

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 1Svk/2/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4021200011
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Hatalová
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2024:4021200011.2

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 žalobcu (sťažovateľa): Poľnohospodárska Pôda s.r.o., so sídlom Sibírska 55, 831 02 Bratislava, IČO: 44 138 369, právne zastúpený: Advokátska kancelária SOLICITOR SK, s. r. o., so sídlom Ďatelinová 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: Z. Q., nar. XX. Q. XXXX, bytom N. X. XX, XXX XX N., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. VoÚ 36/2020/Fi zo dňa 10. novembra 2020, v konaní o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/5/2021-123 zo dňa 29. júna 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 07.07.2015 (podaný Z. ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim) na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/K23+K24+1962 zo dňa 06.07.2015 uzavretej medzi predávajúcou a kupujúcim (ďalej aj „kúpna zmluva zo dňa 06.07.2015“). Predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 06.07.2015 bol prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území F., evidovaných na LV č. XXXX ako parcely registra „E“, parc. č. XXXX, orná pôda vo výmere 2.629 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej v podiele 1/2) a parc. č. XXXX, orná pôda vo výmere 3.345 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej v podiele 1/2) a na LV č. XXXX ako parcela registra „E“, parc. č. XXXX, orná pôda vo výmere 1.683 m² (v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej v podiele 1/3).

2. Rozhodnutím č. V 5456/2015-10 zo dňa 30.07.2015 správny orgán prvého stupňa prerušil predmetné vkladové konanie z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou bola otázka odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 06.07.2015.

3. Následne rozhodnutím č. V 5456/2015-27 zo dňa 15.10.2015 (ďalej aj „rozhodnutie o prerušení konania“) správny orgán prvého stupňa prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu, že dňa 08.07.2015 bol schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“ a uvedeným dňom vzniklo zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na § 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 (ďalej aj „zákon č. 175/1999 Z. z.“). V odôvodnení rozhodnutia o prerušení konania správny orgán prvého stupňa ďalej uviedol, že uvedená právne významná skutočnosť má vplyv na

katastrálne konanie, pričom je povinnosťou katastrálneho odboru v čase rozhodovania o návrhu na vklad naň prihladať a v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát svoje zákonné predkupné právo využil. Vyzval účastníkov konania, aby doložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil, a to v lehote 7 dní od doručenia rozhodnutia s tým, že v prípade, ak v stanovenej lehote nebudú nedostatky návrhu na vklad odstránené, správny orgán konanie zastaví podľa § 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 (ďalej aj „katastrálny zákon“).

4. Konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností správny orgán prvého stupňa rozhodnutím č. V 5456/2015-33 zo dňa 13.11.2015 zastavil, a to podľa § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona (ďalej aj „rozhodnutie o zastavení konania“). Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že mal za preukázané, že predmetom prevodu sú aj nehnuteľnosti, ku ktorým dňom 08.07.2015 vzniklo predkupné právo štátu, pričom účastníci konania nepreukázali, že štát svoje predkupné právo nevyužil. V tejto súvislosti správny orgán prvého stupňa poukázal na žiadosť o zápis predkupného práva štátu zo strany Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky (ďalej aj „Ministerstvo hospodárstva SR“), doručенú správne mu orgánu prvého stupňa dňa 06.08.2015, prílohou ktorej bolo aj osvedčenie Ministerstva hospodárstva SR č. 20801/2015-1000-35613, evidované pod Z 5403/15.

5. Na odvolanie žalobcu Okresný úrad, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností rozhodnutím č. Vo 4/2016-2/Br: OU-NR-OOP5-2016/005990-2/Br k: V 5456/2015 zo dňa 04.02.2016 odvolanie žalobcu zamietol a rozhodnutie o zastavení konania potvrdil (ďalej aj „rozhodnutie o potvrdení zastavenia konania“).

6. Proti rozhodnutiu o potvrdení zastavenia konania podal žalobca správnu žalobu, o ktorej rozhodol Krajský súd v Nitre (ďalej aj „krajský súd“) rozsudkom č. k. 11S/50/2016-99 zo dňa 11.10.2017 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. 1Sžrk/7/2018 zo dňa 22.10.2019 tak, že kasačnú sťažnosť zamietol.

