

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 1Svk/42/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4021200157
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Hatalová
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2024:4021200157.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Hatalovej, PhD., LL.M. a členov senátu JUDr. Kataríny Cangárovej, PhD., LL.M. (sudca spravodajca) a JUDr. Mariána Fečíka v právnej veci žalobkyne (sťažovateľky): U. L., nar. XX. L. XXXX, bytom J. XXXX/XR., XXX XX A., právne zastúpená: Advokátska kancelária SOLICITOR SK, s. r. o., so sídlom Ďateľinová 10, 821 01 Bratislava, IČO: 36 867 683, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, so sídlom Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava, IČO: 00 166 260, za účasti: J. F., nar. XX. T. XXXX, bytom F. XX, XXX XX M., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. VoÚ 62/2020/S1 zo dňa 26. januára 2021, v konaní o kasačnej sťažnosti žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/34/2021-104 zo dňa 16. marca 2022, takto

rozhodol:

- I. Kasačná sťažnosť sa zamietá.
- II. Účastníkom konania sa nárok na náhradu trov kasačného konania nepriznáva.

odôvodnenie:

I. Priebeh administratívneho konania

1. Dňa 22.07.2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej aj „správny orgán prvého stupňa“) doručený návrh zo dňa 20.07.2015 podaný žalobkyňou na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy číslo: 2015/7/20/Draž/1558/1559 zo dňa 20.07.2015 uzavretej medzi J. F. ako predávajúcim a žalobkyňou ako kupujúcou (ďalej aj „kúpna zmluva zo dňa 20.07.2015“). Predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 20.07.2015 bol prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území R., evidovaných na LV č. XXXX ako parcely registra E KN - parc. č. XXXX orná pôda vo výmere 607 m² a parc. č. XXXX orná pôda vo výmere 489 m², v podielovom spoluvlastníctve predávajúceho v podiele 1/12-tiny k celku.

2. Rozhodnutím č. V 5933/15 zo dňa 26.08.2015 (ďalej aj „rozhodnutie o povolení vkladu“) správny orgán prvého stupňa vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.07.2015 povolil.

3. Proti rozhodnutiu o povolení vkladu podal prokurátor Okresnej prokuratúry Nitra protest č. Pd 242/15/4403-2 zo dňa 16.10.2015 (ďalej aj „protest prokurátora“) z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva štátu, ktoré vzniklo v zmysle § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov (ďalej aj „zákon č. 175/1999 Z. z.“).

4. Správny orgán prvého stupňa rozhodnutím č. UP 61/2015-8 zo dňa 04.11.2015 protestu prokurátora vyhovel a rozhodnutie o povolení vkladu zrušil.

5. V súlade s právnym názorom prokurátora, správny orgán prvého stupňa vydal podľa § 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 (ďalej aj „katastrálny zákon“) rozhodnutie o prerušení

konania č. V 5933/2015-11 zo dňa 14.01.2016. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že dňa 08.07.2015 bol schválený Návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“ a týmto dňom vzniklo zo zákona predkupné právo štátu v zmysle § 3 ods. 5 a § 1 ods. 3 zákona č. 175/1999 Z. z. V intenciách názoru prokurátora správny orgán prvého stupňa vyzval účastníkov katastrálneho konania, aby doložili listiny preukazujúce skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Keďže účastníci katastrálneho konania túto skutočnosť nepreukázali, správny orgán prvého stupňa v súlade s § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona konanie zastavil rozhodnutím č. V 5933/2015-14 zo dňa 17.02.2016 (ďalej aj „rozhodnutie o zastavení konania“). Na odvolanie žalobkyne Okresný úrad, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností rozhodnutím č. Vo 19/2016-2/Br,OU-NR-OOP5-2016/016456-2/Br k: V 5933/2015 zo dňa 21.03.2016 odvolanie žalobkyne zamietol a rozhodnutie o zastavení konania potvrdil (ďalej aj „rozhodnutie o potvrdení zastavenia konania“).

6. Proti rozhodnutiu o potvrdení zastavenia konania podala žalobkyňa správnu žalobu, o ktorej rozhodol Krajský súd v Nitre (ďalej aj „krajský súd“) rozsudkom č. k. 11S/103/2016-97 zo dňa 13.09.2017 tak, že rozhodnutie o potvrdení zastavenia konania zrušil a vec vrátil Okresnému úradu, odboru opravných prostriedkov, referátu katastra nehnuteľností na ďalšie konanie s tým, že prezentoval názor, že bolo potrebné rozhodnúť v merite veci (ďalej aj „v poradí prvý rozsudok krajského súdu“).

7. Proti v poradí prvému rozsudku krajského súdu podal Okresný úrad, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností kasačnú sťažnosť, o ktorej rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „Najvyšší súd SR“ alebo „najvyšší súd“) rozsudkom sp. zn. 4Sžrk/2/2018 zo dňa 03.03.2020 tak, že kasačnú sťažnosť zamietol.

8. Následne Okresný úrad, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností rozhodnutím č. Vo 19/2016-23/Br, OU-NR-OOP5-2020/000827-23 k: V 5933/2015 zo dňa 21.05.2020 odvolaniu žalobkyne vyhovel, rozhodnutie o zastavení konania zrušil a vec vrátil správne orgánu prvého stupňa na nové prejednanie a rozhodnutie.

9. Správny orgán prvého stupňa rozhodol opätovne (druhýkrát) vo veci návrhu zo dňa 20.07.2015, a to rozhodnutím č. V 5933/2015-37 zo dňa 24.06.2020 (ďalej aj „prvostupňové rozhodnutie“ alebo „rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad“), ktorým podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy zo dňa 20.07.2015.

