

Súd: Najvyšší správny súd SR  
Spisová značka: 3Svk/66/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4019200618  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Benczová  
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2024:4019200618.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Benczovej a zo sudcov JUDr. Zuzany Šabovej, PhD. (sudkyňa spravodajkyňa) a JUDr. Michala Dzurďzika, PhD., v právnej veci žalobkyne (sťažovateľ): J. H., X.. XX.XX.XXXX, V. J. L. X, L., právne zastúpená: Advokátska kancelária SOLICITOR SK, s.r.o., Ďatelinová 10, 821 01 Bratislava, proti žalovanému: Okresný úrad Nitra, sídlo Štefánikova trieda 69, Nitra, za účasti: 1. Krajská prokuratúra Nitra, so sídlom Damborského 1, Nitra, 2. CZ. C., X.. XX.XX.XXXX, V. L. K. XXXX/X, F., o správnej žalobe proti rozhodnutiu žalovaného č. UPo 24/2015-47/SI, OU-NR-OOP5-2019/000585-47, k: UP 28/2015 (k V 5840/2015) zo dňa 16.10.2019, konajúc o kasačnej sťažnosti žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 26S/72/2019 - 153 zo 17. februára 2022, takto

### rozhodol:

- I. Kasačná sťažnosť sa z a m i e t a .
- II. Žalovanému sa nárok na náhradu trov kasačného konania n e p r i z n á v a .
- III. Ďalším účastníkom sa nárok na náhradu trov kasačného konania n e p r i z n á v a .

### odôvodnenie:

#### I. Priebeh administratívneho konania

1. Dňa 20.07.2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru, doručený návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17.07.2015, uzavretej medzi predávajúcou M. C.Á. a kupujúcou (žalobkyňou) J. H., predmetom ktorej bol prevod podielu k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Z.. Správny orgán prvého stupňa rozhodnutím č. V 5840/2015 zo dňa 14.08.2015 vklad vlastníckeho práva v prospech žalobkyne povolil.
2. Rozhodnutie o povolení vkladu napadla Okresná prokuratúra Nitra protestom. Uviedla, že vláda SR uznesením č. 401 zo dňa 08.07.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“ a stavba mala byť umiestnená aj v katastrálnom území Z.. Aj na pozemku, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy, preto vzniklo zo zákona predkupné právo štátu dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii, čo mal správny orgán rešpektovať.
3. Dňa 02.11.2015 vydal správny orgán prvého stupňa rozhodnutie č. UP 28/2015-8 o vyhovení protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Nitra a zrušení napadnutého rozhodnutia č. V 5840/2015 zo dňa 14.08.2015. Toto rozhodnutie žalobkyňa napadla odvolaním. Žalovaný považoval odvolanie za podané oneskorene, čo žalobkyňi oznámil.
4. Na základe žaloby podanej žalobkyňou Krajský súd v Nitre predmetné rozhodnutie - oznámenie zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie. Na základe žalovaným podanej kasačnej sťažnosti rozhodol

NS SR rozsudkom sp. zn. 3Sžrk 5/2018 zo dňa 17.04.2019, tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol.

5. Žalovaný v ďalšom konaní po vrátení veci o odvolaní rozhodol žalobou napadnutým rozhodnutím, ktorým odvolanie žalobkyne zamietol a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa o vyhovení protestu prokurátora potvrdil.

6. V napadnutom rozhodnutí sa žalovaný s dôvodmi uvedenými v proteste prokurátora stotožnil a uviedol, že:

- dňom 08.07.2015 vzniklo zo zákona predkupné právo štátu k pozemkom, na ktorých sa má realizovať významná investícia, teda i k predmetnému pozemku v katastrálnom území Z. v zmysle § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon č. 175/1999 Z. z.“);
- katastrálny odbor Okresného úradu Nitra získal vedomosť o existencii tohto práva k pozemkom v katastrálnom území Z. C. G. najneskôr dňa 22.07.2015, kedy mu bola doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu;
- Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru bola dňa 06.08.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 05.08.2015 o zápis predkupného práva štátu;
- v čase povolenia vkladu č. V 5840/2015 dňa 14.08.2015 mal v zmysle § 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 prvostupňový správny orgán prihladiť na existenciu predkupného práva štátu ako na skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu;
- nie je významná, či skutočnosť, ktoré bránia povoleniu vkladu, nastali až po uzavretí zmluvy, resp. až po začatí vkladového konania;
- podľa Najvyššieho súdu SR (rozsudky sp. zn. 10Sžrk/13/2018 zo dňa 21.11.2018 a sp. zn. 10Sžrk/7/2018 zo dňa 21.11.2018) zákonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. spôsobuje s účinkom nepravnej retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade. V danom prípade nenastala absolútna neplatnosť právneho úkonu - predmetnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, pretože podmienky platnosti sa skúmajú vždy ku dňu uzavretia zmluvy.

