

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 5Sžrk/2/2018  
Identifikačné číslo spisu: 4016200225  
Dátum vydania rozhodnutia: 31.07.2019  
Meno a priezvisko: JUDr. Petra Príbelská  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2019:4016200225.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Petry Príbelskej, PhD. a členov senátu JUDr. Jarmily Urbancovej a JUDr. Milana Moravu, v právnej veci žalobkyne: U. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ž. XXXX/X, Q., zastúpená: LawService, s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Stráž 3/223, Zvolen, proti žalovanému: Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, so sídlom Štefánikova trieda 69, Nitra, za účasti: F. L.E., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXX, zastúpený: JUDr. Peter Havlík advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Damborského 13, Nitra, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. V 6/2016-4/Br: OU-NR-OOP5-2016/006162-4/Br k: V 5648/2015 zo dňa 4. februára 2016, konajúc o kasačnej sťažnosti žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č.k. 11S/54/2016-81 zo dňa 4. októbra 2017, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť proti právoplatnému rozsudku Krajského súdu v Nitre č.k. 11S/54/2016-81 zo dňa 4.októbra 2017 z a m i e t a .

Účastníkom nárok na náhradu trov kasačného konania n e p r i z n á v a .

### Odôvodnenie

1. Krajský súd v Nitre (ďalej len „krajský súd“ alebo „správny súd“) rozsudkom č.k. 11S/54/2016-81 zo dňa 4. októbra 2017 postupom podľa § 191 ods. 1 písm. c/ zákona č. 162/2015 Z.z. Správneho súdneho poriadku (ďalej len „S.s.p.“) zrušil rozhodnutie žalovaného č. V 6/2016-4/Br: OU-NR-OOP5-2016/006162-4/Br k: V 5648/2015 zo dňa 04.02.2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. O trovách konania rozhodol podľa § 167 ods. 1 a § 175 ods. 2 S.s.p. tak, že žalobkyni priznal právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu a príbratému účastníkovi s poukazom na § 169 S.s.p. náhradu trov konania nepriznal.

2. Napadnutým rozhodnutím č. V 6/2016-4/Br: OU-NR-OOP5-2016/006162-4/Br k: V 5648/2015 zo dňa 04.02.2016 žalovaný podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) odvolanie žalobkyne zamietol a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa - Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5648/2015-27 zo dňa 13.11.2015, ktorým podľa § 31b ods. 1 písm. f/ zákona NR SR č. 162/1995 Z.z.

o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) zastavil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva na podklade kúpnej zmluvy č. 2015/7/10/Draž/1006/751/1053/1054/1004 zo dňa 10.07.2015 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015 k nehnuteľnostiam v k.ú. R.: parcela registra E č. 1006 - trvalé trávnaté porasty vo výmere 2043 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/15 vedená na liste vlastníctva č. XXXX, parcela registra E č. 751 - orná pôda vo výmere 971 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1 vedená na liste vlastníctva č. XXXX, parcela registra E č. 1053 - orná pôda vo výmere 435 m<sup>2</sup> a parcela registra E č. 1054 - trvalé trávnaté porasty vo výmere 388 m<sup>2</sup>, obe v spoluvlastníckom podiele 1/5 vedené na liste vlastníctva č. XXXX a parcela registra E č. 1004 - trvalé trávnaté porasty vo výmere 1946 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/20 vedená na liste vlastníctva č. XXXX.

3. Z odôvodnenia rozsudku krajského súdu vyplýva, že úlohou správneho súdu v predmetnej veci bolo posúdiť, či žalovaný ako odvolací správny orgán postupoval v súlade so zákonom, keď rozhodnutím zo dňa 04.02.2016 zamietol odvolanie žalobkyne proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa, t.j. Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru zo dňa 13.11.2015 a toto rozhodnutie potvrdil ako vecne správne.

4. Poukazujúc na ust. § 134 ods. 1, 2 a § 135 ods. 1 S.s.p. správny súd mal za to, že v predmetnej veci bol viazaný rozsahom a dôvodmi podanej žaloby a pre jeho rozhodnutie bol rozhodujúci stav existujúci v čase vydania žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 04.02.2016.

5. Ďalej uviedol, že z jeho rozhodovacej činnosti (napr. vo veci vedenej pod sp.zn. 11S/16/2016, ku ktorej je pripojený spis správneho orgánu prvého stupňa pod sp.zn. V 5113/2015) je mu známe, že správne orgánu prvého stupňa bola dňa 22.07.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu, z ktorej vyplýva, že vláda SR uznesením č. 401/2015 zo dňa 08.07.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Výbudovanie strategického parku“ pre spoločnosť MH Invest, s.r.o. Predmetná žiadosť bola zaevidovaná na správnom orgáne prvého stupňa pod sp.zn. Z 5113/2015 a tento spis bol predložený správne súdu v konaní vedenom pod sp.zn. 11S/16/2016.