10. Čo sa týka predmetu prevodu, správny orgán prvého stupňa pri skúmaní podmienok na povolenie vkladu v novom konaní zistil, že parcely registra E par. č. XXXX a č. XXXX, katastrálne územie R., v operáte katastra nehnuteľností evidované nie sú. Tieto parcely boli zamerané geometrickým plánom úradne overeným pod číslom 469/2016 a boli z nich vytvorené parcely CKN s parc. č. XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 19 m², parc. č. XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 326 m² a parc. č. XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 262m², parc. č. XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 170 m², parc. č. XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 319 m². Predmetný geometrický plán tvoril podklad rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa č. OU-NR-PLO 2016/017783 zo dňa 31.03.2016 o odňatí poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Zápis bol vykonaný v konaní Z 2637/2016. Následne na podklade geometrického plánu úradne overeného pod č. G1-1046/2019 bola parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 170 m² rozdelená a boli vytvorené parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 34 m², parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 53 m², parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 47 m², parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 19 m² a parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 17 m². Zápis bol vykonaný v konaní R 1096/2019. Na základe vyššie uvedených zistení správny orgán prvého stupňa skonštatoval, že predmet prevodu je v zmluve označený neplatnými údajmi katastra nehnuteľností v rozpore s § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona.

11. Čo sa týka účastníka konania na strane prevodcu, správny orgán prvého stupňa pri skúmaní podmienok na povolenie vkladu v novom konaní zistil, že dňa 31.03.2016 bol povolený vklad vlastníckeho práva k parcelám registra C s parc. č. XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 19 m², parc. č. XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 326 m² a parc. č. XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 262m², parc. č. XXX/XXX., ostatné plochy o výmere 170 m², parc. č. XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 319 m², vytvorené z E KN parc. č. XXXX a parc. č. XXXX v prospech MH Invest, s.r.o. v 1/12, na podklade kúpnej zmluvy č. XXXXX/XXXX/XXXX/R.XXX/XXXX uzavretej dňa 04.03.2016 v znení doložky o oprave zo dňa 13.06.2016 medzi predávajúcim J. a kupujúcim MH Invest, s.r.o. Vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho bol povolený dňa 14.06.2016 rozhodnutím č. V 3338/16. V odôvodnení svojho rozhodnutia správny orgán prvého stupňa ďalej uviedol, že kúpnu zmluvou uzavretou medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a MH Invest II, s.r.o. ako kupujúcim previedol predávajúci parcely č. XXX/XXX, XXX/XXX, XXX/XXX, XXX/XXX a XXX/XXX kupujúcemu a vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 24.06.2016 rozhodnutím č. V 6219/2016. Následne tieto pozemky boli predmetom

vyvlastnenia, ku ktorému došlo rozhodnutím o vyvlastnení vydaným Okresným úradom Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2016. Týmto rozhodnutím bolo vyvlastnené vlastnícke právo vlastníkovi MH Invest II, s.r.o. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. Zápis bol vykonaný v konaní Z 9249/16. Následne spoločnosť MH Invest, s.r.o. previedla pozemky parcely registra C KN parc. č. XXX/XXX a XXX/XXX spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o., a to kúpnu zmluvou č. 20170079 zo dňa 12.11.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 09.02.2018. Vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 15.02.2018 rozhodnutím pod č. V 11357/2017.

12. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie, o ktorom rozhodol žalovaný rozhodnutím č. VoÚ 62/2020/SI zo dňa 26.01.2021 (ďalej aj „rozhodnutie žalovaného“ alebo „preskúmané rozhodnutie“) tak, že odvolanie žalobkyne zamietol a rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad potvrdil. V preskúmanom rozhodnutí sa žalovaný stotožnil so závermi správneho orgánu prvého stupňa prezentovanými v odôvodnení prvostupňového rozhodnutia a uzavrel, že predávajúci J. F. v čase rozhodovania o návrhu na vklad nie je vlastníkom prevádzaných pozemkov registra E KN parc. č. XXXX a č. XXXX, ktoré sú evidované v operáte katastra nehnuteľností s inými údajmi katastra nehnuteľností ako v zmluve. Žalovaný nepovažoval kúpnu zmluvu zo dňa 20.07.2015 za vklad schopný a podmienky na vznik vlastníckeho práva za splnené.

II. Konanie pred správnym súdom

13. Proti rozhodnutiu žalovaného podala žalobkyňa v zákonnej lehote (všeobecnú) správnu žalobu na Krajský súd v Nitre (ďalej aj „krajský súd“ alebo „správny súd“), ktorou sa domáhala preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného, jeho zrušenia (ako i rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu) a priznania práva na náhradu trov konania.

14. Krajský súd rozsudkom č. k. 11S/34/2021-104 zo dňa 16.03.2022 (ďalej aj „napadnutý rozsudok“) žalobu žalobkyne ako nedôvodnú podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej aj „SSP“) zamietol. Žalovanému a príbratému účastníkovi právo na náhradu trov konania nepriznal.

15. Úvodom vlastného právneho posúdenia krajský súd uviedol, že s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., v znení účinnom od 07.07.2015, vzniklo dňom 08.07.2015 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. Krajský súd následne argumentoval tým, že je nesporné, že sa medzi nimi nachádzajú i pozemky registra „E“ katastrálneho územia R. - parc. Č. XXXX a parc. Č. XXXX a správny orgán prvého stupňa získal vedomosť o existencii tohto práva najneskôr dňa 22.07.2015, kedy mu bola 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 vydané 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 S., S., L., C. (medzi ktorými boli uvedené i pozemky registra „E“ k. ú. R., ktoré boli predmetom prevodu v kúpnej zmluve zo dňa 20.07.2015). Žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu v súlade so zákonom č. 175/1999 Z. z. bola zaevidovaná na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. Z 5113/2015 a tento spis bol správne mu súdu predložený v konaní vedenom na krajskom súde pod sp. zn. 11S/103/2016. Táto skutočnosť bola preto správne mu súdu známa z jeho predchádzajúcej rozhodovacej činnosti v obdobných veciach.

16. V odôvodnení napadnutého rozsudku krajský súd uviedol, že z § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, v znení účinnom do 30.06.2016, vyplývali pre správny orgán prvého stupňa rozsiahle povinnosti pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Do jeho kompetencie pri rozhodovaní o vklade (okrem iného) patrilo skúmať i to, či predávajúci bol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, a či sa neprieči dobrým mravom. 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 na viaceré právne predpisy, ktorých výpočet je demonštratívny.

