

Súd: Najvyšší správny súd SR  
Spisová značka: 4Svk/37/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4021200371  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 07. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Prof. JUDr. Peter Potásch  
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2024:4021200371.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky, v senáte zloženom z predsedu senátu prof. JUDr. PhDr. Petra Potáscha, PhD. a členov senátu JUDr. Moniky Valašikovej, PhD., LL.M. a JUDr. Rastislava Dluhoša, PhD., v právnej veci žalobkyne (sťažovateľka): P. U., nar. XX.XX.XXXX, R. XXXX/XY., Z., právne zastúpená: Advokátska kancelária SOLICITOR SK, s.r.o., Ďateľinová 10, Bratislava, IČO: 36 867 683, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, Bratislava 212, IČO: 00 166 260 a ďalších účastníkov konania: 1/ W. X., nar. XX.XX.XXXX, E. XXX, G., 2/ C. P., nar. XX.XX.XXXX, L. X, O., 3/ Z. F., nar. XX.XX.XXXX, M. XX, G., 4/ F. U., nar. XX.XX.XXXX, Z. D. XXX/X, O., 5/ O. P., nar. XX.XX.XXXX, X. - D.- L. XX, 6/ G. P., nar. XX.XX.XXXX, . M. X, X. - D., 9/ P. P., nar. XX.XX.XXXX, . Z. XXX, O.- Y., 10/ L. P., nar. XX.XX.XXXX, U. X, O., 11/ C.. Y. P., nar. XX.XX.XXXX, Z. XXX, O.-Y., 12/ F. P., nar. XX.XX.XXXX, Z. XXX, O.-Y., 13/ L. P., nar. XX.XX.XXXX, F. XX, Y. O. X., 14/ X. P., nar. XX.XX.XXXX, . Y. O. X., 15/ L. V., nar. XX.XX.XXXX, E. XX, M. a 16/ W. P., nar. XX.XX.XXXXX, Y. O. X., v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. VoÚ 15/2021/Pop zo dňa 25.06.2021, konajúc o kasačnej sťažnosti žalobkyne proti právoplatnému rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k.: 11S/98/2021-323 zo dňa 01. marca 2023, takto

### rozhodol:

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

### odôvodnenie:

#### I. Priebeh administratívneho konania

1. Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej len „prvostupňový orgán“), bol dňa 09.07.2015 doručený návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu podľa kúpnej zmluvy č. 2015/7/8/Luž/2973 zo dňa 08.07.2015 uzavretej medzi predávajúcou U. P. a žalobkyňou ako kupujúcou, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území G. a zapísaných na LV č. XXXX ako parcely registra C KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 1193 m<sup>2</sup> vo vlastníctve predávajúcej v podiele 1/1 (ďalej aj ako „Pozemok“).

2. Prvostupňový orgán vydal rozhodnutie pod č. V 5542/2015 zo dňa 31.07.2015, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k vyššie označenej nehnuteľnosti v prospech žalobkyne na základe vyššie označenej kúpnej zmluvy.

3. Následne Okresná prokuratúra Nitra podala proti rozhodnutiu č. V 5542/2015 zo dňa 31.07.2015 protest prokurátora. Prvostupňový orgán vydal rozhodnutie č. UP 21/2015-7 zo dňa 02.11.2015, ktorým vyhovel protestu Okresnej prokuratúry Nitra a rozhodnutie č. V 5542/2015 zo dňa 31.07.2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zrušil.

4. Prvostupňový orgán rozhodnutím č. k. V 5542/2015-12 zo dňa 17.02.2016 zastavil katastrálne konanie z dôvodu, že účastníci konania nepreukázali, že štát nevyužil svoje predkupné právo. Žalovaný rozhodnutím zo dňa 31.03.2016 odvolanie žalobkyne zamietol. Proti rozhodnutiu žalovaného podala

žalobkyňa správnu žalobu, o ktorej rozhodol Krajský súd v Nitre rozsudkom č. k. 11S/115/2016-136 zo dňa 22.08.2018, ktorý rozhodnutie žalovaného zo dňa 31.03.2016 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konania. Žalovaný následne opätovne rozhodol o odvolaní žalobkyne tak, že rozhodnutie prvostupňového orgánu č. k. V 5542/2015-12 zo dňa 17.02.2016 (ktorým zastavil katastrálne konanie) zrušil a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

5. Prvostupňový orgán vydal dňa 10.06.2016 rozhodnutie č. V 3659/16, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam tam uvedeným v prospech MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi U. P. ako predávajúcou a MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim.

