

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 3Sžr/11/2016  
Identifikačné číslo spisu: 6015201140  
Dátum vydania rozhodnutia: 22.03.2017  
Meno a priezvisko: JUDr. Ivan Rumana  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2017:6015201140.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ivana Rumanu a zo sudcov JUDr. Soni Langovej a JUDr. Jozefa Milučkého v právnej veci navrhovateľa: Prolive, s.r.o., IČO: 45 448 931, Podkriváň - Bukovinka 10, zastúpený: JUDr. Ľubomír Ivan, advokát, Dukelských Hrdinov 22, Zvolen, proti odporcovi: Okresný úrad Detva, katastrálny odbor, Tajovského 1462/9, Detva, za účasti: Juraj Kminiak, T. Vánsovej 1750/6, Rimavská Sobota, v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V 360/2015-14 zo dňa 13. júla 2015, konajúc o odvolaní odporcu proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23Sp/69/2015-23 zo dňa 22. októbra 2015, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23Sp/69/2015-23 zo dňa 22. októbra 2015 p o t v r d z u j e.

Odporca j e p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania vo výške 563,10,--€, do 30 dní od právoplatnosti rozsudku na účet právneho zástupcu navrhovateľa JUDr. Ľubomíra Ivana, advokát, Zvolen.

### Odôvodnenie

I.

Krajský súd v Banskej Bystrici napadnutým rozsudkom podľa § 250j ods. 2 písm. a/ Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) zrušil rozhodnutie odporcu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Odporca napadnutým rozhodnutím zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, vyplývajúceho z kúpnej zmluvy k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území M. EKN parc. č. 20147 ttp o výmere 4318 m2 v prospech navrhovateľa. Odporca konal vo veci návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vyplývajúceho z kúpnej zmluvy registrovanej pod V 360/2015 uzavretej medzi účastníkmi: L. M. ako predávajúci a navrhovateľ ako kupujúci, ohľadne nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. M., evidovanej na LV č. XXXX. Odporca vklad nepovolil z dôvodu, že k predmetnému pozemku neboli splnené podmienky vkladu z hľadiska § 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 účinnom ku dňu vydania napadnutého rozhodnutia (ďalej len „zákon č. 162/1995 Z.z.“). Správny orgán tak rozhodol z dôvodu, že nehnuteľnosť, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy, a to EKN parc. č. 20147 ttp o výmere 4318 m<sup>2</sup> sa nachádza mimo zastavaného územia obce a pri prevode vlastníctva sa na ňu vzťahujú ustanovenia zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 140/2014 Z.z.“). Predmetný pozemok je potrebné zaradiť do okruhu pozemkov spadajúcich pod právnu úpravu obsiahnutú v § 2 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z.z. a prevod vlastníctva k takémuto pozemku je možný len s použitím ustanovenia § 4 ods. 3 až 10 a § 5 a § 6 zákona č. 140/2014 Z.z.

Krajský súd v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol, že by nebolo v súlade so zásadou legitímneho očakávania, ak by bol povolený vklad vlastníckeho práva k parc. č. 20148, ktorá sa nachádza ešte za parcelou, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy, parc. č. 20147, ak ku parcele č. 20148 bol vklad povolený a k parc. č. 20147 bol návrh na vklad zamietnutý. Parcela č. 20147 susedí s parcelou, na ktorej sa nachádzajú domové nehnuteľnosti, aj parcelu č. 20147 pôvodne užíval právny predchodca navrhovateľa pán F. a predmetná parcela bola využívaná ako ovocný sad a trvalý trávnatý porast. Krajský súd uviedol, že nehnuteľnosť nachádzajúca sa v k.ú. M., ktorá je predmetom kúpnej zmluvy, EKN parc. č. 20147, trvalý trávny porast o výmere 4318 m<sup>2</sup>, za pozemok, ktorý je príľahlý k stavbe, s ktorým svojím umiestnením a využívaním tvorí funkčný celok, a preto sa nepovažuje za poľnohospodársky pozemok a nie sú tu dôvody pre zamietnutie návrhu na vklad, keď sa nedodržel postup podľa § 4 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z.z.

## II.

Proti rozsudku krajského súdu podal odporca včas odvolanie a navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zmenil tak, že rozhodnutie odporcu potvrdí a navrhovateľovi neprizná náhradu trov konania. V dôvodoch uviedol, že prvostupňový súd sa nezaoberal dôkazmi nachádzajúcimi sa v administratívnom spise a dôvodmi odporcu uvedenými v rozhodnutí o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zaregistrovanej na Okresnom úrade Detva, katastrálnom odbore pod č. V 360/2015 uzavretej medzi L. M. ako predávajúcim a navrhovateľom ako kupujúcim, predmetom ktorej je pozemok EKN parc. č. 20147 ttp o výmere 4318 m<sup>2</sup> v k. ú. M.. Krajský súd dospel k záveru, že keďže v prípade pozemku EKN parc. č. 20148 orná pôda o výmere 2747 m<sup>2</sup> bol vklad vlastníckeho práva v konaní V 1014/2014 povolený, je nutné povoliť aj vklad vlastníckeho práva v konaní č. V 360/2015 k pozemku EKN parc. č. 20147 ttp o výmere 4318 m<sup>2</sup> v k.ú. M., ktorý sa tiež nepovažuje za poľnohospodársky pozemok podľa § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z., pretože je príľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využívaním tvorí funkčný celok, a teda nie sú tu dôvody pre zamietnutie návrhu na vklad vlastníckeho práva. Prvostupňový súd takýto záver oprel o 1/ rozhodnutie správneho orgánu vo veci V 1014/2014; 2/ potvrdenie Obce Kriváň zo dňa 10.06.2015 o tom, že pozemok EKN parc. č. 20147 ttp o výmere 4318 m<sup>2</sup> v k.ú. M. je pozemkom príľahlým k špecifikovaným pozemkom; 3/ o vyjadrenie navrhovateľa o tom, že pokiaľ ide o parcelu E-KN parc. č. 20147, táto parcela sa využívala jednak na tie účely, že tam boli posadené ovocné stromy a okrem toho sa využívala ako trávnatý porast a že parcelu č. 20147 využívali F., ktorí boli pôvodní vlastníci bytových nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú vedľa parcely č. 20147 (ide vlastne o všetky nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy vedenej na Okresnom úrade Detva, katastrálnom odbore pod V 1014/2014, uzavretej medzi E. F. ako predávajúcim a navrhovateľom ako kupujúcim, na ktoré rozhodnutie o povolení vlastníckeho práva sa odvoláva krajský súd a ktoré nehnuteľnosti sú tiež uvedené v potvrdení obce Kriváň); 4/ čestné vyhlásenie predávajúceho L. M., že pozemok EKN parc. č. 20147 ttp o výmere 4318 m<sup>2</sup> v k.ú. M. je príľahlý k špecifikovaným nehnuteľnostiam.

