obsah vyjadrenia žalovaného zo dňa 12. 07. 2021 v tejto časti svojho rozsudku neuvádza a v plnom rozsahu poukazuje na dôvody rozhodnutia žalovaného zo dňa 08. 01. 2021, ktorých podstatná časť je zhrnutá v II. časti tohto rozsudku (11. a 12. bod tohto rozsudku).

Ďalej žalovaný nepovažoval za potrebné vyjadrovať sa k otázke skúmania splnenia podmienok predkupného práva štátu a v tejto súvislosti poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 10Sžrk/7/2018 zo dňa 21. 11. 2018.

Ohľadne existencie súdnych konaní žalovaný uviedol, že samotné začatie súdneho konania nevyvracia hodnovernosť a záväznosť údajov katastra nehnuteľností o vlastníckom práve a súčasne právne následky začatie tohto konania pokrýva inštitút subjektívnej záväznosti rozsudku upravený v ust. § 228 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov. Prostredníctvom inštitútu hodnovernosti a záväznosti údajov katastra nehnuteľností, ktorý sa týka i vlastníckych údajov zapísaných na liste vlastníctva, sa realizuje ochranná funkcia katastra nehnuteľností. Táto je vymedzená v ust. § 2 a § 71 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. a chráni vlastníkov zapísaných v katastri nehnuteľností pred nárokmi iných osôb považujúcich sa bez ďalšieho za vlastníkov rovnakých nehnuteľností. Údajom o vlastníckom práve zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva je viazaný v rámci konania o návrhu na vklad aj samotný okresný úrad katastrálny odbor, pretože záväzné údaje katastra slúžia ako podklad pre vydávanie verejných listín, t.j. pre účely rozhodovania v konaní o návrhu na vklad.

20. Žalovaný navrhol, aby správny súd podanú žalobu zamietol ako nedôvodne podanú.

#### V. Ďalší priebeh súdneho konania

21. Uznesením č.k. 21S/10/2021-72 zo dňa 28. 09. 2021 súd pribral do konania účastníčku administratívneho konania, a to Y. L., ktorej následne zaslal výzvu, aby sa k podanej žalobe v určenej lehote písomne vyjadrila. Pribratá účastníčka konania v podaní zo dňa 03. 01. 2022 uviedla, že sa plne stotožňuje s rozhodnutím žalovaného pod č. VoÚ 56/2020/SI-2, ktoré výstižne uvádza dôvody, ktoré predmetnú žalobu určujú ako nedôvodnú.

22. Tunajší súd si pripojil súdny spis z konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/86 /2016 ktorý žalobkyňa uvádzala v podanej žalobe.

23. Na pojednávaní konanom dňa 10. 05. 2022 sa vyjadrila právna zástupkyňa žalobkyne v zmysle podanej žaloby a uviedla, že po zrušení rozhodnutia správneho orgánu krajským súdom v konaní vedenom pod sp. zn. 11S/86/2016 stratilo svoje opodstatnenie každé ďalšie rozhodnutie o vklade v prospech tretích subjektov. Predkupné právo štátu mohla porušiť len pribratá účastníčka konania ako predávajúca a žalobkyňa neporušila žiadny právny predpis. Prípadné porušenie predkupného práva však nespôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ani dodatočnú nemožnosť plnenia. Pribratá účastníčka konania uviedla, že riadne v zákonnej lehote odstúpila od kúpnej zmluvy uzavretej so žalobkyňou a dvakrát jej dávala peniaze za účelom ich vrátenia v zmysle kúpnej zmluvy, ale žalobkyňa toto odmietla.

24. Žalovaný svoju neúčasť na pojednávaní neospravedlnil, ani nepožiadaval o jeho odročenie, pričom doručenie predvolania na pojednávanie mal riadne a včas vykázané.

#### VI. Posúdenie podstatných skutkových zistení a právne argumenty

25. 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 08. 01. 2021 ako i konanie, ktoré

predchádzalo jeho vydaniu, pričom dospel k záveru, že podaná žaloba nie je dôvodná, a preto ju podľa ust. § 190 SSP rozsudkom zamietol.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podľa § 31 ods. 1, 3, 7 vyššie citovaného zákona, okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či

sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podľa § 18 ods. 2 písm. a/ vyššie citovaného zákona, okresný úrad

a/ rozhoduje v katastrálnom konaní,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29. 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 neschváli, 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.

30. 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.)

účinnom do 30. 09. 2018 (ktoré bolo potrebné použiť, nakoľko konanie vedené na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. V 5838/2015 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.

31. Úlohou správneho súdu v predmetnej veci bolo posúdiť, či žalovaný ako odvolací správny orgán postupoval v súlade so zákonom, keď rozhodnutím zo dňa 08. 01. 2021 zamietol odvolanie žalobkyne zo dňa 24. 06. 2020 proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa, t.j. Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru zo dňa 02. 06. 2020 a toto rozhodnutie (ktorým správny orgán prvého stupňa zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/17/Luž/3658 zo dňa 17. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou - Y. L. a kupujúcou - žalobkyňou) potvrdil ako vecne správne.