6. Súčasťou administratívneho spisu sú i ďalšie rozhodnutia vydané prvostupňovým orgánom, a to rozhodnutie pod č. V 6219/2016 zo dňa 24.06.2016, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech MH Invest II, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. a kupujúcim MH Invest II, s. r. o., ako i rozhodnutie pod V 5116/18 zo dňa 20.06.2018, ktorým katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva do KN k nehnuteľnostiam v k. ú. G. v prospech Gestamp Nitra, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a kupujúcim Gestamp Nitra, s.r.o.

7. Súčasťou spisu je i rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy natrvalo, vydané Okresným úradom Nitra, pozemkovým a lesným odborom zo dňa 24.03.2016, na základe ktorého sa odníma výmera 27,3032 ha k. ú. G. pre objekt stavby strategický park. V spise sa nachádza i rozhodnutie o vyvlastnení, ktoré vydal Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky pod č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 dňa 18.08.2016, ktorým boli vlastníkov (MH Invest II, s. r. o.) vyvlastnené tam uvedené nehnuteľnosti (okrem iných i nehnuteľnosť parc. č. XXXX kat. územie G. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“ v katastrálnom území U., K., Y., G., K., I.. Rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 nadobudlo podľa vyznačenia právoplatnosť dňa 03.11.2016.

8. Prvostupňový orgán vydal rozhodnutie č. V 5542/2015-44 zo dňa 16.12.2020 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy č. 2015/7/8/Luž/2973 uzavretej medzi U. P. ako predávajúcim a žalobkyňou ako kupujúcou. Proti rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie podaním zo dňa 04.01.2021.

9. Žalovaný rozhodnutím č. k. VoÚ 15/2021/Pop zo dňa 25.06.2021 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“) prvostupňové rozhodnutie potvrdil. V odôvodnení svojho rozhodnutia žalovaný poukázal na § 31 ods. 1 a 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“).

10. Žalovaný v rozhodnutí uviedol, že predpokladom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností je splnenie zákonných podmienok ustanovených v katastrálnom zákone a iných právnych predpisoch. Pri rozhodovaní o vklade sa prihliada i na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

11. Žalovaný poukázal na to, že predmetom kúpnej zmluvy je Pozemok, ktorý v podobe, ako je uvedený v návrhu na vklad a v kúpnej zmluve, už nie je vedený v katastri nehnuteľností. K poznámkam, ktoré boli zapísané na LV č. XXXX k. ú. G. vzťahujúce sa k pozemku parc. C KN č. XXXX (pôvodne parc. č. XXXX) žalovaný uviedol, že uvedené poznámky sú informatívneho charakteru, ktoré podľa žalovaného nemajú vplyv v zmysle predbežnej otázky na výsledok rozhodovania prvostupňového orgánu o návrhu na vklad. Žalovaný sa stotožnil s postupom správneho orgánu prvého stupňa, ktorý po oboznámení sa so skutkovým a právnym stavom pri rozhodovaní o návrhu na vklad už nepovažoval predávajúcu za vlastníčku Pozemku, a tak návrh na vklad vlastníckeho práva zamietol.

12. Žalovaný uviedol, že sa žalobkyňa vo veľkej časti venuje problematike zákonného predkupného práva, avšak žalovaný nepovažoval za potrebné sa k otázke skúmania splnenia podmienok predkupného práva štátu vyjadrovať a poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžrk/7/2018 zo dňa 21.11.2018.