6. Prílohou tejto žiadosti bolo osvedčenie č. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13.07.2015 o tom, že stavba „Výbudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. V osvedčení je ďalej uvedené, že pozemky na realizáciu významnej investície o celkovej výmere 7 329 253 m<sup>2</sup> sa nachádzajú v katastrálnom území N., R., L., S., C. a S., z toho pozemky v katastrálnom území R. sú vo výmere 2 255 622 m<sup>2</sup>.

7. Podľa krajského súdu z uvedeného potom vyplýva, že s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 175/1999 Z.z.“) v znení účinnom od 07.07.2015 vzniklo dňom 08.07.2015 predkupné právo štátu k pozemkom, na ktorých sa má realizovať významná investícia, teda i k pozemkom v katastrálnom území R.. Správny orgán prvého stupňa (katastrálny odbor Okresného úradu Nitra) získal vedomosť o existencii tohto práva k pozemkom v katastrálnom území R. najneskôr dňa 22.07.2015.

8. Zo spisu vedeného pod sp.zn. Z 5403/2015, ktorý krajskému súdu v konaní pod sp.zn. 11S/212/2016 predložil na vyžiadanie správny orgán prvého stupňa krajský súd zistil, že 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, prílohou ktorého bol zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie č. 20801/2015-1000-35613 zo dňa 22.07.2015 o tom, že stavba „Výbudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Z predmetnej žiadosti o zápis predkupného práva štátu a z pripojených listín vyplýva, že vláda SR uznesením č. 413/2015 zo dňa 21.07.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. Prílohou č. 1 k tomuto osvedčeniu je zoznam pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území N., S., S., L., C. a R. (medzi

ktorými sú uvedené i pozemky registra „E“ KN ako parc.č. 1006, 751, 1053, 1054 a parc.č. 1004).

9. Z uvedeného podľa správneho súdu vyplýva, že dňa 22.07.2015 správny orgán prvého stupňa získal vedomosť o existencii predkupného práva štátu k pozemkom v katastrálnom území R. (spis zn. Z 5113/2015) a dňa 06.08.2015 získal vedomosť o tom, ku ktorým konkrétnym pozemkom v katastrálnom území R. toto predkupné právo štátu vzniklo (Z 5403/2015).

10. Krajský súd pri preskúmaní žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného zo dňa 04.02.2016 vychádzal z toho, že dňa 14.07.2015 sa začalo katastrálne konanie pod sp.zn. V 5648/2015, predmetom ktorého bol návrh predávajúceho F. L. a kupujúcej - žalobkyne zo dňa 10.07.2015 na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2015 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015 uzavretej medzi predávajúcim (F. L.) a kupujúcou (žalobkyňou), predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v katastrálnom území R., evidované ako parcely registra E KN, a to na LV č. XXXX ako parc. č. 1006 - trvalé trávne porasty vo výmere 2043 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/15, na LV č. XXXX ako parc. č. 751 - orná pôda vo výmere 971 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/4, na LV č. XXXX ako parc. č. 1053 - orná pôda vo výmere 435 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/5, parc. č. 1054 - trvalé trávne porasty vo výmere 388 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/5 a na LV č. XXXX ako parc. č. 1004 - trvalé trávne porasty vo výmere 1946 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/20.

11. V priebehu začatého katastrálneho konania vedeného pod sp.zn. V 5648/2015 (ktoré sa začalo dňa 14.07.2015), správny orgán prvého stupňa získal dňa 22.07.2015 vedomosť o tom, že k pozemkom v katastrálnom území R. vzniklo dňom 08.07.2015 predkupné právo štátu, a to na základe žiadosti Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu zaevidovanej pod sp.zn. Z 5113/2015. Vedomosť o tom, ku ktorým konkrétnym pozemkom v katastrálnom území R. vzniklo predkupné právo štátu, získal správny orgán prvého stupňa dňa 06.08.2015, kedy mu bola doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 05.08.2015 o zápis predkupného práva štátu zaevidovaná pod sp.zn. Z 5403/2015, prílohou ktorej bol už i zoznam konkrétnych pozemkov v katastrálnom území R. (medzi ktorými sú uvedené i pozemky registra „E“ KN ako parc. č. 1006, 751, 1053, 1054 a parc. č. 1004).

12. Správny orgán prvého stupňa následne rozhodnutím zo dňa 06.08.2015 podľa § 31a písm. a/ katastrálneho zákona v spojení s § 29 Správneho poriadku prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, za ktorú považoval otázku odstúpenia predávajúceho od kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2015 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015 s tým, že musí obligatórne skúmať, či odstúpenie od zmluvy je medzi jej účastníkmi sporné. Následne po predložení osvedčenej fotokópie návrhu žalobkyne zo dňa 22.09.2015 na určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2015 a preukázaní, že žalobkyňa predmetný návrh dňa 23.09.2015 podala na Okresný súd Nitra a týmto dňom sa začalo súdne konanie, správny orgán prvého stupňa vydal dňa 15.10.2015 ďalšie rozhodnutie, ktorým opätovne prerušil konanie vedené pod sp.zn. V 5648/2015, a to podľa ust. § 31a písm. c/ katastrálneho zákona v spojení s § 29 Správneho poriadku a účastníkov katastrálneho konania vyzval, aby doložili listinu preukazujúcu, že štát svoje predkupné právo vyplývajúce mu z ustanovenia § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. nevyužil s tým, že ak tento nedostatok v stanovenej lehote neodstráni, konanie bude zastavené podľa § 31b katastrálneho zákona. Listinu so žiadaným obsahom (teda v tom zmysle, že štát svoje predkupné právo nevyužil) účastníci konania nepredložili. Žalobkyňa sa v podaní zo dňa 27.10.2015 vyjadrila k rozhodnutiu o prerušení konania tak, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcemu a kupujúci touto listinou nemá z akého titulu disponovať a ani ňou nedisponuje.

