

Súd: Najvyšší správny súd SR  
Spisová značka: 1Svk/69/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4020200581  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marián Fečík  
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2024:4020200581.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v kasačnom senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mariána Fečíka (sudca spravodajca) a členiek senátu JUDr. Jany Hatalovej, PhD., LL.M. a JUDr. Kataríny Cangárovej, PhD., LL.M, v právnej veci žalobcu (sťažovateľa): Poľnohospodárska Pôda s.r.o., Sibírska 55, Bratislava, IČO: 44 138 369, zastúpeného advokátskou kanceláriou SOLICITOR SK, s.r.o. so sídlom Ďatelinova 10, Bratislava, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, Bratislava, IČO: 00 166 260, za účasti ďalšieho účastníka konania: T. G., narodený X.X.XXXX, . R. XXX/XX,. M. - T., v konaní o všeobecnej správnej žalobe proti rozhodnutiu žalovaného č. VoÚ 26/2020/JA z 4.11.2020, konajúc o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/171/2020-138 z 24.8.2022, takto

### rozhodol:

- I. Kasačná sťažnosť sa zamietla.
- II. Účastníkom konania sa právo na náhradu trov kasačného konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

I.

Konanie pred orgánmi verejnej správy

1. Dňa 1.7.2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej len „prvostupňový orgán“) doručený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. XXXX/X/CXX z 18.6.2015, v znení dodatku č. 1 z 17.7.2015, uzavretej medzi predávajúcim T. G. (ďalším účastníkom konania) a Poľnohospodárska pôda s.r.o. ako kupujúcim (žalobcom), predmetom ktorej bol prevod pozemku KNC parc.č. XXXX orná pôda o výmere 1823 m<sup>2</sup> v katastrálnom území C. zapísaného v tom čase na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej len „dotknutý pozemok“) vo výlučnom vlastníctve predávajúceho.

2. Prvostupňový orgán rozhodnutím č. V 5172/15-8 z 23.7.2015 (ďalej aj „rozhodnutie o povolení vkladu“) povolil vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu.

3. Proti rozhodnutiu o povolení vkladu podala Okresná prokuratúra Nitra protest prokurátora č. Pd 213/15/4403-3 z 15.10.2015.

4. Prvostupňový orgán rozhodnutím č. UP 43/2015-9 z 2.11.2015 vyhovel protestu prokurátora a ním napadnuté rozhodnutie o povolení vkladu zrušil. Žalobca podal proti tomuto rozhodnutiu odvolanie, o ktorom rozhodol Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností rozhodnutím č. UPo 17/2016-4/To z 25.1.2016 tak, že odvolanie žalobcu zamietol a napadnuté rozhodnutie potvrdil.

5. Následne prvostupňový orgán vydal rozhodnutie sp. zn. V 5172/2015-12 z 23.2.2016, ktorým prerušil vkladové konanie z dôvodu, že dňa 8.7.2015 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 zák. č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 175/1999 Z. z.“). Podľa prvostupňového orgánu táto právne významná skutočnosť mala vplyv na vkladové konanie a bolo povinnosťou orgánu katastra v čase rozhodovania na ňu prihliadať a v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát svoje zákonné predkupné právo využil. Účastníci konania boli preto vyzvaní, aby v lehote 7 dní od doručenia rozhodnutia doložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil s tým, že v opačnom prípade bude vkladové konanie zastavené podľa § 31b zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

6. Predávajúci v podaní z 4.3.2016 uviedol, že nikdy neponúkol dotknutý pozemok štátu na odpredaj, a preto nemôže ani doložiť listinu, že štát svoje zákonné predkupné právo nevyužil. K rozhodnutiu o prerušení konania sa vyjadril aj kupujúci (žalobca), keď uviedol, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcemu a kupujúci touto listinou nemá z akého titulu disponovať a ani ňou nedisponuje.

7. Dňa 17.2.2016 vydal prvostupňový orgán rozhodnutie č. V 5172/2015-22, ktorým podľa § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona zastavil vkladové konanie. Uvedené rozhodnutie odôvodnil tak, že účastníci konania nepreukázali, že štát svoje predkupné právo nevyužil a teda v určenej lehote neodstránili nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

8. Žalobca podal proti tomuto rozhodnutiu odvolanie, o ktorom rozhodol Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností rozhodnutím č. Vo 41/2016-3/To OU-NR-OOP5-2016/021881-3 k: V 5172/2015 z 19.5.2016 tak, že odvolanie zamietol a napadnuté rozhodnutie potvrdil.