## II. Konanie pred správnym súdom

13. Žalobkyňa sa podanou správnu žalobou domáhala zrušenia napadnutého rozhodnutia. Krajský súd v Nitre (ďalej aj ako „správny súd“) rozsudkom 11S/98/2021-323 zo dňa 01. marca 2023 (ďalej aj ako „napadnutý rozsudok“) podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) zamietol žalobu ako nedôvodnú. Účastníkom konania náhradu trov konania nepriznal

14. Správny súd v napadnutom rozsudku uviedol, že pri svojom opätovnom rozhodovaní musel prvostupňový orgán prihliadať na nasledovné skutočnosti, ktoré sa týkali Pozemku, a ktoré nastali po podaní návrhu zo dňa 08.07.2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie

vkładu, o ktorom sa viedlo konanie pod zn. V 5542/2015. Jednou z najdôležitejších skutočností bolo zistenie, že predmet prevodu - Pozemok - v operáte katastra nehnuteľností evidovaný nie je. Uvedená parcela bola odňatá z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a došlo k zmene druhu pozemku na ostatnú plochu a následne parcela na základe geometrického plánu úradne overeného pod č. 76/2017 zanikla zlúčením do parc. č. XXXX zastavené plochy a nádvoria o výmere 35127 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX ostatné plochy o výmere 106354 m<sup>2</sup>. Z parcely č. XXXX bola vytvorená geometrickým plánom úradne overeným pod č. 2443/2017 parc. č. XXXX/X a z nej následne ďalším geometrickým plánom overeným pod č. 1627/2018 vytvorená parc. č. XXXX/XX. zastavané plochy o výmere 138 m<sup>2</sup>.

15. Správny súd ďalej poukázal na to, že v priebehu katastrálneho konania bola prvostupňovému orgánu dňa 22.07.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorého bol zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu, medzi ktorými bol uvedený aj Pozemok. 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 platnom znení (ďalej len „zákon č. 175/1999 Z. z.“) mal správny súd za to, že dňom 08.07.2015 vzniklo predkupné právo štátu k Pozemku, o ktorého existencii mal prvostupňový orgán verejnej správy vedomosť najneskôr dňa 22.07.2015.

16. Správny súd argumentoval osobitne rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18.05.2018, publikovaného v Zbierke stanovísk NS a súdov SR č. 6/2018 pod č. 54/2018, z ktorého vyplýva, že správny orgán pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je povinný prihliadať i na existenciu zákonného predkupného práva.

17. Prvostupňový orgán podľa správneho súdu musel pri opätovnom rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prihliadať aj na to, že došlo k viacerým zmenám v osobe vlastníka predmetu prevodu.

18. Správny súd tiež 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 (rozsudok najvyššieho súdu - sp zn. 1Sžr/15/2012).

19. Správny súd skonštatoval, že prvostupňový orgán bol povinný vychádzať zo stavu v čase svojho rozhodovania a v tomto čase už nepochybne zákonné predkupné právo existovalo. Za nedôvodné považoval aj ďalšie námietky žalobkyne o porušení zásady rovnosti v právnych vzťahoch a námietku rozporu s § 3 a § 5 zákona č. 175/1999 Z. z., keďže žalobkyňa nešpecifikovala, v čom má tvrdený rozpor spočívať.

20. Za nedôvodné správny súd považoval i námietky žalobkyne ohľadne porušenia predkupného práva, absolútnej neplatnosť právneho úkonu a dodatočnej nemožnosti plnenia. Uviedol, že Najvyšší súd SR uvedenú situáciu hodnotil ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade.

21. S poukazom na 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. Uviedol, že žalovaný sa v napadnutom rozhodnutí vysporiadal s existenciou predkupného práva štátu, ako i s ďalšími skutočnosťami, na ktoré bolo potrebné prihliadať v katastrálnom konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08.07.2015. Podľa správneho súdu boli námietky týkajúce sa zachovania predkupného práva k nehnuteľnosti i voči jej nadobúdateľom a tiež neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov - vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu - celkom irelevantné.

22. Správny súd dospel k záveru, že žaloba nebola podaná dôvodne a nebolo možné jej vyhovieť. Poznamenal, že administratívny orgán nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov prípadu uvádzaných účastníkmi konania.

### III. Kasačná sťažnosť, vyjadrenie

23. Proti právoplatnému rozsudku správneho súdu podala žalobkyňa (ďalej ako „sťažovateľka“) z dôvodu podľa § 440 ods. 1 písm. f) a g) SSP kasačnú sťažnosť a navrhla, aby kasačný súd napadnutý rozsudok správneho súdu zmenil tak, že zruší rozhodnutie žalovaného a rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu a vec mu vráti na ďalšie konanie.