13. Rozhodnutím zo dňa 13.11.2015 správny orgán prvého stupňa zastavil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností podľa § 31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona z dôvodu, že účastníci konania nepredložili v zmysle rozhodnutia o prerušení konania zo dňa 15.10.2015 listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo vyplývajúce mu z § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. nevyužil.

14. Žalovaný žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 04.02.2016 potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 13.11.2015 o zastavení konania.

15. Z ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona účinného do 30.06.2016 (teda v čase rozhodovania správneho orgánu prvého stupňa) vyplývali pre správny orgán prvého stupňa rozsiahle povinnosti pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a do jeho kompetencie patrilo okrem iného pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Vyššie uvedené ustanovenie obsahuje odkaz napr. na zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov, zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, Občiansky súdny poriadok, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov. Jedná sa teda o demonštratívny výpočet právnych predpisov, na ktoré odkazuje ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Správny súd vyslovil názor, že za skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností treba považovať i existenciu zákonného predkupného práva štátu vzniknutého na základe zákona č. 175/1999 Z.z., ktoré sa zapisuje do katastra nehnuteľností a tým sa odlišuje napr. od predkupného práva spoluvlastníkov, ktoré sa do katastra nehnuteľností nezapisuje.

16. V nadväznosti na uvedené krajský súd poukázal na to, že na konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva sa vzťahujú ustanovenia Správneho poriadku, ktorý sa opiera o zásadu materiálnej pravdy. Jej uplatnenie predpokladá dôsledné zistenie podkladov pre rozhodnutie a je preto povinnosťou správneho orgánu zistiť všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie, pričom táto povinnosť trvá až do vydania rozhodnutia. V tejto súvislosti dal správny súd do pozornosti ust. § 3 ods. 5 a § 32 ods. 1 Správneho poriadku, z ktorých vyplýva, že rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie, pričom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

17. Správny orgán prvého stupňa sa vzhľadom na listiny predložené účastníkmi katastrálneho konania správne zaoberal otázkou odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany predávajúceho, pričom mu bol predložený i návrh zo dňa 22.09.2015, ktorým sa žalobkyňa ako kupujúca domáhala na Okresnom súde Nitra určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2015. Žalobkyňa však neuviedla spisovú značku, pod ktorou by sa malo viesť predmetné súdne konanie na Okresnom súde Nitra a v tomto smere ani správny orgán prvého stupňa nevykonal žiadny úkon za účelom zistenia, pod akou spisovou značkou sa konanie vedie, či a akým spôsobom bolo ukončené, resp. z predloženého administratívneho spisu vykonanie žiadneho úkonu nevyplýva.

18. Odstúpenie od kúpnej zmluvy považoval správny orgán prvého stupňa za predbežnú otázku, ako to vyplýva z jeho rozhodnutia o prerušení konania zo dňa 06.08.2015, v odôvodnení ktorého okrem iného uviedol, že musí obligatórne skúmať, či je odstúpenie od zmluvy medzi jej účastníkmi sporné. Z jeho rozhodnutia o zastavení konania zo dňa 13.11.2015 a ani z rozhodnutia žalovaného zo dňa 04.02.2016 však nie je zrejmé, ako túto otázku správne orgány posúdili, resp. ako sa s otázkou odstúpenia od zmluvy vysporiadali.

19. Správny orgán prvého stupňa sa správne zaoberal i existenciou zákonného predkupného práva štátu (ktoré vzniklo priamo na základe zákona č. 175/1999 Z.z.) k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy medzi F. L. (predávajúcim) a žalobkyňou (kupujúcou). Pochybil však v tom smere, že účastníkov katastrálneho konania vyzval, aby predložili listinu preukazujúcu, že štát svoje predkupné právo nevyužil, a to z dôvodu, že listinu s uvedeným obsahom mu účastníci katastrálneho konania nemohli predložiť, lebo takouto listinou, resp. listinou so žiadaným obsahom nedisponovali a ani nemohli disponovať, nakoľko neboli oprávnení takúto listinu vystaviť a túto si mohli vyžiadať len od príslušného orgánu štátu. V tejto súvislosti ale správny súd dal do pozornosti správnych orgánov povinnosť zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie, z čoho vyplýva povinnosť a zároveň oprávnenie správneho orgánu žiadať od príslušných štátnych

orgánov oznámenie skutočností, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie.