9. Všeobecnou správnu žalobou z 21.7.2016 žalobca žiadal, aby správny súd zrušil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru opravných prostriedkov, referátu katastra nehnuteľností z 19.5.2016 ako i prvostupňové rozhodnutie. Krajský súd v Nitre rozsudkom č. k. 26S/19/2016-69 z 23.11.2017 v spojení s opravným uznesením č. k. 26S/19/2016-145 z 11.5.2018 napadnuté odvolacie ako i prvostupňové rozhodnutie zrušil a vec vrátil prvostupňovému orgánu na ďalšie konanie. Dôvodom zrušenia bola skutočnosť, že orgány katastra nemali požadovať preukázanie využitia zákonného predkupného práva od účastníkov konania ale od štátu. Kasačnú sťažnosť žalovaného proti tomuto rozsudku Najvyšší súd Slovenskej republiky zamietol rozsudkom sp. zn. 1Sžrk/10/2018 z 22.10.2019, právoplatným 7.1.2020.

10. Prvostupňový orgán medzičasom rozhodnutím č. V 5400/16 z 10.6.2016 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k dotknutému pozemku v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. a to na základe kúpnej zmluvy č. 30203/5057/2015/Lužianky/007/Ju1Ev z 3.3.2016 uzavretej medzi predávajúcim T. G. (ďalším účastníkom konania) a kupujúcim MH Invest, s.r.o.

11. Následne prvostupňový orgán rozhodnutím č. V 6219/16 z 24.6.2016 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pri dotknutom pozemku v prospech spoločnosti MH Invest II, s.r.o. a to na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 z 21.6.2016 uzavretej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. a kupujúcim MH Invest II, s.r.o.

12. Záznamom č. Z 9350/16 z 4.11.2016 bolo potom pri dotknutom pozemku opätovne zapísané vlastníctvo v prospech vyvlastníteľa MH Invest s.r.o. a to na podklade rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 z 18.8.2016 o vyvlastnení pozemkov vo vlastníctve vlastníka MH Invest II, s.r.o.

13. Prvostupňový orgán ďalej rozhodnutím č. V 11357/2017 z 15.2.2018 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pri dotknutom pozemku v prospech spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. a to na základe kúpnej zmluvy č. 20/70079 z 12.12.2017 uzavretej medzi predávajúcim MH Invest s.r.o. a kupujúcim Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. v znení dodatku č. 1 zo dňa 9.2.2018.

14. Dotknutý pozemok bol následne geometrickým plánom rozdelený na tri nové pozemky parc.č. XXXX/X ostatná plocha o výmere 804 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/X ostatná plocha o výmere 738 m<sup>2</sup> a parc.č. XXXX/X ostatná plocha o výmere 281 m<sup>2</sup> zapísané na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie C..

15. Po rozhodnutí správnych súdov (rozsudok Krajského súdu v Nitre č. k. 26S/19/2016-145 z 11.5.2018 v spojení s rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Sžrk/10/2018 z 22.10.2019) došlo k „obživnutiu“ vkladového konania č. V 5172/2015, v ktorom prvostupňový orgán následne rozhodol tak, že rozhodnutím č. V 5172/2015-48 z 11.3.2020 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“) podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona vklad zamietol. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie, o ktorom rozhodol žalovaný rozhodnutím č. VoÚ 26/2020/JA z 4.11.2020 (ďalej len „rozhodnutie žalovaného“) tak, že odvolanie žalobcu zamietol a prvostupňové rozhodnutie potvrdil.

16. Žalovaný svoje rozhodnutie odôvodnil predovšetkým tým, že splnenie podmienok pre rozhodnutie o návrhu na vklad sa skúma ku dňu rozhodovania. Z § 31 ods. 1 katastrálneho zákona vyplýva, že pri prevodnej zmluve, ktorá nemá formu notárskej zápisnice, resp. nie je autorizovaná advokátom, je orgán katastra povinný skúmať aj oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou. Pokiaľ prevodca nie je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad, nie je možné rozhodnúť o povolení vkladu. Prvostupňový orgán preto správne rozhodol o zamietnutí vkladu do katastra nehnuteľností, pretože v čase jeho rozhodovania žalobca už nebol vlastníkom dotknutého pozemku.

17. Žalovaný vyhodnotil ako nedôvodnú aj námietku žalobcu týkajúcu sa jeho dobrej viery, pričom dodal, že vo vkladovom konaní nie je orgán katastra oprávnený preskúmavať zákonnosť svojich skorších rozhodnutí o povolení vkladu, resp. zákonnosť rozhodnutí iných orgánov.