8. Následne Okresný úrad, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností opätovne rozhodoval o odvolaní žalobcu proti rozhodnutiu o zastavení konania a rozhodnutím č. Vo 4/2016-24/Br, OU-NR-OOP5-2020/000863-24, k: V 5456/2015 zo dňa 16.01.2020 odvolaniu žalobcu vyhovel, rozhodnutie o zastavení konania zrušil a vec vrátil správne mu orgánu prvého stupňa na nové prejednanie a rozhodnutie.

9. Správny orgán prvého stupňa rozhodol opätovne (druhýkrát) vo veci návrhu zo dňa 07.07.2015, a to rozhodnutím č. V 5456/2015-63 zo dňa 04.03.2020 (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 06.07.2015.

10. Pri opätovnom rozhodovaní správny orgán prvého stupňa prihliadal na skutočnosti, ktoré sa týkali parciel E-KN č. XXXX a č. XXXX. Čo sa týka predmetu prevodu zistil, že predmetné parcely boli zamerané geometrickým plánom č. 98/2016, úradne overeným Okresným úradom Nitra dňa 11.05.2016 pod č. 869/16, pričom z parcely registra E-KN č. XXXX bola vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX a z parcely registra E-KN č. XXXX bola vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX.

11. Čo sa týka účastníka konania na strane prevodcu (ďalšej účastníčky konania, pozn. kasačného súdu), správny orgán prvého stupňa zistil, že rozhodnutím č. V1014/16 zo dňa 24.02.2016 bol povolený vklad vlastníckeho práva k pozemkom - parcela registra E-KN č. XXXX a č. XXXX v prospech kupujúceho - spoločnosti MH Invest, s.r.o., nakoľko kúpnu zmluvou č. 30203/5205/2015/Dražovce/007/ManVi Z. Q. ako predávajúca predala predmetné nehnuteľnosti spoločnosti MH Invest, s.r.o. Kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a MH Invest II, s. r. o. ako kupujúcim č. 20160027 zo dňa 21.06.2016 previedol predávajúci vyššie uvedené parcely kupujúcemu. Vklad vlastníckeho práva do katastra bol povolený dňa 24.06.2016 rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru pod č. V 6219/16. Následne boli tieto pozemky predmetom vyvlastnenia, ku ktorému došlo rozhodnutím o vyvlastnení vydaného Okresným úradom Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 právoplatným dňa 20.10.2016 v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. Predávajúca ostala vlastníčkou parcely č. XXXX, avšak správny orgán podľa § 31 katastrálneho zákona v účinnom znení nemohol rozhodnúť len o časti návrhu.

12. Správny orgán prvého stupňa konštatoval, že štát využil svoje zákonné predkupné právo u sporných parciel č. XXXX a XXXX. V priebehu začatého katastrálneho konania pod zn. V 5456/2015 bola

dňa 22.07.2015 správne orgánu prvého stupňa doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorého bol zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie č. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13.07.2015 o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Z predmetnej žiadosti o zápis predkupného práva štátu vyplýva, že vláda SR uznesením č. 401/2015 zo dňa 08.07.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. Žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu v súlade so zákonom č. 175/1999 Z. z. k tam uvedeným pozemkom bola zaevidovaná na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. Z 5113/2015.

13. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podal žalobca odvolanie, o ktorom rozhodol žalovaný rozhodnutím č. VoÚ 36/2020/Fi zo dňa 10.11.2020 (ďalej aj „rozhodnutie žalovaného“ alebo „preskúmané rozhodnutie“) tak, že odvolanie žalobcu 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. Kúpnu zmluvu zo dňa 06.07.2015 nepovažoval za vklad schopnú a podmienky na vznik vlastníckeho práva za splnené.

II. Konanie pred správnym súdom

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

15. Krajský súd rozsudkom č. k. 11S/5/2021-123 zo dňa 29.06.2022 (ďalej aj „napadnutý rozsudok“) žalobu žalobcu ako nedôvodnú podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej aj „SSP“) zamietol. Žalovanému a pribratej účastníčke konania právo na náhradu trov konania nepriznal.

