

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 11S/139/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4020200434
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šišková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:4020200434.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šiškovej a členiek senátu JUDr. Dariny Vargovej a JUDr. Lenky Kostolanskej, v právnej veci žalobkyne: C. I., nar. XX. XX. XXXX, F. XXXX/X, H., zastúpenej advokátskou kanceláriou LawService, s.r.o., Stráž 3/223, Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, Bratislava 212, za účasti: D. H., nar. XX. XX. XXXX, Q. XX, Q., o správnej žalobe zo dňa 01. 10. 2020 proti rozhodnutiu žalovaného č. VoÚ 38/2020/Pop zo dňa 07. 08. 2020, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovanému a pribratému účastníkovi konania právo na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

I. Priebeh administratívneho konania

1. Z administratívneho spisu vedeného pod sp. zn. V 5653/2015, ktorý súdu predložil žalovaný, bolo zistené, že dňa 14. 07. 2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej len správny orgán prvého stupňa) doručený návrh zo dňa 13. 07. 2015 (podaný D. H. ako predávajúcou a žalobkyňou ako kupujúcou) na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/11/Draž/691/692/558-2/558-4/559-2/560-2/591-1/562-1/563-1/563-3/433-1/433-2/433-3 zo dňa 11. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou - D. H. a kupujúcou - žalobkyňou, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území S., evidovaných ako parcely registra E KN, a to: na LV č. XXXX ako parc. č. XXX - orná pôda vo výmere 2.949 m², parc. č. XXX trvalé trávne porasty vo výmere 1.980 m² v spoluvlastníckom podiele 1/2, na LV č. XXXX ako parc. č. XXX/X - orná pôda vo výmere 91 m², parc. č. XXX/X - orná pôda vo výmere 661 m², parc. č. XXX/X orná pôda vo výmere 299 m², parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 1.341 m², parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 633 m², parc. č. XXX/X orná pôda vo výmere 133 m², parc. č. XXX/X orná pôda vo výmere 325 m², parc. č. XXX/X orná pôda vo výmere 42 m² v spoluvlastníckom podiele 1/3, na LV č. XXXX ako parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 293 m², parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 1.959 m² a parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 441 m² v spoluvlastníckom podiele 1/6.

2. Správne mu orgánu prvého stupňa bola dňa 06. 08. 2015 doručená listina vyhotovená právnym zástupcom predávajúcej D. H. označená ako „oznámenie o odstúpení od zmluvy“, v ktorej právny zástupca predávajúcej oznamoval, že predávajúca odstúpila od kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015 uzavretej s kupujúcou z tam uvedených dôvodov a žiadala o zastavenie katastrálneho konania.

3. Správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor) vydal rozhodnutie pod č. V 5653/15-6 zo dňa 06. 08. 2015, ktorým podľa ust. § 31a písm. a/ zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 29 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou je otázka odstúpenia od zmluvy. Podaním zo dňa 07. 08. 2015 doručil právny zástupca predávajúcej správneho orgánu prvého stupňa odstúpenie od zmluvy s fotokópiu podacieho lístka s dátumovou pečiatkou pošty dňa 06. 08. 2015 i lístok preukazujúci podanie na pošte dňa 06. 08. 2015, na ktorom je ako odosielateľ uvedená D. H. a adresát C. I.. V ďalšom podaní na výzvu súdu právny zástupca predávajúcej oznámil, že sa písomné odstúpenie vrátilo odosielateľovi ako nedoručené z dôvodu vyznačeného na zadnej strane obálky - zásielka neprevzatá v odbernej lehote. Žalobkyňa ako kupujúca predložila správneho orgánu prvého stupňa vyjadrenie zo dňa 24. 09. 2015, v ktorom oznámila, že podala žalobu o neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy a predložila fotokópiu návrhu zo dňa 22. 09. 2015 o určenie neplatnosti odstúpenia s prezentačnou pečiatkou Okresného súdu Nitra s dátumom 23. 09. 2015, ktorým sa ako navrhovateľka domáhala určenia, že odstúpenie odporkyne (predávajúcej) od kúpnej zmluvy č. 2015/7/11/Draž/691/692/558-2/558-4/559-2/560-2/591-1/562-1/563-1/563-3/433-1/433-2/433-3 zo dňa 11. 07. 2015 je neplatné.

4. V predložennom administratívnom spise sa nachádza i fotokópia žiadosti Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20. 07. 2015 o zápis predkupného práva štátu (doručená správneho orgánu prvého stupňa dňa 22. 07. 2015 a zapísaná pod sp. zn. Z 5113/2015), z ktorej vyplýva, že vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401 zo dňa 08. 07. 2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“. Ministerstvo hospodárstva SR v žiadosti ďalej uvádza, že dňa 13. 07. 2015 vydalo osvedčenie o významnej investícii pre túto stavbu, v ktorom sú identifikované jednotlivé pozemky potrebné na realizáciu výstavby v katastrálnom území I., F., S., W., Q. a F..

Ďalšia žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 05. 08. 2015 o zápis predkupného práva štátu bola doručená správneho orgánu prvého stupňa dňa 06. 08. 2015 (zapísaná pod sp. zn. Z 5403/2015) a vyplýva z nej, že vláda SR uznesením č. 413 zo dňa 21. 07. 2015 schválila návrh na doplnenie uznesenia vlády SR č. 401 zo dňa 08. 07. 2015 vo veci návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“. Ministerstvo hospodárstva SR v žiadosti uvádza, že dňa 22. 07. 2015 vydalo osvedčenie o významnej investícii pre stavbu s týmto názvom, v ktorom sú identifikované jednotlivé pozemky potrebné na realizáciu výstavby v katastrálnom území I., F., S., W., Q. a F..

V predložennom administratívnom spise sa nachádza i osvedčenie vydané Ministerstvom hospodárstva SR dňa 22. 07. 2015 o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej vybudovanie je vo verejnom záujme, v ktorom je uvedené, že pozemky na realizáciu významnej investície v celkovej výmere 7.329.253 m² sa nachádzajú v katastrálnom území Q., S., I., F., W. a F..

5. Správny orgán prvého stupňa vydal dňa 15. 10. 2015 ďalšie rozhodnutie, ktorým podľa ust. § 31a písm. c/ zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 29 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností prerušil, pričom v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, 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 ust. § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Táto právne významná skutočnosť má vplyv na katastrálne konanie, pričom je povinnosťou katastrálneho odboru v čase rozhodovania o návrhu na vklad naň prihliadať a v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát svoje zákonné predkupné právo využil. Účastníkov konania správny orgán prvého stupňa vyzval, aby doložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil, a to v lehote 7 dní od doručenia rozhodnutia. V prípade, ak v stanovenej lehote nebudú nedostatky odstránené, správny orgán konanie zastaví podľa ust. § 31b katastrálneho zákona.

6. K rozhodnutiu o prerušení konania sa vyjadrila žalobkyňa v podaní zo dňa 27. 10. 2015 a okrem iného uviedla, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcemu a kupujúci touto listinou nemá z akého titulu disponovať a ani ňou nedisponuje. Považovala prerušenie konania za nedôvodné.

7. Dňa 13. 11. 2015 vydal prvostupňový správny orgán rozhodnutie, ktorým zastavil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností podľa ust. § 31b ods. 1, písm. f/ zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov. V odôvodnení rozhodnutia okrem iného uviedol, že dňom 08. 07. 2015 vzniklo zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na ust. § 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 a táto právne významná skutočnosť má vplyv na katastrálne konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností. Je povinnosťou správneho orgánu na túto skutočnosť prihliadať a v súčinnosti s účastníkmi konania preveriť, či štát využil svoje predkupné právo. Správny orgán prvého stupňa určil účastníkom konania lehotu 7 dní od obdržania rozhodnutia o prerušení konania, aby doložili listiny preukazujúce skutočnosť, že štát svoje predkupné právo vyplývajúce mu z ustanovenia § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. nevyužil. Dňa 27.10. 2015 doručila C. I. správny orgán vyjadrenie k rozhodnutiu o prerušení konania, v ktorom poukazuje na skutočnosť, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcemu, a kupujúci touto listinou nemá z akého titulu disponovať. Predávajúca na rozhodnutie o prerušení konania nereagovala. Žiadny z účastníkov v určenej lehote nedoložil listiny preukazujúce skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Vzhľadom na túto skutočnosť musel správny orgán zastaviť katastrálne konanie, lebo účastníci konania neodstránili nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

8. Žalobkyňa podala proti rozhodnutiu zo dňa 13. 11. 2015 odvolanie zo dňa 21. 12. 2015.

9. Rozhodnutím zo dňa 05. 02. 2016 pod č. Vo 7/2016-4/To: OU-NR-OOP5-2016/006174-4/To k: V 5653/2015 rozhodol Okresný úrad Nitra, Odbor opravných prostriedkov tak, že zamietol odvolanie žalobkyne a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5653/2015-26 zo dňa 13. 11. 2015.

10. V konaní vedenom na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/51/2006 bolo uvedené rozhodnutie predmetom súdneho prieskumu. Správny súd rozsudkom č. k. 11S/51/2016-95 zo dňa 22. 11. 2017 zrušil uvedené rozhodnutie a vec vrátil na nové konanie žalovanému. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný kasačnú sťažnosť, o ktorej rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom v konaní pod sp. zn. 1Sžrk/9/2018 zo dňa 22. 10. 2019 tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol.

11. Následne Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností opätovne rozhodoval o odvolaní žalobkyne proti rozhodnutiu Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5653/2015-26 zo dňa 13. 11. 2015 (ktorým správny orgán prvého stupňa zastavil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f/ zákona č. 162/1995 Z. z.) a rozhodol tak, že rozhodnutím č. Vo 7/2016-27/SI OU-NR-OOP5-2020/000862-27 k: V 5653/2015 zo dňa 14. 01. 2020 vyhovel odvolaniu žalobkyne a rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5653/2015-26 zo dňa 13. 01. 2015 o zastavení konania zrušil a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

12. Rozhodnutím č. V 5653/15-40 zo dňa 26. 02. 2016 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území S. zapísanej na LV č. XXXX ako parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 91 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 661m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 299m², parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty o výmere 1341m², parc.č. XXX/X trvalé trávne porasty o výmere 633m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 133m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 325m², a parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 42m² prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 30203/5379/2015/Dražovce/007/34612 uzavretej medzi predávajúcou D. H. a kupujúcim MH Invest, s.r.o. Ďalším rozhodnutím č. V 5653/15 zo dňa 24. 06. 2016 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností okrem iného i k nehnuteľnosti v katastrálnom území S. zapísané na LV č. XXXX, v prospech spoločnosti MH Invest II, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 zo dňa 21. 06. 2016 uzavretej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. a kupujúcim MH Invest II, s. r. o.