Odporca sa nestotožnil so záverom krajského súdu, uvedeným v napadnutom rozsudku z dôvodu, že skutkový stav vecí vo vkladovom konaní na základe kúpnej zmluvy registrovanej pod V 1014/2014 nie je totožný so skutkovým stavom vecí vo vkladovom konaní na základe kúpnej zmluvy registrovanej pod č.

V 360/2015, a preto odvolanie sa na rozhodnutie v konaní V 1014/2014 nie je dostačujúcim dôvodom pre vydanie rozhodnutia o povolení vkladu aj vo veci V 360/2015, keďže na obe tieto zmluvy sa majú vzťahovať ustanovenia zákona č. 140/2014 Z.z. Uvedený zákon v ustanovení § 2 ods. 2 definuje v akých prípadoch sa pozemky nepovažujú za poľnohospodárske podľa tohto zákona, a preto vo vzťahu k takým pozemkom nie je potrebné dodržať postup podľa § 4 ods. 3 až 10 a § 5, 6, 7 zákona č. 140/2014 Z.z. Odporca poukázal na § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z. a uviedol, že práve táto neurčitá právna úprava spôsobuje problémy pri jej aplikácii. Podľa názoru odporcu je namieste taký výklad pojmu „pozemku príslušného k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok“, že by malo ísť o pozemky, ktoré tvoria s pozemkami pod stavbami neprerušovaný súhrn pozemkov. Avšak dôležitými kritériami pre posudzovanie sú napr. aj vlastnícke vzťahy k tomuto súhrnu pozemkov a stavieb, ktoré tiež svedčia o tom, či tie-ktoré pozemky so stavbami v súhrne tvoria funkčný celok ako to definuje zákon v uvedenom ustanovení alebo ho netvoria a tiež, či tento funkčný celok existuje už v čase podania návrhu na vklad. Inak, v prípade širšieho výkladu uvedeného pojmu, toto zákonné ustanovenie by sa dalo aplikovať v každom jednom prípade nadobúdania každého ďalšieho pozemku, ktorý hraničí už s existujúcim súhrnom pozemkov a stavieb tvoriacich funkčný celok vzhľadom na svoje umiestnenie a využitie, ako tomu je v posudzovanom prípade. Napríklad by bolo možné vzťahovať ustanovenie § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 aj v prípade prevodu vlastníctva k pozemku EKN parc. č. 20206, č. 20009, č. 20049, keďže tieto v prírode tiež hraničia s pozemkami EKN parc. č. 20146, č. 20148, č. 20145 a č. 20142, ktoré už sú vo vlastníctve kupujúceho ako súčasť funkčného celku spolu so stavbami súp. č. 245 a 246 na základe kúpnej zmluvy registrovanej pod č. 1014/2014. Čiže v praxi by týmto spôsobom mohli byť obchádzané ďalšie ustanovenia zákona č. 140/2014 Z.z. vzťahujúce sa k prevodu poľnohospodárskych pozemkov a to § 4 ods. 3 až 10 zákona č. 140/2014 Z.z., čo zrejme nebolo účelom prijatia tohto zákona a tiež je v rozpore s § 39 Občianskeho zákonníka.

Na základe kúpnej zmluvy registrovanej pod V 1014/2014 predávajúci previedol na navrhovateľa nasledovné nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX v k.ú. M.:

- stavbu - rodinný dom so súp. č. XXX, postavený na pozemku - parcela registra „C“ parc. č. 20143/2, zapísanému na LV č. XXXX
- stavbu - rodinný dom so súp. č. XXX, postavený na pozemku - parcela registra „C“ parc. č. 20143/1, zapísanému na LV č. XXXX
- pozemok parcely registra „C“ parc. č. 20143/1 o výmere 542 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría
- pozemok parcely registra „C“ parc. č. 20143/2 o výmere 42 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría
- pozemok parcely registra „C“ parc. č. 20144 o výmere 333 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría
- pozemok parcely registra „C“ parc. č. 20146 o výmere 976 m<sup>2</sup>, orná pôda
- pozemok parcely registra „E“ parc. č. 20141 o výmere 16336 m<sup>2</sup>, ttp
- pozemok parcely registra „E“ parc. č. 20142 o výmere 2337 m<sup>2</sup>, ttp
- pozemok parcely registra „E“ parc. č. 20145 o výmere 4593 m<sup>2</sup>, ttp
- pozemok parcely registra „E“ parc. č. 20148 o výmere 2747 m<sup>2</sup>, orná pôda.