18. Za nedôvodnú vyhodnotil žalovaný aj námietku žalobcu súvisiacu so súdnym konaním na Okresnom súde Nitra vedeným pod sp. zn. 16C/154/2016. Poukázal na skutočnosť, že pri rozhodovaní bol viazaný právoplatnými vkladovými rozhodnutiami týkajúcimi sa dotknutého pozemku, ktoré neboli zrušené, pričom samotné začatie súdneho konania ešte nevyvracia hodnovernosť a záväznosť údaju katastra nehnuteľností o vlastníckom práve a súčasne právne následky začatia súdneho konania v konečnom dôsledku pokrýva inštitút subjektívnej záväznosti rozsudku upravený v § 228 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Žalovaný dodal, že z poznámky zapísanej pod č. P 235/2016 zistil, že žalobca sa žalobou domáha určenia, že je výlučným vlastníkom dotknutého pozemku. Vzhľadom na petit formulovaný v žalobe, na základe ktorej bola vyznačená predmetná poznámka, však žalovaný skonštatoval, že toto súdne konanie nie je relevantné z hľadiska rozhodovania o návrhu na vklad, pretože jeho predmetom nie je určenie vlastníckeho práva prevodcu, t. j. T. G. (ďalšieho účastníka konania) k dotknutému pozemku, ale určenie vlastníckeho práva žalobcu, hoci je v katastri nehnuteľností ako vlastníkom dotknutého pozemku zapísaná spoločnosť Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. Z tohto dôvodu nevyhodnotil žalovaný súdne konanie sp. zn. 16C/154/2016 za konanie o predbežnej otázke.

19. Vo vzťahu k problematike predkupného práva podľa zákona č. 175/1999 Z. z. žalovaný uviedol, že táto je bez právneho významu, keďže vklad bol zamietnutý z dôvodu, že prevodca nebol v čase rozhodovania vlastníkom dotknutého pozemku.

## II.

### Konanie pred krajským súdom

20. Žalobca podal na Krajský súd v Nitre (ďalej len „krajský súd“) včas všeobecnú správnu žalobu, ktorou sa domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného a prvostupňového rozhodnutia, ich zrušenia a vrátenia veci na ďalšie konanie.

21. Žalobca predovšetkým namietal, že:

- žalovaný sa nesprávne vysporiadal s existenciou konania o určenie vlastníckeho práva ako i jeho nesprávny záver o subjektívnej záväznosti rozhodnutia, keď práve ustanovenie § 228 ods. 2 CSP rozširuje túto subjektívnu záväznosť na každého ďalšieho nadobúdateľa, ak je na list vlastníctva

zapísaná poznámka o súdnom konaní. Na liste vlastníctva bola zapísaná i poznámka o konaní sp. zn. 26S/19/2016, v ktorom došlo k zrušeniu rozhodnutia o zastavení vkladového konania,

- žalovaný sa nevysporiadal s otázkou neexistencie dobrej viery ďalších nadobúdateľov dotknutého pozemku. V danom prípade bola na liste vlastníctva zapísaná poznámka o správnom súdnom konaní ako i civilnom sporovom konaní, z čoho je zrejmé, že k nadobudnutiu pozemku v dobrej viere nemohlo dôjsť ani u jedného z nadobúdateľov,
- všetky rozhodnutia prvostupňového orgánu, ktoré boli vydané po (zrušenom) rozhodnutí o zastavení vkladového konania, stratili svoje opodstatnenie a táto skutočnosť mala byť zohľadnená aj čo sa týka nadväzujúcich rozhodnutí,
- žalovaný neprávne právne posúdil vec, pričom poukázal aj na rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 3/98 z 5.2.1998 a PL ÚS 36/95,
- kúpna zmluva bola uzavretá dňa 18.6.2015 teda ešte keď predkupné právo štátu nebolo zapísané v katastri nehnuteľností.

22. Žalovaný vo svojom vyjadrení k žalobe v podstate zotrval na tvrdeniach obsiahnutých v jeho rozhodnutí.

23. Krajský súd rozsudkom č. k. 11S/171/2020-138 z 24.8.2022 (ďalej len „napadnutý rozsudok“) rozhodol o zamietnutí žaloby s tým, že žiadnemu účastníkovi konania nepriznal právo na náhradu trov konania.

24. Krajský súd napadnutý rozsudok odôvodnil predovšetkým tým, že:

- poukázal na judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky týkajúcu sa zákonného predkupného práva štátu podľa zákona č. 175/1999 Z. z.,
- skutočnosť, že ďalší účastník konania ako pôvodný vlastník dotknutého pozemku po zrušení rozhodnutia o povolení vkladu uzavrel následne kúpnu zmluvu, ktorou previedol dotknutý pozemok na spoločnosť MH Invest, s.r.o., pričom dotknutý pozemok bol následne predmetom ďalšieho prevodu ako i vyvlastnenia,
- absencia vlastníctva zo strany ďalšieho účastníka konania mala správne za následok zamietnutie vkladu, keďže túto skutočnosť mal povinnosť orgán katastra skúmať ku dňu rozhodovania o návrhu na vklad,
- nemohlo byť úlohou orgánov katastra riešiť otázku zákonnosti pôvodného, protestom napadnutého rozhodnutia, resp. otázku platnosti alebo neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy ani z hľadiska námietok žalobcu v podanej žalobe,
- že správne súdne konanie týkajúce sa zákonnosti vyvlastňovacieho rozhodnutia (sp. zn. 11S/259/2016) a ani civilné sporové konanie (sp. zn. 16C/154/2016) nemohli mať vplyv na výsledok vkladového konania v danej veci.