17. Správny súd sa stotožnil s argumentami žalovaného v preskúmanom rozhodnutí a skonštatoval, že predkupné právo štátu k nehnuteľnosti na parcele č. XXXX a XXXX k. ú. R. vzniklo zo zákona dňa 08.07.2015, teda dvanásť dní predtým, ako bola uzavretá kúpna zmluva medzi J. F. a žalobkyňou. Následne poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR týkajúce sa problematiky predkupného práva

štátu, a to sp. zn. 5Sžrk/2/2018 zo dňa 31.07.2019 a sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18.05.2018 publikované v Zbierke stanovísk NS a súdov SR č. 6/2018 pod č. 54/2018. Následne správny súd uzavrel, že správny orgán prvého stupňa pri opätovnom rozhodovaní (druhýkrát) o návrhu na vklad zo dňa 20.07.2015 správne prihliadal na tú skutočnosť, že štát uplatnil svoje predkupné právo k sporným nehnuteľnostiam a ktoré následne prešli viacerými zmenami v osobe vlastníka ako i zmenami v údajoch katastra nehnuteľností.

18. V tejto súvislosti krajský súd zdôraznil, 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. Žalobkyňa uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 20.07.2015 nenadobudla vlastnícke právo k tam uvedeným nehnuteľnostiam a správny orgán, ktorý konal o návrhu na vklad vlastníckeho práva, mal s poukazom na § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okrem iného skúmať i to, či predávajúci bol dňa 20.07.2015 oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či kúpna zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom a taktiež mal prihliadať na všetky skutočnosti, ktoré existovali v čase jeho rozhodovania a mohli by mať vplyv na povolenie vkladu. Uvedené znamená, že vzhľadom na existenciu podkladov, ktoré mu boli doručené dňa 22.07.2015 mal taktiež preveriť a skúmať, či sa významná investícia bude nachádzať i na pozemkoch, ktoré boli predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.07.2015.

19. V dôvodoch napadnutého rozsudku krajský súd ďalej uviedol, že nevzhliadol nijaký zákonný dôvod, pre ktorý by mal byť povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.07.2015. Nepochybili preto ani správne orgány v konaní v predmetnej veci. Správny orgán prvého stupňa pri svojom rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva správne skúmal, či predávajúci mohol dňa 20.07.2015 (dvanásť dní nasledujúcich po vzniku predkupného práva - 08.07.2015) nakladať s nehnuteľnosťou, či jeho zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli už v uvedený deň obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, či sa neprieči dobrým mravom a taktiež prihliadal i na skutkové a právne skutočnosti, ktoré popísal v odôvodnení svojho rozhodnutia a dospel k záveru, že vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.07.2015 nemožno povoliť, čo správne konštatoval v preskúmanom rozhodnutí i žalovaný.

20. Vo vzťahu k žalobným námietkam správny súd uviedol, že ich nepovažuje za dôvodné. Správny orgán prvého stupňa pri rozhodovaní o návrhu zo dňa 20.07.2015 bol povinný vychádzať zo stavu v čase svojho druhého rozhodovania (t. j. 24.06.2020), 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 20.07.2015. Správny súd sa nestotožnil s tvrdením žalobkyne o nesprávnej aplikácii relevantných právnych noriem, naopak bol toho názoru, že správne orgány pri svojom rozhodovaní vychádzali zo skutočného stavu, ktorý vyplýval z administratívneho spisu a na tento stav správne aplikovali i predpisy procesného ako i hmotného práva. V súvislosti s touto námietkou správny súd dal do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Sžrk 8/2018 zo dňa 28.05.2020.

21. Správny súd nesúhlasil s konštatovaním žalobkyne o chránení záujmu štátu v neprimeranom rozsahu a v rozpore s právnymi predpismi. Argumentoval tým, že 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. K potrebe postupovať vo vzťahu k účastníkovi konania predvídateľným spôsobom, správny súd poukázal na množstvo predchádzajúcich rozhodnutí správnych orgánov, ktoré sa týkali priamo žalobkyne a predkupného práva štátu. V tomto bode následne uviedol, že správne orgány postupovali i v tejto veci vo vzťahu k žalobkyňi obdobným spôsobom a v intenciách svojich predchádzajúcich rozhodnutí.

22. K námietke týkajúcej sa rozporu s § 3 a § 5 zákona č. 175/1999 Z. z. správny súd uviedol, že žalobkyňa žiadnym spôsobom nešpecifikuje, v čom by ňou tvrdený rozpor mal spočívať, resp. čo by malo byť v rozpore s uvádzanými ustanoveniami zákona. Predkupné právo štátu k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 20.07.2015 v katastrálnom území R., vzniklo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., pričom tento zákon automaticky nespája jeho porušenie s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu a vymedzuje len okamih vzniku predkupného práva. Žalobkyňa v žalobe tvrdila, že správny orgán prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia spája porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou a žalovaný poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, ktoré hovorí o dodatočnej nemožnosti plnenia, pričom z toho dôvodu je potom podľa jej názoru odôvodnenie logicky rozporné a arbitrárne, dôsledkom čoho je

porušenie práva na súdnu ochranu. Ani túto námietku žalobkyne nepovažoval krajský súd za dôvodnú a tvrdenie žalobkyne vyhodnotil ako nezodpovedajúce skutočnosti. Správne orgány v odôvodnení svojich rozhodnutí vychádzali z právneho názoru prezentovaného vo viacerých rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR v súvislosti s predkupným právom štátu, v ktorých sa súd ako kasačný súd vyjadril k otázke predkupného práva štátu k nehnuteľnostiam v katastrálnom území R. a z tohto právneho názoru správne orgány ako i správny súd pri rozhodovaní v predmetnej veci vychádzali. V zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona 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 patria i zmeny, ku ktorým došlo po začatí katastrálneho konania vedeného pod zn. V 5933/2015 a ktoré sa týkali parciel č. XXXX orná pôda o výmere 607 m² a parc. č. XXXX orná pôda o výmere 489 m² v katastrálnom území R. (opakovaná zmena vlastníka pozemkov, technický zánik pozemkov) a ktoré správne orgány v odôvodnení svojich rozhodnutí podrobne opísali. Na tieto zmeny musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a nepochybne boli dôvodom, pre ktorý nebolo možné vyhovieť návrhu zo dňa 20.07.2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