20. Krajský súd ďalej poukázal na to, že existencia predkupného práva štátu vzniknutého na základe zákona č. 175/1999 Z. z. nie je samoučelná. Úlohou vyššie citovaného zákona je okrem iného upraviť zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou a k tomuto zjednodušeniu vlastníckych vzťahov má podľa názoru súdu prispieť i existencia predkupného práva štátu, ktoré vzniká na základe zákona dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii a zapisuje sa do katastra nehnuteľností, čím sa odlišuje napr. od predkupného práva spoluvlastníkov a jeho trvanie je obmedzené zákonom. Už len skutočnosť, že trvanie tohto predkupného práva je ohraničené zákonom stanovenou lehotou, je podľa názoru krajského súdu dôvodom na to, aby sa správny orgán s existenciou predkupného práva štátu zaoberal (skúmal napr. trvanie tohto práva) a posudzoval ho ako skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu. Bolo teda potrebné v predmetnom katastrálnom konaní s konečnou platnosťou a právne relevantným spôsobom zistiť, či si štát uplatňuje alebo neuplatňuje svoje zákonné predkupné právo k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom prevodu a s touto otázkou sa mal správny orgán obrátiť na príslušný orgán štátu, ktorý je oprávnený v predmetnej veci konať v mene Slovenskej republiky.

21. Zastaviť konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností môže správny orgán len z dôvodov taxatívne vymenovaných v ustanovení § 31b ods. 1 katastrálneho zákona. V danom prípade bolo konanie zastavené z dôvodu 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 a konkrétne pre nepredloženie listiny preukazujúcej, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Listinu so žiadaným obsahom, teda, že štát svoje predkupné právo nevyužíva, resp. neuplatňuje, však účastníci katastrálneho konania predložiť nemohli, nakoľko nemohli byť ani pôvodcami takejto listiny.

22. Správny súd sa stotožnil s tým, že pre rozhodnutie v predmetnej veci bolo potrebné, resp. nevyhnutné predloženie listiny preukazujúcej, či si štát svoje zákonné predkupné právo uplatňuje, resp. neuplatňuje. Správny orgán si však mal takúto listinu vyžiadať od orgánu oprávneného vyjadriť sa v mene Slovenskej republiky, či ako štát využíva, resp. nevyužíva svoje predkupné právo, na čo mu zákon dáva dostatočné (rozsiahle) kompetencie. Vyhlásiť, či štát ne/využíva, resp. ne/uplatňuje svoje predkupné právo môže len štát konajúci prostredníctvom orgánu, ktorý je na takéto vyhlásenie kompetentný (poverený). Pokiaľ správny orgán skutočnosť, či štát využíva alebo nevyužíva svoje zákonné predkupné právo nezistí/oval u príslušného štátneho orgánu, (ktorý je oprávnený za štát konať a k tejto skutočnosti sa vyjadrovať), ale u účastníkov kúpnej zmluvy a katastrálneho konania, jednoznačne pochybil. Krajský súd v tejto súvislosti poukázal i na rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp.zn. 1Sžr/31/2012 zo dňa 09.04.2013, ktorý riešil obdobnú právnu problematiku predkupného práva štátu a jeho uplatnenia, resp. neuplatnenia.

23. Uplatnenie si predkupného práva štátu k nehnuteľnostiam prevádzaným na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2015 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015 uzavretej medzi predávajúcim F. L. a kupujúcou (žalobkyňou) by bolo podľa názoru správneho súdu dôvodom na vydanie meritórneho rozhodnutia v predmetnej veci, a nie na zastavenie konania podľa § 31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona.

24. Vzhľadom na vyššie uvedené sa správny súd nestotožnil s právnym názorom správnych orgánov, že bol dôvod na postup podľa 31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona, teda na zastavenie konania z dôvodu, že účastníci katastrálneho konania v určenej lehote nedoložili listinu preukazujúcu, že štát svoje predkupné právo nevyužil, a teda neodstránil nedostatky návrhu a jeho príloh. Za týmto účelom sa mal správny orgán obrátiť na príslušný orgán štátu, ktorý je oprávnený vyjadriť sa za Slovenskú republiku k otázke ne/využitia, resp. ne/uplatnenia predkupného práva štátu.

25. Krajský súd mal za to, že správny orgán prvého stupňa sa vo svojom rozhodnutí nezaoberal ani tým, či sa na prevádzaný pozemok (parc. č. 1006 - trvalé trávne porasty vo výmere 2043 m<sup>2</sup>) vzťahuje alebo nevzťahuje (a prečo) režim zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu

pozemku v znení neskorších predpisov a v kladnom prípade, či bol tento zákon dodržaný. Pochybenie prvostupňového správneho orgánu nenapravil ani žalovaný svojím rozhodnutím zo dňa 04.02.2016, keď odvolaním napadnuté rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa potvrdil a stotožnil sa s odôvodnením rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu, pričom uviedol, že zo spisového materiálu vyplýva, že nedostatky podania vytknuté Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom v rozhodnutí o prerušení konania č. V 5648/2015-19 zo dňa 15.10.2015 neboli účastníkmi konania odstránené napriek tomu, že títo boli o následkoch včasného a úplného neodstránenia nedostatku poučení.