25. Záverom krajský súd skonštatoval, že „namietanie zachovania predkupného práva k nehnuteľnosti i voči jej nadobúdateľom a neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov (v nadväznosti na zápis poznámok o prebiehajúcom súdnom konaní) je, vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu, celkom irelevantné.“

III.

Kasačná sťažnosť a vyjadrenie k nej

26. Proti rozsudku krajského súdu podal v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť žalobca (ďalej len „sťažovateľ“) z dôvodov podľa § 440 ods. 1 písm. f) a g) Správneho súdneho poriadku (ďalej len „SSP“), t. j. preto, že krajský súd nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a kvôli nesprávnemu právnenému posúdeniu veci krajským súdom. Sťažovateľ navrhol zmeniť napadnutý rozsudok krajského súdu tak, že rozhodnutie žalovaného a prvostupňové rozhodnutie sa zrušuje a vec sa vracia na ďalšie konanie a súčasne navrhol priznať mu úplnú náhradu trov konania.

27. Sťažovateľ v sťažnostných bodoch dôvod kasačnej sťažnosti týkajúci porušenia jeho práva na spravodlivý proces odôvodnil predovšetkým tým, že:

- napadnutý rozsudok je nepreskúmateľný, pretože krajský súd iba popísal skutkový stav, odcitoval znenia právnych predpisov, avšak neuviedol, aký je obsah predkupného práva podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. a aké prípadné následky sú spojené s jeho porušením,
- zo strany krajského súdu nedošlo k subsumcii skutkového stavu pod relevantné právne normy,
- krajský súd posudzoval zákonnosť len cez procesnoprávne predpisy a nie cez hmotnoprávne predpisy, pričom bolo potrebné zaujať jasný právny záver ohľadne obsahu vecného predkupného práva štátu a jeho prípadného vplyvu na posudzovanie platnosti zmluvy, resp. skutočnosti majúcej vplyv na povolenie vkladu.

28. V sťažnostných bodoch týkajúcich sa dôvodu kasačnej sťažnosti vzťahujúcej sa na nesprávne právne posúdenie veci sťažovateľ uviedol, že:

- krajský súd nesprávne poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Sžrk/8/2018 z 28.5.2020, pretože tento sa týkal posudzovania zákonnosti rozhodnutia o vyhovení protestu prokurátora a nie rozhodnutia vydaného vo vkladovom konaní, pričom tento rozsudok obsahuje arbitrárne závery,
- predkupné právo štátu zostáva zachované voči nadobúdateľovi a preto sa nemohlo jednať o zakázanosť pôvodného predmetu záväzku, pričom postupom krajského súdu sa predkupné právo stalo de facto vyvlastnením bez reálnej možnosti dotknutého subjektu domôcť sa ochrany a finančnej náhrady za pozemok,
- v dôsledku nezákonného rozhodnutia orgánu katastra bol zamietnutý vklad vlastníckeho práva žalobcu do katastra nehnuteľností z dôvodu predchádzajúcich prevodov vlastníctva dotknutého pozemku, avšak kvôli zapísanej poznámke o konaní sp. zn. 26S/19/2016 žiaden z nadobúdateľov dotknutého pozemku nebol dobromyseľný a preto nie je dôvod, aby nadobudnutie dotknutého pozemku inými subjektmi bolo jedným z dôvodov zamietnutia vkladu v prospech sťažovateľa a následne i jeho žaloby,
- v dôsledku zrušenia zastavenia konania správnymi súdmi stratili kvôli vyznačeniu poznámky o konaní sp. zn. 26S/19/2016 opodstatnenie aj následne vydané rozhodnutia orgánu katastra,
- s odkazom na znenie rozsudku Najvyššieho správneho súdu Českej republiky č. k. 5 As 122/2016-36 z 30.10.2018 skonštatoval, že „správny orgán tak nemôže zamietnuť žalobu o preskúmanie zákonnosti z dôvodu zmeny vlastníctva či zmeny pozemku“,
- platnosť právneho úkonu je potrebné posudzovať podľa právnej úpravy účinnnej v čase jeho vzniku, pričom „ak predkupné právo štátu nespôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu ani dodatočnú nemožnosť plnenia, nie je dôvod, aby potom, ako štát preverí jeho existenciu a 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“.

29. Žalovaný a ani ďalší účastník konania sa ku kasačnej sťažnosti nevyjadrili. Sťažovateľ následne v priebehu kasačného konania zmenil svojho právneho zástupcu.

#### IV.

##### Právny názor kasačného súdu

30. Senát Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 SSP) predovšetkým postupom podľa § 452 ods. 1 v spojení s § 439 SSP preskúmal prípustnosť kasačnej sťažnosti a z toho vyplývajúce možné dôvody jej odmietnutia. Po zistení, že kasačnú sťažnosť podali sťažovatelia v lehote včas [§ 443 ods. 2 písm. a) SSP v znení účinnom do 30.6.2023], preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu spolu s konaním, ktoré predchádzalo jeho vydaniu.