16. 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 teda i k pozemkom v katastrálnom území F.. Krajský súd následne argumentoval tým, že kúpna zmluva medzi Z. Q. a žalobcom bola uzavretá dňa 06.07.2015, pričom správny orgán prvého stupňa získal vedomosť o existencii predkupného práva v katastrálnom území F. 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. Správne orgánu prvého stupňa bola tiež dňa 06.08.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 05.08.2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorej bol zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie č. 20801/2015-1000-35613 zo dňa 22.07.2015 o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme.

17. V odôvodnení napadnutého rozsudku krajský súd následne 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.

18. Správny súd sa stotožnil s argumentami žalovaného v preskúmanom rozhodnutí, pričom poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR týkajúce sa problematiky predkupného práva štátu, a to pod sp. zn. 5Sžrk/2/2018 zo dňa 31.07.2019 a 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. Podľa správneho súdu správny orgán prvého stupňa pri opätovnom rozhodovaní (druhýkrát) o návrhu zo dňa 07.07.2015 na vklad správne prihliadal na existenciu geometrického plánu, zmlúv, rozhodnutí o povolení vkladu do katastra nehnuteľností resp. ďalších rozhodnutí, ktoré boli postupne zapisované do katastra nehnuteľností.

19. Na základe geometrického plánu č. 98/2016 (úradne overený pod č. 869/16) bola z parcely registra E-KN č. XXXX vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX a z parcely registra E-KN č. XXXX bola vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX, ktorých vlastníkom sa stala spoločnosť MH Invest, s.r.o.

na základe rozhodnutia Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V1014/16 zo dňa 24.02.2016. Ďalej musel správny orgán prvého stupňa prihliadnuť aj na tú skutočnosť, že následne spoločnosť MH Invest, s.r.o. kúpnu zmluvou č. 20160027 zo dňa 21.06.2016 previedla už parcely registra C-KN č. XXX/XXX a č. 520/611 kupujúcemu - spoločnosti MH Invest II, s. r. o., kde vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho bol povolený dňa 24.06.2016 rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 6219/2016. Následne boli tieto parcely rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky o vyvlastnení č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18.08.2016 vyvlastnené vlastníkovi MH Invest II, s. r. o. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., ktoré v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odboru štátnej stavebnej správy č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho zo dňa 10.10.2016 nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2016.

20. 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. Žalobca uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 06.07.2015 nenadobudol 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 06.07.2015 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. 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 06.07.2015 a v kladnom prípade k nim vzniklo zo zákona predkupné právo štátu.

21. 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 06.07.2015. Nepochybili preto ani správne orgány v konaní v predmetnej veci.

22. Vo vzťahu k žalobným námietkam správny súd uviedol, že ich nepovažuje za dôvodné. Správny orgán prvého stupňa pri rozhodovaní o návrhu zo dňa 07.07.2015 bol povinný vychádzať zo stavu v čase svojho druhého rozhodovania (t. j. 04.03.2020), 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 06.07.2015. Správny súd sa nestotožnil s tvrdením žalobcu 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.

23. Správny súd nesúhlasil s konštatovaním žalobcu 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, žalobca v podanej žalobe neuviedol také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné jeho 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 žalobcu a predkupného práva štátu. V tomto bode následne uviedol, že správne orgány postupovali i v tejto veci vo vzťahu k žalobcovi obdobným spôsobom a v intenciách svojich predchádzajúcich rozhodnutí.

24. K námietke týkajúcej sa rozporu s § 3 a § 5 zákona č. 175/1999 Z. z. správny súd uviedol, že žalobca žiadnym spôsobom nešpecifikuje, v čom by ním 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 06.07.2015 v katastrálnom území F., 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. Žalobca v žalobe tvrdil, že správny orgán prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia spája porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou. Ani túto námietku žalobcu nepovažoval krajský súd za dôvodnú a tvrdenie žalobcu 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

Dražovce 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 5456/2015 (opakovaná zmena vlastníka pozemkov, technický zánik pozemkov) a ktoré správne orgány v odôvodnení svojich rozhodnutí podrobne opisali. Na tieto zmeny musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a nepochybne boli dôvodom, pre ktorý nebolo možné vyhovieť návrhu zo dňa 07.07.2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

25. Za nedôvodné správny súd považoval i námietky žalobcu 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 F., 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.

