

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 20S/205/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2019200367  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 08. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubomír Bundzel  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2021:2019200367.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ľubomíra Bundzela a sudcov JUDr. Róberta Foltána a Mgr. Moniky Kadlicovej v právnej veci žalobcu: A. T., dátum narodenia : XX.XX.XXXX, adresa trvalého pobytu : C. XXXX/XX, XXX XX H., zastúpeného advokátom JUDr. Miroslavom Michaličkom, so sídlom Halenárska 18, 917 01 Trnava, proti žalovanému : Okresný úrad Trnava, katastrálny odbor, so sídlom Vajanského 2, 917 02 Trnava, za účasti ďalšieho účastníka konania : Business Legal s.r.o., so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava, IČO : 47 352 566, zastúpeného spoločnosťou Potásch & Potásch s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom Jedľová 14037/7, 821 07 Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného číslo : V 1718/2019-02 zo 17. júla 2019, takto

### rozhodol:

- I. Súd žalobu **z a m i e t a**.
- II. Žalovanému sa právo na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.
- III. Ďalšiemu účastníkovi konania sa 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. Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru (ďalej aj ako len „okresný úrad“ alebo „žalovaný“) bol dňa 8. marca 2019 doručený návrh na konanie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 10. marca 2016 (ďalej aj ako len „kúpna zmluva“) medzi žalobcom ako predávajúcim a ďalším účastníkom konania ako kupujúcim. Predmetom kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie H.. Návrh bol zaevidovaný pod číslom konania V 1718/2019.

2. Dňa 11. marca 2019 bol okresnému úradu doručený podnet žalobcu na zastavenie konania podľa § 31 ods. 1 písm. b) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „katastrálny zákon“ alebo „zákon č. 162/1995 Z. z.“) a to z dôvodu odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 10.03.2016. Súčasne okresnému úradu doručil podanie označené ako „Odstúpenie od zmluvy zo dňa 10. marca 2019“. Dňa 19. marca 2019 žalobca doplnil svoje predchádzajúce podanie (Odstúpenie od zmluvy) a súčasne predložil okresnému úradu podacie lístky zo dňa 13.03.2019, ktorými preukazoval doručenie písomnosti spoločnosti Business Legal s.r.o. a S. P. B. (táto bola predávajúcou pokiaľ ide o nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXXX a táto bola ďalšou účastníčkou konania 2/ v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 14S/131/2019).

3. Ďalší účastník konania Business Legal s.r.o. predložil okresnému úradu „Odpoveď na odstúpenie od kúpnych zmlúv“ (žalobca spolu s S. P. B. a s ďalším účastníkom konania 1/ uzatvorili dve kúpne zmluvy s tým, že na okresnom úrade sú vedené dve vkladové konania a to V 1718/2019 a V 1719/2019, pričom predmetom daného správneho súdneho konania je vkladové konanie číslo V 1718/19 - poznámka správneho súdu), ktorú adresoval žalobcovi, pričom z obsahu tohto vyjadrenia vyplýva, že ďalší účastník konania odstúpenie od kúpnych zmlúv neakceptuje.

4. Okresný úrad dňa 4. apríla 2019 vydal postupom podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona rozhodnutie číslo : V 1718/2019-01, ktorým konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podané pod číslom konania V 1718/2019 podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona prerušil na dobu 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia a to z dôvodu, že na základe predložených listín vo veci odstúpenia od zmluvy predávajúcim (žalobcom) a následného nesúhlasu kupujúceho posúdil vec ako spornú. V tejto súvislosti okresný úrad dôvodil, že spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, najmä z dôvodu naplnenia, či nenaplnenia zákonného alebo zmluvného dôvodu pre takýto postup je občianskoprávnym sporom, ktorý je oprávnený rozhodnúť jedine súd (§ 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov) a preto požiadal predávajúceho, aby v stanovenej lehote podal na súd príslušnú žalobu doplniac, že v prípade, ak predávajúci nepreukáže podanie žaloby, vyhodnotí to ako „akceptáciu“ platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy a v súlade s § 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona, konanie zastaví.

5. Okresný úrad dňa 21.05.2019 vydal podľa § 47 ods. 6 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „správny poriadok“) upovedomenie o oprave rozhodnutia o prerušení zo dňa 04.04.2019, ktorým zrušil pôvodný text a nahradil ho novým textom, pričom oprava spočívala v tom, že kupujúci (nie predávajúci) mal v určenej lehote od doručenia rozhodnutia podať na súd príslušnú žalobu.

6. Dňa 24. mája 2019 ďalší účastník konania doručil okresnému úradu oznámenie o podaní žaloby a taktiež podal návrh na zápis poznámky do katastra nehnuteľností. Ako prílohu predložil žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenie od zmluvy, ktorá bola dňa 24. mája 2019 doručená na Okresný súd Trnava, pričom konanie je vedené pod sp. zn. 17C/53/2019.