32. Pri posudzovaní vyššie uvedeného a žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 08. 01. 2021 ako i rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 02. 06. 2020 sa správny súd oboznámil s celým priebehom administratívneho (katastrálneho) konania, pričom zistil nasledovné. O návrhu zo dňa 17. 07. 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu (ďalej aj návrh na vklad zo dňa 17. 07. 2015) na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/17/Luž/3658 zo dňa 17. 07. 2015 (ďalej aj kúpna zmluva zo dňa 17. 07. 2015) rozhodol správny orgán prvého stupňa prvýkrát dňa 18. 11. 2015 tak, že konanie zastavil podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f) zákona č. 162/1995 Z.z., teda z dôvodu, že účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh. Odvolanie žalobkyne zo dňa 22. 12. 2015 proti rozhodnutiu o zastavení konania vybavil odvolací orgán, t.j. Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností podaním pod č. OU-NR-OOP5-2016/0006595-2 Vo 14/2016-2 zo dňa 28. 01. 2018 označeným ako „odvolanie zo dňa 22.12.2015 - oznámenie o vybavení podania“, ktorým žalobkyňa oznámil, že jej odvolanie bolo podané oneskorene. Žalobkyňa podala na tunajšom súde žalobu (konanie sa viedlo pod sp. zn. 11S/86/2016) proti vyššie označenému rozhodnutiu - oznámeniu odvolacieho orgánu zo dňa 28. 01. 2016, o ktorej tunajší súd rozhodol rozsudkom č.k. 11S/86/2016-82 zo dňa 17. 01. 2018 (ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 21. 02. 2018) tak, že zrušil rozhodnutie - oznámenie žalovaného, t.j. Okresného úradu Nitra odboru opravných prostriedkov referátu katastra nehnuteľností č. OU-NR-OOP5-2016/0006595-2 Vo 14/2016-2 zo dňa 28. 01. 2018 a vec vrátil žalovanému odvolaciemu správne orgánu (Okresný úrad Nitra) na ďalšie konanie, čo znamená, že katastrálne konanie nebolo právoplatne ukončené a povinnosťou odvolacieho orgánu bolo opätovne rozhodnúť o podanom odvolaní žalobkyne zo dňa 22. 12. 2015 proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 18. 11. 2015 o zastavení konania. Kasačnú sťažnosť žalovaného zo dňa 14. 03. 2018 proti rozsudku tunajšieho súdu č.k. 11S/86/2016-82 zo dňa 17. 01. 2018 Najvyšší súd SR zamietol rozsudkom v konaní pod sp. zn. 1Sžrk/17/2018 zo dňa 21. 01. 2020, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 06. 03. 2020. Následne rozhodoval vo veci Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností, ktorý rozhodnutím zo dňa 08. 04. 2020 vyhovel odvolaniu žalobkyne zo dňa 22. 12. 2015 proti rozhodnutiu zo dňa 18. 11. 2015, toto rozhodnutie zrušil a vec vrátil správne orgánu prvého stupňa, t.j. Okresnému úradu Nitra katastrálnemu odboru na ďalšie konanie. Jeho úlohou tak bolo opätovne (druhýkrát) rozhodnúť v konaní o návrhu na vklad zo dňa 17. 07. 2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015, ktoré konanie sa viedlo na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. V 5838/2015.

33. Správny orgán prvého stupňa, t.j. Okresný úrad Nitra katastrálny odbor rozhodol opätovne (druhýkrát) vo veci návrhu na vklad zo dňa 17. 07. 2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07.

2015 rozhodnutím pod č. V 5838/2015-55 dňa 02. 06. 2020 tak, že návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností zamietol podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z..

34. Pri svojom opätovnom rozhodovaní musel prihliadať na nasledovné skutočnosti, ktoré sa týkali parc. č. XXXX . v katastrálnom území D. a ktoré nastali pred, ako i po podaní návrhu na vklad zo dňa 17. 07. 2015, o ktorom sa viedlo konanie pod zn. V 5838/2015.

Jednou z najdôležitejších skutočností bolo zistenie, že v priebehu začatého katastrálneho konania pod zn. V 5838/2015 bola správne mu orgánu prvého stupňa dňa 22. 07. 2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20. 07. 2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorého bol zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie č. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13. 07. 2015 o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Z predmetnej žiadosti o zápis predkupného práva štátu a z pripojených listín vyplýva, že vláda SR uznesením č. 401/2015 zo dňa 08. 07. 2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. Prílohou č. 1 k tomuto osvedčeniu je zoznam pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území N., N., P., D. (medzi ktorými bol uvedený i pozemok registra „C“ KN ako parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 968 m<sup>2</sup>, čo nebolo sporné). Žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20. 07. 2015 o zápis predkupného práva štátu v súlade so zákonom č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj zákon č. 175/1999 Z.z.) k tam uvedeným pozemkom bola zaevidovaná na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. Z 5113/2015 a tento spis Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor správne mu súdu i predložil v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/16/2016, pričom táto skutočnosť je súdu známa z jeho predchádzajúcej rozhodovacej činnosti vo veciach správnych žalôb týkajúcich sa žalobkyne a žalovaného, ktorým bol Okresný úrad Nitra, resp. správnych žalôb, kde ako žalobca vystupovala spoločnosť Poľnohospodárska Pôda s.r.o. a žalovaným bol Okresný úrad Nitra.

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 (teda ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015) predkupné právo štátu k pozemkom, na ktorých sa má realizovať významná investícia a ktoré boli identifikované v prílohe č. 1 k osvedčeniu zo dňa 13. 07. 2015, pričom je nesporné, že sa medzi nimi nachádzal i pozemok registra „C“ KN ako parc. č. XXXX v katastrálnom území D. a správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra katastrálny odbor) získal vedomosť o existencii tohto práva najneskôr dňa 22. 07. 2015.