23. Za nedôvodné správny súd považoval i námietky žalobkyne spočívajúce v nesprávnom právnom posúdení veci (absolútna neplatnosť právneho úkonu a dodatočná nemožnosť plnenia). V súvislosti s týmito námietkami správny súd opätovne poukázal na v odôvodnení napadnutého rozsudku citované rozsudky Najvyššieho súdu SR a jeho dôvody, ktorý sa týkali i nehnuteľností v katastrálnom území R., ku ktorým vzniklo predkupné právo štátu. Z rozsudkov jednoznačne vyplýva, že správny orgán musí rešpektovať platný a účinný právny stav vyplývajúci i z právnych predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť k času jeho rozhodovania a ktoré nepravou retroaktivitou zasahujú do právneho vzťahu. Správny orgán musí rešpektovať právny stav vyplývajúci z verejnoprávnych predpisov, pričom uvedená situácia bola v rozsudkoch kasačného súdu vyhodnotená ako dodatočná právna nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade.

24. S poukazom na zistenia vyplývajúce z administratívneho spisu a v napadnutom rozsudku uvádzané rozsudky Najvyššieho súdu SR v skutkovo a právne obdobných veciach, správny súd nemal pochybnosti o tom, že postup správnych orgánov pri rozhodovaní v predmetnej veci bol správny a súladný so zákonom. Mal za to, že správne orgány sa v dôvodoch svojich rozhodnutí vysporiadali s existenciou predkupného práva štátu ako i s ďalšími skutočnosťami, na ktoré bolo potrebné v predmetnom katastrálnom konaní prihliadať. Za celkom irelevantné považoval správny súd namietanie zachovania predkupného práva k nehnuteľnosti i voči jej nadobúdateľom a neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov, a to vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu.

III. Argumentácia účastníkov konania v kasačnom konaní

25. Proti napadnutému rozsudku krajského súdu podala žalobkyňa (ďalej aj „sťažovateľka“) v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť z dôvodu, že krajský súd v konaní a pri rozhodovaní porušil zákon tým, že rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 440 ods. 1 písm. g/ SSP) a nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 440 ods. 1 písm. f/ SSP). Sťažnostným návrhom sa sťažovateľka domáhala zmeny napadnutého rozsudku tak, že kasačný súd zruší rozhodnutia správnych orgánov a vec vráti prvostupňovému správne orgánu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

26. Sťažovateľka úvodom kasačnej sťažnosti namietala nepreskúmateľnosť napadnutého rozsudku argumentujúc jeho nedostatočným odôvodnením. Tvrdila, že krajský súd iba popísal skutkový stav prípadu, odcitoval ustanovenia právnych predpisov a následne skonštatoval, že z uvedených ustanovení vyplýva záver o dôvodnosti rozhodnutia žalovaného. Podľa sťažovateľky krajský súd nevedel, aký je obsah predkupného práva a aké sú prípadné následky spojené s jeho porušením. Ustanovenie § 31 ods. 1 katastrálneho zákona predpokladá skúmanie platnosti zmluvy z hmotnoprávnych dôvodov, ale i z hľadiska porušenia procesných predpisov, pričom predkupné právo nie je upravené procesnými predpismi, ale predpismi hmotnoprávnymi. Podstatu odôvodnenia súdneho rozhodnutia by mali tvoriť argumenty, ktorými súd podopiera svoj záver. Sťažovateľka zastávala názor, že z napadnutého rozsudku zrozumiteľne a presvedčivo nevyplýva, prečo správny súd aplikoval citované ustanovenia právnych predpisov a prečo ich v konkrétnych okolnostiach posudzovaného prípadu vykladal práve týmto spôsobom.

27. Následne sťažovateľka argumentovala tým, že posudzovanie zákonnosti sa nemôže zakladať len na posúdení formálneho procesu, ale predovšetkým tých skutočností, či správny orgán pri posudzovaní

predkupného práva (v intenciách citovaného rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Sžrk/8/2018) správne posúdil jeho obsah i prípadné následky s ním spojené. S touto skutočnosťou sa správny súd vôbec nezaoberal. Zo strany správneho súdu nedošlo k subsumpcii skutkového stavu pod relevantné právne normy. Okrem zákona č. 175/1999 Z. z. správny súd nevenoval pozornosť žiadnym hmotnoprávnym predpisom vzťahujúcim sa na posudzovanú vec. I napriek tomu však vyslovil záver, že v zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona porušenie predkupného práva štátu je takou skutočnosťou, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu. Vzhľadom na dikciu § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, v ktorom sa nachádza neurčitý právny pojem „skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu“, je nevyhnutné zaujať jasný právny záver ohľadne obsahu (vecného) predkupného práva štátu, jeho prípadného vplyvu na platnosť/neplatnosť zmluvy, respektíve či vôbec pripadá do úvahy na predkupné právo nazerať ako na skutočnosť majúcu vplyv na povolenie vkladu, keď ako vecné právo zostáva zachované pre každého ďalšieho nadobúdateľa.

28. Krajskému súdu ďalej sťažovateľka vytkla nesprávne právne posúdenie následkov spojených s predkupným právom štátu a nesprávny právny záver o povinnosti správneho orgánu zaoberať sa predkupným právom štátu. Sťažovateľka zastávala názor, že s predkupným právom sa dodatočná nemožnosť plnenia nespája. Argumentovala tým, že pojmové znaky nemožnosti plnenia a jej následky sú upravené v § 575 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj „OZ“), pričom záväzok plniť podľa kúpnej zmluvy by bolo možné splniť aj po dohodnutej dobe a teda nejde o dodatočnú nemožnosť plnenia. Pokiaľ správny súd poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Sžrk/8/2018, tak toto rozhodnutie bolo vydané v konaní o posudzovaní zákonnosti protestu a nie v konaní o posudzovaní zákonnosti rozhodnutia o povolení vkladu. Ešte podstatnejšie je, že obsahuje arbitrárne závery nevyplývajúce z hmotnoprávných predpisov; Najvyšší súd SR pristúpil k takému výkladu právnych noriem, ktorý je v rozpore s princípom zákonnosti, právnej istoty i legitímnych očakávaní účastníka správneho konania.