7. Okresný úrad vydal dňa 17.07.2019 rozhodnutie číslo : V 1718/2019-02 (ďalej aj ako len „napadnuté rozhodnutie“), ktorým podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona prerušil konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pod číslom V 1718/2019 a to do doby právoplatného skončenia súdneho konania vo veci žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenie od zmluvy. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že okresný úrad preskúmal obsah podania podľa ustanovenia §§ 24, 30, 31 ods. 1 a 42 katastrálneho zákona a zistil, že dňa 24. mája 2019 bola na Okresnom súde Trnava podaná žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenie od zmluvy, spisová značka 17C/53/2019. Proti napadnutému rozhodnutiu opravný prostriedok nie je prípustný.

## II. Rozsah a dôvody správnej žaloby (žalobné body)

8. Včas podanou správnu žalobou sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti napadnutého rozhodnutia navrhujúc správnomu súdu jeho zrušenie a vrátenie veci žalovanému na ďalšie konanie. Súčasne si uplatnil nárok na náhradu trov konania.

9. Žalobca uviedol, že sa postupom okresného úradu cíti byť ukrátený na svojich právach a právom chránených záujmoch tvrdiac, že sú naplnené dôvody na zrušenie napadnutého rozhodnutia podľa § 191 ods. 1 písm. c), d), e), f) a g) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „SSP“ alebo „Správny súdny poriadok“).

10. Mal za to, že žalovaný vydal nezákonné rozhodnutie o prerušení vkladového konania, namiesto toho, aby konanie zastavil v lehote 30 dní od podania návrhu na vklad vlastníckeho práva, ako to ukladá

zákon v ustanovení § 31b ods. 1 písm. b) a f) katastrálneho zákona. Rovnako namietal, že žalovaný vo vkladovom konaní v zmysle správneho poriadku s účastníkmi konania vôbec nekonal; nepredvolal a nevypočul ich v otázke odstúpenia od kúpnej zmluvy.

11. Žalobca ďalej opísal priebeh katastrálneho konania predchádzajúceho vydaniu napadnutého rozhodnutia, ktorý zodpovedá bodom 1 až 7 tohto rozsudku, pričom z dôvodu, že rozhodnutie žalovaného číslo : V 1718/2019 zo dňa 04.04.2019 v spojení s jeho opravou zo dňa 21.5.2019 nie je predmetom daného správneho súdneho konania, správny súd tieto tvrdenia už neopakoval.

12. Citujúc z odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej aj ako len „najvyšší súd“ alebo „NS SR“) dôvodil, že žalovaný nepostupoval v súlade so zákonom, keď v rámci prebiehajúceho správneho konania vydal najprv rozhodnutie, ktorým požiadal žalobcu o podanie žaloby v lehote, ktorú mu sám určil, pričom v rozhodnutí jasne uviedol, že nepodanie predmetnej žaloby v určenej lehote bude mať za následok zastavenie vkladového konania a následne formálnou opravou rozhodnutia zmenil svoju žiadosť a „presmeroval“ ju na kupujúceho majúc za to, že žalovaný postupoval v rozpore so zákonom, keďže predmetná oprava nepredstavovala opravu formálnej chyby v písaní žalovaného, ale takouto opravou žalovaný úplne zmenil charakter vydaného rozhodnutia a predovšetkým takouto opravou zaviazal kupujúceho k rovnakej povinnosti k akej bol dovtedy zaviazaný on, čím vytvoril stav právnej a procesnej neistoty a nepredvídateľnosti. V tejto súvislosti dôvodil, že formálnou opravou nemožno zmeniť záväzný výrok rozhodnutia vo veci zásadného právneho alebo skutkového významu, nemožno ňou zaväzovať alebo opačne zbaviť účastníkov konania jeho určeného právneho alebo procesného postavenia. Mal za to, že takéto rozhodnutie zakladá vadu nepreskúmateľnosti rozhodnutia orgánu verejnej moci, pretože „nezáväzným“ postupom mení záväzné rozhodnutie orgánu verejnej správy.

13. S poukazom na uvedené skutočnosti mal za to, že aj napadnuté rozhodnutie žalovaného trpí vadou nepreskúmateľnosti, pretože bolo vydané na základe garantovaného procesného rámca predchádzajúceho rozhodnutia číslo : V 1718/2019-01, ktoré vo svojej záväznej časti (neberúc v úvahu neprocesnú nezáväznú opravu rozhodnutia) je v úplnom rozpore s napádaným rozhodnutím číslo : V 1718/2019-02 dodajúc, že ho priam neguje. V tejto súvislosti tiež dôvodil, že nezákonnosť napadnutého rozhodnutia je daná právnou garanciou poskytnutou rozhodnutím žalovaného číslo : V 1718/2019-01, ktoré mu garantovalo úplne iné právne postavenie a predovšetkým úplne iné právne následky žaloby podanej kupujúcim, ako ich určilo napadnuté rozhodnutie (V 1718/2019-02).

14. Žalobca súčasne podal návrh na spojenie veci s vecou vedenou na tunajšom správnom súde sp. zn. 20S/92/2019, predmetom ktorej je preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného číslo : V 1718/2019-01 zo dňa 04.04.2019.