13. Súčasťou spisu je i rozhodnutie o vyvlastnení, ktoré vydal Okresný úrad Nitra odbor výstavby a bytovej politiky pod č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 dňa 18. 08. 2016, ktorým boli vlastníkov (MH Invest II, s. r. o.) vyvlastnené tam uvedené nehnuteľnosti (okrem iných i nehnuteľnosť parc.č. XXX/X a parc. č. XXX/X k. ú. S.. v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“ v katastrálnom území I., F., S., W., F., Q.. Rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 18. 08. 2016 nadobudlo podľa vyznačenia právoplatnosť dňa 20. 10. 2016.

14. Dňa 16. 12. 2019 bol správnemu orgánu prvého stupňa doručený návrh spoločnosti MH Invest, s.r.o. na vykonanie na začatie katastrálneho konania a žiadosť o zápis geometrického plánu č. GDZV-22-02/2019 v katastrálnom území S..

15. Rozhodnutím č. V 5653/2015-51 zo dňa 15. 02. 2018 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k tam uvedeným nehnuteľnostiam v katastrálnom území S. v prospech spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12. 12. 2017 uzavretej medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou Jaguar Land Rover Slovakia s. r. o. ako kupujúcim.

16. Správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5653/2015-54 zo dňa 06. 03. 2020, 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. 2015/7/11/Draž/691/692/558-2/558-4/559-2/560-2/591-1/562-1/563-3/433-1/433-2/433-3 uzavretej medzi D. H. ako predávajúcou a žalobkyňou ako kupujúcou. Proti tomuto rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie zo dňa 06. 04. 2020, o ktorom rozhodol žalovaný žalobou napadnutým rozhodnutím č. VoÚ 38/2020/Pop zo dňa 07. 08. 2020 tak, že odvolanie žalobkyne zamietol a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 06. 03. 2020.

II. Zhrnutie napadnutého rozhodnutia

17. V odôvodnení svojho rozhodnutia zo dňa 07. 08. 2020 žalovaný opísal priebeh správneho (katastrálneho) konania tak, ako je uvedený v 1. až 16. bode predchádzajúcej časti tohto rozsudku a uviedol, že odvolanie žalobkyne proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 29. 04. 2019 nie je dôvodné.

18. Predpokladom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností je splnenie zákonných podmienok ustanovených v katastrálnom zákone a iných právnych predpisoch, a to v zmysle ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Žalovaný preskúmal návrh na vklad vlastníckeho práva v konaní pod zn. V 5653/2015 ako i kúpnu zmluvu, ktorá bola prílohou k návrhu a porovnal súladnosť údajov v nich uvedených s reálnym stavom zapísaným v operáte katastra nehnuteľností. Predmetom kúpnej zmluvy je pozemok registra E KN parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty o výmere 293m² v podiele 1/6 tiny k. ú. S., ktorý v podobe, ako je uvedený v návrhu na vklad a v kúpnej zmluve, nie je s takýmto identifikačnými údajmi vedený. Pozemok na základe geometrického plánu úradne overeného okresným úradom dňa 31. 03. 2016 pod č. 469/2016 bol zameraný nasledovne:

pozemok registra E KN č. 691 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 2949m²
pozemok registra E KN č. 692 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 1980m²
pozemok registra E KN č. 558/2 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 53m²,
pozemok registra E KN č. XXX/X orná pôda o výmere 38m²,
pozemok registra E KN p.č. XXX/X orná pôda o výmere 8m²

pozemok registra E KN č. 558/4- pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 151m²,
pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 510m²

pozemok registra E KN č. 559/2 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 299m²

pozemok registra E KN č. 560/2 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 1341m²

pozemok registra E KN č. 561/1 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 633m²

pozemok registra E KN č. 562/1 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 133m²

pozemok registra E KN č. 563/1 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 73m²,

pozemok registra C KN p. č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 252m²

pozemok registra E KN č. 563/3 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 42m2
pozemok registra E KN č. 433/2 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 682m2,
pozemok registra C KN p.č. XXX/XXX ostatná plocha o výmere 1277m2
pozemok registra E KN č. 433/3 - pozemok registra C KN p.č. XXX/XX ostatná plocha o výmere 441m2.

19. Geometrický plán č. 469/2016 bol podkladom rozhodnutia Okresného úradu Nitra, pozemkový a lesný odbor, ktorým boli parcely C KN odňaté z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a zápis rozhodnutia bol vykonaný v konaní Z-2637/2016. Následne ďalším geometrickým plánom úradne overeným pod č. 106/2018 nastali ďalšie zmeny v jednotlivých parcelách registra C KN tak, ako ich žalovaný uviedol. Ďalším geometrickým plánom úradne overeným pod č. G1-1046/19 potom nastali ďalšie zmeny tak, ako sú uvedené v rozhodnutí. Pri posudzovaní oprávnenosti predávajúcej nakladať s pozemkom, ktorý technicky zanikol a jeho výmera bola včlenená na základe geometrických plánov č. 469/2016, č. 106/2018 a č. G1-1046/19 do pozemkov v katastrálnom území S. tak, ako sú ďalej uvedené vo vlastníctve spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s. r. o.

20. Dňa 26. 02. 2016 na bol povolený vklad vlastníckeho práva pod č. V 1061/2016 k pozemku v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o.. Prílohu návrhu na vklad tvorila kúpna zmluva č. 30203/5379/2015/Dražovce/007/3461 uzatvorená medzi predávajúcou a spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako kupujúcim. Kúpnu zmluvu č. 20160027 zo dňa 21. 06. 2016, ktorá tvorila prílohu návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní pod č. V 6219/2016 okresný úrad dňa 24. 06. 2016 rozhodnutím povolil vklad vlastníckeho práva, predmetom ktorého boli, okrem iného pozemky v k. ú. S., ktoré žalovaný vymenoval označením parcelným číslom, druhom a výmerou v prospech spoločnosti MH Invest II, s. r. o. Rozhodnutím o vyvlastnení č. OU-NR-OVBP2-2016/031897-32 zo dňa 18. 08. 2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR odbor štátnej správy č. 24731/2016/B624-SV/63515 dňa 10. 10. 2016 sa vyvlastnilo vlastnícke právo vlastníkovi MH Invest II, s. r. o. vo verejnom záujme v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o. Zápis geometrického plánu č. 80P2016 úradne overeného Okresným úradom dňa 27. 01. 2017 pod č. 76/2017 bol do katastra nehnuteľností vykonaný dňa 07. 09. 2017 pod č. konania R-1082/2017.

21. Spoločnosť Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. dňa 07. 06. 2018 podala okresnému úradu návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorého predmetom boli aj pozemky v kat. území S., ktoré sú v rozhodnutí označené. Prílohou k návrhu bola kúpna zmluva zo dňa 12. 12. 2017 v znení dodatku č. 1 uzatvorená medzi spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. ako kupujúcim. Vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 15. 02. 2018 pod č. V 11357//2018. Ďalšími geometrickými plánmi, a to pod č. 106/2018 boli z pozemku registra C KN č. XXX/XXX vytvorené tam uvedené pozemky v k. ú. S., ktoré sú vo vlastníctve Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. a sú vedené na LV č. XXXX kat. územie S.. Pozemky, ktoré zostali o vo vlastníctve spoločnosti MH Invest s.r.o. sú uvedené na LV č. XXXX kat. územie S.. Na listoch vlastníctva č. 4271 a č. 4367 je zapísaná poznámka na návrh žalobkyne o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015 týkajúca sa pozemku a pozemkov, ktoré boli z neho vytvorené. Žalobkyňa poukázala vo svojom odvolaní na skutočnosť, že na LV ktoré neuviedla, je zapísaná poznámka o súdnom konaní o určení vlastníckeho práva vedenom na Okresnom súde v Nitre sp. zn. 10C/163/2016. Žalovaný však uviedol, že poznámka, ktorá odkazuje na súdne konanie o určení vlastníckeho práva vedená Okresným súdom Nitra sp. zn. 10C/163/2016 sa na LV č. XXXX a LV č. XXXX kat. územie S. nenachádza. Žalovaný uviedol, že samotné začatie súdneho konania nevyvracia hodnovernosť a záväznosť údajov katastra nehnuteľností o vlastníckom práve a súčasne právne následky začatia tohto konania pokrýva inštitút subjektívnej záväznosti rozsudku upravený v § 228 CSP. Okrem toho uviedol, že predávajúca vo vyjadrení uviedla, že konanie vedené Okresným súdom Nitra 10C/163/2016 o určení vlastníckeho práva už bolo právoplatne ukončené rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 6Co/14/2020 zo dňa 31. 03. 2020, ktorým odvolací súd potvrdil rozhodnutie súdu prvej inštancie o zamietnutí žaloby žalobkyne. Z uvedeného dôvodu považoval námietku žalobkyne ohľadom súdneho konania sp. zn. 10C/163/2016 za bezpredmetnú.

22. Žalovaný sa stotožnil s postupom správneho orgánu prvého stupňa, t. j. že v prípade návrhu na vklad vlastníckeho práva pod č. V 5653/2015 rozhodol vo veci a návrh na vklad zamietol z dôvodu, že predávajúca nie je vlastníkom pozemku. Tento dôvod zamietnutia návrhu na vklad považuje žalovaný za správny a preukázateľný.

23. Pozemok na základe geometrických plánov č. 469/2016, č. 106/2018 a č. G1-1046/19 technicky zanikol a jeho výmera bola včlenená do iných pozemkov registra C KN resp. E KN a teda možno hovoriť o technickom zániku parciel, avšak predmet prevodu ako časť zemského povrchu nezanikol, existuje, ale je iným spôsobom technicky zaznamenaný v katastrálnej mape. Pozemok ako predmet prevodu nezanikol reálne, zanikol technicky a údaje, ktoré sú uvedené v kúpnej zmluve (parcelné číslo, výmera) už nie sú aktuálne, resp. platné.