Z ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov účinnom do 30. 06. 2016 vyplývali pre okresný úrad katastrálny odbor ako správny orgán prvého stupňa rozsiahle povinnosti pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a do jeho kompetencie pri rozhodovaní o vklade patrilo okrem iného skúmať i to, či predávajúca bola oprávnená nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, či sa neprieči dobrým mravom a taktiež bolo jeho povinnosťou prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Vyššie uvedené ustanovenie v znení účinnom do 30. 06. 2016 obsahovalo odkaz napr. na zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov, zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, Občiansky súdny poriadok, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov. Jedná sa teda o demonštratívny výpočet právnych predpisov, na ktoré odkazuje ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu k nehnuteľnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území D. vzniklo zo zákona dňa 08. 07. 2015, teda ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi Y. L. a žalobkyňou, pričom správny orgán prvého stupňa sa o jeho existencii dozvedel dňa 22. 07. 2015, napriek tomu však z týchto skutočností pri svojom rozhodovaní dňa 18. 11. 2015 (keď zastavil konanie o návrhu na vklad v predmetnej veci podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f/ zákona č. 162/2015 Z.z., teda z dôvodu, že účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh) vyvodil nesprávny právny záver o potrebe a dôvodnosti zastavenia konania, nakoľko žiaden z jeho účastníkov nepredložil listiny preukazujúce skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil.

Otázkou predkupného práva štátu sa zaoberal i Najvyšší súd SR vo svojom rozsudku v konaní pod sp. zn. 1Sžr/103/2012 zo dňa 09. 04. 2013 (i keď sa jednalo o predkupné právo štátu podľa zákona č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov), z ktorého jednoznačne vyplýva, že

správny orgán pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je povinný prihliadať i na existenciu predkupného práva štátu a toto právo posudzovať (v kontexte s iným hľadiskami a kritériami, ktoré je povinný skúmať) ako skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu.

Najvyšší súd SR sa s otázkou predkupného práva zaoberal i v ďalších svojich rozsudkoch (napr. v konaní pod sp. zn. 3Sžrk/5/2017 zo dňa 30. 05. 2018, sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 03. 07. 2018, sp. zn. 10Sžrk/6/2018 zo dňa 24. 10. 2018, sp. zn. 2Sžrk/18/2018 zo dňa 12. 12. 2018, sp. zn. 8Sžrk/8/2018 zo dňa 12. 12. 2018), v ktorých tento súd ako kasačný súd zaujal jednotný právny názor k problematike predkupného práva štátu, pričom tieto rozsudky vychádzali z rozsudku v konaní pod sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18. 05. 2018 publikovaného v Zbierke stanovísk NS a súdov SR č. 6/2018 pod č. 54/2018, z ktorého vyplýva, že „I. Zmluvná voľnosť vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (§ 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja tieto prednostne ponúknuť na kúpu štátu. II. Neprihliadnutie katastrálneho úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností na existenciu inštitútu zákonného predkupného práva štátu, ktoré obmedzuje zmluvnú voľnosť povinného subjektu, je v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a porušením zákona č. 162/1995 Z.z. o katastrálnom územnom usporiadaní a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, a to i vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo ex lege až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“ V predmetnej veci predkupné právo štátu k nehnuteľnosti parc. č. XXXX v katastrálnom území D. vzniklo dňa 08. 07. 2015, teda ešte pred tým, ako predávajúca (Y. L.) s kupujúcou (žalobkyňou) uzavreli dňa 17. 07. 2015 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bola práve uvedená nehnuteľnosť. V dôsledku tejto skutočnosti je správny súd toho názoru, že vôbec nemalo byť vydané procesné rozhodnutie o zastavení konania zo dňa 18. 11. 2015, ale bolo potrebné preveriť, resp. zistiť, či si štát svoje predkupné právo uplatnil a akým spôsobom, pričom táto povinnosť zaťažovala správny orgán prvého stupňa podľa ust. § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, ktorý sa vzťahuje i na katastrálne konanie a v zmysle ktorého „správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie“. Na existenciu zákonného predkupného práva štátu a na skutočnosť, že medzičasom už bola vyriešená otázka, či si štát svoje zákonné predkupné právo k predmetnej nehnuteľnosti aj reálne uplatnil, poukázal i Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností, keď ako príslušný odvolací orgán rozhodoval o odvolaní žalobkyne zo dňa 22. 12. 2015 proti rozhodnutiu zo dňa 18. 11. 2015 o zastavení konania a rozhodnutím č. Vo 10/2016-23/Br OU-NR-OOP5-200/000856-23 k: V 5838/2015 zo dňa 08. 04. 2020 (právoplatným dňa 30. 04. 2020) rozhodol tak, že rozhodnutie o zastavení konania zrušil a vec vrátil správnejmu orgánu prvého stupňa na nové prejednanie a rozhodnutie.

Správny orgán prvého stupňa musel teda opätovne rozhodnúť o návrhu zo dňa 17. 07. 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a na povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou (Y. L.) a kupujúcou (žalobkyňa). V rámci tohto nového konania a prejednávania správny orgán prvého stupňa musel prihliadať na skutočnosť, že Y. L. ako predávajúca uzavrela kúpnu zmluvu č. 30203/4921/2015/Lužianky/007/3410 dňa 14. 10. 2015 so spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim, predmetom ktorej bola parcela registra C KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 968 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele predávajúcej 1/1 a správny orgán prvého stupňa, t.j. Okresný úrad Nitra katastrálny odbor rozhodnutím pod č. V 9744/15 zo dňa 01. 03. 2016 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území D. zapísanej na LV č. XXXX ako pozemok registra C KN parc. č. XXXX - orná pôda vo výmere 968 m<sup>2</sup> v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. na základe vyššie uvedenej kúpnej zmluvy.