15. Dňa 11.12.2019, t.j. po uplynutí lehoty na podanie správnej žaloby žalobca elektronicky zaslal správne súdu doplnenie žaloby, v ktorom uviedol, že žalovaný nepostupoval v súlade so zákonom, keď v rámci prebiehajúceho správneho konania vydal najprv rozhodnutie, ktorým požiadal žalobcu o podanie žaloby v lehote, ktorú mu sám určil, pričom v rozhodnutí jasne uviedol, že nepodanie predmetnej žaloby žalobcom v určenej lehote bude mať za následok zastavenie vkladového konania. Následne však formálnou opravou rozhodnutia zmenil svoju žiadosť a „presmeroval“ ju zo žalobcu na kupujúceho, a teda postupoval tak v rozpore so zákonom, keďže predmetná oprava nepredstavovala opravu formálnej chyby v písaní žalovaného, ale takouto opravou žalovaný úplne zmenil charakter vydaného rozhodnutia a predovšetkým takouto opravou zaviazal kupujúceho k rovnakej povinnosti k akej bol dovtedy zaviazaný žalobca, čím vytvoril stav právnej neistoty a právnej a procesnej nepredvídateľnosti ďalšieho rozhodovania žalobcu. Mal za to, že takéto rozhodnutie zakladá vadu nepreskúmateľnosti rozhodnutia orgánu verejnej moci, pretože „nezáväzným“ postupom mení záväzné rozhodnutie orgánu verejnej moci. Takýmto postupom žalovaného boli porušené práva a právom chránené záujmy žalobcu. Žalovaný vydal dňa 04.04.2019 rozhodnutie číslo V 1718/2019-01, ktorým jasne definoval rozsah práva žalobcu, pričom z dikcie tohto rozhodnutia bola jasne a zrozumiteľne určiteľná a predvídateľná ďalšia rozhodovacia činnosť žalovaného (v prípade podania žaloby, žalovaný konanie preruší a naopak v prípade nepodania žaloby žalovaný konanie zastaví). Následne však upovedomením o oprave zo dňa 21.05.2019 vytvoril žalovaný procesný stav právnej neistoty a nepredvídateľnosti ďalšieho rozhodovania žalovaného, pretože z oznámenej opravy rozhodnutia nebolo zrejmé, či žalovaný bude aj naďalej prihliadať na prípadnú žalobu podanú v predmetnej veci žalobcom, resp. či takýmto neprocesným

spôsobom vôbec môže žalovaný zaviazat' kupujúceho pre podanie žaloby, resp. či žaloba podaná kupujúcim bude v danom prípade (nesprávneho procesného postupu pri oprave vydaného rozhodnutia) dôvodom pre prerušenie vkladového konania žalovaným.

16. Žalobca v správnej žaloby výslovne uviedol, že nežiada, aby správny súd vo veci nariadil pojednávanie.

### III. Vyjadrenie žalovaného, replika žalobcu, duplika žalovaného, vyjadrenia ďalšieho účastníka konania

17. Žalovaný vo vyjadrení k správnej žalobe navrhol túto ako nedôvodnú zamietnuť. Trval na tom, že napadnuté rozhodnutie ako aj postup, ktorý predchádzal jeho vydaniu, bol procesne správny a v súlade so zákonom. Poukázal na to, že v konaní postupoval v súlade s rozsudkom NS SR sp. zn. 6Sžo/229/2010 publikovaným v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR, na ktorý sa v žalobe odvoláva aj žalobca a podľa ktorého „Pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, v praxi najmä z dôvodu naplnenia, či nenaplnenia zákonného alebo zmluvného dôvodu pre takýto postup, jedná sa o občianskoprávny spor, ktorý je oprávnený rozhodnúť jedine súd (§ 7 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku). Keďže správa katastra nie je oprávnená posudzovať platnosť odstúpenia od zmluvy ani ako predbežnú otázku (§ 40 správneho poriadku), musí sa táto skutočnosť prejavíť v jej postupe v záznamovom konaní pri odstúpení od zmluvy, na základe ktorej už bol povolený vklad do katastra nehnuteľností, ako i vo vkladovom konaní v prípade zmluvy doloženej k návrhu na vklad, o ktorom ešte nebolo rozhodnuté. Či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi jej účastníkmi sporná, musí správa katastra obligatórne skúmať a to to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva náležité právne účinky, ako i s prihliadnutím na závažnosť zásadu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Túto skutočnosť možno preukázať výslovným alebo konkludentným prejavom druhej zmluvnej strany. Písomné prehlásenie tejto druhej strany môže byť doložené buď k odstúpeniu od zmluvy alebo si ho vyžiada samotná správa katastra. Pokiaľ sa druhý účastník vyjadrí, že nespochybňuje platnosť uskutočneného odstúpenia od zmluvy, správa katastra vykoná príslušný záznam v katastri nehnuteľností, pričom nie je oprávnená skúmať, či skutočne i došlo k naplneniu dôvodu pre odstúpenie od zmluvy. Ak však druhý účastník spochybní platnosť odstúpenia od zmluvy mala by ho správa katastra vyzvať, aby v určenej lehote podal na súd príslušnú žalobu (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku) s poučením, že pokiaľ tak neurobí, bude to vyhodnotené ako „akceptácia“ platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Ak následne daná žaloba bude podaná, správa katastra nebude môcť vykonať príslušný záznam a ponechá na dotknutom liste vlastníctva zapísanú plombu o začatom záznamovom konaní...“

18. Žalovaný poukázal na to, že vyššie uvedený postup je potrebné aplikovať aj po nadobudnutí účinnosti Civilného sporového poriadku a to aj v prípade konaní, v ktorých ešte nebolo príslušným orgánom katastra právoplatne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože len platné odstúpenie od zmluvy môže spôsobiť predpokladané právne účinky dodajúc, že do tej doby sú zmluvné strany viazané svojimi prejavmi vôle vyplývajúcimi z konkrétnej zmluvy.