24. Sťažovateľka považovala rozsudok správneho súdu za nepreskúmateľný, pretože neuviedol, aký je obsah predkupného práva a prípadné následky spojené s jeho porušením. Nedošlo k subsumpcii skutkového stavu pod relevantné právne normy. Správny súd okrem zákona o významných investíciách nevenoval pozornosť hmotnoprávnym predpisom vzťahujúcim sa na vec.

25. V súvislosti s nesprávnym právnym posúdením sťažovateľka namietala jednak nesprávne právne posúdenie následkov spojených s predkupným právom štátu a jednak nesprávny právny záver o povinnosti správneho orgánu zaoberať sa predkupným právom štátu. Namietala záver, že sa s predkupným právom štátu spájala dodatočná nemožnosť plnenia podľa § 575 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení. Tvrdila, že správny súd nesprávne poukázal na rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 2Sžrk/8/2018 zo dňa 28.05.2020. Dodatočná právna nemožnosť nastáva podľa sťažovateľky v prípade zákonom stanovených podmienok, na základe právneho predpisu, ktorý subjektu zakazuje správanie, na ktoré by bol v zmysle právneho úkonu povinný. Považovala za dôležitú skutočnosť, že predkupné právo zostáva zachované aj voči nadobúdateľovi, nemôže sa tak jednať o zakázanosť pôvodného predmetu záväzku.

26. Predkupné právo sa podľa sťažovateľky stalo de facto vyvlastnením, bez reálnej možnosti dotknutého subjektu domôcť sa ochrany a finančnej náhrady za pozemky. Argumentovala tým, že nevlastní pozemky a nemá za ne finančnú kompenzáciu.

27. Podľa sťažovateľky malo rozhodnutie zásadný vplyv na jej hmotnoprávne postavenie, pretože nenastali vecnoprávne následky viažuce sa k príslušnej zmluve, a jej vlastnícke právo nebolo zapísané v katastri nehnuteľnosti, v dôsledku čoho došlo k ďalším prevodom vlastníckeho práva. Bola toho názoru, že žiaden z nadobúdateľov nebol vzhľadom na poznámku o súdnom konaní, sp. zn. 11S/115/2016 o prieskume zákonnosti rozhodnutia o zastavení vkladového konania dobromyseľným, a preto nadobudnutie nehnuteľnosti inými subjektmi nie je dôvodom na zamietnutie odvolania sťažovateľky, ako ani správnej žaloby.

28. Sťažovateľka uviedla, že pôvodné rozhodnutie o zastavení konania bolo zrušené pre nezákonnosť, a z tohto dôvodu všetky následné rozhodnutia stratili opodstatnenie. Takýto záver nie je v rozpore s § 135 ods. 1 SSP alebo ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, pretože dôvod nezákonnosti bol daný už v dobe vydania nadväzných rozhodnutí.

29. Namietala, že 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 predkupné právo nespôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ako ani dodatočnú nemožnosť plnenia, nie je dôvod na rozhodnutie o zamietnutí vkladu. Návrh na vklad nemožno zamietnuť ani z dôvodu zmien v katastri nehnuteľností, ktoré nastali počas doby, keď sa rozhodovalo o zákonnosti postupu správneho orgánu. Aj s odkazom na rozsudok najvyššieho súdu - sp. zn. 1 M Obdo V 16/2006 uviedla, že platnosť právneho úkonu je potrebné posudzovať podľa cit.: „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.“

30. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti zo dňa 10.07.2023 uviedol, že napadnutý rozsudok považuje za zákonný a vecne správny. Ďalší účastníci konania sa ku kasačnej sťažnosti nevyjadrili.

#### IV. Konanie na kasačnom súde, právne názory kasačného súdu

31. Prejednávaná vec bola predložená Najvyššiemu správne súdu Slovenskej republiky (ďalej ako „kasačný súd“ alebo „najvyšší správny súd“), ako súdu príslušnému na konanie a rozhodnutie, podľa právnej úpravy účinnej k danému dňu.

32. Najvyšší správny súd preskúmal rozsudok správneho 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. 2 písm. a) SSP) a že ide o rozhodnutie, proti ktorému je kasačná sťažnosť prípustná (§ 439 ods. 1 a ods. 2 SSP), vo veci v zmysle § 455 SSP nenariadil pojednávanie a po neverejnej porade senátu dospel k záveru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná.