24. V závere žalovaný uviedol, že kúpna zmluva predstavuje titul na prevod vlastníckeho práva k pozemku, ale vlastnícke právo samo o sebe neprevádza, pretože k prevodu vlastníckeho práva sa vyžaduje právny spôsob, t. j. vklad do katastra nehnuteľností. Predávajúca v čase rozhodovania správneho orgánu prvého stupňa v konaní vedenom pod č. V 5653/2015 už nebola vlastníčkou pozemku a z toho dôvodu nemohla s pozemkom ani nakladať. Aj napriek tomu, že predávajúca je naďalej podielovou spoluvlastníčkou pozemku registra E parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 293m² o veľkosti podielu 1/6-tina, nebolo možné rozhodnúť len v časti návrhu, nakoľko to katastrálny zákon od 01. 09. 2009 nepripúšťa. Nesúhlasil s tvrdeniami žalobkyne v odvolaní, že správny orgán vychádzal z nesprávnych skutkových zistení, nesprávne právne posúdil zistené skutočnosti a že rozhodnutie dostatočne neodôvodnil. Žalobkyňa sa v odvolaní venuje problematike zákonného predkupného práva, ale žalovaný nepovažuje za potrebné sa otázke skúmania podmienok predkupného práva vyjadrovať, a to s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 10Sžrk/7/2018 zo dňa 21. 11. 2018. Žalovaný sa stotožnil s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa o zamietnutí návrhu na vklad pod č. V 5653/2015 zo dňa 29. 04. 2019 a predloženú kúpnu zmluvu rovnako nepovažoval za vkladuschopnú.

III. Zhrnutie argumentov žalobkyne v podanej žalobe

25. V podanej žalobe zo dňa 01. 10. 2020 (ktorá bola súdu doručená dňa 05. 10. 2020) žalobkyňa žiadala zrušiť rozhodnutie žalovaného č. VoÚ 38/2020/Pop zo dňa 07. 08. 2020 ako i rozhodnutie Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 5653/2015 -54 zo dňa 06. 03. 2020 a vec vrátiť na ďalšie konanie. Uviedla, že rozhodnutie nepovažuje za správne a zákonné.

26. V III. časti žaloby žalobkyňa stručne uviedla dôvody rozhodnutia žalovaného (uvedené v II. časti tohto rozsudku).

27. V IV. časti žaloby (žalobné body) žalobkyňa namietala:

-nesprávne právne posúdenie nových skutočností Prvostupňový správny orgán poukázal na zmenu vlastníka nehnuteľnosti. Správny orgán vec nesprávne právne posúdil. Nesprávne sa vysporiadal s existenciou konania o určenie vlastníckeho práva. Žalovaný neprihliadal na záväznosť rozhodnutia v konaní o určenie vlastníckeho práva, keď ustanovenie § 228 ods. 2 rozširuje subjektívnu záväznosť na každého ďalšieho nadobúdateľa, ak je na list vlastníctva zapísaná poznámka o súdnom konaní. Na list vlastníctva bola zapísaná i poznámka o konaní 11S/51/2016. Žalovaný sa v nadväznosti na tieto skutočnosti nevysporiadal s otázkou neexistencie dobrej viery ďalších nadobúdateľov, v dôsledku čoho nemôže návrh zamietnuť z dôvodu, že po zastavení vkladového konania (a medzi zrušením tohto rozhodnutia) došlo k ďalším prevodom pozemku. Správny orgán sa nemôže zbaviť povinnosti posudzovať nadobudnutie práv v nadväznosti na zrušené rozhodnutie, pričom je povinný chrániť len práva nadobudnuté v dobrej viere (mutatis mutandis Rozsudok Najvyššieho správneho súdu zo dňa 30. 10. 2018, čj. 5 As 122/2016-36). V posudzovanom prípade bola na liste vlastníctva zapísaná poznámka o správnom konaní, ale i o konaní pred všeobecným súdom, z čoho je zrejmé, že k nadobudnutiu pozemku v dobrej viere nemohlo dôjsť ani u jedného z nadobúdateľov. Poukázala na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Cdo 71/2011, z ktorého citovala, ako i nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 3314/11 z 2.10.2012). Správny orgán je v tomto smere povinný rešpektovať hmotnoprávne i procesnoprávne predpisy. Tieto otázky sa posudzujú i v konaní vedenom na Okresnom súde v Nitre pod sp. zn. 10C/90/2016, pokiaľ takéto konanie prebieha nemožno túto skutočnosť opomíňať.

28. Podstatnou skutočnosťou je, že všetky ďalšie rozhodnutia Okresného úradu, ktoré boli vydané po (zrušenom) rozhodnutí o zastavení tohto vkladového konania, stratili svoje opodstatnenie. Iný záver by znamenal len formálne zopakovanie administratívneho konania v rozpore s právom na spravodlivý

proces. Pre nezákonnosť rozhodnutia o zastavení vkladového konania došlo k jeho zrušeniu a táto skutočnosť musí byť zohľadnená aj čo sa týka nadväzujúcich rozhodnutí. Len taký postup je súladný s právom na spravodlivý proces. Takýto záver nie je v rozpore s úpravou obsiahnutou v ustanovení § 135 ods. 1 (na rozhodnutie správneho súdu je rozhodujúci stav v čase právoplatnosti rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo v čase vydania opatrenia orgánu verejnej správy) alebo s ustanovením § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. Katastrálneho zákona, nakoľko dôvod nezákonnosti bol daný už v dobe vydania nadväzných rozhodnutí, avšak táto nezákonnosť dovtedy nebola autoritatívne zistená.

29. Ďalej namietala nezákonnosť rozhodnutia žalovaného, nakoľko vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Žalovaný nevenoval pozornosť otázke predkupného práva, lebo uviedol, že návrh na vklad bol zamietnutý z dôvodu, že prevodca nebol v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom predmetu prevodu. Prvostupňový správny orgán však (v súlade s právnym názorom Krajského súdu) skúmal skutočnosť, či štát využil svoje predkupné právo. V tomto smere prvostupňový orgán vec nesprávne právne posúdil, keď uviedol, že z rozhodnutia o vyvlastnení je zrejmé, že štát využil svoje predkupné právo. Ak by totiž štát svoje predkupné právo využil, k vyvlastneniu by dôjsť nemohlo. Vyvlastnenie má v zmysle slovenskej legislatívy subsidiárny charakter. Ak cieľ vyvlastnenia bolo možné dosiahnuť využitím predkupného práva (štátu), neexistoval by žiaden zákonný dôvod, aby boli pozemky vyvlastnené. Uvedené vyplýva z ustanovenia § 2 ods. 1 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. Z týchto skutočností je tak zrejmé, že k uplatneniu predkupného práva štátom nemohlo dôjsť.

30. V tejto súvislosti poukázala na čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky a jeho výklad, podaný Ústavným súdom SR v uznesení č. 49/1998 Z. z. podal nasledovný výklad článku 2 ods. 2 Ústavy SR, ktorý citovala. Konanie orgánu štátu v rozsahu zákona bez akejkoľvek výnimky, ako aj súčasné uplatňovanie ústavných príkazov o konaní orgánu štátu v rozsahu zákona a zákonom ustanoveným spôsobom v právnom štáte napĺňa princíp právnej istoty. Poukázala i na rozhodnutie Ústavného súdu SR vo veci vedenej pod sp. zn. PL ÚS 36/95, z ktorého citovala.

31. Zákomom o niektorých opatreniach nedošlo k zmene zákonnej úpravy predkupného práva, pričom úprava predkupného práva sa nachádza v Zákone č. 40/1964 Zb. Občianskom zákonníku. Ustanovenie § 853 Občianskeho zákonníka je zákonným príkazom k analógii, pokiaľ nie je určitý právny vzťah riešený v právnej norme, je potrebné vychádzať z obdobnej právnej normy. Z ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka vyplýva, že predkupné právo zostáva zachované voči nadobúdateľovi.

32. Návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku bol schválený uznesením vlády SR č. 401/2015 zo dňa 8.7.2015. V nadväznosti na uvedené následne Ministerstvo hospodárstva SR v zmysle § 3 ods. 2 Zákona o niektorých opatreniach vydalo osvedčenie o „významnej investícii“ dňa 13. 07. 2015. Súčasťou návrhu osvedčenia bol, v súlade s § 3 Zákona č. 175/1999 Z. z. aj zoznam pozemkov, na ktorých sa má realizovať schválená stavba (časť 5 Zoznam pozemkov súvisiacich s vybudovaním Strategického parku).

33. Kúpna zmluva, ktorá je podkladom pre návrh zápisu vlastníckeho práva, bola uzatvorená dňa 11. 07. 2015, avšak v tomto čase predkupné právo štátu nebolo zapísané v katastri. Rozhodnutie žalovaného je i v tomto smere nezákonným a arbitrárnym. Ak teda predkupné právo štátu v čase uzatvorenia právneho úkonu neexistovalo, nebol dôvod, aby správny orgán prvého stupňa prihliadal na skutočnosť, či štát využil alebo nevyužil predkupné právo.

34. V tejto časti sa žalobkyňa zaoberala otázkou pravej a nepravej retroaktivity s tým, že i podľa názoru Ústavného súdu SR je nevyhnutné si všímať nadobudnuté práva, ktoré by mali byť pre budúcnosť zlepšované a nie rušené, príp. zhoršované.

35. Správny orgán prvého stupňa pôvodne spojil porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou. Žalovaný poukazoval na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, ktoré hovorí o dodatočnej nemožnosti plnenia. Odôvodnenie rozhodnutia je tak logicky rozporné, arbitrárne a jeho následkom je porušenie práva na súdnu ochranu.

36. Ďalej poukázala na nesprávne právne posúdenie (absolútna neplatnosť a dodatočná nemožnosť plnenia). V tejto súvislosti sa žalobkyňa zaoberala legálnou definíciou právneho úkonu a otázkou jeho platnosti, resp. absolútnej neplatnosti, ktorá musí vyplývať priamo z právnej normy.

37. Zmluva, ktorou dochádza k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je platná po podpísaní účastníkmi a jej účinnosť nastáva súčasne so vznikom platnej zmluvy. Od daného okamihu sú účastníci viazaní prejavom vôle. Žalobkyňa mala za to, že predávajúci po uzavretí zmluvy už nemal povinnosť ponúknuť pozemok štátu vzhľadom na viazanosť svojim obligačným prejavom, pričom túto povinnosť nemal ani v priebehu vkladového konania a opačný výklad by znamenal neprimeraný zásah do vlastníckeho práva tak, ako je chránené príslušným článkom Ústavy SR.

