

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 15S/4/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4016200158  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 12. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Bzdúšek  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2017:4016200158.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jána Bzdúška a členov senátu JUDr. Pavla Lukáča a JUDr. Martiny Balegovej, v právnej veci žalobcu: Poľnohospodárska Pôda s. r. o., Žehrianska 3179/3, 851 07 Bratislava, IČO: 44 138 369, v konaní zastúpený: LawService, s. r. o., Stráž 3/223, 960 01 Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra, za účasti: 1/ Krajská prokuratúra Nitra, Damborského 1, 949 66 Nitra, 2/ K. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. I. XX, XXX XX Z. - L., o správnej žalobe proti rozhodnutiu žalovaného č. Upo 18/2016-4/Br, OU-NR-OOP-2016/005661-4 k: Pd 217/15/4403-2, V 5166/2015 zo dňa 26.01.2016, takto

### rozhodol:

Správny súd žalobu z a m i e t a .

Žalovanému, Krajskej prokuratúre Nitra a ďalšej účastníčke konania správny súd 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 žalovaného správny súd zistil, že dňa 01.07.2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej len správny orgán prvého stupňa) doručený návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/C15 zo dňa 17.06.2015 uzavretej medzi predávajúcou K. F. a kupujúcim - žalobcom, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území E., zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra C.. č. XXXX - orná pôda vo výmere XXX m<sup>2</sup>. Konanie sa viedlo pod sp. zn. V 5166/2015.

2. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. V 5166/15-8 zo dňa 23.07.2015, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k vyššie označenej nehnuteľnosti v prospech žalobcu s tým, že právne účinky vkladu nastali dňa 23.07.2015.

3. Okresná prokuratúra Nitra podala proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 23.07.2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností protest prokurátora pod č. Pd 217/15/4403-2 zo dňa 15.10.2015, v ktorom navrhla toto rozhodnutie zrušiť. Prokuratúra v proteste uviedla, že vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401 zo dňa 08.07.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“. Zároveň citovala § 31 ods. 1, 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, § 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, § 39 a § 40a Občianskeho zákonníka a § 32 ods. 1, § 46 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (Správny poriadok). V proteste prokuratúra ďalej uviedla, že predkupné právo štátu je upravené v zákone č. 175/1999 Z. z. a žiadosť Ministerstva hospodárstva SR pod č. 20801/2015-1000-35060 zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu, ktoré vzniklo dňa 08.07.2015, bola doručená správne orgánu prvého stupňa dňa 22.07.2015 a zaevidovaná bola pod č. Z 5113/15, pričom predkupné právo štátu sa týkalo aj parcely registra C. č. XXXX. v katastrálnom území E.. V čase vydania rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva mal správny orgán prvého stupňa preukázať, že na nehnuteľnosť, ktorá tvorila predmet katastrálneho konania existovalo zákonné predkupné právo, preto mal správny orgán podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona na túto skutočnosť prihliadnuť. Konanie malo byť podľa § 31a písm. c/ katastrálneho zákona prerušené a účastníci konania mali byť vyzvaní, aby doložili listiny preukazujúce tú skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Ak by túto skutočnosť nepreukázali, bol by to dôvod na zastavenie katastrálneho konania podľa § 31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona. Prokuratúra bola toho názoru, že správny orgán prvého stupňa neprihliadol na existenciu zákonného predkupného práva štátu ako na právne významnú skutočnosť, presne a úplne nezistil skutočný stav veci vo vzťahu k existencii zákonného predkupného práva štátu, ktoré bolo účastníkmi zmluvy obidené, čo spôsobilo absolútnu neplatnosť zmluvy. Konanie o proteste prokurátora sa viedlo pred správnym orgánom prvého stupňa pod sp. zn. UP 60/2015.

4. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie pod č. UP 60/2015-7 dňa 04.11.2015, ktorým vyhovel protestu Okresnej prokuratúry Nitra zo dňa 15.10.2015 a rozhodnutie zo dňa 23.07.2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zrušil.

## II. Zhrnutie napadnutého rozhodnutia

5. Na základe odvolania žalobcu proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 04.11.2015 žalovaný svojím rozhodnutím č. Upo 18/2016-4/Br, OU-NR-OOP-2016/005661-4 k: Pd 217/15/4403-2, V 5166/2015 zo dňa 26.01.2016 podané odvolanie zamietol a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 04.11.2015 ako vecne správne potvrdil.