Pri posudzovaní návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní V 1014/2014 konajúci správny orgán prihliadal na nasledovné skutkové a práve skutočnosti:

- všetky špecifikované nehnuteľnosti boli evidované v katastri nehnuteľností na jedného vlastníka - predávajúceho E. F.
- všetky špecifikované nehnuteľnosti tvoria v prírode neprerušovaný súhrn stavieb a pozemkov, ako je to zrejme z priloženej snímky z mapy.

Zo skutkového stavu sa dá bez ďalšieho urobiť záver, že všetky tieto nehnuteľnosti svojím umiestnením a využitím tvoria funkčný celok v zmysle § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z., keďže z grafického znázornenia uvedených nehnuteľností je preukázané, že k stavbe súp. č. 245 na pozemku C-KN parc. č. 20143/2 sú príslušnými pozemkami CKN parc. č. 20144, 20145. K stavbe súp. č. XXX na pozemku C-KN parc. č. 20143/1 sú príslušnými pozemky C-KN parc. č. 20142, E-KN parc. č. 20141, C-KN parc. č. 20144. Následne pozemok E-KN parc. č. 20146 je príslušným k pozemkom C-KN parc. č. 20144 a E-KN parc. č. 20145 a pozemok E-KN parc. č. 20148 je príslušným k pozemku E-KN parc. č. 20141. Zo snímky z mapy, ktorá je súčasťou administratívneho spisu a prílohou podaného odvolania

tieto vyššie uvedené nehnuteľnosti tvoria jeden funkčný celok, čomu nasvedčuje tak vlastnícky vzťah k predmetným nehnuteľnostiam ako aj ich umiestnenie v jednom neprerušovanom celku.

Pozemok E-KN parc. č. 20147, ktorý je predmetom kúpnej zmluvy zaregistrovanej pod č. V 360/2015 sa síce nachádza medzi pozemkami E-KN parc. č. 20146 a E-KN parc. č. 20148, avšak to vôbec neznamená, že s týmito tvorí svojím umiestnením a využitím jeden funkčný celok v zmysle § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z., a to hlavne z dôvodu odlišných vlastníckych vzťahov k predmetným pozemkom, keď pozemok č. 20147 je vo vlastníctve L. M. a ostatné pozemky - C-KN parc. č. 20143/2,1, 20144, 20146, E-KN parc. č. 20141, 20142, 20145 a 20148 sú vo vlastníctve inej osoby, a preto nie je žiadny právny dôvod sa domnievať, že pozemok E-KN parc. č. 20147 tvorí jeden funkčný celok s ostatnými vyššie uvádzanými nehnuteľnosťami, ktoré pôvodne boli vo vlastníctve E. F. a v súčasnosti sú vo vlastníctve navrhovateľa.

Taktiež nezodpovedá skutočnosti zistenie krajského súdu, že „parcela č. 20147 dokonca susedí s parcelou, na ktorej sa nachádzajú domové nehnuteľnosti...“, ako to uvádza v napadnutom rozsudku. Snímka z mapy preukazuje, že pozemok E-KN parc. č. 20147, ktorý je predmetom zmluvy v konaní č. V 360/2015, susedí s pozemkom C-KN parc. č. 20144 a nie s parcelou, na ktorej sa nachádzajú domové nehnuteľnosti, ktorými sú pozemky C-KN parc. č. 20143/1 a 20143/2.

Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom vkladového konania pod č. V 1014/2014, E. F. nadobúdala postupne - najprv pozemky E-KN parc. č. 20146, E-KN parc. č. 20138, 20140, 20141, 20142, 20145, 20148 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2013 (vklad V 107/2013 povolený dňa 05.03.2013, následne - stavby súp. č. XXX a XXX s pozemkami C-KN parc. č. 20143/1, 20143/2 a 20144 na základe Uznesenia Okresného súdu Dunajská Streda o schválení príklepu č. k. 6Er/1323/2007-29 zo dňa 26.08.2013. V tejto súvislosti odporca uvádza, že v prípade záujmu o využívanie pozemku E-KN parc. č. 20147 (ktorý je predmetom zmluvy registrovanej pod V 360/2015), tento by bol E. F. nadobudnutý tiež do vlastníctva od vlastníka L. M., avšak k takémuto úkonu nedošlo. Záujem nadobudnúť uvedený pozemok E-KN parc. č. 20147 prejavil len súčasný vlastníak okolitých nehnuteľností - navrhovateľ. To mu zákon aj umožňuje, avšak za podmienky dodržania postupu podľa § 4 ods. 3 až 10 zákona č. 140/2014 Z.z.

Pokiaľ ide o vyjadrenie Obce Kriváň zo dňa 10.06.2015 k veci, odporca poukázal na to, že obec nie je osobou oprávnenou rozhodovať v zmysle zákona č. 140/2014 Z.z. o tom, čo je možné považovať za pozemok príľahlý v zmysle § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z. pre účely prevodu práva k poľnohospodárskym pozemkom. Odporca poukázal na to, že vyjadrenie obce neobsahuje relevantné dôkazy o skutočnostiach uvedených v uvedenom zákonnom ustanovení, s výnimkou príľahlosti k určitým nehnuteľnostiam, čo je však zrejmé z katastrálnych máp a nie je sporným, avšak nie je dôkazom toho, že ide o funkčný celok vzhľadom na umiestnenie a využitie a to už k momentu uzavretia zmluvy.