26. S poukazom na vyššie uvedené zistenia vyplývajúce z predloženého administratívneho spisu a z podanej žaloby, krajský súd žalobou napadnuté rozhodnutie žalovaného zo dňa 04.02.2016 zrušil z dôvodu, že rozhodnutie žalovaného vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci a vec mu vrátil na ďalšie konanie, nakoľko bol toho názoru, že neboli splnené podmienky na to, aby žalovaný ako odvolací správny orgán bez ďalšieho potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 13.11.2015.

27. K námietkam žalobkyne v podanej žalobe správny súd uviedol, že za celkom nedôvodnú považoval námietku spočívajúcu v tom, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy, t.j. dňa 10.07.2015 neexistovalo predkupné právo štátu k predmetnej nehnuteľnosti a toto vzniklo až dňa 08.07.2015 (žalobkyňa uvádza údaje, ktoré si odporujú, pretože dňa 10.07.2015 už predkupné právo štátu existovalo). K tejto námietke krajský súd uviedol, že správny orgán prvého stupňa je povinný vychádzať zo stavu v čase svojho rozhodovania (v predmetnej veci dňa 13.11.2015) a v tomto čase už nepochybne predkupné právo existovalo a správny orgán mal preveriť, či sa významná investícia bude realizovať i na pozemkoch, ktoré boli predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2015 v znení dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015, nakoľko v kladnom prípade k týmto pozemkom vzniklo predkupné právo štátu. Nemožno spochybniť oprávnenie a povinnosť (zároveň) správneho orgánu (v predmetnej veci katastrálneho odboru) vyplývajúcu z § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, a to prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu a zodpovednosť správneho orgánu vyplývajúcu z § 3 ods. 5 a § 32 ods. 1 Správneho poriadku (ktorý sa vzťahuje i na katastrálne konanie o návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva, nakoľko nie je ustanovené inak), teda zodpovednosť za spoľahlivo zistený stav veci, z ktorého musí rozhodnutie správneho orgánu vychádzať a povinnosť zistiť presne a úplne skutočný stav veci, v rámci ktorého je potrebné si obstaráť i podklady pre rozhodnutie. Existencia zákonného predkupného práva štátu k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2015 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015 a jeho využitie, resp. uplatnenie zo strany štátu (čo však musí byť právne relevantným spôsobom preukázané) je podľa názoru správneho súdu takou skutkovou a právnou skutočnosťou, ktorá by mohla mať (a má) vplyv na rozhodovanie v konaní o návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a správny orgán sa s uplatnením tohto práva (pokiaľ sa jeho reálne uplatnenie preukáže) pri svojom rozhodovaní musí vysporiadať.

28. Za nedôvodnú považoval krajský súd i námietku žalobkyne týkajúcu sa prechodného ust. § 6b ods. 2 zák. č. 175/1999 Z.z., v zmysle ktorého „konania začaté a právoplatne neskončené pred účinnosťou tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov“. Z uvedeného je podľa názoru správneho súdu zrejmé a celkom jednoznačné, že toto prechodné ustanovenie sa vzťahuje na konania podľa vyššie citovaného zákona, a teda nie konania podľa katastrálneho zákona. Z textu dôvodovej správy k ust. § 6b tohto zákona „navrhované znenie prechodných ustanovení zabezpečí plynulý proces posudzovania žiadostí o vydanie osvedčenia o významnej investícii, ktorý bol začatý pred platnosťou a účinnosťou navrhovaného zákona a neskončený pred účinnosťou navrhovaného zákona“, na ktorú poukazoval i žalovaný vyplýva, že zákonodarca mal na zreteli konania v súvislosti s posudzovaním žiadostí o vydanie osvedčenia o významnej investícii, teda nie katastrálne konania.

29. K námietkam týkajúcim sa absolútnej, resp. relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy správny súd nepovažoval za potrebné sa v tomto štádiu konania vyjadrovať, nakoľko predmetom súdneho prieskumu je procesné rozhodnutie o zastavení katastrálneho konania (ktoré je však spôsobilým predmetom súdneho prieskumu). Pokiaľ správny orgán posudzoval pri rozhodovaní o zastavení katastrálneho

konania z dôvodu 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, i otázku absolútnej, resp. relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, podľa názoru krajského súdu postupoval nad rámec dôvodov svojho rozhodnutia.