V odôvodnení svojho rozhodnutia žalovaný uviedol, že sa správny orgán prvého stupňa nedostatočne venoval odôvodneniu svojho rozhodnutia, keď sa nestotožnil s dôvodmi uvedenými v proteste prokurátora a nahradil ich vlastným dôvodom, poukazujúc na § 3 ods. 5 Správneho poriadku. Protestom napadnuté rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa je podľa názoru žalovaného nezákonné a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nemal byť povolený. Vláda Slovenskej republiky dňa 08.07.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii, ktorá mala byť umiestnená aj v katastrálnom území E. V zmysle § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. vzniklo zo zákona predkupné právo štátu dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou. V čase povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bolo potrebné na túto skutočnosť v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona prihliadnuť, katastrálne konanie malo byť prerušené a účastníci konania mali byť vyzvaní, aby predložili listiny preukazujúce, že štát svoje predkupné právo vyplývajúce z § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. nevyužil. Ak by túto skutočnosť nepreukázali, bol by to dôvod na zastavenie katastrálneho konania podľa § 31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona.

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

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

nehnutelností a teda ide o odlišnú právnu a skutkovú situáciu. V danej veci ide o zákonné predkupné právo, na ktoré nemožno aplikovať § 603 Občianskeho zákonníka.

V závere svojho rozhodnutia žalovaný uviedol, že správne orgánu prvého stupňa bola dňa 22.07.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR o zápis predkupného práva štátu a táto bola zaevidovaná pod sp. zn. Z 5113/2015. Prílohou tejto žiadosti bola overená kópia osvedčenia Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 13.07.2015 vydaného podľa § 3 ods. 2 zákona č. 175/1999 Z. z. a medzi nehnuteľnosťami uvedenými v prílohe č. 1 k osvedčeniu je aj parcela registra C č. XXXX - orná pôda o výmere XXX mX na liste vlastníctva č. XXXX.

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

Žalovaný bol toho názoru, že v čase povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností dňa 23.07.2015 v prospech žalobcu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/C15 zo dňa 17.06.2015 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015 neboli splnené podmienky uvedené v § 31 ods. 1 katastrálneho zákona.

### III. Zhrnutie argumentov žalobcu v podanej žalobe

6. V podanej žalobe zo dňa 25.02.2016 žalobca žiadal zrušiť rozhodnutie žalovaného č. Upo 18/2016-4/Br, OU-NR-OOP-2016/005661-4 k: Pd 217/15/4403-2, V 5166/2015 zo dňa 26.01.2016. Uviedol, že žalovaný spája § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 154/2015 Z. z. účinného od 07.07.2015 (predkupné právo štátu k dotknutým nehnuteľnostiam vzniklo dňa 08.07.2015 v zmysle uznesenia vlády SR č. 401/2015 zo dňa 08.07.2015) s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu (samotnej kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti) zo dňa 17.06.2015. V tejto súvislosti sa žalobca zaoberal definíciou právneho úkonu a otázkou jeho platnosti, resp. absolútnej neplatnosti. V predmetnej veci je podľa žalobcu významným momentom tá skutočnosť, že právny úkon vznikol dňa 17.06.2015, t. j. v čase, kedy žiadne predkupné právo štátu k predmetnej nehnuteľnosti neexistovalo. Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti prebieha v tzv. intabulačnom režime nadobúdania vlastníckeho práva. K titulu nadobudnutia vlastníckeho práva, t. j. k zmluve musí pristúpiť i modus, t. j. zápis do príslušného registra, v ktorom sa evidujú vlastnícke práva k nehnuteľnostiam. Obligačná zmluva je to, čo zakladá právny vzťah medzi predávajúcim a nadobúdateľom.

V ďalšej časti žaloby žalobca poukázal na skutočnosť, že v čase uzavretia zmluvy (17.06.2015) neexistovali žiadne dôvody, pre ktoré by mala byť zmluva neplatná, nakoľko v tom čase neexistovalo predkupné právo štátu. Predávajúca v čase uzavretia zmluvy nebola povinná (a ani nemohla, nakoľko v čase uzavretia zmluvy neexistovalo) uplatniť predkupné právo štátu, ktoré vzniklo až 08.07.2015, pričom túto povinnosť, vzhľadom na viazanosť svojím obligačným prejavom, nemala ani v priebehu vkladového konania. Opačný výklad by podľa názoru žalobcu predstavoval neprimeraný zásah do vlastníckeho práva tak, ako je chránené v článku 20 Ústavy Slovenskej republiky.

Ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov neobsahuje žiadne ustanovenie, z ktorého by vyplývala absolútna neplatnosť právneho úkonu, napr. znením „inak je právny úkon neplatný“ a ani žiadne ustanovenie „zákazu“ nakladania s majetkom, ktoré by mohlo zakladať napr. relatívnu neplatnosť. Uvedená právna norma teda neurčuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu (navyše uskutočneného v čase, kedy takéto ustanovenie neexistovalo). Napriek tomu, že v čase vzniku právneho úkonu predkupné právo štátu neexistovalo, žalobca považoval za potrebné uviesť, že príslušná právna úprava nespája porušenie predkupného práva štátu s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu a bližšie neustanovuje ďalšie podmienky výkonu a postupu pri uplatňovaní tohto predkupného práva, len toto predkupné právo všeobecne konštatuje. Zákon č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov vymedzuje len okamih vzniku predkupného práva, ktoré je ako občianskoprávny inštitút vymedzené komplexne v Občianskom zákonníku a môže mať vecnoprávny alebo záväzkovoprávny charakter.

V ďalšej časti žaloby poukázal žalobca na zodpovednosť štátu a na jeho pochybenie, keď bezodkladne po vzniku predkupného práva neinformoval Okresný úrad v Nitre, katastrálny odbor a nepožiadal o jeho zápis tak, ako mu to ukladá § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., čím relevantným spôsobom spochybnil právnu istotu svojich občanov a narušil princíp hodnovernosti údajov katastra.

Na podporu svojej argumentácie žalobca dal do pozornosti správneho súdu i návod Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky v rámci Katastrálneho bulletinu č. 2/2014 a odpoveď na otázku číslo 37.

V nadväznosti na uvedené žalobca nepovažoval dôvody správneho orgánu za dostatočné. Bol toho názoru, že ich možno označiť ako nedôvodné a spočívajúce na nesprávnom právnom posúdení, čo spôsobuje nezákonnosť rozhodnutia.

V záverečnej časti žaloby sa žalobca zaoberal prechodnými ustanoveniami zákona č. 175/1999 Z. z., konkrétne § 6b ods. 2. Bol toho názoru, že z logického a gramatického výkladu tohto zákonného ustanovenia je zrejmé, že zákonodarca mal na mysli všetky druhy konaní, samozrejme aj tie, ktoré súvisia so žiadosťou o vydanie osvedčenia o významnej investícii, ako to uvádza dôvodová správa. Vzhľadom na to, že vznik predkupného práva štátu podľa zákona č. 154/2015 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 175/1999 Z. z. o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sa zapisuje do katastra nehnuteľností, tak prechodné ustanovenia sa nesporne vzťahujú i na tieto správne konania. Z uvedeného teda vyplýva, že ak pred účinnosťou novely existovali podania na katastri, tak všetky začaté konania sa dokončia podľa právnych predpisov dovtedy platných, t. j. bez ohľadu na predkupné právo štátu, ktoré vzniklo až po začatí správneho konania. V tomto smere zákon č. 175/1999 Z. z. predstavuje normu *lex specialis* k všeobecnejším právnym predpisom, napr. k zákonu č. 162/1995 Z. z. (*lex generalis*).

Žalobca v podanej žalobe poukázal i na viacero rozhodnutí Najvyššieho súdu SR (napr. pod sp. zn. 4 Obo 20/2007, 5 Oboer 29/2013, 1 Sžr 15/2012, 6 Cdo 107/2011), Najvyššieho súdu ČR (sp. zn. 30 Cdo 2371/2010). Dôvody žalobou napadnutého rozhodnutia žalobca nepovažoval za dostatočné, bol toho názoru, že ich možno označiť ako nedôvodné, nesprávne a teda aj nezákonné. Navrhol preto správne súdu, aby žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného zo dňa 26.01.2016 zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie.