38. Právna norma (ust. § 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) neobsahuje žiadne ustanovenie, z ktorého by vyplývala absolútna neplatnosť právneho úkonu, napr. znením „inak je právny úkon neplatný“ a ani žiadne ustanovenie „zákazu“ nakladania s majetkom, ktoré by mohlo zakladať napr. relatívnu neplatnosť. Uvedená právna norma teda neurčuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

39. Napriek tomu, že v čase vzniku právneho úkonu predkupné právo štátu nebolo zapísané v katastri, žalobkyňa považovala za potrebné uviesť, že príslušná právna úprava nespája porušenie predkupného práva štátu s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu a bližšie neustanovuje ďalšie podmienky výkonu a postupu pri uplatňovaní tohto predkupného práva, len toto predkupné právo všeobecne konštatuje. Zákon č. 175/1999 Z. z. teda vymedzuje len okamih vzniku predkupného práva, ktoré je ako občianskoprávny inštitút vymedzené komplexne v Občianskom zákonníku a môže mať vecno-právny alebo záväzkovo-právny charakter.

40. Predkupné právo štátu je upravené i v ust. 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a tam, kde zákonodarca mal v úmysle odlišne upraviť postup pri uplatňovaní predkupného práva, prijal osobitnú úpravu s tým, že inak sa bude postupovať podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zmluvné predkupné právo. Z predkupného práva v zmysle zákona o niektorých opatreniach možno vyvodiť povinnosť pôvodného kupujúceho ako i jeho nástupcov, ponúknuť vec na predaj oprávnenej osobe a v prípade porušenia predkupného práva má oprávnený právo domáhať sa svojich práv voči nadobúdateľovi (tretej osobe), ktorý vec kúpil. Na podporu svojej argumentácie žalobkyňa dala do pozornosti správneho súdu i návod Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky v rámci Katastrálneho bulletinu č. 2/2014 a odpoveď na otázku číslo 37.

41. Pojmové znaky nemožnosti plnenia a následky nemožnosti plnenia sú upravené v ustanovení § 575 Občianskeho zákonníka. Podľa ods. 2 § 575 Občianskeho zákonníka plnenie nie je nemožné, najmä ak ho možno uskutočniť aj za sťažených podmienok, s väčšími nákladmi alebo až po dojednanom čase. Z ustanovenia § 3 ods. 7 Zákona o niektorých opatreniach vyplýva, že predkupné právo zaniká pokiaľ nedôjde k splneniu zákonných podmienok - do dvoch rokov sa nevykoná alebo nezačne vyvlastňovacie konanie. Z dikcie tohto ustanovenia vyplýva, že záväzok plniť podľa kúpnej zmluvy by bolo možné splniť aj po dohodnutej dobe.

42. Dodatočná (právna) nemožnosť nastáva v prípade splnenia zákonom stanovených podmienok, teda na základe právneho predpisu, ktorý subjektu zakazuje také správanie, na ktoré by bol v zmysle právneho úkonu povinný. Nemôže sa jednať o také správanie (resp. konanie), ktoré možno odvrátiť inými spôsobilými prostriedkami. Dôležitou skutočnosťou je, že predkupné právo štátu zostáva zachované aj voči nadobúdateľovi.

43. Výklad dodatočnej nemožnosti plnenia musí byť reštriktívny aby nedošlo k spochybneniu zásady pacta sunt servanda a tým i k podlomeniu princípu právnej istoty. Pojmovým znakom dodatočnej nemožnosti je trvalá zmena okolností, ktorá je dotknutou stranou neovplyvniteľná. Nakoľko z ustanovenia § 3 ods. 7 Zákona o niektorých opatreniach vyplýva, že trvanie predkupného práva je časovo ohraničené a predovšetkým preto, lebo nároky z porušenia predkupného práva rieši osobitná (kogentná) právna úprava, nemôže sa jednať o dodatočnú nemožnosť plnenia. Dodatočná nemožnosť je pri predkupnom práve pojmovo vylúčená.

44. V posudzovanom prípade štát nadobudol pozemok vyvlastnením po tom, čo správny orgán vkladové konanie zastavil z dôvodu že právny úkon posúdil ako úkon absolútne neplatný. Ak by došlo k uplatneniu

predkupného práva zákonným spôsobom, Žalobcovi by uhradená kúpna cena bola vykompenzovaná tým, že by mu túto kúpnu cenu zaplatil štát. Kvôli arbitrárnym záverom správneho orgánu došlo k situácii, že Predávajúci kúpnu cenu nevrátil a Žalobca sa musí domáhať jej vrátenia v súdnom konaní.

45. Na základe uvedeného je potrebné prijať záver, že predkupné právo štátu má vecné účinky, keďže sa zapisuje do katastra nehnuteľnosti, avšak neznamená obmedzenie zmluvnej voľnosti vlastníka. Ten, v koho prospech bolo zapísané (v tomto prípade štát) sa môže domáhať, aby mu nehnuteľnosť bola ponúknutá ku kúpe, pričom ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní, oprávnená osoba sa môže domáhať, aby mu táto povinnosť bola uložená súdom. Po uzavretí kúpnej zmluvy medzi Žalobcom a I. N. (správne má byť D. H.) však takáto povinnosť neexistovala, nakoľko účastníci záväzkovo-právneho vzťahu sú prejavmi vôle viazaní a na tom nič nemení ani skutočnosť, že vlastníctvo sa nadobúda vkladom, keďže sa jedná o vecnoprávne následky (publicita v katastri nehnuteľnosti a záväznosť údajov pre tretie osoby pokiaľ nedôjde k ich vyvráteniu v súdnom konaní), pričom záväzkovoprávne následky nastávajú dňom podpisu zmluvy (pokiaľ nie je dohodnutý iný dátum účinnosti zmluvy).

46. Záverom Žalobca opätovne zdôraznil, čo uvádzal v odvolaní, že údaj o vlastníkovi v katastri je hodnoverný, ale nie záväzný. Citoval uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30.11.2009, sp. zn. 1 M Obdo V 11/2019: V dôsledku zrušenia pôvodného rozhodnutia o zastavení konania stratili opodstatnenie všetky ďalšie rozhodnutia o vklade a teda v rámci tohto konania už na prezumpciu správnosti správnych rozhodnutí prihliadať nemožno.

IV. Zhrnutie vyjadrenia žalovaného

47. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 14. 12. 2020 popisoval skutkový stav a jednotlivé úkony vykonané v priebehu katastrálneho konania tak, ako sú uvedené v I. časti tohto rozsudku (priebeh administratívneho konania).

48. V ďalších častiach vyjadrenia žalovaný zopakoval podstatné dôvody svojho rozhodnutia. Porovnaním obsahu vyjadrenia žalovaného zo dňa 14. 12. 2020 a dôvodov žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 07. 08. 2020 správny súd zistil, že vyjadrenie žalovaného k podanej žalobe a žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného obsahujú identické dôvody a tvrdenia. S poukazom na túto skutočnosť správny súd v tejto časti svojho rozsudku neuvádza tie časti vyjadrenia žalovaného zo dňa 14. 12. 2020, ktoré sú obsahovo totožné s dôvodmi jeho rozhodnutia zo dňa 07. 08. 2020, ale v plnom rozsahu poukazuje na tieto dôvody, ktorých podstatná časť je zhrnutá v II. časti tohto rozsudku (zhrnutie napadnutého rozhodnutia)

49. Splnenie podmienok na vklad práva do katastra nehnuteľností okresný úrad, katastrálny odbor skúma v konaní o návrhu na vklad. Konanie o návrhu na vklad je rozhodovací procesný postup, v ktorom okresný úrad, katastrálny odbor ako správny orgán posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho postupu je rozhodnutie o povolení vkladu, rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad alebo rozhodnutie o zastavení konania o návrhu na vklad.

50. V závere svojho vyjadrenia žalovaný uviedol, že ak prevodca nie je v čase rozhodovania o návrhu na vklad vlastníkom predmetu prevodu, je daný dôvod na zamietnutie návrhu na vklad a na tomto nemôže nič zmeniť ani skutočnosť, že prevodca bol vlastníkom predmetu prevodu v čase uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva. Jednou z podmienok na povolenie vkladu na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností je skutočnosť že prevodca je vlastníkom predmetu prevodu ku dňu rozhodovania o návrhu na vklad. Správny orgán prvého stupňa nie v rámci konania o návrhu na vklad oprávnený preskúmavať zákonnosť svojich skorších rozhodnutí o povolení vkladu, ale týmito rozhodnutiami je viazaný a musí z nich vychádzať. Pokiaľ jeho rozhodnutie nie zmenené alebo zrušené pre nezákonnosť, platí prezumpcia jeho správnosti a zákonnosti. Správny orgán prvého stupňa taktiež nie je v rámci konania o návrhu na vklad oprávnený preskúmavať zákonnosť rozhodnutia o vyvlastnení, ale je povinný toto rozhodnutie rešpektovať, pokiaľ nie je zmenené alebo zrušené pre nezákonnosť.

Žalovaný navrhol, aby súd podanú žalobu zamietol.

V. Ďalší priebeh súdneho konania

51. Uznesením č. k. 11S/139/2020-59 zo dňa 07. 01. 2021 súd pribral do konania účastníka administratívneho konania, a to D. H., ktorú následne vyzval, aby sa k podanej žalobe v určenej lehote písomne vyjadrila s tým, že ak tak neurobí, súd môže konať vo veci ďalej. Pribratý účastník konania písomné vyjadrenie nepodal.

52. Správny súd si pripojil do spisu rozsudok č. k. 11S/51/2016-95 zo dňa 22. 11. 2017, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 02. 01. 2018, ako i rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Sžrk/9/2018 zo dňa 22. 10. 2019, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 05. 12. 2019.

53. Na pojednávaní dňa 15. 12. 2021 sa vyjadrila právna zástupkyňa žalobcu, ktorá sa pridriavala argumentácie uvedenej v správnej žalobe. Zdôraznila, že po zrušení rozhodnutia Krajským súdom v konaní sp. zn. 11S/51/2016 stratilo opodstatnenie každé ďalšie rozhodnutie o povolení vkladu v prospech MH Invest, s.r.o., MH Invest II s.r.o. ako i rozhodnutie v prospech spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. Tiež zdôraznila, že v čase uzavretia zmluvy predkupné právo štátu v katastri nehnuteľností zapísané nebolo.

VI. Posúdenie podstatných skutkových zistení a právne argumenty

54. Krajský súd v Nitre ako súd vecne a miestne príslušný na konanie v predmetnej veci, viazaný rozsahom a dôvodmi podanej žaloby (ust. § 134 ods. 1, 2 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, ďalej len „SSP“) a vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu, preskúmal žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného zo dňa 07. 08. 2020 ako i konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom dospel k záveru, že podaná žaloba nie je dôvodná, a preto ju podľa ust. § 190 SSP rozsudkom zamietol.