19. Ďalej poukázal na to, že nakoľko kupujúci v danom prípade spochybnil platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany žalobcu, nemohol konštatovať iné, ako nedostatok svojej právomoci rozhodnúť daný hmotnoprávny spor medzi zmluvnými stranami, resp. prijať záver, či je odstúpenie od zmluvy zo strany predávajúceho platné alebo nie, pretože túto otázku je oprávnený s konečnou platnosťou rozhodnúť iba súd. Rovnako mal za to, že rozhodnutie číslo : V 1718/2019-01 zo dňa 04.04.2019 vrátane jeho opravy zo dňa 21.05.2019 je vecne správne a zákonné.

20. Žalovaný tiež dôvodil, že v zmysle ustanovenia § 21 správneho poriadku nebol povinný nariaďovať vo veci ústne pojednávanie, ako mu to vytkol žalobca, pretože povaha veci to nevyžadovala a pre rozhodnutie postačovalo, že vychádzal z listinných dôkazov predložených účastníkmi doplniac, že nariadenie pojednávania nevyžaduje ani žiadny iný osobitný predpis.

21. Žalovaný ďalej poukázal na to, že spoločnosť Business Legal s.r.o. prevzala rozhodnutie číslo : V 1718/2019-1 dňa 27.04.2019 s tým, že príslušná žaloba bola na Okresný súd Trnava podaná dňa 24.05.2019 t.j. v rámci uloženej 30 dňovej lehoty a upovedomenie o oprave chyby im bolo oznámené

až po tomto dátume a preto okolnosť, či oprava rozhodnutia túto lehotu fakticky predĺžila alebo nie, nie je pre daný moment podstatná.

22. Mal za to, že väčšina žalobných dôvodov správnej žaloby smeruje voči rozhodnutiu číslo : V 1718/2019-1 vrátane jeho opravy, pričom tieto považoval vo vzťahu k napadnutému rozhodnutiu (V 1718/2019-02) za nepodstatné dodajúc, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané v súlade s ustanovením § 31a písm. a) katastrálneho zákona a toto spĺňa tiež náležitosti vyžadované správnym poriadkom. V tejto súvislosti dôvodil, že celá jeho vecná správnosť spočíva jednak na skutočnosti, že medzi zmluvnými stranami existuje hmotnoprávny spor v otázke platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktorého posúdenie nepatrí do právomoci správneho orgánu a jednak na skutočnosti, že o tejto otázke prebieha na Okresnom súde Trnava súdne konanie vedené pod sp. zn. 17C/53/2019 dodajúc, že tieto dve skutočnosti existujú nezávisle od toho, či je rozhodnutie číslo : V 1718/2019-1 správne, kto predmetnú žalobu podal, a či ju podal z vlastného podnetu alebo až na výzvu správneho orgánu, keď prebiehajúci súdny spor, bez ohľadu na ostatné vedľajšie okolnosti, bráni správneho orgánu pokračovať vo vkladovom konaní č. V 1718/2019 a to až do jeho právoplatného skončenia.

23. S poukazom na uvedené mal za to, že napadnuté rozhodnutie, ako aj postup predchádzajúci jeho vydaniu je v súlade so zákonom, pričom ďalší postup žalovaného vo vkladovom konaní číslo : V 1718/2019 sa bude odvíjať od rozhodnutia Okresného súdu Trnava v konaní sp. zn. 17C/53/2019 a to tak, že v prípade, ak súd rozsudkom potvrdí platnosť odstúpenia od zmluvy, vkladové konanie bude zastavené s tým, že v opačnom prípade sa bude pokračovať vo vkladovom konaní v zmysle ustanovení § 31 katastrálneho zákona a teda sa posúdi, či sú splnené všetky podmienky na vykonanie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

24. Žalobca v replike zo dňa 10.5.2021, doručenej súdu 11.5.2021 uviedol, že prerušiť správne konanie možno len a výlučne vtedy, ak po odstránení dôvodu prerušenia bude môcť správny orgán vo veci rozhodnúť, ale nie hocijak ale len a výlučne v zmysle podaného návrhu. Mal za to, že správny orgán nemôže nikdy prerušiť konanie ak si je vedomý, že odstránením dôvodu prerušenia konania, nebude možné vo veci meritorne rozhodnúť v zmysle návrhu. Ak sa totiž vyskytne prekážka v správnom konaní, odstránenie ktorej však nie je spôsobilé odstrániť nedostatky návrhu, nie je možné o takejto prekážke uvažovať ako o prekážke spôsobilej pre prerušenie správneho konania. Preto nesúhlasil s názorom žalovaného ako aj ďalšieho účastníka konania, že žalovaný správny orgán je povinný najprv vkladové konanie prerušiť a až potom keď pominú dôvody prerušenia konania, môže žalovaný správny orgán začať preskúmať podmienky vkladového konania. V tejto súvislosti ďalej uviedol, že procesné rozhodnutie nemôže nikdy predchádzať meritorne rozhodnutie. V opačnom prípade môže byť totižto následkom nekonečné konanie. Ak sú splnené podmienky pre meritorne rozhodnutie vo veci, nie je možné rozhodnúť o prerušení konania, ak takéto prerušenie konania nebude viesť k inému výsledku konania, k akému smeruje konanie pred prerušením. Nepovažoval za logickú argumentáciu žalovaného a ďalšieho účastníka konania, podľa ktorých je potrebné najprv rozhodnúť o platnosti odstúpenia od zmluvy a až potom sa zaoberať platnosťou kúpnej zmluvy, resp. jej spôsobilosťou na vklad do katastra.