## II. Konanie pred správnym súdom

7. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala zrušenia rozhodnutia žalovaného. Argumentovala, že kúpna zmluva bola uzatvorená v čase, keď predkupné právo štátu nebolo zapísané v katastri, t. j. v čase podpisu kúpnej zmluvy nešlo o pozemok, na ktorom sa má realizovať významná investícia. Nie je relevantné, že dňa 22.07.2015 správny orgán získal vedomosť o predkupnom práve a dňa 06.08.2015 získal vedomosť o tom, ku ktorým konkrétnym pozemkom v k. ú. Z. toto predkupné právo štátu vzniklo. Podľa žalobkyne v čase rozhodovania o návrhu na vklad predkupné právo k pozemku neexistovalo.

8. Do konania vstúpila Krajská prokuratúra v Nitre a poukázala na množstvo rozhodnutí Krajského súdu v Nitre ako aj rozhodnutí Najvyššieho súdu SR v právne totožných veciach týkajúcich sa investície Jaguar Land Rover, ktoré vyvracajú argumentáciu žalobkyne. Osobitne zdôraznila stanovisko Najvyššieho súdu SR uverejnené v Zbierke stanovísk NS SR pod č. 54/2018. Navrhla žalobu zamietnuť.

9. Rovnako aj žalovaný navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť s poukazom na viaceré rozhodnutia Krajského súdu v Nitre (11S/30/2016, 15S/5/2016, 26S/5/2016, 11S/44/2016) v porovnateľných prípadoch a na právoplatné rozsudky NS SR sp. zn. 6Sžrk 3/2018 zo dňa 18.05.2018, 3Sžrk 5/2017 z 30.05.2018 a 10Sžrk 8/2017 z 19.06.2018.

10. Krajský súd v Nitre (ďalej „správny súd“) pribral do konania účastníčku administratívneho konania M. C., ktorá sa k podanej žalobe nevyjadřila.

11. Správny súd žalobu ako nedôvodnú podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „SSP“) zamietol. Využívajúc ust. § 140 SSP poukázal v odôvodnení na rozhodnutie správneho súdu č. k. 11S/34/2016 - 107 zo dňa 22.11.2017, týkajúce sa tej istej žalobkyne a žalovaného (rozdiel je iba v pribratých účastníkoch) a totožného predmetu konania.

## III. Kasačná sťažnosť a vyjadrenie

12. Proti rozsudku správneho súdu podala žalobkyňa kasačnú sťažnosť z dôvodu podľa § 440 ods. 1 písm. g) a f) SSP a navrhla, aby kasačný súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že zruší napadnuté rozhodnutie žalovaného a vec mu vráti na nové rozhodnutie. Vzhľadom na to, že správny súd rozhodol

s použitím § 140 SSP, jej argumentácia smerovala voči odôvodneniu rozhodnutia, na ktoré správny súd odkázal, t. j. rozsudku č. k. 11S/34/2016 - 107 zo dňa 22.11.2017.

13. Žalobkyňa namietala:

- nepreskúmateľnosť rozsudku z dôvodu nedostatočného odôvodnenia. Správny súd neuviedol, aký je obsah predkupného práva, aké sú prípadné následky spojené s jeho porušením, nie je zrozumiteľný použitý výklad právnych predpisov;

- okrem zákona č. 175/1999 Z. z. súd nevenoval pozornosť žiadnym hmotnoprávnym predpisom vzťahujúcim sa na posudzovanú vec;

- nesprávne je právne posúdenie následkov spojených s predkupným právom štátu a aj záver o povinnosti správneho orgánu zaoberať sa predkupným právom štátu. S predkupným právom sa nespája dodatočná nemožnosť plnenia. Pojmové znaky nemožnosti plnenia a jej následky sú upravené v § 575 zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), z ktorého vyplýva, že záväzok plniť podľa kúpnej zmluvy by bolo možné splniť aj po dohodnutej dobe. Spochybnila relevanciu rozhodnutia Najvyššieho súdu SR 2Sžrk/8/2018 pre danú vec;