#### IV. Zhrnutie vyjadrenia žalovaného

7. Žalovaný vo vyjadrení k podanej žalobe poukázal na odôvodnenie žalobou napadnutého rozhodnutia, ktoré považoval za vecne správne a zákonné. K námietke žalobcu týkajúcej sa (ne)platnosti predmetnej kúpnej zmluvy odkázal na argumentáciu uvedenú v odôvodnení svojho rozhodnutia. Bol toho názoru, že § 6b ods. 2 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov nie je možné aplikovať vo vzťahu ku konaniu o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. K predkupnému právu štátu uviedol, že vzniklo zo zákona dňom 08.07.2015 (kedy bol uznesením vlády SR č. 401 schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“), a to s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov. V čase povolenia vkladu do katastra nehnuteľností mal správny orgán prvého stupňa na túto skutočnosť prihliadať, keďže ide o právne významnú skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu. Bolo teda potrebné v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát využil svoje zákonné predkupné právo bez ohľadu na to, či došlo k zápisu existujúceho zákonného predkupného práva do katastra nehnuteľností.

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

V závere svojho vyjadrenia žalovaný navrhol, aby súd pribral do konania účastníčku katastrálneho konania K. F. a aby podanú žalobu zamietol.

#### V. Vstup prokurátora do konania a jeho vyjadrenie k žalobe

8. Krajská prokuratúra Nitra v podaní pod č. Kc 44/16/4400-2 zo dňa 20.05.2016 súdu oznámila, že s poukazom na § 35 ods. 2 písm. i/ Občianskeho súdneho poriadku vstupuje do začatého konania prokurátor.

V podaní zo dňa 04.07.2016 prokurátor podal vyjadrenie, ktoré sa týkalo predkupného práva štátu a vkladového konania. Uviedol v ňom, že predkupné právo vzniká buď na základe zákona alebo na základe zmluvy. Záonné predkupné právo je okrem iného upravené aj v ustanovení § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov. Vzhľadom na skutočnosť, že vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401 zo dňa 08.07.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“, ktorá má byť umiestnená i v katastrálnom území E. vznikla orgánu katastra v každom vkladovom konaní týkajúcom sa nehnuteľností v tomto katastrálnom území povinnosť skúmať, či sa na ne nevzťahuje predkupné právo štátu a či prevodca splnil zákonom uloženú povinnosť ponúknuť prevádzanú nehnuteľnosť prednostne štátu. Na zákonné predkupné právo štátu podľa ustanovenia § 3 ods. 5 citovaného zákona musí orgán katastra prihladať bez ohľadu na to, či už bolo zapísané do katastra nehnuteľností. Samotný zápis tohto práva do katastra nehnuteľností plní len evidenčnú funkciu. Neobstojí teda argumentácia žalobcu prechodným ustanovením § 6b ods. 2 citovaného zákona, ktoré sa týka len tých konaní, ktoré boli priamo upravené poslednou novelou zákona č. 154/2015 Z. z. (napr. vyvlastňovacieho konania) a nie predkupného práva, ktoré nemá povahu konania, ale hmotnoprávneho inštitútu.

V ďalšej časti svojho vyjadrenia prokurátor poukázal na § 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 a na povinnosti, ktoré má katastrálny orgán pri vkladovom konaní, pričom je povinný prihladať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Osobitný prípad obmedzenia dispozičného oprávnenia prevodcu predstavuje aj zákonné predkupné právo podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov. Je chybný názor žalobcu, podľa ktorého nie je možné prihladať na predkupné právo vzniknuté po uzavretí zmluvy. Uzavretím zmluvy o prevode nehnuteľností síce zmluva nadobudla účinnosť, ale k samotnému prevodu vlastníctva dochádza až vkladom do katastra na základe právoplatného rozhodnutia orgánu katastra o povolení vkladu. Možno teda konštatovať, že ak predkupné právo štátu na prevádzaný pozemok vzniklo dňa 08.07.2015, tak bolo povinnosťou katastrálneho odboru toto zohľadniť pri rozhodovaní v rámci vkladového konania pod č. V 5166/2015. Správny orgán prvého stupňa mal vkladové konanie prerušiť podľa § 31a písm. c/ katastrálneho zákona a jeho účastníkov vyzvať na preukázanie neuplatnenia predmetného zákonného predkupného práva zo strany štátu. Nepreukázanie tejto skutočnosti by bolo dôvodom pre následné zastavenie vkladového konania podľa § 31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona. Keďže správny orgán prvého stupňa takto nepostupoval, ale rozhodol bez ďalšieho o povolení vkladu vlastníckeho práva rozhodnutím č. V 5166/2015 zo dňa 23.07.2015, jeho rozhodnutím bol porušený zákon, v dôsledku čoho bolo zrušenie tohto rozhodnutia v konaní o proteste prokurátora zákonné a dôvodné. S poukazom na uvedené skutočnosti prokurátor navrhol podanú žalobu zamietnuť.