##### K predmetu prieskumu a nakladaniu s dotknutým pozemkom

31. V danom prípade bolo predmetom preskúmania zákonnosti zo strany správnych súdov rozhodnutie o zamietnutí vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

32. Vkladové konanie č. V 5172/15, v ktorom bolo dané rozhodnutie o zamietnutí vkladu vydané, skončilo najprv povolením vkladu, avšak z dôvodu nerešpektovania predkupného práva štátu daného § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., bolo rozhodnutie o povolení vkladu napadnuté protestom prokurátora. V dôsledku vyhovenia protestu prokurátora a zrušenia rozhodnutia o povolení vkladu došlo k „obživeniu“ vkladového konania č. V 5172/15. Orgány katastra následne rozhodli o zastavení vkladového konania z dôvodu, že jeho účastníci nepredložili doklad o tom, že štát nevyužil svoje zákonné predkupné právo.

Sťažovateľ síce toto rozhodnutie o zastavení vkladového konania napadol správnu žalobou, avšak keďže s touto nebol spojený odkladný účinok ex lege a tento ani nebol priznaný žalobe rozhodnutím správneho súdu, v medziobdobí od zastavenia vkladového konania do rozhodnutia o danej správnej žalobe sa dotknutý pozemok stal predmetom ďalšieho nakladania (V 5400/16, V 6219/16, Z 9350/16 a V 11357/2017). Správne súdy správnej žalobe sťažovateľa proti zastaveniu vkladového konania vyhovelí z dôvodu, že orgány katastra si mali doklad o využití zákonného predkupného práva zo strany štátu vyžadovať nie od účastníkov vkladového konania ale od štátu, resp. zaň konajúcej osoby. V dôsledku rozhodnutí správnych súdov preto došlo opätovne k „obživnutiu“ vkladového konania č. V 5172/15. Orgány katastra pokračujúce vo vkladovom konaní však následne zistili, že pôvodný prevodca (ďalší účastník konania) už nie je v katastri nehnuteľností zapísaný ako vlastník dotknutého pozemku a z tohto dôvodu rozhodli o zamietnutí vkladu.

K momentu posudzovania podmienok pre povolenie vkladu

33. Vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, v ktorom orgán katastra posudzuje zákonom ustanovené skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, resp. na rozhodovanie o návrhu na vklad. V tomto konaní orgán katastra 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 (pozri Fečík, M., Jakubáč, R. Katastrálny zákon. Komentár 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2021, s. 393).

34. Rozsah prieskumu v rámci vkladového konania je vymedzený v § 31 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona v závislosti od toho, či vkladová zmluva bola alebo nebola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom. Pokiaľ vkladová zmluva nie je vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, preskúmava ju orgán katastra v intenciách daných prvou vetou § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorého „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.“

35. Výsledkom tohto rozhodovacieho procesného postupu je rozhodnutie orgánu katastra o povolení vkladu, o zastavení konania alebo o zamietnutí vkladu.

36. Splnenie podmienok pre povolenie vkladu preskúmava orgán katastra ku dňu rozhodovania. Uvedené jednoznačne vyplýva z druhej vety § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorej „pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.“. To znamená, že orgán katastra bol v rámci vkladového konania č. V 5172/15 oprávnený a povinný skúmať, či prevodca (ďalší účastník konania) bol v čase rozhodovania oprávnený nakladať s dotknutým pozemkom.

37. Nakladanie s nehnuteľnosťou v zásade patrí jej vlastníkovi (§ 123 Občianskeho zákonníka), ak osobitný zákon neustanovuje inak (napr. § 151m Občianskeho zákonníka). Judikatúra ale i právna teória dospeli k záveru, že osoba nakladajúca s nehnuteľnosťou nemusí byť na účel platného nakladania s ňou jej vlastníkom už v čase uzatvorenia prevodnej alebo inej vecnoprávnej zmluvy, ak príslušnú nehnuteľnosť dodatočne riadne nadobudne do svojho vlastníctva (pozri rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo 142/2002 z 1.5.2004, ZSP, 31/2004, Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník. Komentár. II. vydanie. Praha : C. H. Beck, 2019, s. 960). Na druhej strane však predpokladom vydania rozhodnutia o povolení vkladu je, že osoba nakladajúca s nehnuteľnosťou je jej vlastníkom v čase rozhodovania orgánu katastra. Inak povedané, ak orgán katastra zistí, že táto osoba sa ešte nestala vlastníkom nehnuteľnosti alebo už ním prestala byť, musí rozhodnúť o zamietnutí vkladu z dôvodu absencie práva nakladať s nehnuteľnosťou.