Taktiež musel prihliadať i na existenciu ďalších rozhodnutí o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, geometrických plánov, zmlúv, resp. i ďalších rozhodnutí, ktoré boli postupne zapisované do katastra nehnuteľností, a to:

- rozhodnutie Okresného úradu Nitra pozemkového a lesného odboru č. OU-NR-PLO 2016/014064 zo dňa 24. 03. 2016 (zapísané do katastra nehnuteľností pod zn. Z 2438/16 dňa 02. 05. 2016), ktorým bola natrvalo odňatá poľnohospodárska pôda pre účely výstavby „Príprava strategického parku Nitra, II. etapa“ vo výmere 27,3032 ha v katastrálnom území D., pričom trvalé vyňatie sa týkalo i nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX - orná pôda vo výmere 968 m<sup>2</sup> (doterajší stav) a podľa

nového stavu sa jednalo o parc. č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 968 m<sup>2</sup>. Rozhodnutie podľa vyznačenia nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 03. 2016,

- rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru pod č. V 6219/16 zo dňa 24. 06. 2016, ktorým správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností i k nehnuteľnostiam v katastrálnom území D. zapísaným na LV č. XXXX, medzi ktorými bol i pozemok registra C KN parc. č. XXXX - ostatné plochy v prospech spoločnosti MH Invest II, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 zo dňa 21. 06. 2016 uzavretej medzi spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou MH Invest II, s. r. o. ako kupujúcim,
- rozhodnutie o vyvlastnení, ktoré vydal Okresný úrad Nitra odbor výstavby a bytovej politiky pod č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 dňa 18. 08. 2016 (právoplatnosť nadobudlo dňa 03. 11. 2016 a do katastra nehnuteľností bolo zapísané pod č. Z 9320/16 dňa 04. 11. 2016), ktorým bolo vo verejnom záujme vyvlastnené vlastnícke právo vlastníkovi MH Invest II, s. r. o. k tam uvedeným nehnuteľnostiam v katastrálnom území D., medzi ktorými je i nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“ v katastrálnom území P., N., T., D., N., C.,
- geometrický plán č. 80/2016 zo dňa 11. 01. 2017 (ktorý bol zapísaný do katastra nehnuteľností pod č. R 1082/17 dňa 07. 09. 2017) na zlúčenie a oddelenie tam uvedených parciel, podľa ktorého parc. č. XXXX zanikla zlúčením do parc. č. XXXX - zastavaná plocha vo výmere 3 ha 5127 m<sup>2</sup> a do parc. č. XXXX - zastavaná plocha vo výmere 10 ha 6354 m<sup>2</sup>,
- geometrický plán č. 162/2017 zo dňa 02. 11. 2017 (ktorý bol zapísaný do katastra nehnuteľností pod č. R 257/18 dňa 22. 02. 2018) na oddelenie pozemkov parc. č. XXXX/X a č. XXXX/X, podľa ktorého bola z parc. č. XXXX - zastavaná plocha vo výmere 3 ha 5127 m<sup>2</sup> vytvorená parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha vo výmere 3 ha 5029 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha vo výmere 98 m<sup>2</sup>,
- rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru pod č. V 5116/2018 zo dňa 20. 06. 2018, ktorým správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a okrem iných i k nehnuteľnosti v katastrálnom území D. zapísanej ako pozemok registra C KN parc. č. XXXX - ostatná plocha vo výmere 106354 m<sup>2</sup> v prospech spoločnosti Gestamp Nitra, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05. 06. 2018 (v znení dodatku č. 1 zo dňa 19. 06. 2018) uzavretej medzi spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou Gestamp Nitra, s. r. o. ako kupujúcim,
- geometrický plán č. GDZV - 126/2018 zo dňa 02. 07. 2018 (ktorý bol zapísaný do katastra nehnuteľností pod č. R 1217/18 dňa 11. 09. 2018) na oddelenie tam uvedených pozemkov v trvalom zábere stavby „Príprava cestnej infraštruktúry - Strategický park Nitra“, podľa ktorého bola z parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha vo výmere 3 ha 5029 m<sup>2</sup> vytvorená okrem iných i parc. č. XXXX/XX - zastavaná plocha vo výmere 247 m<sup>2</sup>,
- identifikácia stavu parcely registra C KN č. XXXX v katastrálnom území D. (zo dňa 25. 05. 2020), podľa ktorej parc. č. XXXX - orná pôda vo výmere 968 m<sup>2</sup> bola zidentifikovaná ako parc. č. XXXX - časť - ostatná plocha vo výmere 106 354 m<sup>2</sup>, ktorej vlastníkom je spoločnosť Gestamp Nitra, s. r. o. podľa LV č. XXXX a ako parc. č. XXXX/XX - zastavaná plocha vo výmere 247 m<sup>2</sup>, ktorej vlastníkom je spoločnosť MH Invest, s.r.o. podľa LV č. XXXX.