26. Podľa názoru správneho súdu na výsledok správneho (katastrálneho) konania v tejto veci nemôžu mať vplyv ani súdne konania vedené či už o určenie vlastníckeho práva alebo o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Tieto konania riešia otázku, či je žalobca vlastníkom parciel registra C-KN č. XXX/XXX a č. XXX/XXX a predmetom katastrálneho konania je posúdenie konkrétneho návrhu zo dňa 06.07.2015 na vklad vlastníckeho práva k pozemkom - parcelám, registra E-KN č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX, o ktorom musel správny orgán prvého stupňa rozhodnúť, navyše za situácie, kedy došlo k zmene parciel registra E-KN č. XXXX a č. XXXX, teda údaje, ktoré sú uvedené v kúpnej zmluve zo dňa 06.07.2015 (parcelné čísla), už nie sú aktuálne, resp. platné, ako aj v situácii, kedy predávajúca - Z. Q., už nie je vlastníkom pozemkov, teda za stavu, kedy takému návrhu nie je možné z uvedených dôvodov vyhovieť. Vo vzťahu k výsledku vyvlastňovacieho konania správny súd uviedol, že žiadnym spôsobom nemôže ovplyvniť právne postavenie žalobcu a nemá, ani nemôže mať vplyv na rozhodovanie o žalobe v tejto predmetnej veci.

27. 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

28. Proti napadnutému rozsudku krajského súdu podal žalobca (ďalej aj „sťažovateľ“) 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 sťažovateľ domáhal zmeny napadnutého rozsudku tak, že kasačný súd zruší rozhodnutia správnych orgánov a vec im vráti na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

29. Sťažovateľ úvodom kasačnej sťažnosti namietal nepreskúmateľnosť napadnutého rozsudku argumentujúc jeho nedostatočným odôvodnením. Tvrdil, 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 sťažovateľa krajský súd neuviedol, 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. Sťažovateľ zastával 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.

30. Následne sťažovateľ argumentoval 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 zo dňa 28.05.2020) 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.

31. Krajskému súdu sťažovateľ vytkol nesprávne právne posúdenie následkov spojených s predkupným právom štátu a nesprávny právny záver o povinnosti správneho orgánu zaoberať sa predkupným právom štátu. Sťažovateľ zastával názor, že s predkupným právom sa dodatočná nemožnosť plnenia nespája. Argumentoval 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 nemožnosť plnenia. Pokiaľ správny súd poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Sžrk/2/2018, 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.

32. V tejto súvislosti sťažovateľ tvrdil, 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. Zdôraznil, 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.

33. Ďalej sťažovateľ namietal, 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. Sťažovateľ predmetné pozemky nevlastní a nemá za ne finančnú kompenzáciu. Predmetné pozemky boli v dôsledku rozhodnutia správneho orgánu zapísané opätovne v prospech pôvodného predávajúceho a následne došlo k vyvlastneniu.

34. Sťažovateľ v kasačnej sťažnosti poukázal i na konanie vedené na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/261/2016 týkajúce sa vyvlastnenia nehnuteľností. Ďalej uviedol, 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/50/2016 o prieskume zákonnosti rozhodnutia o zastavení vkladového konania dobromyseľným, preto nie je dôvod, aby nadobudnutie nehnuteľnosti inými subjektami bolo jedným z dôvodov zamietnutia odvolania sťažovateľa 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.

35. V súvislosti s namietaným nesprávnym právnym záverom o povinnosti správneho orgánu zaoberať sa predkupným právom štátu žalobca uviedol, 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 uviedol, 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.

36. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti uviedol, že sa nestotožňuje s tvrdeniami sťažovateľa uvedenými v kasačnej sťažnosti a napadnutý rozsudok správneho súdu považuje za zákonný a vecne správny. Zdôrazňoval, že predkupné právo štátu v čase rozhodovania správneho orgánu o návrhu na vklad už existovalo, a preto bol správny orgán povinný na túto skutočnosť prihliadať. Vlastnícke právo sa prevádza dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností a práve to je okamih, ku ktorému musia byť splnené všetky podmienky, aby k tejto skutočnosti mohlo dôjsť. Je to zároveň okamih, kedy nemôžu existovať žiadne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu a v dôsledku ktorých by vklad vlastníckeho práva nemohol byť povolený. Kasačnú sťažnosť sťažovateľa žalovaný navrhol ako nedôvodnú zamietnuť.

37. Ďalšia účastníčka konania sa ku kasačnej sťažnosti sťažovateľa nevyjadřila.

IV. Právne posúdenie veci kasačným súdom

38. Prejednávaná vec bola dňa 19.01.2023 predložená Najvyššiemu správneému 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/2/2023.

39. 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 sťažovateľa 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.

40. 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

41. 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.“

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

43. 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, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.“

44. Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona: „Ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.“

45. 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 neschválí, príslušné ministerstvo žiadosť zamietne.“

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

47. 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

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

49. Po vyhodnotení sťažovateľom 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.

50. Podľa § 464 ods. 1 SSP: „Ak kasačný súd rozhoduje o kasačnej sťažnosti v obdobnej veci, ktorá už bola predmetom konania pred kasačným súdom, môže v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázať už len na obdobné rozhodnutie, ktorého prevzatú časť v odôvodnení uvedie.“

51. Kasačný súd zistil, že predmetom konania pred kasačným súdom už v minulosti boli skutkovo aj právne obdobné veci identických účastníkov konania. Obdobnými kasačnými sťažnosťami sťažovateľa s obdobnými námietkami sa kasačný súd vo svojej rozhodovacej činnosti už stretol opakovane. V tomto smere kasačný súd poukazuje na rozhodnutia Najvyššieho správneho súdu SR sp. zn. 4Svk/28/2022 zo dňa 02.08.2023 a 6Svk/27/2022 zo dňa 23.11.2023. V predmetných konaniach, ktoré spočívali na obdobnom skutkovom základe, považoval kasačný súd argumentáciu sťažovateľa za nedôvodnú a kasačné sťažnosti sťažovateľa zamietol. Z vyššie uvedených rozhodnutí kasačný súd v zmysle § 464 ods. 1 SSP osobitne poukazuje na rozsudok Najvyššieho správneho súdu SR sp. zn. 4Svk/28/2022 zo dňa 02.08.2023, s ktorým sa konajúci kasačný súd stotožňuje, na toto rozhodnutie poukazuje a v príslušnom rozsahu ho uvádza s prípadnými úpravami textu v hranatých zátvorkách. Odseky odôvodnenia citovaného rozsudku sú v záujme prehľadnosti číslované v kontinuite s predchádzajúcimi odsekmi odôvodnenia tohto rozsudku.

52. „Sťažovateľ namietal nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku, ktoré badá v absencii právnych úvah, prečo krajský súd aplikoval citované zákonné ustanovenia a prečo ich interpretoval tam uvedeným spôsobom. S týmito závermi sťažovateľa sa však kasačný súd nestotožňuje a má - naopak - za to, že krajský súd [napadnutý] rozsudok náležite odôvodnil, a to s ohľadom na povahu preskúmvaného rozhodnutia, pričom reagoval na podstatné žalobné námietky. Pokiaľ sťažovateľ namietal, že krajský súd okrem procesnoprávných ustanovení aplikoval len jedno hmotnoprávne ustanovenie, a to § 3 zákona č. 175/1999 Z. z., uvedené považuje kasačný súd za dostatočné, nakoľko sa jednalo o kľúčové ustanovenie, na ktoré sám sťažovateľ poukazoval v správnej žalobe. Rovnako krajský súd správne poukázal na to, že nemohlo byť jeho úlohou v tomto súdnom konaní riešiť otázku zákonnosti pôvodného, protestom napadnutého rozhodnutia, ktoré bolo predmetom samostatného súdneho prieskumu v rozsudku Krajského súdu v Nitre sp. zn. [11S/50/2016 zo dňa 11.10.2017], o ktorom rozhodol najvyšší súd v konaní pod sp. zn. [1Sžrk/7/2018 zo dňa 22.10.2019] tak, že kasačnú sťažnosť sťažovateľa zamietol.

53. Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je teda aj 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 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. Rozhodnutie súdu musí však obsahovať odôvodnenie, 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.

54. Krajský súd uvedené požiadavky naplnil, napadnutý rozsudok nie je nepreskúmateľný.

55. Sťažovateľ vyčítal krajskému súdu, že nesprávne posúdil dôležité skutočnosti vo vzťahu k ich časovej súvislosti, keď uzavretie kúpnej zmluvy predchádzalo zápisu predkupného práva do katastra nehnuteľností. Rozporoval tiež závery o povinnosti správneho orgánu zaoberať sa predkupným právom štátu. Nastolenú otázku pritom vyriešil najvyšší súd v rozsudku sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18.05.2018 publikovanom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a súdov Slovenskej republiky č. 6/2018 pod č. 54/2018, ktorý musí byť sťažovateľovi známy z dôvodu, že naň opakovane poukazoval krajský súd, ako aj žalovaný. Najvyšší súd ustálil nasledovné:

„64. 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 Slovenskej republiky (viď § 1 ods. 1 zákona 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 takýto výklad § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. môže byť v súlade s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z. z.

65. Neprihliadnutie okresného úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na existenciu predkupného [práva] 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 katastrálneho zákona. 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.“

56. Zákon č. 175/1999 Z. z. upravuje zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou a postup orgánov štátnej správy pri vydávaní osvedčenia o významnej investícii. Zákonné predkupné právo štátu podľa ustanovenia § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. je s ohľadom na teologický výklad tohto zákona konštantnou judikatúrou vykladaný tým spôsobom, že bráni prevodu vlastníckeho práva aj v už začatých konaniach. Z uvedeného dôvodu neobstojí sťažovateľova interpretácia, že toto predkupné právo má principiálne rovnaké účinky ako predkupné právo podľa § 603 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka. Ustálená súdna prax pri výklade tohto inštitútu opakovane reagovala aj na sťažovateľovu námietku ohľadom porušenia princípu rovnosti. [Touto sa napríklad zaoberal najvyšší súd pri prieskume zákonnosti pôvodného, protestom napadnutého rozhodnutia v konaní pod sp. zn. 10Sžrk/11/2018 zo dňa 24.10.2018, voči ktorému sťažovateľ podal i ústavnú sťažnosť, ktorú Ústavný súd Slovenskej republiky uznesením sp. zn. III. ÚS 93/2020 odmietol ako neopodstatnenú.] Rozlišovanie medzi účinkami zákonného predkupného práva štátu podľa ustanovenia § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. a predkupného práva podľa § 603 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka má svoj legálny základ a legitímny cieľ. Tiež sa nemožno stotožniť so sťažovateľovou argumentáciou, že zákonné predkupné právo v zmysle § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. de facto má účinky vyvlastnenia, keď toto právo obmedzuje len jedno z oprávnení, ktoré je súčasťou vlastníckeho práva, a to právo absolútne disponovať s vecou. K samotnému vyvlastňovaniu tak dochádza až následne prostredníctvom samostatného administratívneho postupu na základe zákona.

57. Kasačný súd tiež upriamuje osobitne pozornosť na rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 1Sžrk/9/2020 v obdobnej právnej veci, napadnutý sťažnosťou na Ústavnom súde Slovenskej republiky, ktorý ju uznesením sp. zn. I. ÚS 401/2021 odmietol ako neopodstatnenú. Rovnako tak na rozsudok Najvyššieho správneho súdu sp. zn. 8Sžrk/4/2020 v obdobnej právnej veci napadnutý sťažnosťou na Ústavnom súde Slovenskej republiky, ktorý ju uznesením sp. zn. III. ÚS 613/2022 odmietol ako neopodstatnenú, konštatujúc, že nosné argumenty sťažovateľa (ktoré sú v zásade totožné s nosnými argumentami sťažovateľa uplatnenými v prejednávanej veci) sú nedôvodné. V tomto kontexte kasačný súd uvádza, že je povinnosťou všetkých orgánov štátnej moci svojou činnosťou naplňať legitímne očakávanú predstavu jednotlivca o právnom štáte, ktorého neoddeliteľnou súčasťou je aj právna istota a s princípom právnej istoty v rozhodovacej činnosti súdov korešponduje zásada rozhodovania súdov v obdobných veciach rovnakým spôsobom, pričom kasačné námietky sťažovateľa neboli spôsobilé zvrátiť tieto ustálené právne závery.