38. To znamená, že ak prvostupňový orgán zistil, že ďalší účastník konania prestal byť ako prevodca (predávajúci) vlastníkom (predávaného) dotknutého pozemku, pretože tento pozemok medzičasom

predal tretej osobe, musel túto novú skutočnosť s odkazom na § 31 ods. 1 katastrálneho zákona zohľadniť pri svojom rozhodovaní.

39. Pokiaľ sťažovateľ argumentoval právnym názorom českého najvyššieho správneho súdu, jeho pozornosti unikla odlišná právna úprava týkajúca sa vkladového konania účinná v Českej republike, v zmysle ktorej je prieskum orgánom katastra (katastrálnim úradom) vykonávaný k okamžiku, aký bol ku dňu podania návrhu na vklad [§ 17 ods. 3 a 5 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrálny zákon)].

40. Keďže teda zo zápisu na liste vlastníctva v čase rozhodovania prvostupňového orgánu ako aj žalovaného jednoznačne vyplývalo, že prevodca, t.j. ďalší účastník konania ako predávajúci (už) nie je vlastníkom (prevádzaného) dotknutého pozemku, boli orgány katastra povinné rozhodnúť o zamietnutí vkladu.

41. Ak by totiž orgán katastra v takomto prípade rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, došlo by tým k zápisu duplicitného vlastníctva, keď by k dotknutému pozemku v katastri nehnuteľností súčasne existovali dva odlišné výlučné vlastnícke zápisy. Vykonanie vkladu vlastníckeho práva (logicky) spočíva v zápise vlastníctva nadobúdateľa a výmaze vlastníctva (len) u prevodcu a nie aj u tretích od prevodcu odlišných osôb. Zápis duplicitného vlastníctva vkladom do katastra nehnuteľností pritom nie je právne prípustný, pretože odporuje samotnej podstate rozhodovania o návrhu na vklad a to bez ohľadu na rozsah prieskumu ustanovený v § 31 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona. Ak je aj v katastri nehnuteľností (už) obsiahnutý zápis duplicitného vlastníctva v niektorej z jeho foriem (pozri Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník. Komentár. II. vydanie. Praha : C. H. Beck, 2019, s. 859-860), v zásade sa vždy jedná o následok skorších pochybení v evidovaní nehnuteľností, či zápise práv k nej, bez toho, aby orgány katastra (orgány evidencie nehnuteľností alebo pozemkovej knihy) takýto nezákonný stav svojim rozhodovaním vedome a úmyselne spôsobili.

K posudzovaniu zákonnosti iných rozhodnutí  
(k právnym účinkom zákonného predkupného práva)

42. Pokiaľ sťažovateľ namietal, že krajský súd sa nedostatočne vysporiadal s právnymi účinkami zákonného predkupného práva štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., resp. tieto nesprávne posúdil, je potrebné uviesť, že tieto dva (navzájom si odporujúce) sťažnostné body sú právne irelevantné.

43. Dané zákonné predkupné právo štátu, resp. jeho posúdenie, či účinky totiž neboli v žiadnej súvislosti s dôvodom zamietnutia vkladu. Posudzovanie účinkov uvedeného zákonného predkupného práva bolo spojené s predchádzajúcimi rozhodnutiami orgánov katastra a to s (i) rozhodnutím o vyhovení protestu prokurátora a zrušení rozhodnutia o povolení vkladu a (ii) rozhodnutím o zastavení vkladového konania. Tieto rozhodnutia však predstavovali samostatne spôsobilé predmety prieskumu jednak v rámci inštančného postupu ako i správneho súdnictva a preto ich zákonnosť nemohla byť (opakovane) preskúvaná pri vydávaní následných rozhodnutí.

44. Rovnako v rámci správneho súdneho prieskumu sťažovateľom napadnutého rozhodnutia o zamietnutí vkladu nebolo zo strany krajského a ani kasačného súdu možné posudzovať ani zákonnosť iných rozhodnutí o povolení vkladu vlastníckeho práva týkajúcich sa dotknutého pozemku (V 5400/16, V 6219/16 a V 11357/2017), resp. vykonania záznamu vlastníckeho práva na podklade vyvlastnenia (Z 9350/16). Správne súdy sú totiž oprávnené skúmať len tie skutočnosti, ktoré bol oprávnený a povinný skúmať aj žalovaný orgán verejnej správy.

45. V danom prípade však orgány katastra neboli oprávnené preskúmať uvedené rozhodnutia o povolení vkladu a vykonanie záznamu z dvoch zákonných dôvodov.

46. Prvým je už spomenutá skutočnosť, že všetky tieto správne akty tvoria samostatný predmet rozhodovania a tým aj predmet správneho súdneho prieskumu. Opačný prípad by totiž viedol k stavu právnej neistoty, keď by zákonnosť rozhodovania bola preskúvaná mimo zákonom nastaveného rámca správneho súdneho prieskumu predovšetkým mimo zákonných prekluzívnych lehôt.