Na všetky tieto skutočnosti musel prihliadať a správne aj prihliadal správny orgán prvého stupňa pri opätovnom rozhodovaní o návrhu zo dňa 17. 07. 2015 na vklad práva k parc. č. XXXX v katastrálnom území D. do katastra nehnuteľností podanom na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015. Výsledkom jeho postupu bolo zistenie, že potom, čo rozhodnutím zo dňa 18. 11. 2015 (ktoré podľa vyznačenia nadobudlo právoplatnosť dňa 21. 12. 2015) nedôvodne zastavil predmetné konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015, predmetný pozemok parc. č. XXXX prešiel viacerými zmenami v údajoch katastra nehnuteľností (zmena vlastníka na základe kúpnej zmluvy zo dňa 14. 10. 2015, vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, opätovná zmena vlastníkov na základe kúpnej zmluvy zo dňa 21. 06. 2016 a rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18. 08. 2016) a následne bol začlenený do iných parciel s inými parcelnými číslami, s iným druhom - kultúrou pozemku, inou výmerou, čo znamenalo jeho zánik, a to na základe geometrického plánu č. 80/2016 zo dňa 11. 01. 2017. Tieto zmeny boli takého charakteru, že neumožňovali správne orgánu prvého stupňa kladne rozhodnúť o návrhu zo dňa 17. 07. 2015 na zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015, v dôsledku čoho tento návrh rozhodnutím zo dňa 02. 06. 2020 zamietol.

35. 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 17. 07. 2015 nenadobudla vlastnícke právo k tam uvedenej nehnuteľnosti a správny orgán, ktorý konal o návrhu na vklad vlastníckeho práva mal s poukazom na ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okrem iného skúmať i to, či predávajúci bol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či kúpna zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom a taktiež mal prihliadať na všetky skutočnosti, ktoré existovali v čase jeho druhého rozhodovania (prvýkrát dňa 18. 11. 2015 - zastavenie konania) a mohli by mať vplyv na povolenie vkladu. Skúmaním všetkých skutočností uvedených v 34. bode tohto rozsudku správny orgán prvého stupňa dospel k správne právnomu záveru o nemožnosti povoliť vklad vlastníckeho práva k pozemku parc. č. XXXX v katastrálnom území D. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015, nakoľko takýto pozemok nie je evidovaný v katastrálnom operáte v dôsledku zmien, ku ktorým došlo na základe geometrických plánov, zmlúv a rozhodnutí o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Všetky tieto zistenia a z nich vyplývajúce skutočnosti správny orgán prvého stupňa uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia zo dňa 02. 06. 2020 a vyvodil z nich správny právny záver o potrebe zamietnutia návrhu zo dňa 17. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti uvedenej v kúpnej zmluve zo dňa 17. 07. 2015. Správne postupoval i žalovaný ako odvolací správny orgán, keď žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 08. 01. 2021 zamietol odvolanie žalobkyne zo dňa 24. 06. 2020 a potvrdil rozhodnutie zo dňa 02. 06. 2020.

Správny súd nevzhliadol nijaký zákonný dôvod, pre ktorý by mal byť povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe návrhu zo dňa 17. 07. 2015 a kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015. Nepochybili preto správne orgány v predmetnej veci, keď zhodne vo svojich rozhodnutiach konštatovali, že vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015 nemožno povoliť, pričom tento záver i dostatočne odôvodnili, a to s poukazom na konkrétne skutočnosti, ktoré nastali a boli zistené v priebehu administratívneho konania vedeného pod sp. zn. V 5838/2015 a nepochybne museli ovplyvniť ich rozhodovanie.

36. K námietkam žalobkyne v podanej žalobe správny súd uvádza, že ich nepovažuje za dôvodné. Nemohlo byť úlohou súdu v tomto súdnom konaní na základe žaloby podanej žalobcom riešiť otázku zákonnosti pôvodného rozhodnutia o zastavení konania zo dňa 18. 11. 2015, príp. iných rozhodnutí, resp. otázku platnosti alebo neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015 ani z hľadiska námietok žalobkyne v podanej žalobe. Správny orgán prvého stupňa pri rozhodovaní o návrhu zo dňa 17. 07. 2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015 bol povinný vychádzať zo stavu v čase svojho druhého rozhodovania (t.j. 02. 06. 2020), čo i urobil a v odôvodnení svojho rozhodnutia popísal všetky skutočnosti a právne úkony, ku ktorým musel prihliadať a ktoré mu bránili v tom, aby povolil vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa zo dňa 17. 07. 2015. Rovnako postupoval i žalovaný pri rozhodovaní o odvolaní žalobkyne proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 02. 06. 2020.