- pokiaľ nespočíva okolnosť vylučujúca plnenie vo faktickom stave, ale v stave právnom, nejde o nemožné, ale o nedovolené plnenie, na ktoré sa vzťahuje § 39 OZ. To môže nastať v prípade dodatočnej zmeny alebo doplnenie právnej úpravy, ktorá bude mať za následok protiprávnosť a z toho rezultujúci zákaz pôvodného predmetu záväzku. Z právnej úpravy § 603 OZ vyplýva, že predkupné právo zostáva zachované voči nadobúdateľovi. Ak z kogentnej právnej úpravy vyplýva, že predkupné právo zostane zachované voči nadobúdateľovi, nemôže sa jednať o takýto zákaz pôvodného predmetu záväzku. Účelom predkupného práva je nadobudnutie predmetu záväzku, pričom je bez významu, či tento predmet nadobudne od pôvodného predávajúceho alebo nadobúdateľa, nakoľko zákon pripúšťa obe tieto možnosti. Podstatnou skutočnosťou je, že predkupné právo v čase podpisu zmluvy medzi sporovými stranami ešte nebolo zapísané v katastri nehnuteľností;

- predkupnému právu štátu bol v rozpore s platnými právnymi predpismi priznaný iný obsah i následky než vecnému predkupnému právu patriacemu ktorémukoľvek inému subjektu, predkupné právo sa stalo de facto vyvlastnením, avšak bez reálnej možnosti dotknutého subjektu domôcť sa ochrany a finančnej náhrady za pozemky. Sťažovateľka predmetné pozemky nevlastní a nemá za ne finančnú kompenzáciu. Predmetné pozemky boli v dôsledku rozhodnutia správneho orgánu zapísané opätovne v prospech pôvodného predávajúceho, ktorý ich previedol na základe kúpnej zmluvy na spoločnosť MH Invest, s.r.o. a tá pozemky kúpnu zmluvou previedla na spoločnosť MH Invest II, s.r.o., ktorá následne podala návrh na vyvlastnenie v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., ktorá už predmetné pozemky vlastnila a správny orgán tomuto návrhu vyhovel, pričom finančné prostriedky za vyvlastnenie boli vložené do úschovy súdu;

- poukázala na prebiehajúce konanie vedené na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/259/2016 týkajúce sa vyvlastnenia nehnuteľností. V dôsledku (nezákonného) rozhodnutia správneho orgánu o zamietnutí návrhu na vklad nebola zmluva zavkladovaná, a napadnuté rozhodnutie malo zásadný vplyv na hmotnoprávne postavenie účastníka, keďže vlastnícke právo nebolo zapísané v katastri. Následne kvôli tomu došlo k ďalším prevodom nehnuteľnosti, ani jeden z nadobúdateľov však nebol vzhľadom na zapísanú poznámku o súdnom konaní sp. zn. 26S/10/2016 o prieskume zákonnosti rozhodnutia o zastavení vkladového konania dobromyseľným, preto nie je dôvod, aby nadobudnutie nehnuteľnosti inými subjektami bolo jedným z dôvodov zamietnutia odvolania sťažovateľky i zamietnutia správnej žaloby;

- pôvodné rozhodnutie o zastavení vkladového konania bolo zrušené pre nezákonnosť, čo znamená, že všetky následné rozhodnutia stratili svoje opodstatnenie, iný záver by znamenal len formálne zopakovanie administratívneho konania v rozpore s právom na spravodlivý proces. Zároveň sa obnovila vecno-právna dispozícia pôvodného predávajúceho, ktorý je viazaný svojím obligačným prejavom;

- v čase podpisania kúpnej zmluvy predkupné právo nebolo zapísané v katastri nehnuteľností a aj keby bolo zapísané, nie je dôvod, aby naň správny orgán prihliadal, keďže jeho porušenie nespôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu ani dodatočnú nemožnosť plnenia (poukaz na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 M Obdo V 16/2006). Platnosť právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, bolo potrebné posudzovať podľa právnej úpravy účinnej v čase jeho vzniku. Ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona nemožno interpretovať tak, že správny orgán by bol povinný posudzovať platnosť právneho úkonu podľa práva platného v čase rozhodovania o návrhu na vklad. Ak teda predkupné právo štátu nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu ani dodatočnú nemožnosť plnenia, nie je dôvod, aby potom, ako štát preverí jeho existenciu, rozhodol o zamietnutí návrhu na vklad. Rovnako nemožno návrh na vklad zamietnuť ani z dôvodu zmien v katastri, ktoré nastali počas doby, keď sa rozhodovalo o zákonnosti postupu správneho orgánu.