K vyjadreniam navrhovateľa a ďalšieho účastníka odporca uviedol, že obaja sú osobami zainteresovanými vo výsledku sporu a ich tvrdenia nie sú preukázané žiadnymi dôkazmi. Okrem toho, vyjadrenie ďalšieho účastníka je v rozpore s právnym stavom, keď tvrdí, že všetky uvádzané nehnuteľnosti „tvoria historicky a aj vecne jednu spoločne (jedným pánom a hospodárom) užívanú usadlosť“, keďže vlastníctvo uvedených nehnuteľností patrí odlišným osobám. Pán M. nadobudol pozemok E-KN parc. č. 20147 dedením v roku 2010, pričom ani jeho právni predchodcovia ani on sám nevyporiadali vlastnícke vzťahy k predmetnému pozemku tak, aby boli v súlade so skutočným užívaním, ako ho uvádza vo svojom vyjadrení. Uvedená skutočnosť vyvoláva dôvodnú pochybnosť o pravdivosti tohto tvrdenia a svedčí o účelovosti týchto tvrdení v záujme obísť ustanovenia zákona č. 140/2014 Z.z. upravujúceho prevod vlastníckych práv k poľnohospodárskym pozemkom.

Záverom uviedol, že na vyššie uvedený skutkový a právny stav veci je pre konajúci správny orgán dôležitý výklad pojmu pozemku príľahlého k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok, pre aplikáciu v rozhodovacej činnosti. Zákonodarca neposkytol vymedzenie tohto pojmu tak, aby nevznikali pochybnosti pri posudzovaní v praxi a rozsudok krajského súdu sa taktiež s týmto

nevysporiadal a neurčil kritériá pre posudzovanie pozemkov v zmysle zákonného ustanovenia § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z.

### III.

Navrhovateľ vo vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a navrhovateľovi priznal na náhradu trovy odvolacieho konania vo výške 177,86 €. V dôvodoch poukázal na to, že podľa názoru odporcu pozemok parc. č. 21047 nie je príľahlým pozemkom k stavbám so súpisným č. XXX a XXX a to aj napriek tomu, že v konaní sp. zn. V 1014/2014 bol povolený vklad vlastníckeho práva aj k pozemkom s parc. č. 20141, 20145 a 20148, ktoré boli odporcom v tomto konaní definované ako príľahlý pozemok k uvedeným stavbám a ktoré (ako vyplýva aj z mapky priloženej odporcom) predmetný pozemok s parc. č. 20147 obkolesujú. Podľa názoru navrhovateľa nie je nutné, aby bol za príľahlý pozemok považovaný len pozemok susediaci s predmetnými stavbami, keďže zákonodarca v danom prípade používa pojem „príľahlý“. Podľa názoru navrhovateľa zákonodarca nepoužil pojem „susedný“, práve z dôvodu, aby bolo možné pod tento pojem subsumovať aj pozemky, ktoré síce priamo nesusedia s danou stavbou, ale svojím využitím tvoria so stavbou funkčný celok. Z predmetného zákonného ustanovenia vôbec nevyplýva, že by bola nutná požiadavka na rovnaké vlastníctvo stavby aj pozemku, čo opakovane používa odporca ako hlavný argument. Práve naopak je evidentné, že zákonodarca vzhľadom na súčasné majetkovoprávne vzťahy tzv. poľnohospodárskych usadlostí, ktoré majú často viacerých a odlišných vlastníkov, preto kladie dôraz na funkčnú využiteľnosť jedného celku, ktorý tvoria pozemky a konkrétna stavba. Vzhľadom na uvedené považuje navrhovateľ za účelové tvrdenie odporcu o tom, že teoreticky by v zmysle § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z. bolo možné povoliť vklad aj k pozemkom s parc. č. 20206, 20009 a 20049 na základe toho, že tieto tak isto susedia s parcelami parc. č. 20146, 20145, 20148 a 20142. Navrhovateľ uviedol, že tieto pozemky síce s uvedenými pozemkami susedia, ale vo vzťahu k predmetným stavbám vonkajšími hranicami a so samotnými stavbami nemajú žiadny súvis. Naproti tomu parcela s parc. č. 20147 sa nachádza vo vnútri pomyselného objektu tak, ako ho odporca zvýraznil v priloženej mapke a najmä je bezprostredne susediaca s pozemkami, na ktorých sa nachádzajú predmetné stavby, preto v súbehu s tým, že v minulosti bola využívaná ako celok s uvedenými stavbami ide jednoznačne o pozemok k týmto stavbám príľahlý. V danom prípade je pritom príľahlosť predmetného pozemku k stavbám zrejmá už z katastrálnej mapy, keďže stavby a predmetný pozemok neoddeľuje žiadna prírodná či vytvorená prekážka (napr. cesta, potok) a zároveň sa predmetný pozemok nachádza v krátkej vzdialenosti od uvedených stavieb, dokonca má s pozemkom, na ktorom sa stavby nachádzajú spoločnú hranicu.

Navrhovateľ poukázal na to, že podstatnou je skutočnosť, že predmetný pozemok tvorí s uvedenými stavbami funkčný celok a užívala ho tá istá osoba ako osoba vlastníka uvedených stavieb. Teda pôvodný vlastník pán F., a to napriek tomu, že vlastníkom predmetného pozemku bol aj je pán M.. Pán M. je síce vlastníkom predmetného pozemku, ale na jeho užívanie si nikdy nenárokoval a bol v podstate akceptovaný faktický stav, kde pán F. a jeho právny predchodcovia užívali stavby a okolité pozemky súčasne ako jeden celok. Z toho dôvodu je nepochybne splnený aj predpoklad tak príľahlosti, ako aj predpoklad existencie funkčného celku.