30. Podľa názoru krajského súdu v ďalšom konaní bude potrebné posúdiť, či je návrh zo dňa 10.7. 2015 na zápis vlastníckeho práva a povolenie vkladu úplný a či obsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti a prílohy. V neposlednom rade bude potrebné sa vysporiadať s otázkou odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany predávajúceho, zistiť stav súdneho konania, ktoré sa malo začať na Okresnom súde Nitra na základe návrhu žalobkyne zo dňa 22.09.2015 o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2015 a posúdiť, či a aký vplyv má deklarované odstúpenie od zmluvy, resp. i začaté súdne konanie na stav katastrálneho konania v predmetnej veci vzhľadom na vznik a existenciu predkupného práva štátu k pozemkom, ktoré boli predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy, pričom v tejto súvislosti bude potrebné preveriť, či si štát svoje predkupné právo i reálne uplatnil, resp. využil a akým spôsobom. Správny súd bol toho názoru, že k uplatneniu, resp. neuplatneniu si zákonného predkupného práva štátu sa môže právne relevantným spôsobom vyjadriť len príslušný orgán štátu, ktorý je oprávnený v predmetnej veci za štát konať, a preto bude potrebné toto vyjadrenie si vyžiadať od príslušného orgánu štátu. Vzhľadom na charakter a výmeru pozemku parc.č. 1006 (trvalé trávne porasty vo výmere 2043 m<sup>2</sup>), ktorý bol (okrem iných) predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2015 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015 bude potrebné sa vysporiadať i s tým, či sa na predmetný pozemok vzťahuje zákon č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku v znení neskorších predpisov a v kladnom prípade, či bol dodržaný postup v zmysle tohto zákona.

31. Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal žalovaný - sťažovateľ v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť z dôvodu uvedeného v § 440 ods. 1 písm. g/ S.s.p., t.j. krajský súd rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci.

32. Sťažovateľ v nasledujúcich sťažnostných bodoch v súlade s § 445 ods. 1 písm. c/ S.s.p. najmä uviedol, že:

- krajský súd v napadnutom rozsudku rozhodol v rozpore so zásadou nech sudca nejde nad návrhy strán (*iudex ne eat ultra petita partium*) a jednoznačne rozhodol nad rozsah a dôvody žaloby, čo je v rozpore s § 134 ods. 1, 2 S.s.p.,
- súd sa v napadnutom rozsudku nestotožnil ani s jedným žalobným dôvodom (s poukazom najmä na body 43.-46. rozsudku) a v priamom rozpore so žalobnými dôvodmi dospel k záveru, že na predkupné právo štátu k predmetným nehnuteľnostiam bolo potrebné prihliadať ako na skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu (§ 31 ods. 1 katastrálneho zákona),
- správne orgány v danej veci postupovali plne v súlade s právnym názorom vyjadreným v proteste prokurátora v iných porovnateľných veciach a tento postup považovali správne orgány za zákonný. Súčasne poukázal na rozsudok Krajského súdu v Nitre sp.zn. 11S/30/2016-111 zo dňa 12.07.2017,
- rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1Sžr/31/2012 zo dňa 09.04.2013, na ktorý poukazuje súd v bode 40. rozsudku sa netýkal skutkovo a právne obdobnej ani porovnateľnej veci,
- pokiaľ bol teda súd toho názoru, že je potrebné v ďalšom konaní vydať meritórne rozhodnutie, mal vysloviť aj právny názor, ktorým by bol správny orgán viazaný ohľadom otázky platnosti zmluvy,
- správny súd sa vôbec nevysporiadal s tým, že vrátenie veci sťažovateľovi na nové konanie je nevykonateľné z dôvodu, že pôvodný predávajúci v konaní V 5648/2015 už nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností,
- žiadať vyjadrenie sa javí ako bezpredmetné, nakoľko v súčasnosti je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti pôvodne vedenej na liste vlastníctva č. 2325 v katastrálnom území R. spoločnosť MH Invest, s.r.o.,
- vzhľadom na absenciu právneho názoru správneho súdu ohľadom uvedenej právnej zmeny sťažovateľovi nie je zrejmé, či má v ďalšom konaní konať aj s novým vlastníkom predmetných nehnuteľností a ako možno rozhodnúť o odvolaní odvolateľky (žalobkyne v konaní sp.zn. 11S/54/2016) po tom, čo následne došlo k podstatnej zmene skutkového a právneho stavu,
- žalobkyňa mala úspech len čo do žalobného petitu, čo sa týka žalobných dôvodov nemala úspech a

teda v danom prípade existujú (a okolnosti ich preukazujú) dôvody hodné osobitného zreteľa na nepriznanie trov konania podľa § 167 ods. 3 S.s.p. (príp. len ich čiastočné priznanie podľa § 167 ods. 1 S.s.p.).

33. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby kasačný súd zrušil napadnutý rozsudok krajského súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie, alebo konanie zastavil.

34. Vyjadrenia ku kasačnej sťažnosti neboli podané.

35. Najvyšší súd Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd v zmysle § 438 ods. 2 S.s.p. preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach dôvodov podanej kasačnej sťažnosti (§ 440 S.s.p.), kasačnú sťažnosť prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 455 S.s.p.), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk) <. (§ 137 ods. 2 a 3 S.s.p.).

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

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

38. Podľa § 177 ods. 1 S.s.p. správnu žalobou sa žalobca môže domáhať ochrany svojich subjektívnych práv proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy alebo opatreniu orgánu verejnej správy.