29. V tejto súvislosti sťažovateľka tvrdila, že pokiaľ okolnosť vylučujúca plnenie nespočíva vo faktickom stave, ale v stave právnom, nejde o nemožné, ale o nedovolené plnenie, na ktoré sa vzťahuje § 39 OZ. To môže nastať v prípade dodatočnej zmeny alebo doplnenia právnej úpravy, ktorá bude mať za následok protiprávnosť a z toho rezultujúci zákaz pôvodného predmetu záväzku. Z právnej úpravy § 603 OZ vyplýva, že predkupné právo zostáva zachované voči nadobúdateľovi. Ak z kogentnej právnej úpravy vyplýva, že predkupné právo zostane zachované voči nadobúdateľovi, nemôže sa jednať o takýto zákaz pôvodného predmetu záväzku. Zdôraznila, že sa jedná predovšetkým o predmet záväzku, pričom nie je podstatný subjekt záväzku. Účelom predkupného práva je nadobudnutie predmetu záväzku, pričom je bez významu, či tento predmet nadobudne od pôvodného predávajúceho alebo nadobúdateľa, nakoľko zákon pripúšťa obe tieto možnosti. Podstatnou skutočnosťou je, že predkupné právo v čase podpisu zmluvy medzi sporovými stranami ešte nebolo zapísané v katastri nehnuteľností.

30. Ďalej sťažovateľka namietala, že predkupnému právu štátu bol v rozpore s platnými právnymi predpismi priznaný iný obsah i následky než vecnému predkupnému právu patriacemu ktorémukoľvek inému subjektu dokonca s relevanciou vo vzťahu k § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Takýmto spôsobom sa stalo predkupné právo de facto vyvlastnením, avšak bez reálnej možnosti dotknutého subjektu domôcť sa ochrany a finančnej náhrady za pozemky. Sťažovateľka predmetné pozemky nevlastní a nemá za ne finančnú kompenzáciu. Predmetné pozemky boli v dôsledku rozhodnutia správneho orgánu zapísané opätovne v prospech pôvodného predávajúceho, ktorý ich previedol na základe kúpnej zmluvy na spoločnosť MH Invest, s.r.o. a tá pozemky kúpnu zmluvou previedla na spoločnosť MH Invest II, s.r.o., ktorá následne podala návrh na vyvlastnenie v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., ktorá už predmetné pozemky vlastnila a správny orgán tomuto návrhu vyhovel, pričom finančné prostriedky za vyvlastnenie boli vložené do úschovy súdu.

31. Následne sťažovateľka poukázala na prebiehajúce konanie vedené na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/261/2016 týkajúce sa vyvlastnenia nehnuteľností. Uviedla, že v dôsledku (nezákonného) rozhodnutia správneho orgánu o zamietnutí návrhu na vklad nebola zmluva zavkladovaná, a teda napadnuté rozhodnutie malo vo svojich dôsledkoch zásadný vplyv na hmotnoprávne postavenie účastníka, keďže nenastali vecno-právne následky, t. j. vlastnícke právo nebolo zapísané v katastri. Následne kvôli tomu došlo k ďalším prevodom nehnuteľnosti. Ani jeden z nadobúdateľov však nebol vzhľadom na zapísanú poznámku o súdnom konaní sp. zn. 11S/51/2016 o prieskume zákonnosti rozhodnutia o zastavení vkladového konania dobromyseľným, preto nie je dôvod, aby nadobudnutie nehnuteľnosti inými subjektami bolo jedným z dôvodov zamietnutia odvolania sťažovateľky i zamietnutia správnej žaloby. Rovnako tomu je i v prípade zmien nehnuteľnosti. Pôvodné rozhodnutie o zastavení vkladového konania bolo zrušené pre nezákonnosť, čo znamená, že všetky následné rozhodnutia stratili svoje opodstatnenie, iný záver by znamenal len formálne zopakovanie administratívneho konania v

rozpore s právom na spravodlivý proces. Zároveň sa obnovila vecno-právna dispozícia pôvodného predávajúceho, ktorý je viazaný svojím obligačným prejavom.

32. V súvislosti s namietaným nesprávnym právnym záverom o povinnosti správneho orgánu zaoberať sa predkupným právom štátu žalobkyňa uviedla, že v čase podpísania kúpnej zmluvy predkupné právo nebolo zapísané v katastri nehnuteľností a aj keby bolo zapísané, nie je dôvod, aby naň správny orgán prihliadal, keďže jeho porušenie nespôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu ani dodatočnú nemožnosť plnenia. V tomto smere aj s odkazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 M Obdo V 16/2006 uviedla, že platnosť právneho úkonu je potrebné posudzovať podľa: „okolností, ktoré existovali v čase jeho urobenia. Právny úkon, ktorý v čase urobenia zodpovedal všetkým zákonným požiadavkám a bol preto platný, sa v dôsledku skutočností, ktoré nastali po jeho vzniku, nemôže dodatočne stať neplatným.“ Je zrejmé, že platnosť právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou bolo potrebné posudzovať podľa právnej úpravy účinnej v čase jeho vzniku. K inému záveru nemožno dospieť ani na základe ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorého pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Ustanovenie § 31 ods. 1 katastrálneho zákona nemožno interpretovať tak, že správny orgán by bol povinný posudzovať platnosť právneho úkonu podľa práva platného v čase rozhodovania o návrhu na vklad. Ak teda predkupné právo štátu nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu ani dodatočnú nemožnosť plnenia, nie je dôvod, aby potom, ako štát preverí jeho existenciu, rozhodol o zamietnutí návrhu na vklad. Rovnako nemožno návrh na vklad zamietnuť ani z dôvodu zmien v katastri, ktoré nastali počas doby, keď sa rozhodovalo o zákonnosti postupu správneho orgánu.

33. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti uviedol, že sa nestotožňuje s tvrdeniami sťažovateľky uvedenými v kasačnej sťažnosti a napadnutý rozsudok správneho súdu považuje za zákonný a vecne správny. Kasačnú sťažnosť sťažovateľky navrhol ako nedôvodnú zamietnuť.