K tvrdeniu odporcu, ktorým napáda tvrdenie prvostupňového súdu o tom, že pozemok parc. č. 20147 susedí s pozemkom, na ktorom sa nachádzajú domové nehnuteľnosti navrhovateľ uviedol, že prvostupňový súd nemal na mysli stavby so súpisným č. XXX alebo XXX (napriek tomu, že aj tieto oddeľuje od predmetného pozemku len parcela 20144, ktorá je evidentne dvorom stavieb so súpisným č. XXX a XXX), ale o nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa na pozemku s parc. č. 20144, ktoré sa na priloženej mapke nie sú zobrazené (keďže nejde o stavby zapísané v katastri nehnuteľností, ale to ich nediskvalifikuje z pojmu stavby ako stavebnej konštrukcie pevne spojenej so zemou) a bolo na ne poukázané navrhovateľom na konanom pojednávaní, ktorého sa odporca nezúčastnil. V tejto súvislosti navrhovateľ pripojil print screeny „mapového internetového portálu“ ako aj snímky z Google earth z ktorých je zrejmé, že na pozemku parc. č. 20144, konkrétne priamo na hranici s predmetným pozemkom parc. č. 20147 sa nachádzajú nehnuteľnosti, ktoré slúžia ako príslušenstvo k stavbám so

súp. č. 245 a 246 a ktoré takto tvoria spoločnú usadlosť.

K tvrdeniu odporcu ohľadom vyjadrení obce Kriváň a pána L. M. s tým, že obec Kriváň nie je oprávnená rozhodovať o tom, čo je a čo nie je považované za príľahlý pozemok a že navrhovateľ a L. M. sú zainteresované osoby navrhovateľ uviedol, že ani obec Kriváň a ani odporca nie sú osobami kompetentnými vykladať ustanovenia zákona č. 140/2014 Z.z. Toto môže len súd, čo v tomto prípade aj urobil s prihliadnutím na to, že je nutné každý jeden prípad posudzovať zvlášť a s prihliadnutím na všetky okolnosti. Vyjadrenie obce Kriváň, navrhovateľa ako aj pána L. M. navrhovateľ zabezpečil z dôvodu objasnenia skutkového stavu už v čase prerušenia konania, aby mal odporca dost' dôkazov potrebných pre povolenie vkladu vlastníckeho práva a nie pre účel posúdenia právneho stavu. Navrhovateľ uviedol, že vierohodnú výpoveď o skutkovom stave, teda o umiestnení a historickom využívaní predmetnej stavby s parc. č. 20147 môže podať práve obec Kriváň v katastrálnom území ktorej sa nachádza a takisto aj pán L. M. ako vlastník pozemku a nie odporca, ako štátny orgán so sídlom v meste Detva. Navrhovateľ poukázal na to, že práve ľudia, ktorí majú bezprostrednú vedomosť o predmetnom pozemku sa môžu vyjadriť k tomu, ako je a ako bol v minulosti využívaný. Pokiaľ ide o usporiadanie vlastníckych vzťahov k parcele s parc. č. 20147 pán L. M. aj na konanom pojednávaní vysvetlil, že už predtým, ako tento pozemok zdedil ho využívala spolu s ostatnými pozemkami okolo stavieb so súp. č. XXX a XXX práve rodina F. a že ani jeho právny predchodca a ani od roku 2010, kedy sa stal vlastníkom predmetného pozemku si na predmetný pozemok, čo sa týka užívania nenárokoval a rešpektoval jeho užívanie rodinou Spodniakovou. Napriek právnemu stavu vlastníctva zapísanom v katastri nehnuteľností bol skutkový stav, teda stav reálneho užívania odlišný od právneho stavu. Odporca sa s predmetnými vyjadreniami nevysporiadal v napadnutom administratívnom rozhodnutí, pričom mu ich navrhovateľ pred vydaním rozhodnutia riadne doručil. S námietkami o tom, že predmetný pozemok tvorí so stavbami jeden funkčný celok sa odporca nevysporiadal a ani neuviedol, z akého dôvodu neboli pre rozhodnutie vo veci relevantné tvrdenia pána Kminiaka, ako prevodcu pozemku.

Podľa názoru navrhovateľa napadnuté rozhodnutie nie je v súlade s princípom právnej istoty a zásadou predvídateľnosti rozhodnutia správneho orgánu, keďže odporca po nadobudnutí účinnosti zákona č. 140/2014 Z.z. povolil vklad vlastníckeho práva v prospech navrhovateľa okrem iného k pozemkom KN-E parc. č. 20141, 20145 a 20148. Tieto pozemky navrhovateľ kupoval od iného vlastníka (pána F.) spolu s predmetnými stavbami a konajúci správny orgán vklad do katastra nehnuteľností povolil v konaní vedenom pod sp. zn. V 1014/14 dňa 18.08.2014. Navrhovateľ poukázal, že bol povolený vklad vlastníckeho práva aj k pozemku KN-E parc. č. 20148, ktorý je pozemkom susedným k posudzovanému pozemku (parc. č. 20147) a práve o tento pozemok vzdialenejší od predmetných stavieb. Vzhľadom na umiestnenie posudzovaného pozemku (medzi pozemkami KN-E parc. č. 20141, 20145 a 20148) sa navrhovateľ dôvodne domnieval, že vkladu vlastníckeho práva k predmetnému pozemku nebude brániť žiadna skutočnosť. Posudzovaný pozemok je zo všetkých strán susediaci s pozemkami, ktoré sú už v súčasnosti vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa a ktoré sú taktiež všetky príľahlými pozemkami k stavbám. Tieto pozemky príľahlé k stavbám boli určené práve konajúcim správnym orgánom, ktorý takýto vklad povolil no zároveň teraz vyslovil názor, že pozemky nachádzajúce sa okolo posudzovaného pozemku sú síce príľahlými pozemkami k stavbám, ale samotný posudzovaný pozemok nie je. Takéto konanie podľa názoru navrhovateľa zabraňuje v scelení pozemkov a považuje ho za nesúladné s princípmi právneho štátu.