33. Podľa § 2 ods. 1 a 2 SSP, v správnom súdnictve poskytuje správny súd ochranu právam alebo právom chráneným záujmom fyzickej osoby a právnickej osoby v oblasti verejnej správy a rozhoduje v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom. Každý, kto tvrdí, že jeho práva alebo právom chránené záujmy boli porušené alebo priamo dotknuté rozhodnutím orgánu verejnej správy, opatrením orgánu verejnej správy, nečinnosťou orgánu verejnej správy alebo iným zásahom orgánu verejnej správy, sa môže za podmienok ustanovených týmto zákonom domáhať ochrany na správnom súde.

34. Podľa § 6 ods. 1 SSP, správne súdy v správnom súdnictve preskúmajú na základe žalôb zákonnosť rozhodnutí orgánov verejnej správy, opatrení orgánov verejnej správy a iných zásahov orgánov verejnej správy, poskytujú ochranu pred nečinnosťou orgánov verejnej správy a rozhodujú v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom.

35. 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.

36. 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 zapisuje do katastra nehnuteľností na návrh príslušného ministerstva. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám.

37. Kasačný súd sa oboznámil so skutkovým stavom z predloženého administratívneho, ako aj súdneho spisu a konštatuje, že nevzhladol žiaden z dôvodov prezentovaných sťažovateľkou za dôvodný. Odôvodnenie napadnutého rozsudku poskytuje vyčerpávajúce závery, spolu so správnu citáciou dotknutých právnych noriem a odkazom na jednotnú a ustálenú rozhodovaciu prax kasačného súdu, ktoré vytvárajú právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku. Kasačný súd sa s prezentovaným právnym názorom správneho súdu plne stotožňuje, považujúc ho za vecne správny.

38. Kúpna zmluva predstavuje titul na prevod vlastníckeho práva, samotná kúpna zmluva vlastnícke právo sama o sebe neprevádza. K prevodu vlastníckeho práva sa ešte vyžaduje právny spôsob, t. j. zápis do katastra nehnuteľností, ak ide o nehnuteľnosť.

39. Sťažovateľka v podanej kasačnej sťažnosti namietala najmä to, že zo strany správneho súdu nebol preskúmaný obsah predkupného práva štátu a následne jeho vplyv na platnosť kúpnej zmluvy a s tým spojený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Preto bolo potrebné ho skúmať aj z hmotnoprávnej roviny, nielen procesnoprávnej roviny. Tieto námietky najvyšší správny súd vyhodnotil ako nedôvodné.

40. V tejto súvislosti najvyšší správny súd pripomína, že základnou zásadou správneho konania je zásada materiálnej pravdy, na základe ktorej rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci. Táto zásada je zakotvená nielen v § 3 ods. 5 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom znení (ďalej len „správny poriadok“), ale je premietnutá v ďalších ustanoveniach (§ 32 ods. 1, § 46 a § 47 ods. 3) správneho poriadku. Z obsahu predmetnej zásady vyplýva, že správny orgán je povinný vykonávať dokazovanie tak, aby boli náležite objasnené všetky rozhodujúce okolnosti dôležité pre posúdenie veci (úplnosť zistenia). Správny orgán musí zabezpečiť, aby skutkové zistenia, ktoré vyplývajú z vykonaného dokazovania čo najviac zodpovedali skutočnosti (rozsudok najvyššieho súdu zo dňa 30.07.2018, sp. zn. 4Asan/16/2017).

41. Ďalej sťažovateľka argumentovala tým, že správny súd nesprávne posúdil dôležité skutočnosti vo vzťahu k ich časovej súvislosti, keď uzavretie kúpnej zmluvy predchádzalo zápisu predkupného práva štátu do katastra nehnuteľností, t. j. namietala závery o povinnosti katastrálneho úradu zaoberať sa predkupným právom štátu, ak v čase podpisu kúpnej zmluvy nebolo zapísané v katastri nehnuteľností, a teda nemôže ovplyvniť platnosť tejto zmluvy ani prípadnú dodatočnú nemožnosť plnenia. Tieto právne otázky nastolené sťažovateľkou už boli kasačným súdom opakovane riešené, o. i. aj v rozsudku Najvyššieho súdu SR z 18. mája 2018, sp. zn. 6Sžrk/3/2018, uverejnenom v Zbierke stanovísk NS SR pod č. 54/2018 s nasledovnými právnymi vetami:

I. Zmluvná voľnosť vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (§ 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja tieto prednostne ponúknuť na kúpu štátu.