K námietke týkajúcej sa nesprávneho posúdenia nových skutočností správny súd uvádza, že súdному konaniu v predmetnej veci predchádzalo iné súdne konanie, čo vyplýva z administratívneho spisu a čo je súdu známe z jeho rozhodovacej činnosti. Zo spisu vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/86/2016 súd zistil, že žalobkyňa sa žalobou zo dňa 07. 04. 2016 domáhala zrušenia rozhodnutia - oznámenia žalovaného (Okresný úrad Nitra) č. OU-NR-OOP5-2016/006595-2 Vo 14/2016-2 zo dňa 28. 01. 2016, ktorým žalovaný oznámil žalobkyni, že jej odvolanie zo dňa 22. 12. 2015 proti rozhodnutiu zo dňa 18. 11. 2015 o zastavení konania bolo podané oneskorene, a preto sa ním nebude zaoberať. Tunajší súd rozsudkom č.k. 11S/86/2016-82 zo dňa 17. 01. 2018 (ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 21. 02. 2018) zrušil rozhodnutie - oznámenie žalovaného zo dňa 28. 01. 2016 a vec vrátil žalovanému, t.j. Okresnému úradu Nitra na ďalšie konanie. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný kasačnú sťažnosť zo dňa 14. 03. 2018, o ktorej rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom v konaní pod sp. zn. 1Sžrk/17/2018 zo dňa 21. 01. 2020 tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 06. 03. 2020.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že potom, ako krajský súd zrušil rozhodnutie - oznámenie odvolacieho orgánu zo dňa 28. 01. 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 18. 11. 2015 o zastavení konania. Odvolací orgán rozhodnutím zo dňa 08. 04. 2020 zrušil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 18. 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 17. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07.

2015, pričom sa tak stalo práve rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 02. 06. 2020, proti ktorému podala žalobkyňa odvolanie, o ktorom žalovaný rozhodol žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 08. 01. 2021 tak, že odvolanie žalobkyne zamietol a rozhodnutie zo dňa 02. 06. 2020 potvrdil.

K námietke žalobkyne, že správne orgány sa nesprávne vysporiadali s existenciou konania o určenie vlastníckeho práva správny súd uvádza, že žalobkyňa žiadne takéto konanie v žalobe neoznačila a správne orgány sa vo svojich rozhodnutiach existenciou takéhoto konania ani nezaoberali, teda sa s ním nemohli ani žiadnym spôsobom vysporiadať. Žalobkyňa však v odvolaní zo dňa 24. 06. 2020 uviedla, že na Okresnom súde Nitra prebieha konanie pod sp. zn. 19C/118/2016. V tom čase, teda 24. 06. 2020, ako i dňa 19. 03. 2021 (kedy je žaloba žalobkyne v tejto veci datovaná) však už žalobkyni a jej právnej zástupcovi, ktorý ju zastupoval i v uvedenom konaní, muselo byť známe, že Okresný súd Nitra rozsudkom v konaní pod sp. zn. 19C/118/2016 zo dňa 11. 03. 2019 zamietol jej žalobu, ktorou sa (po pripustení zmeny petitu žaloby) domáhala určenia, že bola výlučnou vlastníčkou pozemku registra „C“ KN ako parc. č. XXXX - ostatné plochy vo výmere 968 m<sup>2</sup> v katastrálnom území D. ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18. 08. 2016. Taktiež jej muselo byť známe, že Krajský súd v Nitre rozsudkom v konaní pod sp. zn. 25Co/125/2019 zo dňa 19. 02. 2020 potvrdil vyššie označený rozsudok súdu prvej inštancie zo dňa 11. 03. 2019, pričom žalobkyňa i v odvolacom konaní zastupoval rovnaký právny zástupca. Poukazovanie žalobkyne na existenciu konania o určenie vlastníckeho práva, v ktorom bola neúspešná, je podľa názoru správneho súdu celkom bezpredmetné a nebol daný žiadny dôvod, aby sa správne orgány pri svojom rozhodovaní dňa 02. 06. 2020 (správny orgán prvého stupňa), resp. dňa 08. 01. 2021 (žalovaný) existenciou uvedených civilných konaní a rozsudkov zaoberali.

K námietke spočívajúcej v tom, že žalovaný sa nevysporiadal s otázkou neexistencie dobrej viery ďalších nadobúdateľov predmetných pozemkov s poukazom na zápis poznámky o správnom konaní, ale i o konaní pred všeobecným súdom správny súd uvádza, že v katastrálnom konaní začatom na základe návrhu zo dňa 17. 07. 2015 nebol dôvod posudzovať existenciu, resp. neexistenciu dobrej viery u tých subjektov (nadobúdateľov), ktoré predmetné nehnuteľnosti nadobudli po začatí katastrálneho konania. Spoločnosť MH Invest, s.r.o. nadobudla pozemok parc. č. XXXX - orná pôda vo výmere 968 m<sup>2</sup> v katastrálnom území D. na základe kúpnej zmluvy č. 30203/4921/2015/Lužianky/007/3410 zo dňa 14. 10. 2015 uzavretej medzi Y. L. ako predávajúcou a spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim, pričom táto spoločnosť pozemok (už s kultúrou - ostatná plocha) následne previedla ako predávajúci na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 zo dňa 21. 06. 2016 kupujúcemu, t.j. spoločnosti MH Invest II, s. r. o.. Spoločnosť MH Invest, s.r.o. tento pozemok (s kultúrou ostatná plocha) opätovne nadobudla na základe právoplatného rozhodnutia č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18. 08. 2016 o vyvlastnení vlastníckeho práva vlastníkovi MH Invest II, s. r. o., pričom následne tento pozemok zanikol v dôsledku zlúčenia s inými pozemkami (parc. č. XXXX a č. XXXX v katastrálnom území D.) na základe geometrického plánu č. 80/2016 zo dňa 11. 01. 2017. Na základe ďalšieho geometrického plánu č. 162/2017 zo dňa 02. 11. 2017 bol z pozemku parc. č. XXXX vo výmere 3 ha 5127 m<sup>2</sup> oddelený pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 3 ha 5029 m<sup>2</sup> a pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 98 m<sup>2</sup>. Spoločnosť MH Invest, s.r.o. ako predávajúci previedla pozemok parc. č. XXXX na spoločnosť Gestamp Nitra, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05. 06. 2018 v znení dodatku č. 1 zo dňa 19. 06. 2018 a na základe ďalšieho geometrického plánu č. GDZV-126/2018 zo dňa 02. 07. 2018 bol z pozemku parc. č. XXXX/X vo výmere 3 ha 5029 m<sup>2</sup> oddelený okrem iného i pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 247 m<sup>2</sup>, ktorého vlastníkom je spoločnosť MH Invest, s.r.o.. Týmto prevodom nehnuteľností na nadobúdateľov teda predchádzalo viacero geometrických plánov na zlúčenie a oddelenie pozemkov a viacero rozhodnutí (34. bod tohto rozsudku), v dôsledku čoho došlo k zániku pôvodnej parc. č. XXXX (ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015) jej začlenením do iných parciel, k zmene druhu - kultúry pozemku, k zmene výmery pozemku, pričom na všetky tieto skutočnosti musel správny orgán prvého stupňa pri svojom rozhodovaní dňa 02. 06. 2020 prihliadať. Nebolo sporné, že v dôsledku všetkých vyššie popísaných zmien (34. bod tohto rozsudku) v čase rozhodovania správneho orgánu prvého stupňa dňa 02. 06. 2020 už neexistoval pozemok pod takým parc. č., výmerou, kultúrou, ako bol uvedený v kúpnej zmluve zo dňa 17. 07. 2015, ale ani predávajúca z tejto kúpnej zmluvy už nebola ich vlastníčkou a na tieto skutočnosti musel pri svojom rozhodovaní prihliadať. 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 zvažovanie, 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 17. 07. 2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015, ako tomu bolo v tomto prípade, a potom už logicky nebol dôvod skúmať, či podanou žalobou neboli práva nadobudnuté v dobrej viere neprimerane dotknuté.