58. 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 vecí, prihliada aj na iné skutkové a právne skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na povolenie vkladu.

59. Okresný úrad posudzuje uvedené skutočnosti ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. 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.

60. 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 katastrálneho zákona). „Základnou zásadou správneho konania je zásada materiálnej pravdy, na základe ktorej rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu vecí. 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 vecí (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 vecí, prihliada aj na iné skutkové a právne skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na povolenie vkladu“ (rozsudok najvyššieho správneho súdu sp. zn. 6Sck/12/2021 [zo dňa 21.09.2022]). Okresný úrad zároveň posudzuje uvedené skutočnosti ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (pozri napríklad rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 6Sžo/49/2009 [zo dňa 25.11.2009]). 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.

61. V nadväznosti 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 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, tiež musí existovať oprávnenie fyzickej osoby alebo právnickej osoby nakladať s nehnuteľnosťou [a tieto podmienky] musia byť dané k okamihu rozhodovania orgánu katastra o konkrétnom návrhu na vklad.

62. Vzhľadom na zistený a preukázaný skutkový stav najvyšší správny súd uvádza, že jednou z povinností prináležiacich prvostupňovému správne mu orgánu skúmajúc splnenie podmienok na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bola i povinnosť preskúmať, či je prevodca oprávnený nakladať s prevádzaným pozemkom a jednak preskúmať, či prevádzaná nehnuteľnosť je evidovaná v súbore popisných a geodetických informácií.

63. K osobe ďalšej účastníčky konania ako predávajúcej bolo nesporne preukázané, že v čase, kedy prvostupňový správny orgán rozhodoval o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, predávajúca už nebola vlastníčkou predmetného pozemku, a teda nemohla s ním disponovať (pozri § 123 Občianskeho zákonníka). [Súčasťou administratívneho spisu sú rozhodnutia vydané Okresným

úradom Nitra, katastrálnym odborom, a to rozhodnutie č. V 1014/16 zo dňa 24.02.2016, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. XXXXX/XXXX/XXXX/F./XXX/ManVi uzatvorenej medzi ďalšou účastníčkou konania - Z. Q. ako predávajúcou a spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim, ako aj ďalšie rozhodnutie pod č. V 6219/16 zo dňa 24.06.2016, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech spoločnosti MH Invest II, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 uzatvorenej medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a MH Invest II, s. r. o. ako kupujúcim. Súčasťou administratívneho spisu je i rozhodnutie o vyvlastnení, ktoré vydal Okresný úrad Nitra odbor výstavby a bytovej politiky pod č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18.08.2016, ktorým bolo spoločnosti MH Invest II. s. r. o. vyvlastnené vlastnícke právo k pozemkom v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2016.

64. Zároveň je súčasťou predloženého spisu aj geometrický plán č. 98/2016, úradne overený pod č. 869/16, ktorým bola z parcely registra E-KN č. XXXX vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX o výmere 2.629 m². Z parcely registra E-KN č. XXXX bola týmto geometrickým plánom vytvorená parcela registra C-KN č. XXX/XXX o výmere 3.345 m². Tento geometrický plán bol podkladom rozhodnutia Okresného úradu Nitra, pozemkový a lesný odbor č. OU-NR-PLO 2016/024689, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 23.05.2016 a ktorým boli parcely registra C-KN č. XXX/XXX a č. XXX/XXX odňaté z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Zápis bol vykonaný v konaní č. Z 4294/16. Parcely registra E-KN č. XXXX a č. XXXX, katastrálne územie F., ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 06.07.2015 týmto zanikli a ich výmera bola včlenená do pozemkov - parciel registra C-KN č. XXX/XXX a č. XXX/XXX, katastrálne územie F., pričom sú (už) vo výlučnom vlastníctve spoločnosti MH Invest, s.r.o. Ďalšia účastníčka ostala len vlastníčkou parcely č. XXXX, avšak správny orgán podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona v rozhodujúcom znení nemohol rozhodnúť len o časti návrhu.]