II. Neprihliadnutie katastrálneho úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností na existenciu inštitútu zákonného predkupného práva štátu, ktoré obmedzuje zmluvnú voľnosť povinného subjektu, je v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a porušením zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, a to

i vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo ex lege až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

42. Kasačný súd v tomto smere poukazuje aj na ďalšie relevantné rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, ako aj najvyššieho správneho súdu, napr. rozsudok sp. zn. 6Svk/46/2022 a sp. zn. 7Svk/22/2022 zo dňa 27.02.2024, sp. zn. 4Svk/25/2022 a sp. zn. 4Svk/59/2022 zo dňa 02.08.2023, sp. zn. 6Svk/12/2021 zo dňa 21.09.2022, sp. zn. 3Svk/40/2022 zo dňa 31.01.2024 a sp. zn. 1Svk/51/2022 zo dňa 29.11.2023. Tieto rozhodnutia sa týkajú priamo sťažovateľky v obdobných veciach s obdobnými kasačnými námietkami. Vo všetkých prípadoch bola jej kasačná sťažnosť zamietnutá.

43. 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.

44. Kasačný súd poukazuje na svoju rozhodovaciu činnosť súdu uvedenú v bode 42 tohto rozsudku a zároveň osobitne odkazuje na rozsudok najvyššieho správneho súdu sp. zn. 6Svk/12/2021 zo dňa 21.09.2022. Keďže sa kasačný súd rozhodujúci vo veci stotožnil s právnym posúdením v predmetnom konaní a zároveň išlo o obdobnú vec s totožnými kasačnými námietkami (rozdiel spočíva len v predmete kúpnej zmluvy, uzatvorenej s iným predávajúcim, a predmetom boli odlišné pozemky), v súlade s § 464 ods. 1 SSP poukazuje na rozhodnutie kasačného súdu vo veci sp. zn. 6Svk/12/2021 zo dňa 21.09.2022, nasledovne:

„57. Vzhľadom na takto zistený a preukázaný skutkový stav v kontexte na skutočnosti obsiahnuté v bode 55 tohto rozsudku, najvyšší správny súd uvádza, že jednou z povinností prináležiacich prvostupňovému správneému orgánu skúmajúc splnenie podmienok na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bola i povinnosť preskúmať jednak, či je prevodca oprávnený nakladať s prevádzanou nehnuteľnosťou (v tomto prípade sa jednalo o pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území G., na liste vlastníctva XXXX, parcela registra „C“, číslo parcely XXXX, orná pôda vo výmere 609m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 1/1) a jednak preskúmať, či prevádzaná nehnuteľnosť je evidovaná v súbore popisných a geodetických informácií. K osobe predávajúceho bolo nesporne preukázané, že v čase kedy prvostupňový správny orgán rozhodoval o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností predávajúci už nebol vlastníkom predmetného pozemku, a teda nemohol s ním disponovať (pozri § 123 OZ). V poslednom štádiu príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, rozhodnutím z 20. júna 2018, číslo V 5116/2018 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území G. k pozemkom registra C KN č. XXXX (ktorá vznikla zlúčením viacerých parciel medzi ktoré patrila i tu dotknutá parcela č. XXXX), XXXX/X, XXXX/X a XXXX v prospech spoločnosti Gestamp Nitra, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 05. júna 2018 medzi spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou Gestamp Nitra, s.r.o. ako kupujúcim v znení dodatku č. 1 z 19. júna 2018. Čo sa týka samotného predmetu prevodu, teda pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území G., na liste vlastníctva XXXX, parcela registra „C“, číslo parcely XXXX, orná pôda vo výmere 609 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 1/1, najvyšší správny súd mal preukázané, že predmetná parcela číslo XXXX bola zameraná geometrickým plánom z 11. januára 2017, číslo 80/2016 a bola zlúčená do parcely registra CKN s parc. č. XXXX - ostatné plochy o výmere 32009 m<sup>2</sup>, ktorej vlastníkom je už vyššie zmieňovaná obchodná spoločnosť Gestamp Nitra, s.r.o. Z uvedeného teda vyplýva, že pozemok, ktorý bol predmetom prevodu technicky zanikol a údaje, ktoré ho definovali v príslušnej kúpnej zmluve v čase rozhodovania správneho orgánu stratili svoju aktuálnosť, respektíve platnosť.