Nemožno súhlasiť ani s konštatovaním žalobkyne o chránení záujmu štátu v neprimeranom rozsahu a v rozpore s právnymi predpismi (námiетка nezákonnosti rozhodnutia). Postup správneho orgánu, ktorý má oporu v predpisoch procesného a hmotného práva nemožno označiť za nezákonný, chrániaci prednostne záujmy štátu. Navyiac žalobkyňa v podanej žalobe neuviedla také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné jej námietku o porušení zásady rovnosti v preskúmanom správnom konaní a rozhodnutí považovať za odôvodnenú. V tejto súvislosti správny súd dáva do pozornosti žalobcu rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 5Sžrk/6/2018 zo dňa 29. 10. 2019 (ktorý možno aplikovať i predmetnej veci), v ktorom sa kasačný súd jednoznačne vysporiadal s otázkou existencie zákonného predkupného práva štátu, ktoré v predmetnej veci vzniklo dňa 08. 07. 2015 (čo konštatoval i kasačný súd vo svojom vyššie označenom rozsudku a teda existovalo už v čase uzatvárania kúpnej zmluvy dňa 17. 07. 2015) a znamenalo obmedzenie zmluvnej voľnosti predávajúcej, pričom na jeho existenciu ako i na existenciu ďalších skutočností, ktoré nastali po jeho vzniku a s ktorými sa správny súd podrobne vysporiadal v 34. bode tohto rozsudku, musel správny orgán prvého stupňa pri svojom rozhodovaní dňa 02. 06. 2020 prihliadať.

K námietke týkajúcej sa nesprávneho právneho posúdenia (rozpor s § 3 a § 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach) správny súd uvádza, že 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 predmetnej nehnuteľnosti v katastrálnom území D. 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 spojil porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou a následne skúmal, či bolo predkupné právo uplatnené, zatiaľ čo žalovaný dôvody uvádzané žalobkyňou v odvolaní ohľadne predkupného práva považoval za nadbytočné. Z toho dôvodu je potom podľa názoru žalobkyne odôvodnenie logicky rozporné a arbitrálne, dôsledkom čoho je porušenie práva na súdnu ochranu. Ani túto námietku žalobkyne nemožno považovať za dôvodnú a jej tvrdenie nezodpovedá skutočnosti. Správny orgán prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia v súvislosti s predkupným právom štátu okrem iného uviedol, že štát svoje predkupné právo k pozemku parc. č. XXXX v katastrálnom území D. využil (kúpna zmluva uzavretá medzi predávajúcou Y. L. a kupujúcim MH Invest, s.r.o. zo dňa 14. 10. 2015), pričom uviedol i existenciu ďalších skutočností, vrátane tej, že Y. L. už nie je vlastníčkou pozemku parc. č. XXXX vo výmere 968 m<sup>2</sup>, ktorý už nie evidovaný ani v katastri nehnuteľností, pretože bol začlenený do parc. č. XXXX a XXXX/XX a tieto majú iných vlastníkov. Na základe všetkých týchto skutočností dospel k záveru o nemožnosti povolenia vkladu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcou Y. L. a kupujúcou žalobkyňou zo dňa 17. 07. 2015. Tieto skutočnosti podrobne uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia i žalovaný s rovnakým záverom, že nie sú splnené podmienky na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015. V závere svojho rozhodnutia žalovaný konštatoval, že správny orgán prvého stupňa návrh na vklad nezamietol z dôvodu týkajúceho sa predkupného práva štátu, ale z dôvodu, že predávajúca v čase rozhodovania o návrhu na vklad už nebola vlastníkom predmetu prevodu, a preto považoval za neúčelné a nadbytočné sa bližšie vyjadrovať k námietkam žalobkyne ohľadne predkupného práva. Správny súd v týchto konštatovaniach správnych orgánov nevzhliadol žiadny logický rozpor, ktorý by spôsobil ich arbitrarnosť a porušenie práva žalobkyne na súdnu ochranu, ako to v žalobe tvrdila. V zmysle ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. 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 (zánik parcely, ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015 jej začlenením do iných parciel, zmena druhu pozemku, opakovaná zmena vlastníkov pozemkov), ku ktorým došlo po začatí katastrálneho konania vedeného pod zn. V 5838/2015 a ktoré správne orgány v odôvodnení svojich rozhodnutí podrobne opísali. Na tieto zmeny musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a nepochybne boli dôvodom, pre ktorý nebolo možné vyhovieť návrhu zo dňa 17. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Za nedôvodné správny súd považoval i námietky žalobkyne spočívajúce v nesprávnom právnom posúdení veci (absolútna neplatnosť právneho úkonu a dodatočná nemožnosť plnenia). Je nesporné, že predkupné právo štátu k predmetnému pozemku parc. č. XXXX v katastrálnom území D. vzniklo dňa 08. 07. 2015 a až následne dňa 17. 07. 2015 bola uzavretá kúpna zmluva medzi Y. L. ako predávajúcou a žalobkyňou ako kupujúcou a na túto skutočnosť bolo potrebné taktiež prihliadať. Správny orgán musí rešpektovať platný a účinný právny stav vyplývajúci i z právnych predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť k času jeho rozhodovania, teda rešpektovať právny stav vyplývajúci z verejnoprávnych predpisov. Správny súd 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 i 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.