55. Podľa § 3 ods. 1, 2, 4, 5 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov účinnom od 01. 09. 2018, teda i v čase rozhodovania žalovaného, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 ods. 1, 2, 3 vyššie citovaného zákona, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa

považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusí účastník konania a zúčastnená osoba správneho orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správneho orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správneho orgánu dokladovať.

Na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie.

56. Podľa § 11 ods. 1, 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov účinnom od 01. 10. 2019, teda i v čase rozhodovania žalovaného v predmetnej veci, ústredným orgánom štátnej správy na úseku katastra je úrad.

Miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra sú okresné úrady, ak osobitný zákon neustanovuje inak. 5a)

Podľa § 12 ods. 1 písm. a/, f/ vyššie citovaného zákona, úrad
a/ riadi, kontroluje a usmerňuje výkon štátnej správy na úseku katastra,
f/ rozhoduje o odvolaní proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu,
Podľa § 18 ods. 1 písm. a/ vyššie citovaného zákona, okresný úrad
a/ rozhoduje v katastrálnom konaní.

Podľa § 22 ods. 1, 2, 5 vyššie citovaného zákona, v katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.

Na katastrálne konanie je príslušný okresný úrad, v ktorého územnom obvode sa nachádza nehnuteľnosť.

V katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, 7) ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 31 ods. 1, 3, 7 vyššie citovaného 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.

Ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

Okresný úrad doručí rozhodnutie o zamietnutí vkladu všetkým účastníkom konania. Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie. Odvolanie sa podáva na okresný úrad, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Ak okresný úrad podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, predloží ho spolu so spisovým materiálom úradu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu bolo odvolanie doručené; o odvolaní rozhodne úrad prostredníctvom zamestnanca s osobitnou odbornou spôsobilosťou podľa § 33 do šiestich mesiacov odo dňa predloženia odvolania a spisového materiálu okresným úradom.

Podľa § 79l ods. 1, 2 (prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. októbra 2018), katastrálne konania začaté a právoplatne neukončené do 30. septembra 2018 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. septembra 2018.

K zmluve, verejnej listine alebo k inej listine o právach k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli reálnym rozdelením alebo zlúčením nehnuteľností, k zmluve, verejnej listine alebo k inej listine o vecnom bremene k časti nehnuteľnosti alebo k zápisu údajov podľa § 46 ods. 2 až 4, 6 až 8 je potrebné pripojiť aj geometrický plán, ak bol geometrický plán úradne overený do 30. septembra 2018.

57. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov účinnom do 30. 09. 2018, kataster nehnuteľností (ďalej len "kataster") je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných

celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len "právo k nehnuteľnosti").

Podľa § 4 ods. 1, 2, 3 vyššie citovaného zákona, práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "vklad"), záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "záznam") a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri (ďalej len "poznámka").

Zápisom práv k nehnuteľnostiam sa rozumie vklad, záznam a poznámka.

Zápisy práv k nehnuteľnostiam majú právotvorné, evidenčné alebo predbežné účinky podľa tohto zákona.

Podľa § 5 ods. 1 vyššie citovaného zákona, vklad je úkon okresného úradu; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

Podľa § 11 ods. 1, 2 vyššie citovaného zákona, ústredným orgánom štátnej správy na úseku katastra je Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len "úrad").

Miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra sú okresné úrady, ak osobitný zákon neustanovuje inak. 5a)

Podľa § 18 ods. 2 písm. a/ vyššie citovaného zákona, okresný úrad a/ rozhoduje v katastrálnom konaní.

Podľa § 22 ods. 1, 5 vyššie citovaného zákona, v katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.

V katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, 7) ak tento zákon alebo iný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 28 ods. 1, 2, 3 vyššie citovaného zákona, práva k nehnuteľnostiam 8) zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

Podľa § 31 ods. 1, 3, 7 vyššie citovaného zákona, okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpisanej 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.

Ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

Okresný úrad doručí rozhodnutie o zamietnutí vkladu všetkým účastníkom konania. Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie. Odvolanie sa podáva na okresný úrad, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Ak okresný úrad podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, predloží ho spolu so spisovým materiálom úradu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu bolo odvolanie doručené; o odvolaní rozhodne úrad prostredníctvom zamestnanca s osobitnou odbornou spôsobilosťou podľa § 33 do šiestich mesiacov odo dňa predloženia odvolania a spisového materiálu okresným úradom.

Podľa § 34 ods. 1 vyššie citovaného zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

7) Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok).

10b) Napríklad zákon Slovenskej národnej rady č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, Civilný sporový poriadok, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov.

58. Podľa § 1 ods. 1, 12 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov účinnom od 07. 07. 2015, tento zákon upravuje zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou a postup orgánov štátnej správy pri vydávaní osvedčenia o významnej investícii.

Prípravou územia sú činnosti nevyhnutné na zabezpečenie realizácie strategického parku, a to

- a) usporiadanie vlastníckych vzťahov,
- b) výstavba alebo pokračovanie výstavby pozemných komunikácií,
- c) výstavba alebo pokračovanie výstavby dráhy alebo jej súčasti,
- d) výstavba alebo pokračovanie výstavby súvisiacich a doplnkových stavieb a zariadení,
- e) iné obdobné prípravné činnosti.

Podľa § 3 ods. 1, 2, 4, 5, 7 vyššie citovaného zákona, príslušné ministerstvo predloží vláde na schválenie návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na základe žiadosti podniku, ktorá spĺňa podmienku podľa § 1 ods. 2 písm. a), § 1 ods. 3 písm. a) alebo písm. b) do 60 dní od podania žiadosti, ktorá obsahuje náležitosti podľa § 2b ods. 2.

Príslušné ministerstvo vydá osvedčenie o významnej investícii do 15 dní od schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou. Ak vláda návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii neschváli, príslušné ministerstvo žiadosť zamietne.

Osvedčenie o významnej investícii je dokladom, ktorý podnik dokladá k návrhu na začatie územného konania, 1b) k návrhu na začatie vyvlastňovacieho konania 2) a k návrhu na začatie stavebného konania. 1c)

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. 1d)

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.

Podľa § 6b ods. 2 vyššie citovaného zákona, konania začaté a právoplatne neskončené pred účinnosťou tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov.

59. V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky môže okresný úrad ako štátny orgán konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Ustanovenie § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj zákon č. 162/1995 Z. z. alebo katastrálny zákon) účinnom do 30. 09. 2018 (ktoré bolo potrebné použiť, nakoľko konanie vedené na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. V 5653/2015 nebolo právoplatne ukončené do 30. 09. 2018) obsahovalo výpočet hľadísk, z ktorých správny orgán posudzoval zmluvu o prevode nehnuteľností. Z dikcie tohto ustanovenia zákona bolo zrejmé, že zmluvu bolo potrebné preskúmať zo všetkých hľadísk majúcich za následok jej prípadnú neplatnosť. Prípadné porušenie zákona z procesného hľadiska bolo poistené tým, že správny orgán bol povinný pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prihliadať i na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu a ktoré mohli nastať po uzavretí zmluvy samotnej, ako aj po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností až do vydania rozhodnutia správnym orgánom. Skutočnosti preskúmané správnym orgánom (katastrálnym orgánom) zároveň predstavujú podmienky, ktorých splnenie je nevyhnutné pre to, aby bolo možné pristúpiť k vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu. Ak by katastrálny orgán povolil vklad vlastníckeho práva pri nesplnení čo i len jednej zo zákonom ustanovených podmienok, postupoval by v rozpore s Ústavou SR, pričom by mohol vážne zasiahnuť do práva na ochranu vlastníctva podľa čl. 20 Ústavy SR.

60. Úlohou správneho súdu v predmetnej veci bolo posúdiť, či žalovaný ako odvolací správny orgán postupoval v súlade so zákonom, keď rozhodnutím zo dňa 07. 08. 2020 zamietol odvolanie žalobkyne proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa, t. j. Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru zo dňa 06. 03. 2020 a toto rozhodnutie (ktorým správny orgán prvého stupňa zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/11/Draž/691/692/558-2/558-4/559-2/560-2/591-1/562-1/563-1/563-3/433-1/433-2/433-3 zo dňa 11. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou - D. H. a kupujúcou - žalobkyňou) potvrdil ako vecne správne.

61. Pri posudzovaní vyššie uvedeného a žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 07. 08. 2020 ako i rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 06. 03. 2020 sa správny súd oboznámil s celým priebehom administratívneho (katastrálneho) konania, pričom zistil nasledovné.

62. Dňa 14. 07. 2015 bol podaný návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu zo dňa 13. 07. 2015 na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/11/Draž/691/692/558-2/558-4/559-2/560-2/591-1/562-1/563-1/563-3/433-1/4332/433-3 zo dňa 11. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou - D. H. a kupujúcou - žalobkyňou. Správny orgán prvého stupňa bolo dňa 06. 08. 2005 doručené oznámenie o odstúpení od zmluvy právnym zástupcom predávajúcej z dôvodu jej uzavretia v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a z dôvodu rozporu s dobrými mravmi a uvedenia jej osoby do omylu. Zároveň žiadal, aby správny orgán podľa § 31b ods. 1 katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad zastavil. Správny orgán prvého stupňa vydal dňa 06. 08. 2015 rozhodnutie, ktorým konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností prerušil z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou bola otázka odstúpenia od zmluvy. Súčasťou spisu je žaloba podaná žalobkyňou na Okresný súd Nitra o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy.

63. Správny orgán prvého stupňa následne vydal ďalšie rozhodnutie o prerušení konania zo dňa 15. 10. 2015 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 týmto dňom vzniklo zo zákona predkupné právo s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., pričom táto skutočnosť má vplyv na katastrálne konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností a správny orgán musí naň prihliadať a v súčinnosti s účastníkmi preveriť, či štát využil svoje zákonné predkupné právo.

64. Súčasťou spisu je i žiadosť o zápis predkupného práva štátu zo dňa 20. júla 2015, ktorým Ministerstvo hospodárstva SR žiadalo Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor o zapísanie zákonného predkupného práva štátu k pozemkom uvedeným v prílohe listu a to v súvislosti s vydaním osvedčenia o významnej investícii pre stavbu Vybudovanie strategického parku zo dňa 13. 07. 2015.