39. Podľa § 178 ods. 1 S.s.p. žalobcom je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá o sebe tvrdí, že ako účastník administratívneho konania bola rozhodnutím orgánu verejnej správy alebo opatrením orgánu verejnej správy ukrátená na svojich právach alebo právom chránených záujmoch.

40. Podľa § 438 ods. 1 S.s.p. kasačnou sťažnosťou možno napadnúť právoplatné rozhodnutie krajského súdu.

41. Podľa § 454 S.s.p. na rozhodnutie kasačného súdu je rozhodujúci stav v čase právoplatnosti napadnutého rozhodnutia krajského súdu.

42. Podľa § 461 S.s.p. kasačný súd zamietne kasačnú sťažnosť, ak po preskúmaní zistí, že nie je dôvodná.

43. Predmetom konania o kasačnej sťažnosti bol rozsudok krajského súdu č.k. 11S/54/2016-81 zo dňa 4. októbra 2017, ktorým podľa § 191 ods. 1 písm. c/ S.s.p. zrušil rozhodnutie žalovaného č. Vo 6/2016-4/Br: OU-NR-OOP5-2016/006162-4/Br k: V 5648/2015 zo dňa 04.02.2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Napadnutým rozhodnutím žalovaný odvolanie žalobkyne zamietol a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa - Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru č. V 5648/2015-27 zo dňa 13.11.2015, ktorým podľa § 31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona zastavil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva na podklade kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2015 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015 k nehnuteľnostiam v k.ú. R..

44. Žaloba v predmetnej veci bola krajskému súdu podaná počas platnosti a účinnosti zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“), ktorý v piatej časti upravoval problematiku súdneho preskúmania rozhodnutí orgánov verejnej správy. Tento zákon bol v časti týkajúcej sa

správneho súdництва s účinnosťou od 01.07.2016 nahradený Správnym súdnym poriadkom. Podľa § 491 ods. 1 S.s.p., ak nie je ďalej ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

45. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd preskúmal rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci kasačného konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného, najmä z toho pohľadu, či kasačné námietky sťažovateľa sú spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku krajského súdu.

46. Úlohou správneho súdu pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia a postupu správneho orgánu bolo posúdenie, či správny orgán vecne príslušný na konanie si zadovážil dostatok skutkových podkladov pre vydanie rozhodnutia, či zistil vo veci skutočný stav, či konal v súčinnosti s účastníkmi konania, či rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi a či obsahovalo zákonom predpísané náležitosti, teda či rozhodnutie správneho orgánu bolo vydané v súlade s hmotnoprávnymi ako aj s procesnoprávnymi predpismi. Zákonnosť rozhodnutia správneho orgánu je podmienená zákonnosťou postupu správneho orgánu predchádzajúceho vydaniu napadnutého rozhodnutia.

47. Kasačný súd vyhodnotil rozsah a dôvody kasačnej sťažnosti vo vzťahu k napadnutému rozsudku krajského súdu po tom, ako sa oboznámil s obsahom administratívneho a súdneho spisu, a dospel k záveru, že nezistil dôvod na to, aby sa odchyľil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v dôvodoch napadnutého rozsudku, ktoré vytvárajú dostatočné východiská pre vyslovenie výroku rozsudku. S týmto sa kasačný súd stotožňuje v celom rozsahu.

48. Predmetom súdneho prieskumu v danom prípade bolo posúdenie zákonnosti rozhodnutia a postupu žalovaného ako odvolacieho orgánu v predmetnej katastrálnej veci, ktorý v odvolacom konaní potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru, ktorým podľa § 31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona zastavil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

49. Podľa čl. 1 veta prvá Ústavy Slovenskej republiky je Slovenská republika zvrchovaný, demokratický a právny štát.

50. Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Princíp legality (zákonnosti) zakotvený v čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky znamená, že viazanosť štátu právom sa musí uplatňovať jednak v oblasti viazanosti štátu ústavou, ústavnými zákonmi a zákonmi ako aj v oblastiach ich vykonávania orgánmi štátnej správy, ktoré musia zásadne postupovať len na základe zákonov a v ich medziach.

51. Vzhľadom na uvedené skutočnosti poukazuje Najvyšší súd Slovenskej republiky na tú skutočnosť, že je povinnosťou všetkých orgánov štátnej moci svojou činnosťou naplňať legitímne očakávanú predstavu jednotlivca o právnom štáte, ktorého neoddeliteľnou súčasťou je i právna istota, a s princípom právnej istoty v rozhodovacej činnosti súdov korešponduje potom i zásada rozhodovania súdov v obdobných veciach rovnakým spôsobom.

52. Uvedená zásada je pre oblasť správneho súdництва legislatívne zakotvená prostredníctvom ustanovenia § 464 ods. 1 S.s.p. podľa ktorého: „Ak kasačný súd rozhoduje o kasačnej sťažnosti v obdobnej veci, ktorá už bola predmetom konania pred kasačným súdom, môže v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázať už len na obdobné rozhodnutie, ktorého prevzatú časť v odôvodnení uvedie.“

53. Na základe citovaného ustanovenia odkazuje Najvyšší súd Slovenskej republiky na svoj rozsudok v obsahovo obdobnej veci sp.zn.10Sžrk/13/2018 zo dňa 21. novembra 2018, ktorého odôvodnenie ďalej v príslušnom rozsahu uvádza:

„Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., na pozemok a stavby na ňom, na ktorom sa má realizovať významná investícia podľa § 1 ods. 3, vzniká zo zákona predkupné právo štátu dňom schválenia návrhu

na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou. Predkupné právo štátu sa zapíše do katastra nehnuteľností na návrh príslušného ministerstva. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám.