25. Žalovaný dupliku nepodal, replika žalobcu mu bola doručená elektronicky dňa 24.05.2021 (č.l. 91).

26. Ďalší účastník konania doručil správneho súdu vyjadrenie dňa 25.03.2021, v ktorom poukázal na to, že zo zaslaných podkladov nevedel identifikovať, kedy boli podania žalobcu (správna žaloba a doplnenie žaloby) obe s dátumom 9.12.2019 súdu doručené, čo považoval za dôležité z hľadiska toho, či boli urobené v lehotách, ktoré určuje všeobecne záväzná právna úprava (na ich účinné uskutočnenie), a teda či neboli doplnené po uplynutí lehoty, ktorú predpisuje zákon.

27. Ďalší účastník konania ďalej namietal, že žalobou napadnuté rozhodnutie je rozhodnutím predbežnej/procesnej povahy, ktoré svojou povahou spĺňa podmienky a predpoklady uvedené v § 7 písm. e) Správneho súdneho poriadku a teda ako také nepodlieha meritornému súdneho prieskumu

v režime správneho súdництва. V tejto súvislosti poukázal na to, že je potrebné skúmať, či napadnuté rozhodnutie mohlo mať za následok „ujmu na subjektívnych právach účastníka konania“ žalobcu majúc za to, že táto podmienka splnená nie je, nakoľko žalobca v texte správnej žaloby nepreukázal, akým spôsobom mu spôsobilo, resp. mohlo žalobou napadnuté rozhodnutie spôsobiť ujmu na jeho subjektívnych právach. S poukazom na uvedené navrhol správnu žalobu odmietnuť. Ďalej poukázal na to, že je potrebné, aby správny súd v predmetnej veci sa zameril na zákonnosť rozhodnutia žalovaného V 1718/2019-02 zo dňa 17.7.2019, a najmä na to, či boli splnené podmienky na prerušenie konania. Zdôraznil, že predmetom tohto súdneho konania je tzv. druhé prerušenie konania (napadnuté rozhodnutie žalovaného), ku ktorému žalovaný pristúpil z dôvodu, že civilná žaloba vedená na Okresnom súde Trnava pod sp.zn. 17C/53/2019 už bola podaná na súde (24.5.2019), čo znamená, že už v čase vydaného rozhodnutia žalovaného existovala predbežná otázka, o ktorej už v danom čase rozhodoval iný orgán verejnej moci (súd). V tejto súvislosti uviedol, že otázka platnosti, resp. neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, o ktorej žalovaný koná je teda vecou, ktorá musí byť riešená v civilnom súdnom konaní, a z tohto pohľadu má povahu tzv. predbežnej otázky. Ďalej uviedol, že aj keby žalovaný napr. pochybil v rámci konania o prvom prerušení, neznamená to, že podmienky na prerušenie konania v neskoršej fáze konania nemohli byť splnené, čo platí v danom prípade, pretože žaloba týkajúca sa odstúpenia od kúpnej zmluvy bola podaná dňa 24.5.2019, pričom žalovaný konanie prerušil dňa 17.7.2019.

28. S poukazom na uvedené skutočnosti ďalší účastník konania navrhol správne mu súdu, aby správnu žalobcu odmietol a to s odkazom na ustanovenie § 98 ods. 1 písm. h) SSP v spojitosti s § 28 SSP alebo s odkazom na § 98 ods. 1 písm. g) SSP v spojitosti s § 7 písm. e) SSP resp. správne mu súdu navrhol, aby správnu žalobu ako nedôvodnú podľa § 190 SSP zamietol. Súčasne odkazom na ustanovenie § 169 SSP navrhol, aby mu správny súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

#### IV. Relevantná právna úprava

29. Podľa § 2 ods. 1 SPP v správnom súdnictve poskytuje správny súd ochranu právam alebo právom chráneným záujmom fyzickej osoby a právnickej osoby v oblasti verejnej správy a rozhoduje v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom.

Podľa § 7 písm. e) SSP správne súdy nepreskúmajú rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy predbežnej, procesnej alebo poriadkovej povahy, ak nemohli mať za následok ujmu na subjektívnych právach účastníka konania.

Podľa § 62 ods. 1 SSP žalobca môže meniť rozsah a dôvody žaloby len do uplynutia lehoty určenej zákonom na podanie žaloby na správny súd.

Podľa § 134 ods. 1 SSP, Správny súd je viazaný rozsahom a dôvodmi žaloby, ak nie je ďalej ustanovené inak.