58. V súvislosti s poukazom žalobkyne na konanie vedené pod sp. zn. 11S/259/2016 v rámci ktorého sa žalobkyňa spolu s ďalšími žalobcami správnou žalobou domáha zrušenia rozhodnutia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 10. októbra 2016, číslo 24929/2016/B624-SV/64203/To, ktorým tento orgán potvrdil prvostupňové správne rozhodnutie z 18. augusta 2016, číslo OU-NR-OVBP2-2016/032185-53, ktorým bolo vo verejnom záujme vyvlastnené vlastnícke právo vlastníkovi MH Invest II, s.r.o. k tam uvedeným nehnuteľnostiam v katastrálnom území G., medzi ktorými je i nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX ako parc. č. XXXX v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“ v katastrálnom území U., K., Y., G., K., I., najvyšší správny súd sa stotožňuje s názorom krajského súdu, že výsledok súdneho konania vo veci vedenej pod sp. zn. 11S/259/2016 nemôže žiadnym spôsobom ovplyvniť správne konanie vo veci návrhu z 8. júla 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy týkajúcej sa parc. č. XXXX v katastrálnom území G. a ani súdne konanie v tejto predmetnej veci. Ani po prípadnom zrušení rozhodnutia vydaného vo vyvlastňovacom konaní by žalobkyňa nemohla byť zapísaná ako vlastníčka uvedenej nehnuteľnosti, vzhľadom na to, že táto nehnuteľnosť nebola vyvlastnená z jej vlastníctva (žalobkyňa nebola vlastníčkou nehnuteľnosti v čase bezprostredne predchádzajúcom vyvlastneniu) ako i vzhľadom na opakované zmeny v osobe vlastníka a

tiež technický zánik parc. č. XXXX v katastrálnom území G.. Tiež na výsledok správneho (katastrálneho) konania v tejto veci nemôže mať vplyv ani konanie vedené na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 15C/127/2016 (o určení, že žalobkyňa je ku dňu vyvlastnenia na základe rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky z 18. augusta 2016, číslo OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 10. októbra 2016, číslo 24929/2016/B624-SV/64203/To výlučnou vlastníčkou parc. č. XXXX v katastrálnom území G. o výmere 609 m<sup>2</sup>, v súčasnosti ako súčasť parc. č. XXXX vo výmere 32.009 m<sup>2</sup>), pretože predmetom katastrálneho konania bol návrh žalobkyne z 8. júla 2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy a o tomto návrhu musel správny orgán rozhodnúť. Navyše najvyšší správny súd má preukázané, že príslušný návrh žalobkyne o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam bol rozsudkom z 2. marca 2021, sp. zn. 15C/127/2016, zamietnutý.“

45. Rovnako tomu bolo v prejednávanej veci, kedy prvostupňový orgán pri opätovnom konaní o povolení návrhu na vklad vlastníckeho práva zo dňa 09.07.2015, preskúmaval či bola prevodkyňa, U. P. oprávnená nakladať s prevádzanou nehnuteľnosťou, a to pozemkom v katastrálnom území G., zapísanom na LV č. XXXX ako parcely registra C KN č. XXXX - orná pôda vo výmere 1193 m<sup>2</sup>. Taktiež prvostupňový orgán podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona skúmal či je prevádzaná nehnuteľnosť evidovaná v súbore popisných a geodetických informácií.

46. Z napadnutého rozsudku je v súlade so závermi napadnutého rozhodnutia žalovaného a prvostupňového rozhodnutia nepochybné, že prevodkyňa v čase rozhodovania správneho orgánu nebola v rozpore s § 31 ods. 1 katastrálneho zákona oprávnená s Pozemkom nakladať a predmet navrhovaného prevodu zanikol. V čase uzavretia zmluvy neexistovala právna úprava brániaca realizácii predmetu zmluvy. Táto situácia nastala dodatočne, po uzavretí zmluvy, ale v čase pred rozhodnutím o vklade. Správny orgán musí rešpektovať skutkový a právny stav k času jeho rozhodovania.