47. Druhým dôvodom, ktorý správne spomenul v napadnutom rozsudku aj krajský súd, je skutočnosť, že na podklade daných rozhodnutí o povolení vkladu a vykonania záznamu bol v katastri nehnuteľnosti vyznačený vlastnícky stav, ktorý mal povahu hodnoverného a záväzného údaju katastra nehnuteľností v zmysle § 70 a § 71 katastrálneho zákona. Tieto atribúty tvoriace materiálnu publicitu katastra nehnuteľností pritom znamenajú, že orgán katastra je pri svojom rozhodovaní vo vkladovom konaní viazaný vlastníckym alebo vecnoprávnym stavom zapísaným a zakresleným v katastri nehnuteľností.

48. Kasačný súd zdôrazňuje, že samotná skutočnosť, že sťažovateľ so závermi skoršieho rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Sžrk/8/2018 z 28.5.2020 nesúhlasí, neznamená, že tento je arbitrárny. Opätovne je pritom potrebné zdôrazniť, že dôvodom zamietnutia vkladu v danom prípade a teda aj správneho súdneho prieskumu nebolo vyhodnocovanie dopadu, resp. právnych účinkov zákonného predkupného práva podľa § 3 ods. 5 zákona č. č. 175/1999 Z. z. Keďže túto skutočnosť rovnako zdôraznil aj krajský súd, v žiadnom prípade nemožno súhlasiť s námietkou sťažovateľa o nedostatočnom odôvodnení napadnutého rozsudku.

K dobromyseľnosti ďalších nadobúdateľov dotknutého pozemku  
a poznámkam o súdnych konaniach

49. Pokiaľ sťažovateľ poukazoval na údajnú nedobromyseľnosť ďalších nadobúdateľov dotknutého pozemku, je potrebné zdôrazniť, že táto otázka bola vo vzťahu k rozhodovaniu vo vkladovom konaní bezpredmetná. Dobromyseľnosť ako taká jednak nie je žiadnym samostatným titulom nadobudnutia vlastníctva (porovnaj uznesenie veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1VObdo/2/2020 z 27.4.2021) a súčasne má význam len pri nadobudnutí vlastníctva vydržaním, resp. pri zákonom ustanovených prípadoch nadobudnutia vlastníctva od nevlastníka. Táto skutočnosť by preto mala právnu relevanciu len v prípadnom civilnom sporovom konaní.

50. Následne boli potom právne irelevantné aj sťažovateľove námietky poukazujúce na poznámky vyznačené na liste vlastníctva a informujúce o súdnych konaniach sp. zn. 26S/19/2016 a 16C/154/2016.

51. Pokiaľ ide o správne súdne konanie sp. zn. 26S/19/2016 týkajúce sa prieskumu zákonnosti rozhodnutia o zastavení konania, je potrebné uviesť, že práve v dôsledku zastavenia vkladového konania bolo možné vykonať následné zápisy k dotknutému pozemku vkladom a záznamom. Ich zákonnosť však nebola dotknutá ani tým, že sťažovateľ bol v danom správnom súdnom konaní úspešný. Len, ak by spoločne so správnou žalobou podanou proti rozhodnutiu o zastavení konania podal sťažovateľ aj návrh na priznanie odkladného účinku, ktorému by bolo správnym súdom vyhovieť, nebol by orgán katastra vo vzťahu k dotknutému pozemku s odkazom na znenie § 186 ods. 1 SSP a zásadu priority zápisov do katastra nehnuteľností v zmysle § 41 ods. 2 katastrálneho zákona oprávnený povoliť nasledujúce vklady vlastníckeho práva, resp. vykonať jeho zápis záznamom. K uvedenému však nedošlo.

52. Pre úplnosť možno dodať, že nesprávne boli aj závery sťažovateľa týkajúce sa účinku poznámok o súdnych konaniach vo vzťahu k rozšírenej subjektívnej záväznosti rozsudku v zmysle § 228 ods. 2 CSP. Vo vzťahu k poznámke o správnom súdnom konaní sp. zn. 26S/19/2016 je nutné uviesť, že pod súdnym konaním, ktoré má na mysli znenie § 228 ods. 2 CSP, sa rozumie výlučne civilné sporové konanie o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, pretože sa upravujú účinky výroku rozsudku vydaného v tomto konaní.