65. Následne, správny orgán prvého stupňa rozhodnutím pod č. V 5653/2015-26 zo dňa 13. 11. 2015 podľa § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností zastavil z dôvodu, že účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh. Proti uvedenému rozhodnutiu podala odvolanie žalobkyňa. O jej odvolaní rozhodol Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov rozhodnutím č. Vo 7/2016-4/To: OU-NR-OOP5-2016/006174-4/To k: V 5653/2015 zo dňa 05. 02. 2016 tak, že odvolanie žalobkyne zamietol a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru zo dňa 13. 11. 2015 o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva na podklade kúpnej zmluvy č. 2015/7/11/Draž/691/ 692/558-2/558-4/559-2/560-2/591-1/562-1/563-1/563-3/433-1/433-2/433-3 zo dňa 11. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou - D. H. a kupujúcou - žalobkyňou.

66. Žalobkyňa podala správnu žalobcu o preskúmanie rozhodnutia zo dňa 05. 02. 2016. Správny súd (Krajský súd v Nitre) rozsudkom č. k. 11S/51/2016-95 zo dňa 22. 11. 2017 zrušil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, Odboru opravných prostriedkov, referátu katastra Nehnuteľností č. Vo 7/2016-4/To : OU-NR-OOP5-2016/006174-4/To k: V 5653/2015 zo dňa 05. 02. 2016 zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie z dôvodu, že za zistenej skutkovej a právnej situácie bol súd toho názoru, že správny súd mal rozhodnúť meritórne vo veci návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností. Žalovaný podal proti uvedenému rozsudku správneho súdu kasačnú sťažnosť, o ktorej rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom sp. zn. 1Sžrk/9/2018 zo dňa 22. 10. 2019 tak, že kasačnú sťažnosť zamietol.

67. Následne Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností rozhodnutím zo dňa 14. 01. 2020 vyhovel odvolaniu žalobkyne proti rozhodnutiu zo dňa

13. 11. 2015, toto rozhodnutie zrušil a vec vrátil správne mu orgánu prvého stupňa, t. j. Okresnému úradu Nitra katastrálnemu odboru na ďalšie konanie. Jeho úlohou tak bolo opätovne (druhýkrát) rozhodnúť v konaní o návrhu na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu zo dňa 13. 07. 2015 na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/11/Draž/691/ 692/558-2/558-4/559-2/560-2/591-1/562-1/563-1/563-3/433-1/433-2/433-3 zo dňa 11. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou - D. H. a kupujúcou - žalobkyňou, ktoré konanie sa viedlo na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. V 5653/2015.

68. Správny orgán prvého stupňa, t. j. Okresný úrad Nitra katastrálny odbor rozhodol opätovne (druhýkrát) vo veci návrhu zo dňa 13. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/11/Draž/691/692/558-2/558-4/559-2/560-2/591-1/562-1/563-1/563-3/433-1/433-2/433-3 zo dňa 11. 07. 2015 uzavretej medzi predávajúcou - D. H. a kupujúcou - žalobkyňou, rozhodnutím pod č. V 5653/2015-54 dňa 06. 03. 2020 tak, že návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností zamietol podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z.

69. Pri svojom opätovnom rozhodovaní musel prihliadať na nasledovné skutočnosti, ktoré sa týkali parciel registra E č. XXX, XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X v katastrálnom území S. a ktoré nastali po podaní návrhu zo dňa 13. 07. 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu, o ktorom sa viedlo konanie pod zn. V 5653/2015. Jednou z najdôležitejších skutočností bolo zistenie, že predmet prevodu vyššie uvedené parcely registra E v k. ú. S. v operáte katastra nehnuteľností evidovaná nie sú. Uvedené parcely boli zamerané geometrickým plánom úradne overeným pod číslom 469/2016, následne geometrickým plánom úradne overeným pod č. 106/2018 a geometrickým plánom úradne overeným pod G1-1046/19, v dôsledku ktorých vyššie uvedené parcely technicky zanikli.

70. Čo sa týka účastníka konania na strane predávajúcej, bolo zistené, že bol povolený vklad vlastníckeho práva k parcelám registra E č. XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X a parc. č. XXXa 692 katastrálne územie S. v prospech MH Invest, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05. 02. 2016 medzi predávajúcou D. H. a kupujúcim MH Invest, s.r.o. Vklad vlastníckeho práva bolo povolený 26. 02. 2016 rozhodnutím č. V 5653/15-40.

71. V priebehu začatého katastrálneho konania pod zn. V 5653/2015 bola správne mu orgánu prvého stupňa dňa 22. 07. 2015 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. 20801/2015-1000-35613 zo dňa 22. 07. 2015 o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Z predmetnej žiadosti o zápis predkupného práva štátu a z pripojených listín vyplýva, že vláda SR uznesením č. 401/2015 zo dňa 08. 07. 2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. Prílohou č. 1 k tomuto osvedčeniu je zoznam pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území F., F., I., W. (medzi ktorými boli uvedené i pozemky registra „E“ k. ú. S., ktoré boli predmetom prevodu v kúpnej zmluve, čo nebolo sporné). Žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20. 07. 2015 o zápis predkupného práva štátu v súlade so zákonom 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.) k tam uvedeným pozemkom bola zaevidovaná na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. Z 5113/2015 a tento spis Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor správne mu súdu i predložil v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/51/2016, pričom táto skutočnosť je súdu známa z jeho predchádzajúcej rozhodovacej činnosti vo veciach správnych žalôb týkajúcich sa žalobkyne a žalovaného, ktorým bol Okresný úrad Nitra, resp. správnych žalôb, kde ako žalobca vystupovala spoločnosť Poľnohospodárska Pôda s.r.o. a žalovaným bol Okresný úrad Nitra.

72. Z uvedeného potom vyplýva, že s poukazom na ust. § 3 ods. 5 vyššie citovaného zákona v znení účinnom od 07. 07. 2015 vzniklo dňom 08. 07. 2015 predkupné právo štátu k pozemkom, na ktorých sa má realizovať významná investícia a ktoré boli identifikované v prílohe č. 1 k osvedčeniu zo dňa 13. 07. 2015, pričom je nesporné, že sa medzi nimi nachádzajú i pozemky registra „E“ katastrálneho územia S. a správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra katastrálny odbor) získal vedomosť o existencii tohto práva najneskôr dňa 22. 07. 2015. Správny orgán prvého stupňa postupoval tak, že dňa 13. 11. 2015 vydal rozhodnutie, ktorým konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností zastavil z

dôvodu, že žiadny z účastníkov konania napriek výzve správneho orgánu nedoložil listiny preukazujúce skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Konanie zastavil v súlade s ust. § 31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona.

73. Z ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov účinnom do 30. 06. 2016 vyplývali pre okresný úrad katastrálny odbor ako správny orgán prvého stupňa rozsiahle povinnosti pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a do jeho kompetencie pri rozhodovaní o vklade patrilo, okrem iného, skúmať i to, či predávajúca bola oprávnená nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, či sa neprieči dobrým mravom a 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 napr. na zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v systave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov, zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, Občiansky súdny poriadok, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov. Jedná sa teda o demonštratívny výpočet právnych predpisov, na ktoré odkazuje ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu k nehnuteľnostiam č. XXX, XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X k. ú. S. vzniklo zo zákona dňa 08. 07. 2015, teda tri dni predtým, ako bola uzavretá kúpna zmluva medzi D. H. a žalobkyňou, pričom správny orgán prvého stupňa sa o jeho existencii dozvedel dňa 22. 07. 2015. Správny orgán následne rozhodnutím zo dňa 15. 10. 2015 prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností a vyzval účastníkov konania, aby predložili listiny preukazujúce skutočnosť, že štát svoje predkupné právo vyplývajúce mu z ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. nevyužil a to pod následkom zastavenia konania. Rozhodnutím č. V 5653/2015-26 zo dňa 13. 11. 2015 zastavil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva na podklade kúpnej zmluvy č. 2015/7/11/Draž/691/ 692/558-2/558-4/559-2/560-2/591-1/562-1/563-1/563-3/433-1/433-2/433-3 zo dňa 11. 07. 2015.

74. O odvolaní žalobkyne proti uvedenému rozhodnutiu rozhodol Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov svojim rozhodnutím č. Vo 7/2016-4/To OU-NR-OOP5-2016/006174-4/To k : V 5653/2015 dňa 05. 02. 2016 tak, že zamietol odvolanie žalobkyne a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa č. V 5653/2015-26.

75. Rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odboru opravných prostriedkov bolo predmetom súdneho prieskumu v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/51/2016, v ktorom správny súd svoji rozsudkom č. k. 11S/54/2016-95 zo dňa 22. 11. 2017 zrušil rozhodnutie Okresného radu Nitry, odboru opravných prostriedkov, referátu katastra nehnuteľností č. Vo 7/2016-4/To: OU -NR-OOP-2016/006174-4/To k:V 5653/2015 zo dňa 05. 02. 2016 a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie.

76. Najvyšší súd SR svojim rozsudkom sp. zn. 1Sžrk/9/2018 zo dňa 22. októbra 2019 rozhodol tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol. Kasačný súd vo svojom rozsudku poukázal na svoje skoršie rozsudky vo veciach obdobných, s ktorým sa plne stotožnil. Poukázal napr. na rozsudok sp. zn. 5Sžrk/2/2018, z ktorého vyplýva.... „V predmetnej veci niet pochyb, že dňom 08.07.2015 vzniklo k predmetnej nehnuteľnosti zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. Zákon č. 175/1999 Z. z. je vo vzťahu ku Katastrálnemu zákonu, ale aj k Občianskemu zákonníku osobitným predpisom (so špeciálnou úpravou), čo nakoniec vyplýva z ust. § 3 ods. 5 zákona, keďže predkupné právo štátu sa zapisuje do katastra nehnuteľností (na návrh príslušného ministerstva). Teda ak zákonodarca takéto „predkupné právo štátu“ upravil priamo v zákone, je potrebné ho rešpektovať a pri rozhodovaní o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností naň prihliadať v rámci skúmania podmienok na vklad v zmysle § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám, ale je to právo štátu zriadené priamo zákonom pri splnení podmienok vlády a príslušného ministerstva podľa zákona č. 175/1999 Z. z. Táto zákonná ochrana predkupného práva štátu ale nie je neobmedzená, je časovo limitovaná, čo vyplýva z ust. § 3 ods. 7 cit. zákona, podľa ktorého 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.....