47. Záverom kasačný súd k námietke uplatnenej v zmysle § 440 ods. 1 písm. f) SSP - nedostatočnej argumentácie v odôvodnení rozsudku správneho súdu, v nadväznosti na vytýkané, nedostatočne konkretizované súvislosti zisteného stavu uvedenými závermi, kasačný súd uvádza, že ju nepovažuje za dôvodnú. Vzhľadom na okolnosť existencie ďalších rozhodnutí na ktoré správny súd poukázal, je odôvodnenie preskúmaného rozsudku možno považovať za prejav a dôsledok dodržiavania zásady jednotnosti rozhodovacej činnosti súdov. Len pre úplnosť kasačný súd pripomína (rovnako ako napr. v rozsudku 2Sfk/17/2022 zo dňa 31.1.2024), že pojem „právo na spravodlivý proces“ nahrádza doterajší pojem „odňatie možnosti konať pred súdom“, nakoľko obsahové znaky pojmu „právo na spravodlivý proces“ vyplývajú z konštantnej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva i Ústavného súdu Slovenskej republiky a v zmysle tohto pojmu musí konanie ako celok vykazovať znaky spravodlivosti.

48. V tejto súvislosti treba poukázať na rozsudok sp. zn. 1Sžfk/43/2019 zo dňa 22.09.2020, ktorý ohľadom § 440 ods. 1 písm. f) SSP konštatuje, že prvým limitom doktríny absencie zásadného vysvetlenia podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva je to, že ide o také vady v odôvodnení napadnutého rozsudku, keď tento neobsahuje vôbec žiadne odôvodnenie, alebo keď sa vyskytli „vady najzákladnejšej dôležitosti pre súdny systém“ (napríklad rozsudok ESĽP z roku 2009 vo veci Sutyazhnik proti Rusku,), prípadne ak došlo k vade tak zásadnej, že mala za následok „justičný omyl“ (napríklad rozsudok ESĽP z roku 2003 vo veci Ryabykh proti Rusku). Druhým limitom doktríny absencie zásadného vysvetlenia je právny názor [najmä rozsudok ESĽP vo veci Ruiz Torija v. Španielsko, resp. neskôr García Ruiz v. Španielsko (vo veci č. 30544/96 z 20.01.1999)], t. j. že správny súd nemusí dať detailné odpovede na všetky otázky nastolené účastníkom konania alebo odpovedať na každú jeho námietku či argument, ale iba na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia správneho súdu a na to nadväzujúce rozhodnutie kasačného súdu (ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia), by malo postačovať na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (obdobne aj rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 78/05 alebo sp. zn. II. ÚS 76/07).

49. Z uvedeného vyplýva, že námietka nedostatočného odôvodnenia a následnej nepreskúmateľnosti rozsudku by mohla byť úspešne uplatnená v prípade, ak by chýbali zásadné vysvetlenia dôvodov rozhodnutia súdu, čo v preskúmanom rozsudku kasačný súd nezistil. Subjektívnu nespokojnosť sťažovateľky s obsahom odôvodnenia nemožno považovať za vyhovujúcu dôvodu kasačnej sťažnosti v zmysle § 440 ods. 1 písm. f) SSP.

50. Kasačný súd už len záverom dodáva, že jeho právne závery týkajúce sa účinkov zákonného predkupného práva štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. súčasne prešli viackrát aj kontrolou ústavnosti (napr. uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 519/2020-16 z 22.10.2020).

51. Z vyššie uvedených dôvodov kasačný súd kasačnú sťažnosť sťažovateľky ako nedôvodnú postupom podľa § 461 SSP zamietol.

52. O trovách kasačného konania rozhodol kasačný súd podľa § 167 ods. 1 SSP v spojení s § 467 ods. 1 SSP. Sťažovateľka v kasačnom konaní úspech nemala 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 súdnych spisov nenastali, preto súd žalovanému právo na náhradu trov kasačného konania nepriznal. Ďalším účastníkom konania kasačný súd neuložil žiadnu povinnosť, preto im rovnako náhradu trov konania nepriznal.

53. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho správneho súdu pomerom hlasov 3:0 (§ 463 SSP v spojení s ust. § 139 ods. 4 SSP).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku **n i e j e** prípustný opravný prostriedok.