## VI. Ďalší priebeh súdneho konania

9. Uznesením č. k. 15S/4/2016-31 zo dňa 10.06.2016 súd pribral do konania účastníčku administratívneho konania K. F., ktorú následne vyzval, aby sa k podanej žalobe v určenej lehote písomne vyjadrila s tým, že ak tak neurobí, súd môže konať vo veci ďalej.

10. Uznesením č. k. 15S/4/2016-43 zo dňa 20.04.2017 súd návrh Krajskej prokuratúry Nitra na priznanie postavenia osoby zúčastnenej na konaní spoločnosti MH Invest II, s. r. o., Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava, s poukazom na § 41 ods. 3 Správneho súdneho poriadku (ďalej len SSP) zamietol.

11. Právny zástupca žalobcu vo svojom vyjadrení zo dňa 28.06.2017 reagoval na vyjadrenie žalovaného k podanej žalobe a na vyjadrenie prokurátora zo dňa 04.07.2016. Uviedol v ňom, že správny orgán vec nesprávne právne posúdil s tým, že § 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 je potrebné vykladať vo väzbe na ustanovenie § 30 ods. 5 písm. a/ tohto zákona. V katastrálnom zákone absentuje zákonné zmocnenie správneho orgánu na to, aby žiadal účastníkov konania preukázať tú skutočnosť, či štát svoje predkupné právo využil alebo nevyužil. Správny orgán nesprávne právne posúdil obsah a oprávnenia z predkupného práva, neaplikoval všetky relevantné všeobecne záväzné právne predpisy, predovšetkým Občiansky zákonník. Podľa názoru žalobcu bolo potrebné vychádzať z koncepcie a účelu inštitútu predkupného práva ako takého, pretože zákon č.

175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov vymedzuje len spôsob vzniku predkupného práva, ktoré je občianskoprávnym inštitútom a je komplexne upravený v Občianskom zákonníku, pričom poukázal na § 853 Občianskeho zákonníka. Žalobca má za to, že z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu je potrebné aj na zákonné predkupné právo vyplývajúce z § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve podľa ustanovení § 602 až § 606 Občianskeho zákonníka. Uvedený názor vychádza z judikatúry Ústavného súdu ČR (sp. zn. I ÚS 156/05) a Najvyššieho súdu ČR (sp. zn. 22 Cdo 2821/2014). Citovaný zákon č. 175/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov neobsahuje špecifickú úpravu predkupného práva a nie je dôvod odkloniť sa od logických argumentov uvádzaných v judikátoch, v ktorých boli prejednávané skutkovo obdobné veci. Správny orgán sa nesprávnym právnym posúdením vecí nedôvodne postavil na stranu štátu, a to konštatovaním, že predmetná zmluva je právnym úkonom absolútne neplatným. V zmysle uvedenej argumentácie však ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu. V prípade porušenia predkupného práva štátu nejde o rozpor právneho úkonu so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, preto bol správny orgán prvého stupňa povinný vklad povoliť.

12. Žalovaný v reakcii na vyjadrenie žalobcu uviedol, že na skutočnosť, či zmluva neodporuje zákonu, je povinný správny orgán prihliadať podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Právny úkon, ktorým predávajúci opomenie svoju zákonnú povinnosť ponúknuť predmetnú nehnuteľnosť na predaj štátu, ktorému zo zákona vzniklo predkupné právo, je nedovoleným a absolútne neplatným právnym úkonom. Právny úkon porušujúci zákonné predkupné právo štátu je absolútne neplatný pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

13. Následne súd nariadil vo veci pojednávanie, na ktoré predvolal právneho zástupcu žalobcu, žalovaného, Krajskú prokuratúru Nitra a pribratú ďalšiu účastníčku konania. Na pojednávaní sa k predmetnej veci vyjadrila substitútka právneho zástupcu žalobcu, zástupkyňa žalovaného a zástupca Krajskej prokuratúry Nitra. Ďalšia účastníčka konania sa pojednávania nezúčastnila, pričom svoju neúčast vopred písomne ospravedlnila zo zdravotných dôvodov.

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

14. Krajský súd v Nitre ako súd vecne a miestne príslušný preskúmal napadnuté rozhodnutie žalovaného zo dňa 26.01.2016 v rozsahu a z dôvodov uvedených v žalobe, pričom dospel k záveru, že podaná žaloba nie je dôvodná.