34. Ďalší účastník konania vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti uviedol, že s kasačnou sťažnosťou sťažovateľky nesúhlasí a plne sa stotožňuje s napadnutým rozsudkom krajského súdu.

IV. Právne posúdenie veci kasačným súdom

35. Prejednávaná vec bola dňa 22.07.2022 predložená Najvyššiemu správne súdu Slovenskej republiky (ďalej aj „Najvyšší správny súd SR“ alebo „najvyšší správny súd“), bola náhodným výberom technickými a programovými prostriedkami schválenými Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pridelená na rozhodnutie senátu 1S a bola jej pridelená spisová značka 1Svk/42/2022.

36. Senát Najvyššieho správneho súdu SR ako súdu kasačného (ďalej aj „kasačný súd“) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu v medziach sťažnostných bodov [§ 438 ods. 2, § 445 ods. 1 písm. c), ods. 2 SSP], pričom po zistení, že kasačná sťažnosť bola podaná oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 442 ods. 1, § 443 ods. 1 SSP) a že ide o rozhodnutie, proti ktorému je kasačná sťažnosť prípustná (§ 439 ods. 1 SSP), vo veci v zmysle § 455 SSP nenariadil pojednávanie a po neverejnej porade senátu jednomyselne dospel k záveru, že kasačná sťažnosť sťažovateľky je nedôvodná. Deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho správneho súdu SR www.nssud.sk podľa § 137 ods. 4 SSP v spojení s § 452 ods. 1 SSP.

37. Po preskúmaní napadnutého rozsudku správneho súdu a kasačnej sťažnosti, ako aj podkladového materiálu, kasačný súd dospel k záverom, ktoré odôvodňuje v nasledovnom texte.

V. Vybrané ustanovenia, z ktorých kasačný súd vychádzal

38. Podľa § 28 ods. 2 katastrálneho zákona: „Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.“

39. Podľa § 28 ods. 3 katastrálneho zákona: „Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.“

40. Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho 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, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.“

41. Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 175/1999 Z. z.: „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.“

42. Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z.: „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

nehnutelností na návrh príslušného ministerstva. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám.“

Podľa § 3 ods. 7 zákona č. 175/1999 Z. z.: „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.“

VI. Posúdenie námietok kasačnej sťažnosti

43. Predmetom kasačného konania v danej veci bol napadnutý rozsudok, ktorým krajský súd zamietol ako nedôvodnú správnu žalobu sťažovateľky, ktorou sa domáhala preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného, ktorým tento zamietol odvolanie sťažovateľky a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

44. Po vyhodnotení sťažovateľkou uplatnených sťažnostných bodov vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu a k obsahu súdneho a pripojeného administratívneho spisu kasačný súd konštatuje, že právne posúdenie preskúmvanej veci krajským súdom považuje za správne a súladné so zákonom.

45. Sťažovateľka v podanej kasačnej sťažnosti namietala najmä to, že zo strany správneho súdu nebol preskúmvaný obsah predkupného práva štátu a následne jeho vplyv na platnosť kúpnej zmluvy a s tým spojený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Tieto námietky kasačný súd vyhodnotil ako nedôvodné.

46. Sťažovateľka vyčítala správne súdu, že nesprávne posúdil dôležité skutočnosti vo vzťahu k ich časovej súvislosti, keď uzavretie kúpnej zmluvy predchádzalo zápisu predkupného práva štátu do katastra nehnuteľností. Namietala závery o povinnosti katastrálneho úradu zaoberať sa predkupným právom štátu, ak v čase podpisu kúpnej zmluvy nebolo zapísané v katastri nehnuteľností, a teda nemôže ovplyvniť platnosť tejto zmluvy ani prípadnú dodatočnú nemožnosť plnenia. Nastolenú otázku vyriešil Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18.05.2018, publikovanom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a súdov Slovenskej republiky pod č. 54/2018, na závery ktorého poukazoval správny súd. V rozsudku ustálil, že 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 o významných investíciách a porušením § 31 ods. 1 katastrálneho zákona aj vtedy, ak predkupné právo vzniklo ex lege až po uzavretí kúpnej zmluvy. V uvedenom prípade pritom predkupné právo štátu vzniklo ešte 08.07.2015, teda pred uzatvorením kúpnej zmluvy dňa 20.07.2015. Právne závery Najvyššieho súdu SR týkajúce sa účinkov zákonného predkupného práva štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. súčasne prešli viackrát aj kontrolou ústavnosti (napr. uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 519/2020-16 zo dňa 22.10.2020).

47. V súvislosti s namietaným uplatnením predkupného práva zo strany štátu, kasačný súd pre úplnosť pripomína, že v priebehu katastrálneho konania (V 5933/15) bola správne orgánu prvého stupňa doručená dňa 22.07.2015 žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorého bol zoznam pozemkov a osvedčenie vydané 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 S. (medzi ktorými boli uvedené i pozemky registra „E“ k. ú. R., ktoré boli predmetom prevodu v kúpnej zmluve zo dňa 20.07.2015). Vyššie uvedeným dňom t. j. dňom 08.07.2015 tak vzniklo zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z.

48. Zároveň je však potrebné si ustáliť, že posudzovanie dopadov spojených s predkupným právom štátu, či už spôsobuje absolútnu neplatnosť alebo dodatočnú nemožnosť plnenia, prípadne vyvoláva iné následky, na kúpnu zmluvu zo dňa 20.07.2015, nie je predmetom posúdenia prebiehajúceho konania. Sťažovateľka preto nadbytočne namietala, že odôvodnenie týkajúce sa obsahu a následkov spojených s porušením predkupného práva v napadnutom rozsudku absentuje. Posúdenie tejto otázky netvorilo kľúčovú líniu odôvodnenia napadnutého rozsudku a správny sa k nej vyjadril okrajovo. Z preskúmvaného rozhodnutia žalovaného a katastrálneho úradu je nepochybné, že dôvodom zamietnutia návrhu na vklad vlastníckeho práva nebolo uplatnenie zákonného predkupného práva štátom podľa § 3 ods. 5 zákona o významných investíciách, ale skutočnosť, že ďalší účastník konania v čase rozhodovania správneho orgánu nebol oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať v rozpore s § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a predmet navrhovaného predmetu zanikol (viď obdobne rozsudok Najvyššieho správneho súdu SR sp. zn. 6Svk/46/2022 zo dňa 27.02.2024).