Podľa § 134 ods. 2 SSP správny súd nie je viazaný rozsahom a dôvodmi žaloby, ak

- a) rozhodnutie orgánu verejnej správy alebo opatrenie orgánu verejnej správy bolo vydané na základe neúčinného právneho predpisu,
- b) rozhodnutie alebo opatrenie vydal orgán, ktorý na to nebol podľa zákona oprávnený,
- c) ide o veci podľa § 192,
- d) ide o veci podľa § 6 ods. 2 písm. c), ak je žalobcom fyzická osoba,
- e) ide o veci podľa § 6 ods. 2 písm. d),
- f) vec súvisí s ochranou práv spotrebiteľa.

Podľa § 183 SSP Žalobca môže rozšíriť správnu žalobu alebo doplniť správnu žalobu o ďalší žalobný návrh alebo o ďalšie žalobné body len v lehote ustanovenej na podanie žaloby.

Podľa § 4 ods. 1 katastrálneho 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").

Podľa § 31a ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona, konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke.

Podľa § 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona, konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpi od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad.

Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je o v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

#### V. Konanie na správnom súde, rozhodnutie správneho súdu

30. Správny súd po oboznámení sa s obsahom súdneho spisu a administratívneho spisu žalovaného orgánu verejnej správy, preskúmal v rozsahu uplatnených žalobných bodov (§ 134 ods. 1 SSP) napadnuté rozhodnutie, ako aj priebeh konania predchádzajúcemu jeho vydaniu, vychádzajúc zo stavu, ktorý existoval v čase právoplatnosti rozhodnutia (§ 135 ods. 1 SSP), postupom podľa § 107 ods. 2 SSP v spojení s § 137 ods. 4 SSP vec prejednal bez nariadenia pojednávania, keď deň verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli súdu a na webovom sídle súdu a dospel k záveru, že správna žaloba je nedôvodná.

31. V prvom rade správny súd poukazuje na to, že predmetom daného správneho súdneho konania bolo preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného číslo : V 1718/2019-02 zo dňa 17.07.2019, ktorým žalovaný prerušil konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vedené pod číslom V 1718/2019 podľa § 31a ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona do doby právoplatného skončenia súdneho konania vo veci žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenie do zmluvy. Znamená to, že predmetom súdneho prieskumu nebolo predchádzajúce rozhodnutie žalovaného (tzv. prvé prerušenie konania) číslo : V 1718/2019-01 zo dňa 04.04.2019. Rozhodnutie žalovaného číslo : V 1718/2019-01 zo dňa 04.04.2019 v spojení s upovedomením o oprave zo dňa 21.05.2019 bolo predmetom súdneho prieskumu vedeného na tunajšom krajskom súde pod sp. zn. 20S/92/2019 s tým výsledkom, že tunajší správny súd rozsudkom sp. zn. 20S/92/2019-145 zo dňa 08.07.2020 zrušil uvedené rozhodnutie a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie. V tejto súvislosti správny súd dodáva, že výsledok správneho súdneho konania vo veci sp. zn. 20S/92/2019 nemá vplyv na posudzovanie zákonnosti napadnutého rozhodnutia v danom konaní, nakoľko je vo vzťahu k ustanoveniu § 31a ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona preukázaná zásadná skutočnosť, ktorá bola dôvodom prerušenia vkladového konania číslo : V 1718/2019 a to, že sa dňa 24.05.2019 začalo konanie o predbežnej otázke, ktorou otázka platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy nesporne je (v uvedený deň bola podaná na Okresný súd Trnava žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenie od zmluvy). Teda v čase vydania napadnutého rozhodnutia preukázateľne prebiehalo konanie o predbežnej otázke a preto už nie je relevantné, či žalovaný postupoval v súlade so zákonom resp. v súlade s právnym názorom najvyššieho súdu uvedeným v rozhodnutí sp. zn. 6Sžo/229/2010. Aj zo samotného rozhodnutia tunajšieho súdu vedenom pod sp.zn. 20S/92/2019, predmetom ktorého bolo tzv. prvé prerušenie konania ohľadne vkladu č. V 1718/2019-01 zo dňa 04.04.2019 vyplýva, že v čase rozhodnutia žalovaného o prerušení konania dňa 04.04.2019 určovacia žaloba, týkajúca sa odstúpenia žalobcu od kúpnej zmluvy na príslušnom súde podaná nebola, konanie o predbežnej otázke neprebíhalo a podmienky prerušenia konania podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona splnené neboli.

32. Správny súd vo vzťahu k tvrdeniu ďalšieho účastníka konania, že napadnuté rozhodnutie je v zmysle § 7 písm. e) SSP vylúčené zo súdneho prieskumu, nakoľko nemôže mať dopad na subjektívne práva a právom chránené záujmy žalobcu uvádza, že s uvedeným tvrdením sa nestotožňuje a to z dôvodu, že preukázanie samotného dopadu na subjektívne práva žalobcu mal preukázané práve v tvrdení žalobcu, že v danom prípade boli, z dôvodu odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 10.03.2016, splnené zákonné

podmienky na zastavenie konania podľa § 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona, čo súčasne znamená, že by k prevodu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy nedošlo a teda žalobca by zostal i naďalej vlastníkom predmetných nehnuteľností. Z rovnakého dôvodu správny súd nevyhodnotil správnu žalobu ani ako šikanóznou. S poukazom na uvedené neboli, podľa názoru správneho súdu, splnené zákonné podmienky na odmietnutie správnej žaloby [§ 98 ods. 1 písm. g) v spojení s § 7 písm. e) SSP, resp. podľa § 98 ods. 1 písm. h) v spojení s § 28 SSP].