14. Žalovaný zotrval na správnosti svojich záverov.

15. Krajská prokuratúra Nitra považovala kasačnú sťažnosť za nedôvodnú a poukázala na rozsudky v totožných veciach, vyvracajúce argumenty sťažovateľky, osobitne zdôraznila stanovisko Najvyššieho súdu SR uverejnené v Zbierke stanovísk NS SR pod č. 54/2018.

XX. M. C. sa ku kasačnej sťažnosti nevyjadřila.

#### IV. Posúdenie Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky

17. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 SSP) preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktorému predchádzalo v medziach dôvodov podanej kasačnej sťažnosti (§ 440 SSP) a dospel k záveru, že kasačná sťažnosť sťažovateľky nie je dôvodná.

18. Podľa § 464 ods. 2 SSP ak kasačný súd rozhoduje o kasačnej sťažnosti v obdobnej veci, ktorá už bola aspoň v piatich prípadoch predmetom konania pred kasačným súdom na základe skoršej kasačnej sťažnosti podanej tým istým sťažovateľom, môže v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázať už len na svoje skoršie rozhodnutia, a ak sa v celom rozsahu stotožňuje s ich odôvodnením, ďalšie dôvody už nemusí uvádzať.

19. Ako už kasačný súd opakovane uviedol, konštantnú prax judikovanú NS SR považuje na účely zabezpečenia kontinuity rozhodovacej činnosti a zabezpečenia právnej istoty za rozhodovaciu činnosť kasačného súdu. V tejto súvislosti považuje aj vo vzťahu k aplikácii § 464 ods. 2 SSP za rozhodujúce, že odo dňa 1. augusta 2021 došlo k prechodu kompetencií zo správneho kolégia NS SR na Najvyšší správny súd Slovenskej republiky (kompetenčná kontinuita).

20. Kasačný súd konštatuje, že právne otázky nastolené sťažovateľkou, či v čase rozhodovania o návrhu na vklad existovalo predkupné právo k pozemku, už boli kasačným súdom opakovane riešené, o. i. aj v rozsudku Najvyššieho súdu SR z 18. mája 2018, sp. zn. 6Sžrk/3/2018, uverejneného v Zbierke stanovísk NS SR pod č. 54/2018 s nasledovnými právnymi vetami:

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

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

21. Ďalšími relevantnými rozhodnutiami sú rozsudok sp. zn. 4Sžrk/2/2019 z 5. mája 2020, ktorý sa týkal práve rozsudku sp. zn. 11/34/2016, na ktorého odôvodnenie správny súd v súdnej veci podľa § 140 SSP odkázal, a ďalej napr. rozsudky sp. zn. 4Svk/25/2022 a sp. zn. 4Svk/59/2023 z 2. augusta 2023, sp. zn. 6Svk/12/2021 z 21. septembra 2022, a sp. zn. 6Svk/4/2022 z 29. septembra 2023. Tieto rozhodnutia sa týkajú priamo sťažovateľky a vo všetkých prípadoch bola jej kasačná sťažnosť zamietnutá.

#### V. Záver a trovy konania

22. S poukazom na ustálenú rozhodovaciu prax kasačný súd kasačnú sťažnosť ako nedôvodnú podľa § 461 SSP zamietol.

23. O trovách konania rozhodol podľa § 467 ods. 1 SSP v spojení s ustanoveniami § 167 ods. 1 a § 175 ods. 1 SSP a contrario tak, že sťažovateľovi nepriznal náhradu trov konania z dôvodu neúspechu v konaní a žalovanému nárok na náhradu trov konania zo zákona (vo všeobecnosti) nevyplýva. Ďalším účastníkom konania kasačný súd neuložil žiadnu povinnosť, preto im rovnako náhradu trov konania nepriznal.

24. Toto rozhodnutie prijal kasačný súd jednomyseľne.

Rozhodnutie podľa § 464 ods. 2 SSP.

**Poučenie:**

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