#### IV.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v odvolacom konaní postupoval v zmysle ust. § 492 ods. 2 zákona č. 162/2015 Z. z. (Správny súdny poriadok), účinného od 01.07.2016, podľa ktorého sa odvolacie konania podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku, začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona dokončia podľa doterajších predpisov, t. j. podľa zákona č. 99/1963 Zb., Občiansky súdny poriadok.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá

O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu dôvodov uvedených v odvolaní (§ 212 ods. 1 O.s.p.) bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 O.s.p.) a po tom, ako bolo oznámenie o verejnom vyhlásení rozhodnutia zverejnené najmenej 5 dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke najvyššieho súdu [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk), rozsudok verejne vyhlásil (§ 156 ods. 1, 3 O.s.p.).

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) vychádzal zo skutkového stavu, ktorý podrobne v odôvodnení rozsudku popísal krajský súd, preto pre účastníkov konania známe fakty a skutočnosti nebude nadbytočne opakovať a len v stručnosti z neho vyberá nasledovné:

Z obsahu predloženého súdneho a administratívneho spisu najvyšší súd zistil, že dňa 02.04.2015 bol Okresnému úradu Detva doručený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11.03.2015 medzi navrhovateľom a ďalším účastníkom. Odporca zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva k pozemku E-KN parc. č. 20147 ttp o výmere 4318 m<sup>2</sup> z dôvodu, že ide o poľnohospodársku pôdu, na prevod ktorej sa vzťahuje zákon č. 140/2014 Z.z. Ide o druh pozemku definovaný ako „trvalé trávne porasty“, jeho výmera je väčšia ako 2000 m<sup>2</sup> a nachádza sa mimo zastavaného územia obce, preto spadá pod právnu úpravu obsiahnutú v § 2 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z.z. a prevod vlastníckeho práva k takémuto pozemku je možný len s použitím ustanovenia § 4 ods. 3 až 10 a § 5 a § 6 zákona č. 140/2014 Z.z. Navrhovateľ v správnom konaní doložil čestné vyhlásenie L. M., že predmetný pozemok je príľahlý k stavbe - rodinnému domu so súpisným č. XXX a rodinnému domu so súpisným č. XXX, s ktorými svojim umiestnením a využitím tvoria funkčný celok. Taktiež doložil aj potvrdenie obce Kriváň zo dňa 10.06.2015 o tom, že predmetný pozemok je pozemkom príľahlým k stavbe rodinného domu so súpisným č. XXX a rodinnému domu so súpisným č. XXX. Správny orgán vyhodnotil, že predmetný pozemok nespĺňa definíciu uvedenú v § 2 ods. 2 bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z. Vychádzal z údajov katastra nehnuteľností - katastrálnej mapy, ako aj z popisných informácií katastra nehnuteľností a uviedol, že posudzovaný pozemok, nie je príľahlý k stavbám so súp. č. XXX a XXX. Podstatným pre posúdenie skutočnosti, či posudzovaný pozemok je príľahlý k stavbám so súp. č. XXX a XXX, s ktorými svojim umiestnením a využitím tvorí funkčný celok bola podľa správneho orgánu aj tá skutočnosť, že vlastníkom stavieb bol E. F. a vlastníkom posudzovaného pozemku bol a stále je L. M.. S poukazom na § 39 Občianskeho zákonníka správny orgán uviedol, že ide o neplatný právny úkon (kúpna zmluva na posudzovaný pozemok), keďže svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza. Na pojednávaní nariadenom krajským súdom na deň 22.10.2015 navrhovateľ uviedol, že podľa pripojenej mapky vidno, že parc. č. 20147 (posudzovaný pozemok) je príľahlá k parcele 20143/1 a 20144. Vedľa je hneď parc. č. 20145, ku ktorej bol povolený vklad a takisto bol povolený vklad (sp. zn. V 1014/2014) aj k parc. č. 20148, ktorá sa nachádza za parc. č. 20147 už za účinnosti zákona č. 140/2014 Z.z. V prípade nehnuteľností, ktoré mali súpisné čísla XXX a XXX nastala zmena a v súčasnosti má celá nehnuteľnosť len jedno súpisné číslo XXX. L. M. na pojednávaní uviedol, že parc. č. 20147 sa využívala jednak na tie účely, že sú tam posadené ovocné stromy a okrem toho sa to využívalo ako trávnatý porast. Uvedenú parcelu využívali F., pôvodní vlastníci bytových nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú vedľa parc. č. 20147. Navrhovateľ vo vyjadrení k podanému odvolaniu však uviedol, že posudzovaný pozemok je príľahlý aj k stavbám, nachádzajúcim sa na pozemku s parc. č. 20144. Tieto nehnuteľnosti nie sú zapísané v katastri nehnuteľností, ale nachádzajú sa na pozemku s parc. č. 20144, ktorý hraničí s pozemkom parc. č. 20147 a tieto stavby slúžia ako príslušenstvo k stavbám so súp. č. XXX a XXX, a tak tvoria spoločnú usadlosť.

Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z.z. ak odsek 2 neustanovuje inak, poľnohospodárskym pozemkom sa na účely tohto zákona rozumie poľnohospodárska pôda alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991.

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z.z. za poľnohospodársky pozemok sa podľa tohto zákona nepovažuje

- a) záhrada,
- b) pozemok v zastavanom území obce,
- c) pozemok mimo zastavaného územia obce, ak

1. je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov,
2. možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov,
3. je jeho výmera menšia ako 2 000 m<sup>2</sup>,
4. je príľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok.

V prvom rade je potrebné ustáliť pojem „pozemok príľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok“. Definícia slova „príľahlý“ uvedená v Krátkom slovníku slovenského jazyka je: nachodiaci sa blízko pri niečom, susedný, vedľajší: príľahlé územie, príľahlé dediny, príľahlý terén. Zákonomdarca však nepoužil pojem „susedný“, keďže aj vzdialenejšie pozemky môžu byť k určitej stavbe príľahlé a tvoriť s ňou svojím umiestnením funkčný celok. Analogicky možno vychádzať aj z pojmu „príľahlý pozemok“ uvedeného v § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Pre ustálenie pojmu „príľahlý pozemok“ je významné zistenie, či ide o pozemok, ktorý bol určený na spoločné užívanie, či mal od postavenia stavby slúžiť výlučne jej a jeho majiteľom/obyvateľom, či sa na ňom nachádzajú nejaké prístrešky, oplotená a pod. Spravidla pôjde o pozemok susediaci s konkrétnou stavbou, avšak nemožno vylúčiť, že môže ísť aj o vzdialenejší pozemok. Takýto pozemok môže slúžiť na prístup k danej stavbe, avšak ani toto nemusí byť rozhodujúce kritérium.

Pojem „príľahlý pozemok“ používa aj Občiansky zákonník v ustanovení § 151o ods. 3. Príľahlý pozemok je pozemok, cez ktorý sa vlastník stavby môže dostať ku komunikácii, prípadne k pozemku, z ktorého má možnosť dostať sa ku komunikácii (Vojčík, P. a kol.: Občiansky zákonník, Stručný komentár, Iura Edition, Bratislava, 2008, s. 451). Príľahlým pozemkom se nerozumiť len pozemok bezprostredne príľahlý k pozemku vlastníka, ale všetky pozemky, ktorých je ke zřízení cesty zapotřebí, tedy i pozemky vzdálenější (Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol.: Občianský zákonník I. § 1-459. Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 927).

Pozemok, príľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok nemusí byť len pozemok bezprostredne susediaci s danou stavbou. Aby bolo možné určiť, či ide o príľahlý pozemok k stavbe, musia byť zohľadnené rôzne kritériá každého jednotlivého prípadu. Kritérium bezprostrednej blízkosti je jedným z kritérií, avšak nemožno posudzovať len túto skutočnosť, teda či ide o bezprostredne susediaci pozemok so stavbou, ak všetky ostatné skutočnosti preukazujú, že ide o jeden funkčný celok. Ďalším z kritérií môže byť aj otázka vlastníctva pozemkov a stavieb. Spravidla budú tieto pozemky a stavby vo vlastníctve toho istého vlastníka, avšak nemožno vylúčiť ani prípad, že pozemok je vo vlastníctve inej osoby, ako stavby. To je už úloha správneho orgánu, aby sa vysporiadal s touto skutočnosťou a odstránil prípadné nejasnosti týkajúce sa vlastníctva uvedeného v katastri nehnuteľností a skutočného stavu užívania pozemkov a stavieb. Žalovaný správny orgán správne skonštatoval, že obec nie je orgánom oprávneným určovať, čo je a čo nie je príľahlý pozemok podľa § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z., avšak obec a vlastníci nehnuteľností musia mať najlepšie vedomosti o tom, aké pozemky spolu tvoria funkčný celok a ktoré nie. V prípade, ak správny orgán neboli zrejme pomery v danej lokalite, mohol na odstránenie nejasností a zabezpečenia objektívnosti rozhodnutia nariadiť miestnu obhliadku, prípadne vypočuť ďalších svedkov. Pre vyhodnotenie kritéria príľahlosti pozemku sa musí správny orgán vysporiadať so všetkými skutočnosťami, ktoré sú v danej veci rozhodujúce, až následne môže vydať rozhodnutie vo veci.

Správny orgán v ďalšom konaní objasní skutkový stav, týkajúci sa vlastníctva predmetných nehnuteľností. Odvolací súd uvádza, že skutočnosť, že vlastníkom pozemku je jedna osoba, avšak reálne ho užíva druhá osoba, nie je obvyklá, avšak nemožno ju ani vylúčiť. Rozdielne vlastnícke vzťahy nebránia tomu vyvodiť záver, že nehnuteľnosti tvoria spolu funkčný celok.

Funkčnú súvislosť stavieb a pozemkov je potrebné v jednotlivom prípade preukázať, preto sa nemožno stotožniť s námietkou odporcu, že zákonné ustanovenie § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z. by sa dalo aplikovať v každom jednom prípade nadobúdania každého ďalšieho pozemku, ktorý hraničí už s existujúcim súhrnom pozemkov a stavieb tvoriacich funkčný celok vzhľadom na svoje umiestnenie a využitie. Najvyšší súd uvádza, že funkčnú súvislosť so stavbami je potrebné preukázať v

prípade každého jedného pozemku a nestačí len samotná poloha pozemku v bezprostrednej susednej blízkosti. Práve na to sú tu ďalšie kritériá.