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

16. Vychádzajúc zo znenia citovaného ustanovenia § 140 SSP správny súd poukazuje na totožné rozsudky Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/18/2016-123 zo dňa 07.06.2017, č. k. 11S/19/2016-148 zo dňa 07.06.2017, č. k. 11S/30/2016-111 zo dňa 12.07.2017, č. k. 11S/32/2016-122 zo dňa 28.06.2017, č. k. 15S/5/2016-120 zo dňa 23.10.2017 a č. k. 15S/6/2016-112 zo dňa 14.11.2017.

17. K otázke predkupného práva štátu správny súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR pod sp. zn. 1Sžr/103/2012 zo dňa 09.04.2013 uvádzaný v doteraz vydaných rozsudkoch. Z jeho záverov jednoznačne vyplýva, že správny orgán je pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povinný prihliadať i na existenciu predkupného práva štátu a toto právo posudzovať ako skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu. V tomto preskúmaní konaní nemohlo byť úlohou súdu na základe správnej žaloby podanej žalobcom riešiť otázku zákonnosti pôvodného, protestom napadnutého rozhodnutia z hľadiska námietok žalobcu v podanej žalobe. Podľa rozhodovacej činnosti súdov môže byť v konaní o proteste prokurátora predmetom preskúmania súdom len zákonnosť tohto rozhodnutia a rozhodnutia správy katastra, ktorým vyhovela protestu prokurátora, a to z hľadiska, či protestu prokurátora malo alebo nemalo byť vyhovené. V tomto konaní nie je možné preskúmať rozhodnutie pôvodné, t. j. rozhodnutie o povolení vkladu, ani riešiť otázku, komu svedčí vlastnícke právo. Povinnosťou súdu je skúmať najmä to, či protest prokurátora bol podaný oprávneným subjektom, či bol podaný v zákonom stanovenej lehote a či dôvody v ňom uvedené nevybočujú z rámca zákona. Tým je vymedzená úloha súdu v preskúmaní konaní, v rámci ktorého súd nie je oprávnený riešiť otázku zákonnosti pôvodného

rozhodnutia z hľadiska jeho obsahu (rozsudok Najvyššieho súdu SR č. k. 10Sžr/27/2012-77 zo dňa 24.10.2012, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžr/127/2013 zo dňa 24.09.2014).

18. Vychádzajúc z právnych názorov Najvyššieho súdu SR a skúmajúc podmienky v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre správny súd konštatuje, že protest prokurátora má zákonom stanovené náležitosti. Bol podaný oprávneným subjektom a v zákonom stanovenej lehote 3 rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia správneho orgánu. Dôvody v ňom uvedené nevybočujú z rámca zákona. Protest má oporu v § 31 ods. 1 katastrálneho zákona najmä v tom, že pri rozhodovaní o vklade správny orgán neprihliadol na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (existencia zákonného predkupného práva štátu). Súčasne bolo porušené aj ustanovenie § 32 ods. 1 Správneho poriadku, keď správny orgán presne a úplne nezistil skutkový stav veci.

19. V intenciách vyššie uvedených skutočností správny súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná, a preto ju podľa § 190 SSP zamietol.

20. O trovách konania správny súd rozhodol tak, že žalovanému, ktorý mal v konaní plný úspech (súd žalobu zamietol), nepriznal náhradu trov konania s poukazom na § 168 SSP, nakoľko zo súdneho spisu nevyplýva, že by žalovanému 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 nezistil.

Náhradu trov konania súd nepriznal ani Krajskej prokuratúre Nitra a ani ďalšej účastníčke konania K. F., keďže im v súvislosti s týmto konaním žiadne preukázateľné trovy nevznikli.

21. Rozhodnutie správneho súdu bolo prijaté v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu správneho súdu nie je prípustný opravný prostriedok, ak tento zákon neustanovuje inak (§ 133 ods. 2 SSP).

Proti každému právoplatnému rozhodnutiu krajského súdu je prípustná kasačná sťažnosť, ak zákon neustanovuje inak (§ 439 ods. 1, 2, 3 SSP).

Kasačnú sťažnosť možno odôvodniť len dôvodmi uvedenými v § 440 ods.1, 2 SSP. V kasačnej sťažnosti nemožno uplatňovať nové skutočnosti a dôkazy, okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podanej kasačnej sťažnosti.

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 (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.