49. Kasačný súd poukazuje na rozhodovaciu činnosť súdu v obdobnej veci sťažovateľky, konkrétne na rozsudok Najvyššieho správneho súdu SR sp. zn. 6Svk/12/2021 zo dňa 21.09.2022, v ktorom súd

vyslovil nasledovné závery týkajúce sa povinnosti katastrálneho úradu v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva, ktoré sú aplikovateľné aj na prejednávanú vec:

50. „V tomto smere je potrebné poukázať na ustálenú rozhodovaciu prax najvyššieho súdu, v zmysle ktorej konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom okresný úrad ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov podľa § 31 ods. 1, 2 [katastrálneho zákona] posudzuje skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad (§ 31 ods. 3 menovaného zákona). V zmysle § 31 ods. 1 [katastrálneho zákona] okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti príslušného zmluvného typu, 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, zákon neobchádza alebo sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Základnou zásadou správneho konania je zásada materiálnej pravdy, na základe ktorej rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci. Táto zásada je zakotvená nielen v § 3 ods. 5 Správneho poriadku, ale je premietnutá aj v jeho ďalších ustanoveniach (§ 32 ods. 1, § 46, § 47 ods. 3). Z obsahu predmetnej zásady vyplýva, že správny orgán je povinný vykonávať dokazovanie tak, aby boli náležité objasnené všetky rozhodujúce okolnosti dôležité pre posúdenie veci (úplnosť zistenia). Správny orgán musí zabezpečiť, aby skutkové zistenia, ktoré vyplývajú z vykonaného dokazovania, čo najviac zodpovedali skutočnosti (presnosť zistenia). Účelom konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je kontrola dodržania zákonných podmienok pri nakladaní s nehnuteľnosťami. Zjednodušene možno povedať, že okresný úrad má vo vkladovom konaní skúmať platnosť zmluvy, zmluvnú voľnosť a oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou. Nakoľko je okresný úrad povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci, prihliada aj na iné skutkové a právne skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na povolenie vkladu. Okresný úrad zároveň posudzuje uvedené skutočnosti ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (pozri napríklad rozsudok najvyššieho súdu [zo dňa 25.11.2009], sp. zn. 6Sžo/49/2009). Z uvedeného vyplýva, že okresný úrad skúma, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

51. Nadväzne na uvedené, najvyšší správny súd poukazuje na to, že v rámci katastrálneho konania (konkrétne v rámci vkladového konania) príslušný správny orgán (aktuálne okresný úrad, katastrálny odbor) posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, respektíve na rozhodovanie o návrhu na vklad. V tomto konaní takto úzko špecializovaný správny orgán skúma, či sú splnené procesné, ako aj hmotnoprávne podmienky na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností, t. j. či sú splnené procesné, ako aj hmotnoprávne podmienky na vykonanie zápisu vzniku, zmeny alebo zániku vecného práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, ktoré sa do katastra nehnuteľností zapisuje formou vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho procesného postupu je rozhodnutie orgánu katastra o povolení vkladu, o zastavení konania alebo o zamietnutí vkladu. Predovšetkým v súlade s § 31 ods. 1 [katastrálneho zákona] 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, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Keďže zároveň správny orgán rozhoduje o návrhu na vklad podľa skutkového a právneho stavu ku dňu vydania rozhodnutia o tomto návrhu, potom tak samotná kúpna zmluva musí byť v súlade s katastrálnym operátom ako aj existencia oprávnenia fyzickej osoby alebo právnickej osoby nakladať s nehnuteľnosťou musia byť dané k okamihu rozhodovania orgánu katastra o konkrétnom návrhu na vklad.“

52. K osobe prevádzajúceho bolo nesporne preukázané, že ďalší účastník v čase rozhodovania katastrálneho úradu už nebol vlastníkom predmetného pozemku, a teda s týmto nemohol disponovať (§ 123 Občianskeho zákonníka). V tomto smere treba za zásadnú a nespornú skutkovú okolnosť považovať tú skutočnosť, že po zrušení prvostupňového správneho rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech sťažovateľky (viď bod 3 odôvodnenia tohto rozsudku) bol rozhodnutím zo dňa 04.11.2015 č. UP 61/2015-8 ako vlastníkom parc. č. XXXX a XXXX v katastrálnom území R. opätovne zapísaný jej pôvodný vlastníkom J. F., čo vyplýva z príslušného listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 14.01.2016. J. F. ako predávajúci uzavrel kúpnu zmluvu so spoločnosťou

MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim, okrem iného i k pozemkom, ktoré boli pôvodne vedené ako parcely registra E parc. č. XXXX a XXXX v katastrálnom území R. a správny orgán prvého stupňa dňa 14.06.2016 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti na základe tejto zmluvy pod č. V 3338/16. Ďalším rozhodnutím zo dňa 24.06.2016 č. V 6219/16 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam, medzi ktorými boli i parc. čísla sporných pozemkov, v prospech spoločnosti MH Invest II, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy 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. Súčasťou administratívneho spisu je i právoplatné rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32, ktorým bolo vo verejnom záujme vyvlastnené vlastnícke právo vlastníkovi MH Invest II, s.r.o. k tam uvedeným nehnuteľnostiam v katastrálnom území R. (okrem iných i nehnuteľnosť parc. č. XXX/XXX, XXX, XXX, XXX, XXX - vid' ďalší bod) v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“. Ďalším rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 15.02.2018 č. V 11357/2017 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v katastrálnom území R. a C. okrem iného i k sporným pozemkom parc. č. XXX/XXX a XXX/XXX v prospech spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. ako kupujúcim.