Odporca poukázal na to, že pri posudzovaní návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní V 1014/2014 konajúci správny orgán prihliadal na nasledovné skutkové a práve skutočnosti:

- všetky špecifikované nehnuteľnosti boli evidované v katastri nehnuteľností na jedného vlastníka - predávajúceho E. F.

- všetky špecifikované nehnuteľnosti tvoria v prírode neprerušovaný súhrn stavieb a pozemkov, ako je to zrejmé z priloženej snímky z mapy.

Zo skutkového stavu odporca urobil záver, že všetky tieto nehnuteľnosti svojím umiestnením a využitím tvoria funkčný celok v zmysle § 2 ods. 2 písm. c/ bod 4 zákona č. 140/2014 Z.z., keďže z grafického znázornenia uvedených nehnuteľností je preukázané, že k stavbe súp. č. XXX na pozemku C-KN parc. č. 20143/2 sú príľahlými pozemkami CKN parc. č. 20144, 20145. K stavbe súp. č. XXX na pozemku C-KN parc. č. 20143/1 sú príľahlými pozemky C-KN parc. č. 20142, E-KN parc. č. 20141, C-KN parc. č. 20144. Následne pozemok E-KN parc. č. 20146 je príľahlým k pozemkom C-KN parc. č. 20144 a E-KN parc. č. 20145 a pozemok E-KN parc. č. 20148 je príľahlým k pozemku E-KN parc. č. 20141. Zo snímky z mapy, ktorá je súčasťou administratívneho spisu a prílohou podaného odvolania (vid' nižšie) tieto vyššie uvedené nehnuteľnosti tvoria jeden funkčný celok, čomu nasvedčuje tak vlastnícky vzťah k predmetným nehnuteľnostiam ako aj ich umiestnenie v jednom neprerušovanom celku.

Odporca vyvodil záver, že k stavbe súp. č. XXX na pozemku C-KN parc. č. 20143/1 je okrem iných príľahlým pozemkom aj E-KN parc. č. 20141 a k tomuto pozemku je príľahlým pozemok E-KN parc. č. 20148. Z mapiek priložených tak odporcom, ako aj navrhovateľom vyplýva, že stavby so súp. č. XXX a XXX sú obklopené pozemkami, ako sú uvedené vyššie, avšak súčasťou tohto súboru pozemkov sa je aj pozemok s parc. č. 20147. Rozhodujúce je priestorové usporiadanie pozemkov, z ktorého vyplýva ich príľahlý charakter k stavbe, pritom nie je rozhodujúce, že majú rozdielnych vlastníkov. Pojem „príľahlý pozemok“ je faktický priestorový stav. Naviac, ak sa na pozemku parc. č. 20144 nachádzajú určité stavby, tak ako to vyplýva z mapky priloženej navrhovateľom zo stránky, bolo potrebné posúdiť, či nadobúdané nehnuteľnosti tvorili s pozemkom parc. č. 20147 funkčný celok.

Odvolačný súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne (§ 219 ods. 1 O.s.p.).

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 224 ods. 1 O.s.p., § 250k ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 a 2 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 vetou prvou O.s.p. a § 250l ods. 2 O.s.p. a to tak, že v odvolacom konaní úspešnému navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania, ktoré pozostávali z náhrady trov právneho zastúpenia za 2 úkony právnej služby poskytnutej advokátom žalobcovi podľa § 11 ods. 4 prvá veta, § 13a ods. 1 písm. c/ a § 13a ods. 4 prvá veta vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb 230,72 € (vyjadrenie zo dňa 30.12.2005 k odvolaniu odporcu 139,83 €, zastupovanie na pojednávaní dňa 22.03.2017, pri ktorom došlo iba k vyhláseniu rozsudku 73,66 € režijný paušál 1x 8,39 € + 1x 8,84 €) + 20% DPH. Spolu 276,86,--€.

Súd ďalej priznal cestovné na verejné vyhlásenie rozhodnutia na Najvyššom súde Slovenskej republiky konanom dňa 22.03.2017 zo Zvolena do Bratislavy a späť za 392 km osobným motorovým vozidlom zn. Volkswagen Touareg pri deklarovanej spotrebe 10,7 l na 100 km podľa predloženého technického preukazu vozidla a priemernej cene nafty vo výške 1,167 € za 1l. Bola priznaná náhrada za spotrebované pohonné látky vo výške 48,95 € (priemerná spotreba 10,7 l/100 km x 392 km x 1,167 € = 48,95 € v súlade s § 7 ods. 4 zákona č. 283/2002 Z.z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov) a základná náhrada za každý 1 kilometer jazdy vo výške 71,74 € (392 km x 0,183 €) v súlade s § 7 ods. 2 zákona č. 283/2002 Z.z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov v spojení s § 1 písm. b/ opatrenia Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 632/2008 Z.z. z 18. decembra 2008 o sumách základnej náhrady za používanie cestných motorových vozidiel pri

pracovných cestách. Spolu za cestu na verejné vyhlásenie rozhodnutia patrí advokátovi náhrada cestovných výdavkov vo výške 120,69 € + 20% DPH Spolu vo výške 144,83 €.

Trovy ďalej pozostávajú z náhrady za stratu času podľa § 17 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. vo výške 117,84 € (8x začatých polhodín po 14,73 €) za cestu na verejné vyhlásenie rozhodnutia dňa 22.03.2017 + 20% DPH. Spolu vo výške 141,41 €.

Celkom boli navrhovateľovi priznané trovy odvolacieho konania vo výške 563,10 €.

Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd SR v senáte pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.