..... Z administratívneho spisu má súd za preukázané, že po právoplatnosti rozhodnutia o vyhovení protestu prokurátora bol prvostupňový správny orgán povinný opätovne skúmať podmienky na vklad

vlastníckeho práva v zmysle § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona s prihladením na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., ako na skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu. Prvostupňový správny orgán prerušil konanie a vyzval účastníkov katastrálneho konania na doloženie listiny preukazujúcej, že štát svoje právo vyplývajúce z § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. nevyužil. Následne, nakoľko táto skutočnosť nebola preukázaná, správny orgán mal za to, že neboli odstránené nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh a konanie v zmysle § 31b ods. 1 písm. f) Katastrálneho zákona zastavil. Správnosť tohto postupu bola potvrdená sťažovateľom v preskúmanom rozhodnutí. Pretože medzičasom už bola vyjasnená otázka, či si štát predkupné právo k danej nehnuteľnosti aj reálne uplatní, nie je už potrebné v ďalšom konaní túto okolnosť zisťovať, ale bude už možné bez ďalšieho vydanie meritórneho rozhodnutia o návrhu žalobkyne na vklad v zmysle § 3 ods. 3 katastrálneho zákona, pričom nie je dôvod, aby sa účastníkom konania stal aktuálny vlastník nehnuteľnosti, keďže ide o rozhodnutie o návrhu jej pôvodného vlastníka (ďalšieho účastníka konania) ako predávajúceho a žalobkyne ako kupujúcej. Vzhľadom na uplatnené námietky kasačný súd považuje za potrebné uviesť, že v danom prípade nenastala absolútna neplatnosť právneho úkonu - predmetnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, pretože podmienky platnosti sa skúmajú vždy ku dňu uzavretia zmluvy. 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 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. Kasačný súd uvedenú situáciu hodnotí ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade. Záonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. spôsobuje s účinkom nepravého retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na ktorá skutočnosť správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad je podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. povinný prihliadať (obdobne rozhodnutia kasačného súdu sp. zn. 3Sžrk/5/2017 z 30.05.2018 sp. zn. 10Sžrk/8/2017 z 19.06.2018, sp. zn. 10Sžrk/6/2018 z 24.10.2018).“

77. Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov následne rozhodnutím zo dňa 14. 01. 2020 vyhovel odvolaniu žalobkyne proti rozhodnutiu Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5653/2015-26 zo dňa 13. 11. 2015 o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a zrušil uvedené rozhodnutia a vec vrátil správny orgán prvého stupňa na ďalšie konanie. Správny orgán prvého stupňa - Okresný úrad Nitre, katastrálny odbor rozhodnutím č. V 5653/2015-54 zo dňa 06. 03. 2020 zamietol návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností medzi predávajúcou D. H. a kupujúcou C. I. na základe kúpnej zmluvy č. 2015/7/11/ Draž/691/ 692/558-2/558-4/559-2/560-2/591-1/562-1/563-1/563-3/433-1/433-2/433-3 zo dňa 11. 07. 2015. Žalobkyňa podala proti uvedenému rozhodnutiu odvolanie podaním zo dňa 06. 04. 2020, o ktorom rozhodol žalovaný žalobou napadnutým rozhodnutím (ako je uvedené v časti II. tohto rozsudku.)

78. V predmetnej veci správny orgán prvého stupňa (rovnako ako i žalovaný) vychádzali z právneho názoru vyjadreného v rozsudku Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. 1Sžrk/9/2018 zo dňa 22. októbra 2019, ktorý sa týkal práve nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy medzi D. H. ako predávajúcou a žalobkyňou ako kupujúcou a konania vedeného na správnom orgáne prvého stupňa pod č. V 5653/2015 (vo veci návrhu zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015 medzi predávajúcou D. H. a kupujúcou C. I.), v ktorom Najvyšší súd SR vyslovil vyššie uvedený právny názor a ktorý odkazuje svoj rozsudok zn. 5Sžrk/2/2018 zo dňa 31. 07. 2019.

79. Najvyšší súd SR sa otázkou predkupného práva zaoberal i v ďalších svojich rozsudkoch (napr. v konaní pod sp. zn. 3Sžrk/5/2017 zo dňa 30. 05. 2018, sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 03. 07. 2018, sp. zn. 10Sžrk/6/2018 zo dňa 24. 10. 2018, sp. zn. 2Sžrk/18/2018 zo dňa 12. 12. 2018, sp. zn. 8Sžrk/8/2018 zo dňa 12. 12. 2018), v ktorých tento súd ako kasačný súd zaujal jednotný právny názor k problematike predkupného práva štátu, pričom tieto rozsudky vychádzali z rozsudku v konaní pod 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 „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.“

80. Ďalej musel správny orgán prvého stupňa prihliadať i na tú skutočnosť, že po zastavení konania o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností uzavrela predávajúca D. H. kúpnu zmluvu č. XXXXX/XXXX/XXXX/S./XXX/XXXX s kupujúcim MH Invest, s.r.o. k pozemkom registra E parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX a XXX v katastrálnom území S. a správny orgán prvého stupňa dňa 26. 02. 2016 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy pod č. V 5653/15-40. Dňa 31. 03. 2016 bolo vydané Okresným úradom Nitra, pozemkovým a lesným odborom v Nitre rozhodnutie, ktorý odňal poľnohospodársku pôdu natrvalo na účel výstavby „Príprava strategického parku Nitra II etapa“ v celkovej výmere 97,3239 ha v k. ú. S. (vrátane vyššie uvedených parciel).

81. Ďalším rozhodnutím Okresného úradu Nitra katastrálneho odboru č. V 6219/2016 dňa 24. 06. 2016 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v katastrálnom území S. k pozemkom registra C KN tam uvedeným v prospech spoločnosti MH Invest II, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 21. 06. 2016 medzi spoločnosťou MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou MH Invest II, s. r. o. ako kupujúcim.

82. Rozhodnutím pod č. V 11357/2017 zo dňa 15. 02. 2018 bol povolený vklad práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v kat. území S. k pozemkom C KN tam uvedeným v prospech spoločnosti Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. na základe kúpnej zmluvy č. 20/70079 zo dňa 12. 12. 2017 uzavretej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. a Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. ako kupujúcim.

83. Na všetky vyššie uvedené skutočnosti musel prihliadať a správne aj prihliadal správny orgán prvého stupňa pri opätovnom rozhodovaní o návrhu zo dňa 13. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015) k parcelám č. XXX, XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X a XXX/X k. ú., S., výsledkom čoho bolo zistenie, že štát uplatnil svoje predkupné právo k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam v katastrálnom území S., ktorá bola uvedená v osvedčení Ministerstva hospodárstva SR a ktorá následne prešla viacerými zmenami v osobe vlastníka, ako i zmenami v údajoch katastra nehnuteľností. Vyjasnenie otázky predkupného práva k uvedeným nehnuteľnostiam v katastrálnom území S. konštatoval i Najvyšší súd SR ako kasačný súd vo svojom rozsudku v konaní pod sp. zn. 1Sžrk/9/2018 zo dňa 22. 10. 2019, keď rozhodoval o kasačnej sťažnosti žalovaného proti rozsudku tunajšieho súdu č. k. 11S/51/2016-95 zo dňa 22. 11. 2017.

84. Je potrebné zdôrazniť, 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 SR v konaní pod sp. zn. 1Sžr/15/2012). Z uvedeného vyplýva, že ani žalobkyňa uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015 nenadobudla vlastnícke právo k tam uvedeným nehnuteľnostiam a správny orgán, ktorý konal o návrhu na vklad vlastníckeho práva mal s poukazom na ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okrem iného skúmať i to, či predávajúci bol dňa 11. 07. 2015 oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či kúpna zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom a taktiež mal prihliadať na všetky skutočnosti, ktoré existovali v čase jeho rozhodovania a mohli by mať vplyv na povolenie vkladu, čo znamená, že vzhľadom na existenciu podkladov, ktoré mu boli doručené dňa 22. 07. 2015 mal taktiež preveriť, či sa významná investícia bude nachádzať i na pozemkoch, ktoré boli predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015 a v kladnom prípade k týmto pozemkom vzniklo zo zákona predkupné právo štátu a správny orgán prvého stupňa mal pri svojom rozhodovaní skúmať. Nakoľko tak neurobil, a konanie o návrhu na vklad nesprávne zastavil, namiesto toho, aby rozhodol v merite veci, správny súd rozhodnutie, ktorým Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov v

Nitre uvedené rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa potvrdil (zo dňa 05. 02. 2016) zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konania s tým, že o návrhu na vklad vlastníckeho práve je potrebné rozhodnúť rozhodnutím v merite veci. Tieto skutočnosti sú správne súdu známe z administratívneho spisu, ktorý bol predložený ku konaniu vedenému na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/51/2016, predmetom ktorého bola správna žaloba žalobkyne zo dňa 10. 03. 2016, ktorou sa domáhala preskúmania a zrušenia rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odboru opravných prostriedkov, referátu katastra nehnuteľností č. Vo 7/2015-4/To OU-NR-OOP5-2016/006174-4/To k V 5653/2015 zo dňa 05. 02. 2016.

85. Správny orgán prvého stupňa o návrhu zo dňa 13. 07. 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015 rozhodol dňa 06. 03. 2020 tak, že návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností zamietol. Správny súd nevzhliadol nijaký zákonný dôvod, pre ktorý by mal byť povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015 a návrhu zo dňa 13. 07. 2015 na vklad práva do katastra nehnuteľností. Nepochybili preto ani správne orgány v konaní v predmetnej veci, teda správny orgán prvého stupňa, ktorý rozhodnutím zo dňa 06. 03. 2020 zamietol návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015 a ani žalovaný, ktorý rozhodnutím zo dňa 07. 08. 2020 rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 06. 03. 2020 potvrdil. Správny orgán prvého stupňa pri svojom rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva správne skúmal, či predávajúci mohol dňa 11. 07. 2015 (tri dni nasledujúce po vzniku predkupného práva - 08. 07. 2015) nakladať s nehnuteľnosťou, či jeho zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli už v uvedený deň obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, či sa neprieči dobrým mravom a taktiež prihliadal i na skutkové a právne skutočnosti, ktoré popísal v odôvodnení svojho rozhodnutia a dospel k záveru, že vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015 nemožno povoliť, čo správne konštatoval vo vojom žalobou napadnutom rozhodnutí zo dňa 07. 08. 2020 i žalovaný.