53. Pokiaľ ide o poznámku týkajúcu sa civilného sporového konania sp. zn. 16C/154/2016, tak táto v žiadnom prípade nepredstavovala predbežnú otázku, ktorej existencia by bola dôvodom pre prerušenie následných vkladových konaní, v ktorých bol povolený vklad vlastníckeho práva k dotknutému pozemku. Obligatorne prerušenie vkladového konania podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona je totiž spojené len s takým civilným sporovým konaním, v ktorom je predmetom sporu otázka platnosti vkladovej zmluvy z iného dôvodu než vlastníctva dotknutej nehnuteľnosti zo strany osoby nakladajúcej s touto nehnuteľnosťou. Pri spore o vlastníctvo takejto osoby je totiž orgán katastra viazaný hodnoverným a záväzným údajom o vlastníctve nehnuteľnosti zapísaným v katastri nehnuteľností, ktorý je v zmysle § 71 ods. 2 súčasne aj podkladom pre spisovanie vkladových listín a rozhodovanie vo vkladovom konaní (pozri Fečík, M., Jakubáč, R. Katastrálny zákon. Komentár 1.vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2021, s. 492-493). V konaní sp. zn. 16C/154/2016 ale nebola namietaná vyššie uvedená neplatnosť

prevodnej zmluvy, keďže sťažovateľ sa domáhal určenia svojho vlastníctva do minulosti. Z dôvodu absencie naliehavého právneho záujmu na takomto minulom určení však bola daná žaloba zamietnutá (viď rozsudok Okresného súdu č. k. 16C/154/2016-195 z 7.6.2019, rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 25Co/9/2020 z 19.2.2020, uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/118/2021 z 25.5.2023, uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. II. ÚS 20/2024-18 z 24.1.2024).

V.

Záver

54. Na základe vyššie uvedeného dospel kasačný súd k záveru, že zamietnutie vkladu prvostupňovým rozhodnutím v spojení s rozhodnutím žalovaného bolo uskutočnené lege artis na základe dodržania zákonom ustanovených procesných podmienok a na podklade správneho právneho posúdenia veci, v dôsledku čoho neboli naplnené dôvody kasačnej sťažnosti v zmysle § 440 ods. 1 písm. f) a g) SSP.

55. Vyššie opísané závery kasačného súdu rozhodné pre posúdenie veci a týkajúce sa prieskumnej činnosti orgánu katastra vo vkladovom konaní možno subsumovať do nasledovných právnych viet:

a) splnenie podmienok pre povolenie vkladu preskúmava orgán katastra ku dňu rozhodovania. Uvedené vyplýva z druhej vety § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Orgán katastra je preto v rámci vkladového konania oprávnený a povinný skúmať, či prevodca je v čase rozhodovania oprávnený nakladať s prevádzanou nehnuteľnosťou,

b) orgán katastra nie je vo vkladovom konaní oprávnený preskúmavať zákonnosť skorších zápisov vlastníctva uskutočnených či už na základe rozhodnutia o povolení vkladu alebo vykonania záznamu. Dôvodom je skutočnosť, že (i) dané správne akty tvoria samostatný predmet konania a rozhodovania a tým aj predmet prípadného správneho súdneho prieskumu a (ii) že na podklade týchto správnych aktov bol v katastri nehnuteľnosti vyznačený vlastnícky (vecnoprávny) stav, ktorý má povahu hodnoverného a záväzného údaju katastra nehnuteľností v zmysle § 70 a § 71 katastrálneho zákona, ktorým je pri svojom konaní a rozhodovaní viazaný aj samotný orgán katastra.

56. Kasačný súd preto kasačnú sťažnosť sťažovateľa podľa § 461 SSP ako nedôvodnú zamietol.

57. O náhrade trov kasačného konania rozhodol kasačný súd podľa § 467 ods. 1 SSP v spojení s ustanoveniami § 167 ods. 1, § 169 SSP a § 175 ods. 1 SSP a contrario tak, že sťažovateľovi nepriznal náhradu trov konania z dôvodu neúspechu v konaní a žalovanému nárok na náhradu trov konania zo zákona (vo všeobecnosti) nevyplýva. Ďalšiemu účastníkovi konania kasačný súd neuložil žiadnu povinnosť, preto mu rovnako náhradu trov konania nepriznal.

58. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte pomerom hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 prvá veta SSP).

a) Splnenie podmienok pre povolenie vkladu preskúmava orgán katastra ku dňu rozhodovania. Uvedené vyplýva z druhej vety § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Orgán katastra je preto v rámci vkladového konania oprávnený a povinný skúmať, či prevodca je v čase rozhodovania oprávnený nakladať s prevádzanou nehnuteľnosťou.

b) Orgán katastra nie je vo vkladovom konaní oprávnený preskúmavať zákonnosť skorších zápisov vlastníctva uskutočnených či už na základe rozhodnutia o povolení vkladu alebo vykonania záznamu. Dôvodom je skutočnosť, že (i) dané správne akty tvoria samostatný predmet konania a rozhodovania a tým aj predmet prípadného správneho súdneho prieskumu a (ii) že na podklade týchto správnych aktov bol v katastri nehnuteľnosti vyznačený vlastnícky (vecnoprávny) stav, ktorý má povahu hodnoverného a záväzného údaju katastra nehnuteľností v zmysle § 70 a § 71 katastrálneho zákona, ktorým je pri svojom konaní a rozhodovaní viazaný aj samotný orgán katastra.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.