65. Naviac - čo sa týka samotného predmetu prevodu, najvyšší správny súd už len dopĺňa, že mal za preukázané, 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.“

66. Vzhľadom na takto zistený a preukázaný skutkový stav bolo povinnosťou prvostupňového správneho orgánu (skúmajúc splnenie podmienok na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností) 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 (viď bod 63 vyššie), že v čase kedy prvostupňový správny orgán rozhodoval o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ďalšia účastníčka ako predávajúca už nebola vlastníčkou predmetných pozemkov (parc. č. XXXX a č. XXXX), a teda nemohla s nimi disponovať (pozri § 123 OZ a § 31 ods. 1 katastrálneho zákona). Z vyššie popísaného skutkového stavu (viď bod 64 vyššie) tiež vyplýva, že pozemky, ktoré boli predmetom prevodu (parc. č. XXXX a č. XXXX), technicky zanikli a údaje, ktoré ich 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 sťažovateľa k dotknutým pozemkom nebolo možné povoliť.

67. K námietke nepreskúmateľnosti napadnutého rozsudku správneho súdu (§ 440 ods. 1 písm. f) SSP) kasačný súd dodáva, 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 sťažovateľ nestotožnil so zamietajúcim výrokom napadnutého rozsudku správneho súdu, bez ďalšieho neznamena, že rozhodnutie správneho súdu trpí nezrozumiteľnosťou. Navyše otázka právnych následkov porušenia predkupného práva nebola v prejednávanej veci pre rozhodnutie vo veci samej rozhodujúca. Z preskúmaného rozhodnutia žalovaného a katastrálneho úradu je nepochybné, že kľúčovým dôvodom zamietnutia návrhu na vklad vlastníckeho práva bola skutočnosť, že ďalšia účastníčka konania v čase rozhodovania správneho orgánu nebola oprávnená s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať v rozpore s § 31 ods. 1 katastrálneho zákona a predmet navrhovaného predmetu zanikol. Preto sťažovateľom namietané nevysporiadanie sa s otázkami predkupného práva zo strany krajského súdu v rozsahu požadovanom sťažovateľom nemohlo byť ani dôvodom nepreskúmateľnosti rozsudku a založiť naplnenie kasačného dôvodu podľa § 440 ods. 1 písm. f) SSP.

VII. Záver

68. Vzhľadom na vyššie uvedené kasačný súd konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov vo veci samej, spolu s poukazom na právnu úpravu vzťahujúcu sa k predmetu konania, uvedenú v odôvodnení napadnutého rozsudku správneho súdu, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Námietky sťažovateľa uvedené v kasačnej sťažnosti neboli spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku krajského súdu. Z tohto dôvodu kasačný súd kasačnú sťažnosť sťažovateľa podľa § 461 SSP ako nedôvodnú zamietol.

69. O trovách kasačného konania rozhodol kasačný súd podľa § 167 ods. 1 SSP v spojení s § 467 ods. 1 SSP. Sťažovateľ v kasačnom konaní úspech nemal a žalovanému náhrada trov kasačného konania prislúcha len v prípadoch, ak to možno spravodlivo požadovať a po splnení zákonom stanovených podmienok len výnimočne (§ 168 SSP), ktoré podľa obsahu súdneho spisu nenastali, preto im kasačný súd právo na náhradu trov kasačného konania nepriznal. Ďalšej účastníčke konania kasačný súd náhradu trov kasačného konania podľa § 467 ods. 1 SSP v spojení s § 169 SSP nepriznal, nakoľko jej v kasačnom konaní žiadne trovy konania nevznikli.

70. 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.