86. K námietkam žalobkyne, ktoré sú obsahom správnej žaloby správny súd uvádza, že ich nepovažuje za dôvodné. Správny orgán prvého stupňa pri rozhodovaní o tomto návrhu bol povinný vychádzať zo stavu v čase svojho druhého rozhodovania (t. j. 06. 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 11. 07. 2015. Rovnako postupoval i žalovaný pri rozhodovaní o odvolaní žalobkyne proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 06. 03. 2020. Správny súd sa nestotožnil s tvrdením žalobkyne o nesprávnej aplikácii relevantných právnych noriem, naopak bol toho názoru, že správne orgány pri svojom rozhodovaní vychádzali zo skutočného stavu, ktorý vyplýval z administratívneho spisu a na tento stav správne aplikovali i predpisy procesného ako i hmotného práva. V súvislosti s touto námietkou správny súd dáva do pozornosti žalobkyne rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 2 Sžrk 8/2018 zo dňa 28. 05. 2020, v ktorom okrem iného uviedol: „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 SR (pozri § 1 ods. 1 zák. 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 taký výklad § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. môže byť v súlade s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z. z. Neprihliadnutie okresného úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na existenciu predkupného 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 zákona č. 162/1995 Z. z. 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.

87. Nemožno súhlasiť s konštatovaním žalobkyne o chránení záujmu štátu v neprimeranom rozsahu a v rozpore s právnymi predpismi. Postup správneho orgánu, ktorý má oporu v predpisoch procesného a hmotného práva nemožno označiť za nezákonný, chrániaci prednostne záujmy štátu. Navyiac, žalobkyňa

v podanej žalobe neuviedla také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné jej námietku o porušení zásady rovnosti v preskúvanom správnom konaní a rozhodnutí považovať za odôvodnenú. K potrebe postupovať vo vzťahu k účastníkovi konania predvídateľným spôsobom, správny súd poukazuje na množstvo predchádzajúcich rozhodnutí správnych orgánov, ktoré sú mu známe z jeho rozhodovacej činnosti a ktoré sa týkali priamo žalobkyne a predkupného práva štátu, pričom správne orgány postupovali i v tejto veci vo vzťahu k žalobkyni obdobným spôsobom a v intenciách svojich predchádzajúcich rozhodnutí.

88. K námietke týkajúcej sa rozporu s § 3 a § 5 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach) správny súd uvádza, že žalobkyňa žiadnym spôsobom nešpecifikuje, v čom by ňou tvrdený rozpor mal spočívať, resp. čo by malo byť v rozpore s uvádzanými ustanoveniami zákona. Predkupné právo štátu k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2015 v katastrálnom území S. vzniklo na základe ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., pričom tento zákon automaticky nespája jeho porušenie s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu a vymedzuje len okamih vzniku predkupného práva. Žalobkyňa v žalobe tvrdila, že správny orgán prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia spája porušenie predkupného práva s absolútnou neplatnosťou a žalovaný poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, ktoré hovorí o dodatočnej nemožnosti plnenia, pričom z toho dôvodu je potom podľa jej názoru odôvodnenie logicky rozporné a arbitrárne, dôsledkom čoho je porušenie práva na súdnu ochranu. Ani túto námietku žalobkyne nemožno považovať za dôvodnú a tvrdenie žalobkyne nezodpovedá skutočnosti. Správny orgán prvého stupňa rovnako ako i žalovaný v odôvodnení svojho rozhodnutia v súvislosti s predkupným právom štátu poukázali na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 1Sžrk/9/2018, v ktorom sa tento súd ako kasačný súd vyjadril k otázke predkupného práva štátu k predmetnej nehnuteľnosti a z tohto právneho názoru správne orgány ako i správny súd pri rozhodovaní v predmetnej veci vychádzali. V zmysle ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov 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 podľa názoru súdu patria i zmeny, ku ktorým došlo po začatí katastrálneho konania vedeného pod zn. V 5653/2015 a ktoré sa týkali parciel v katastrálnom území Dražovce (opakovaná zmena vlastníka pozemku, technický zánik pozemku) a ktoré správne orgány v odôvodnení svojich rozhodnutí podrobne opísali. Na tieto zmeny musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a nepochybne boli dôvodom, pre ktorý nebolo možné vyhovieť návrhu zo dňa 13. 07. 2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

89. Za nedôvodné správny súd považoval i námietky žalobkyne spočívajúce v nesprávnom právnom posúdení veci (absolútna neplatnosť právneho úkonu a dodatočná nemožnosť plnenia). V súvislosti s týmito námietkami správny súd opätovne poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 1Sžrk/9/2018 zo dňa 22. 10. 2019 a jeho dôvody, ktorý sa týkal práve nehnuteľností v katastrálnom území S., ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcou D. H. a žalobkyňou ako kupujúcou. Z tohto rozsudku 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. Kasačný súd uvedenú situáciu hodnotil ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade.

90. S poukazom na uvedené zistenia vyplývajúce z predloženého administratívneho spisu a vyššie uvádzané rozsudky Najvyššieho súdu SR v skutkovo a právne obdobných veciach súd nemal pochybnosti o tom, že postup správnych orgánov pri rozhodovaní v predmetnej veci bol správny a súladný so zákonom. Žalovaný (ako i správny orgán prvého stupňa vo svojom rozhodnutí zo dňa 06. 03. 2020) sa v dôvodoch svojho žalobou napadnutého rozhodnutia zo dňa 07. 08. 2020 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 11. 07. 2015. Namietanie zachovania predkupného práva k nehnuteľnosti i voči jej nadobúdateľom a neexistencie dobrej viery týchto nadobúdateľov je vzhľadom na zistené skutočnosti a právny názor vyjadrený v rozsudkoch Najvyššieho súdu SR týkajúcich sa predkupného práva štátu a jeho účelu, celkom irelevantné.

91. Po oboznámení sa s námietkami žalobkyne, administratívnym spisom, ktorý súdu predložil žalovaný, ako i s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 06. 03. 2020 a rozhodnutím žalovaného zo 07. 08. 2020 dospel správny súd k záveru, že žaloba nebola podaná dôvodne a nebolo možné jej vyhovieť. Za potrebné tiež považuje uviesť, že úlohou správneho súdu nie je zaisťovať účastníkom vždy po všetkých stránkach bezvadné správne rozhodnutia, ale ochrániť ich pred hmotnoprávnymi pochybeniami správnych orgánov a pred takými vadami správneho konania, ktoré by vo svojich dôsledkoch mohli mať vplyv na hmotnoprávne postavenie účastníkov. Správny súd zdôrazňuje, 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. Preto odôvodnenie rozhodnutia správneho orgánu, ktoré stručne, ale jasne a dostatočne určito objasní skutkový a právny základ rozhodnutia a z ktorého je zrejmé, ako sa správny orgán vysporiadal s právne relevantnými námietkami účastníka konania, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo účastníka na riadne odôvodnenie administratívneho rozhodnutia, ktoré je predpokladom aj formulácie žalobných námietok a je daný aj atribút preskúmateľnosti správneho rozhodnutia, ako predpoklad ďalšieho prieskumu administratívneho rozhodnutia v správnom súdnom konaní. Z tohto pohľadu považuje správny súd rozhodnutie žalovaného za preskúmateľné, nakoľko v ňom žalovaný vyhodnotil skutočnosti, ktoré boli nepochybne zistené a ustálil ich právny význam. Uviedol, z akých dôkazov vychádzal, ako ich zhodnotil, ako sa vyrovnal s námietkami žalobkyne vo vzťahu k skutkovým okolnostiam i právnomu posúdeniu veci.

92. Preskúmaním žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 07. 08. 2020 správny súd nezistil dôvody na jeho zrušenie podľa ust. § 191 SSP, ale dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná, a preto ju rozsudkom zamietol podľa ust. § 190 SSP.

93. O trovách konania správny súd rozhodol tak, že žalovanému, ktorý mal v konaní plný úspech (súd žalobu zamietol) nepriznal náhradu trov konania, a to s poukazom na ust. § 168 SSP, nakoľko zo súdneho spisu nevyplýva, že by žalovanému v súvislosti s predmetným konaním trovy konania vznikli. Žalovaný správny orgán v zásade nemá právo na náhradu trov konania a táto mu môže byť priznaná len vo výnimočných prípadoch, pričom takúto situáciu súd v predmetnej veci nezhliadol.

94. Taktiež súd nepriznal náhradu trov konania ani ďalšej (pibratej) účastníčke konania D. H., a to s poukazom na ust. § 169 SSP, nakoľko neboli splnené zákonné podmienky pre priznanie náhrady trov pre ďalšiu účastníčku. Správny súd uznesením č. k. 11S/139/2020-59 zo dňa 07. 01. 2021 pribral do súdneho konania túto účastníčku administratívneho konania, ale neuložil jej žiadnu povinnosť, v súvislosti s plnením ktorej by jej vznikli trovy konania. Za uloženie povinnosti nemožno považovať výzvu súdu zaslanú pibratej účastníčke konania, aby sa k podanej žalobe vyjadrila s poučením, že ak tak pibratá účastníčka konania neurobí, správny súd môže vo veci konať ďalej (ust. § 105 ods. 2 SSP).

95. Súd takto rozhodol v pomere hlasov 3 : 0, a to s poukazom na ust. § 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Poučenie:

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

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

Kasačnú sťažnosť možno odôvodniť len dôvodmi uvedenými v ust. § 440 ods. 1, 2 SSP.

Kasačnú sťažnosť môže podať účastník konania, ak bolo rozhodnuté v jeho neprospech v lehote jedného mesiaca od doručenia rozhodnutia krajského súdu subjektu oprávnenému na jej podanie, ak nie je ustanovené inak. Lehota na podanie kasačnej sťažnosti je 30 dní od doručenia rozhodnutia krajského súdu v prípadoch uvedených v § 145 ods. 2 SSP. Zmeškanie lehoty nemožno odpustiť.

Kasačná sťažnosť sa podáva na krajskom súde, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 uviesť označenie napadnutého rozhodnutia, údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené, opísanie rozhodujúcich

skutočností, aby bolo zrejme, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 sa podáva (ďalej len "sťažnostné body"), návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh), pričom sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti.

Sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa musia byť spísané advokátom. Tieto povinnosti neplatia, ak má sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, ak ide o konania o správnej žalobe podľa § 6 ods. 2 písm. c) a d) a v prípade, ak je žalovaným Centrum právnej pomoci.