33. Medzi účastníkmi konania bola spornou právna otázka, či boli splnené zákonné podmienky ustanovené v § 31a ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona na prerušenie konania, resp. či samotné odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 10.03.2016 malo automaticky za následok zastavenie vkladového konania číslo : V 1718/19 podľa § 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona a to bez ohľadu na skutočnosť, že ďalší účastník konania ako kupujúci, podal žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenie od zmluvy.

34. Odstúpenie od zmluvy má povahu jednostranného právneho úkonu, ktorého účinky nastupujú už jeho doručením druhej zmluvnej strane, pričom súhlas druhej zmluvnej strany s odstúpením od zmluvy nie je pre nastúpenie účinkov potrebný. Druhá zmluvná strana má však možnosť spochybniť platnosť odstúpenia od zmluvy, a pokiaľ túto možnosť využije podaním žaloby, vzniká spor, na rozhodnutie ktorého je príslušný výlučne súd v civilnom sporovom konaní (§ 3 Civilného sporového poriadku). Aktívnou žalobnou legitimáciou na podanie tejto žaloby však disponuje ten, kto platnosť odstúpenia od zmluvy spochybňuje, teda v danom prípade, aktívna žalobná legitimácia svedčí ďalšiemu účastníkovi konania spoločnosti Business Legal s.r.o., ktorý preukázateľne žalobu dňa 24.05.2019 na Okresný súd Trnava podal. Konanie je vedené pod sp. zn. 17C/53/2019.

35. Vyššie uvedený záver vyplýva už zo spomínaného rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžo 229/2010 zo dňa 20.07.2011 publikovaného v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. 81/2014, v ktorom najvyšší súd skonštatoval, že : „Pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, v praxi najmä z dôvodu naplnenia, či nenaplnenia zákonného alebo zmluvného dôvodu pre takýto postup, jedná sa o občianskoprávny spor, ktorý je oprávnený rozhodnúť jedine súd (§ 7 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku). Keďže správa katastra nie je oprávnená posudzovať platnosť odstúpenia od zmluvy ani ako predbežnú otázku (§ 40 správneho poriadku), musí sa táto skutočnosť prejavíť v jej postupe v záznamovom konaní pri odstúpení od zmluvy, na základe ktorej už bol povolený vklad do katastra nehnuteľností, ako i vo vkladovom konaní v prípade zmluvy doloženej k návrhu na vklad, o ktorom ešte nebolo rozhodnuté. Či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi jej účastníkmi sporná, musí správa katastra obligatórne skúmať a to to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva náležité právne účinky, ako i s prihliadnutím na závažnosť zásadu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Túto skutočnosť možno preukázať výslovným alebo konkludentným prejavom druhej zmluvnej strany. Písomné prehlásenie tejto druhej strany môže byť doložené buď k odstúpeniu od zmluvy alebo si ho vyžiada samotná správa katastra. Pokiaľ sa druhý účastník vyjadrí, že nespochybňuje platnosť uskutočneného odstúpenia od zmluvy, správa katastra vykoná príslušný záznam v katastri nehnuteľností, pričom nie je oprávnená skúmať, či skutočne i došlo k naplneniu dôvodu pre odstúpenie od zmluvy. Ak však druhý účastník spochybni platnosť odstúpenia od zmluvy mala by ho správa katastra vyzvať, aby v určenej lehote podal na súd príslušnú žalobu (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku) s poučením, že pokiaľ tak neurobí, bude to vyhodnotené ako „akceptácia“ platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Ak následne daná žaloba bude podaná, správa katastra nebude môcť vykonáť príslušný záznam a ponechá na dotknutom liste vlastníctva zapísanú plombu o začatom záznamovom konaní § 44 ods. 1 katastrálneho zákona), prípadne na návrh vyznačí na ňom aj informatívnu poznámku o začatom súdnom konaní v zmysle § 44a Občianskeho súdneho poriadku. V rovnakom prípade pri odstúpení od zmluvy, na základe ktorej ešte nebolo rozhodnuté o vklade do katastra nehnuteľností, správa katastra preruší vkladové konanie podľa § 31a písm. a/ katastrálneho zákona z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke. Nepodanie žaloby sa bude môcť s odkazom na predchádzajúce poučenie správy katastra posúdiť ako následná konkludentná "akceptácia" platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy, v dôsledku čoho správa katastra následne vykoná záznamom príslušnú zmenu v katastri nehnuteľností, resp. pri vkladovom konaní rozhodne o jeho zastavení v zmysle § 31b ods. 1 písm. b/ katastrálneho zákona.“