53. Súčasťou administratívneho spisu je i rozhodnutie Okresného úradu, pozemkového a lesného odboru č. OU-NR-PLO 2016/017783 zo dňa 31.03.2016 o odňatí poľnohospodárskej pôdy natrvalo, na základe ktorého sa v katastrálnom území R. odníma výmera 11,2576 ha ornej pôdy pre objekt stavby strategický park. Prílohou rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy natrvalo je i geometrický plán č. 43/2016 na oddelenie a majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov parciel uvedených vo výkaze výmer a na odňatie poľnohospodárskej pôdy, podľa ktorého pôvodná parcela č. XXXX orná pôda o výmere 607 m² zaniká a vzniká nová parcela XXX/XXX ostatná plocha o výmere 19 m², XXX/XXX ostatná plocha o výmere 326 m² a XXX/XXX ostatná plocha o výmere 262 m² a pôvodná parcela č. XXXX orná pôda o výmere 489 m² zaniká a vznikajú nové parcely XXX/XXX ostatná plocha o výmere 170 m² a parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 319 m². Následne na podklade geometrického plánu úradne overeného pod č. G1-1046/2019 bola parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 170 m² rozdelená a boli vytvorené parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 34 m², parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 53 m², parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 47 m², parc. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 19 m² a parc. č. XXX/XXX. ostatná plocha o výmere 17 m². Zápis bol vykonaný v konaní R 1096/2019.

54. Vzhľadom na takto zistený a preukázaný skutkový stav kasačný súd uvádza, že povinnosťou prvostupňového správneho orgánu (skúmajúc splnenie podmienok na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností) bola i povinnosť preskúmať jednak, či je prevodca oprávnený nakladať s prevádzanou nehnuteľnosťou a jednak, či prevádzaná nehnuteľnosť je evidovaná v súbore popisných a geodetických informácií. Orgán katastra preskúmava v rámci vkladového konania splnenie týchto podmienok na vklad vždy ku dňu svojho rozhodovania. K osobe predávajúceho bolo nesporne preukázané (vid' bod 54 vyššie), že v čase kedy prvostupňový správny orgán rozhodoval o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ďalší účastník ako predávajúci už nebol vlastníkom predmetných pozemkov, a teda nemohol s nimi disponovať (pozri § 123 OZ a § 31 ods. 1 katastrálneho zákona). Z vyššie popísaného skutkového stavu (vid' bod 55 vyššie) tiež vyplýva, že pozemok, ktorý bol predmetom prevodu, technicky zanikol a údaje, ktoré ho definovali v príslušnej kúpnej zmluve, v čase rozhodovania správneho orgánu stratili svoju aktuálnosť, respektíve platnosť. Z uvedeného dôvodu kasačný súd konštatuje, že tak správne orgány ako aj krajský súd vec správne právne posúdili, keď konštatovali, že vlastnícke právo v prospech sťažovateľky k dotknutým pozemkom nebolo možné povoliť.

55. Námietku sťažovateľky o nepreskúmateľnosti rozsudku krajského súdu kasačný súd taktiež vyhodnotil ako nedôvodnú. Ako kasačný súd uviedol vyššie, otázka právnych následkov porušenia predkupného práva nebola v prejednávanej veci rozhodujúca, a preto sťažovateľkou namietané nedostatočné vysporiadanie sa s touto otázkou zo strany krajského súdu nemohlo byť ani dôvodom nepreskúmateľnosti rozsudku a založiť naplnenie kasačného dôvodu podľa § 440 ods. 1 písm. f) SSP. Súčasťou obsahu základného práva na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu. Všeobecný súd však 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 sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03). Aj Európsky súd pre ľudské práva vo svojej judikatúre stabilne zdôrazňuje, že článok 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd síce ukladá súdom povinnosť odôvodniť svoje rozhodnutia, túto požiadavku však nemožno chápať tak, že súdy majú povinnosť dať podrobnú odpoveď na každý argument (rozsudok vo veci Van Hurk v. Holandsko z 19.04.1994, č. 16034/90, § 61). Vo svetle takto prezentovaných záverov možno potvrdiť, že krajský súd sa plne stotožnil s vecnými dôvodmi obsiahnutými v prvostupňovom správnom rozhodnutí ako aj v rozhodnutí žalovaného, konal v medziach svojej právomoci, primerane rozumným a v okolnostiach veci postačujúcim spôsobom reflektoval na žalobkyňou vznesené tvrdenia, na prerokovaný prípad aplikoval relevantné hmotnoprávne a procesnoprávne ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, a svoje rozhodnutie zodpovedajúcim spôsobom aj primerane odôvodnil (porovnaj tiež citovaný rozsudok Najvyššieho správneho súdu SR sp. zn. 6Svk/12/2021 zo dňa 21.09.2022). K námietke nepreskúmateľnosti napadnutého rozsudku kasačný súd poukazuje aj na skutočnosť, že ak sa konanie pred súdom neskončí podľa želania účastníka konania, táto okolnosť sama o sebe nie je právnym základom pre namietanie porušenia základného práva (II. ÚS 54/02). Skutočnosť, že sa sťažovateľka nestotožnila so zamietajúcim výrokom napadnutého rozsudku správneho súdu neznamena, že rozhodnutie správneho súdu trpelo nezrozumiteľnosťou.

VII. Záver

56. Vzhľadom na vyššie uvedené kasačný súd konštatuje, že námietky sťažovateľky uvedené v kasačnej sťažnosti neboli spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku krajského súdu. Z tohto dôvodu kasačný súd kasačnú sťažnosť sťažovateľky podľa § 461 SSP ako nedôvodnú zamietol.

57. O trovách kasačného konania rozhodol kasačný súd tak, že sťažovateľke - žalobkyni, ktorá v konaní úspech nemala, ich náhradu nepriznal (§ 467 ods. 1 SSP v spojení s § 167 ods. 1 SSP) a žalovanému ich nepriznal, lebo nebola splnená podmienka výnimočnosti na jeho strane (§ 467 ods. 1 SSP v spojení s § 168 druhá veta SSP). Ďalšiemu účastníkovi konania náhradu trov kasačného konania kasačný súd taktiež nepriznal, pretože mu v kasačnom konaní nebola uložená povinnosť, s plnením ktorej by mu trovy kasačného konania vznikli (§ 467 ods. 1 SSP v spojení s § 169 SSP).

58. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3:0 (§ 463 SSP v spojení s § 139 ods. 4 SSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu opravný prostriedok nie je prípustný.