37. 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 02. 06. 2020) sa v dôvodoch svojho žalobou napadnutého rozhodnutia zo dňa 08. 01. 2021 vysporiadal so všetkými právne relevantnými skutočnosťami, na ktoré bolo potrebné prihliadať v katastrálnom konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17. 07. 2015. Namietanie zachovania predkupného práva štátu k nehnuteľnosti i voči jej nadobúdateľom a neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov (v nadväznosti na zápis poznámok o prebiehajúcom súdnom konaní) je, vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu, celkom irelevantné.

38. Po oboznámení sa s námietkami žalobkyne, s administratívnym spisom, ktorý súdu predložil žalovaný, ako i s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 02. 06. 2020 a rozhodnutím žalovaného zo 08. 01. 2021 dospel správny súd k záveru, že žaloba nebola podaná dôvodne a nebolo možné jej vyhovieť. Za potrebné tiež považuje uviesť, že úlohou správneho súdu nie je zaisťovať účastníkom vždy po všetkých stránkach bezvadné správne rozhodnutia, ale ochrániť ich pred hmotnoprávnymi pochybeniami správnych orgánov a pred takými vadami správneho konania, ktoré by vo svojich dôsledkoch mohli mať vplyv na hmotnoprávne postavenie účastníkov. Správny súd zdôrazňuje, že administratívny orgán nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov prípadu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia správneho orgánu, ktoré stručne, ale jasne a dostatočne určito objasní skutkový a právny základ rozhodnutia a z ktorého je zrejmé, ako sa správny orgán vysporiadal s právne relevantnými námietkami účastníka konania, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo účastníka na riadne odôvodnenie administratívneho rozhodnutia, ktoré je predpokladom aj formulácie žalobných námietok a je daný aj atribút preskúmateľnosti správneho rozhodnutia, ako predpoklad jeho ďalšieho prieskumu v správnom súdnom konaní. Z tohto pohľadu považuje správny súd rozhodnutie žalovaného za preskúmateľné, nakoľko v ňom žalovaný vyhodnotil

skutočnosti, ktoré boli nepochybné zistené a ustálil ich právny význam. Uviedol, z akých dôkazov vychádzal, ako ich zhodnotil, ako sa vyrovnal s námietkami žalobcu vo vzťahu k skutkovým okolnostiam i právnemu posúdeniu veci.

Preskúmaním žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 08. 01. 2021 správny súd nezistil dôvody na jeho zrušenie podľa ust. § 191 SSP, ale dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná, a preto ju rozsudkom zamietol podľa ust. § 190 SSP.

39. 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.

Taktiež súd nepriznal náhradu trov konania ani príbratej účastníčke konania Y. L. a to s poukazom na ust. § 169 SSP, nakoľko neboli splnené zákonné podmienky pre priznanie náhrady trov pre túto účastníčku konania. Správny súd uznesením č.k. 21S/10/2021-72 zo dňa 28. 09. 2021 pribral do súdneho konania túto účastníčku administratívneho konania, ale neuložil jej žiadnu povinnosť, v súvislosti s plnením ktorej by jej vznikli trovy konania. Za uloženie povinnosti nemožno považovať výzvu súdu zo dňa 15. 12. 2021 zaslanú príbratej účastníčke konania, aby sa k podanej žalobe vyjadрила s poučením, že ak tak konania neurobí, správny súd môže vo veci konať ďalej (ust. § 105 ods. 2 SSP), pričom príbratá účastníčka konania podala vyjadrenie zo dňa 03. 01. 2022. Za uloženie povinnosti nemožno považovať ani predvolanie na pojednávanie, ktoré jej bolo zaslané a ktorého sa i zúčastnila a vo veci sa i vyjadрила.

40. 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.