36. Vychádzajúc z odôvodnenia citovaného rozsudku najvyššieho súdu, ktorý má povahu rozhodnutia zásadného právneho významu, správny súd uzavrel, že žalovaný nepochybil, keď vkladové konanie číslo : V 1718/2019 podľa § 31a ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona prerušil do doby právoplatného skončenia konania vo veci žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenie od zmluvy. V rámci katastrálneho konania (konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností) mal správny súd preukázané, že pred samotným rozhodnutím o návrhu na vklad doručil žalobca v postavení predávajúceho kupujúcemu - ďalšiemu účastníkovi konania odstúpenie od zmluvy, pričom kupujúci z dôvodu, že odstúpenie od zmluvy neakceptoval, podal dňa 24.05.2019 žalobu na Okresný súd Trnava vo veci určenia neplatnosti právneho úkonu - odstúpenie od zmluvy. V danom prípade teda preukázateľne vznikol spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, ktorý je oprávnený rozhodnúť výlučne súd s tým, že žalovaný bude oprávnený vo vkladovom konaní pokračovať až po právoplatnosti rozhodnutia Okresného súdu Trnava vo veci sp. zn. 17C/53/2019. Až do uvedenej doby je preto prerušenie katastrálneho konania dôvodné. Zastavenie daného katastrálneho konania by prichádzalo do úvahy výlučne v prípade, ak by kupujúci (ďalší účastník konania s odstúpením od zmluvy súhlasil a nepodal by žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu. Uvedená situácia však v danom prípade nenastala.

37. K námietke, ktorou žalobca poukazoval na to, že žalovaný s účastníkmi konania nekonal, nepredvolal si ich ohľadom odstúpenia od zmluvy správny súd uvádza, že žalovaný nebol v zmysle zákona povinný vo veci nariaďovať ústne pojednávanie a to s poukazom na ustanovenie § 21 správneho poriadku, ktorý sa na katastrálne konanie subsidiárne vzťahuje (§ 22 ods. 5 katastrálneho zákona).

38. Záverom správny súd dodáva, že žalobca síce v správnej žalobe namietal, že konanie malo byť zastavené aj podľa § 31b ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona, teda z dôvodu, že účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh, avšak obsahom administratívneho spisu mal správny súd preukázané, že žiaden z účastníkov konania nebol vyzvaný na odstránenie konkrétnych nedostatkov, čo znamená, že nemohlo nastať, že nedostatky neboli v určenej lehote odstránené.

39. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti správny súd žalobu ako nedôvodnú podľa § 190 Správneho súdneho poriadku zamietol.

40. O trovách konania rozhodol správny súd podľa § 168 SSP a v konaní úspešnému žalovanému trovy konania nepriznal, nakoľko v správnom súdnom konaní orgánu štátnej správy, ktorým žalovaný nepochybne je, možno priznať trovy konania iba výnimočne.

41. O trovách konania ďalšieho účastníka konania rozhodol správny súd podľa § 169 SSP, podľa ktorého ďalší účastník konania má voči účastníkovi konania, ktorý nebol v konaní úspešný, právo na náhradu iba tých trov, ktoré mu vznikli v súvislosti s plnením povinnosti, ktorú mu správny súd uložil. Správny súd ďalšiemu účastníkovi konania vyslovene žiadne povinnosti neukladal. Hoci svoje právo vyjadriť sa v správnom súdnom konaní využil, nárok na náhradu trov konania mu nevznikol, pretože za splnenie povinnosti nemožno považovať splnenie výzvy správneho súdu na vyjadrenie sa k správnej žalobe (pozri bližšie rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 10Sžrk/20/2018 z 25. septembra 2019).

42. Toto rozhodnutie senát Krajského súdu v Trnave prijal pomerom hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 SSP).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustná kasačná sťažnosť, ktorá musí byť podaná v lehote jedného mesiaca od doručenia rozsudku na Krajský súd v Trnave. Zmeškanie lehoty na podanie kasačnej sťažnosti nemožno odpustiť (§ 443 ods. 5 SSP).

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania (§ 57 SSP) uviesť označenie napadnutého rozhodnutia, údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené, opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 sa podáva (sťažnostné body) a návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh). Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti.

Kasačnú sťažnosť možno odôvodniť len tým, že krajský súd v konaní alebo pri rozhodovaní porušil zákon tým, že

- a) na rozhodnutie vo veci nebola daná právomoc súdu v správnom súdnictve,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník konania, nemal procesnú subjektivitu,
- c) účastník konania nemal spôsobilosť samostatne konať pred krajským súdom v plnom rozsahu a nekonal za neho zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už skôr právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už skôr začalo konanie,
- e) vo veci rozhodol vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený krajský súd,
- f) nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- g) rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci,
- h) sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu,
- i) nerešpektoval záväzný právny názor, vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí o kasačnej sťažnosti alebo
- j) podanie bolo nezákonne odmietnuté (§ 440 ods. 1 SSP).

Dôvod kasačnej sťažnosti uvedený v odseku 1 písm. g) až i) sa vymedzí tak, že sťažovateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. Dôvod kasačnej sťažnosti nemožno vymedziť tak, že sťažovateľ poukáže na svoje podania pred krajským súdom (§ 440 ods. 2 SSP).

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, ide o konania o správnej žalobe podľa § 6 ods. 2 písm. c) a d) alebo ak je žalovaným Centrum právnej pomoci.