Podľa § 30 ods. 4 Katastrálneho zákona (v znení účinnom do 30.09.2018), návrh na vklad sa podáva písomne a obsahuje

- a) meno, priezvisko a miesto trvalého pobytu, ak ide o účastníka konania fyzickú osobu; obchodné meno, názov a sídlo, ak ide o účastníka konania právnickú osobu,
- b) označenie okresného úradu, ktorému je návrh adresovaný,
- c) označenie právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti; ak sú predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov, označia sa všetky právne úkony.

Podľa § 30 ods. 5 Katastrálneho zákona (v znení účinnom do 30.09.2018) prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami sú:

- a) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- b) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- c) geometrický plán, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje alebo pri zriadení vecného bremena k pozemku,
- d) dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3,
- e) oznámenie podľa odseku 3 v papierovej podobe.

Podľa § 31 ods. 1, 3 Katastrálneho zákona, okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

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

Podľa § 31b ods. 1 písm. f/ Katastrálneho zákona, konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

Podľa § 34 ods. 1, 3 Katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

Na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 3 ods. 1, 2, 4, 5 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“), teda i v čase rozhodovania žalovaného v predmetnej veci správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne

obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietáhov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 ods. 1, 2, 3 vyššie citovaného zákona, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie.

Podľa § 461 S.s.p., kasačný súd zamietne kasačnú sťažnosť, ak po preskúmaní zistí, že nie je dôvodná. Predmetom kasačnej sťažnosti bol napadnutý rozsudok krajského súdu, ktorým súd zrušil preskúmané rozhodnutie a vec vrátil sťažovateľovi na ďalšie konanie. Sťažovateľ v kasačnej sťažnosti na prvom mieste namietal, že krajský súd rozhodoval nad rozsah žalobných bodov a právny názor súdu nepovažoval za správny s poukazom na to, že v konaní správne orgány postupovali v súlade s názorom prokurátora vyjadreným v proteste, na podklade ktorého bolo vydané zrušujúce rozhodnutie, ktorého správnosť potvrdil Krajský súd v Nitre rozsudkom sp.zn. 11S/25/2016. Taktiež namietal, že neboli dané okolnosti na vrátenie veci na ďalšie konanie vzhľadom na zmenu vlastníka predmetnej nehnuteľnosti. Kasačný súd po preskúmaní spisového materiálu krajského súdu, ktorého súčasťou je aj administratívny spis, sa stotožnil so záverom krajského súdu, že preskúmané rozhodnutie žalovaného bolo potrebné zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, i keď čiastočne z iných dôvodov, preto kasačné námietky sťažovateľa vyhodnotil ako nedôvodné.

Kasačný súd má za to, že krajský súd postupoval v súlade so zákonom, vychádzal zo žalobných bodov žalobkyne, z ktorých námietku nesprávneho právneho posúdenia veci zo strany sťažovateľa považoval za dôvod na zrušenie preskúmaného rozhodnutia. Aj z rozhodnutí NSS ČR jednoznačne vyplýva, že zmyslom a účelom vymedzenia aspoň jedného žalobného bodu je vytvorenie rámca požadovaného súdneho prieskumu. Zákonná požiadavka je preto naplnená aj len celkom všeobecným a stručným - avšak zrozumiteľným a jednoznačným - vymedzením skutkových aj právnych dôvodov nezákonnosti alebo procesných väd správneho rozhodnutia tak, aby bolo zrejmé, v akej časti a z akých hľadísk sa má súd vecou zaoberať (rozsudok NSS ČR sp.zn. 4As 3/2008-78 zo dňa 24.08.2010). Uplatnenie dispozičnej zásady v správnom súdnictve nemôže byť v rozpore s povahou práv, ktorým sa poskytuje ochrana, a ani so samotným účelom konania, ktorým je spravodlivá ochrana subjektívnych verejných práv; v tomto zmysle treba interpretovať aj jednotlivé ustanovenia S.s.p., v ktorých sa dispozičná zásada premieta.

Vo vzťahu k názoru vyslovenom v proteste prokurátora súd poukazuje na to, že inštitút protestu prokurátora ako osobitný prostriedok slúži predovšetkým na nápravu nezákonných rozhodnutí, teda na odstraňovanie nesúladu medzi ustanoveniami zákona a určitým rozhodnutím. Účastník konania má zákonné právo podať proti rozhodnutiu o proteste prokurátora riadny opravný prostriedok, odvolanie sa však pripúšťa len v otázke, či sa protestu prokurátora malo alebo nemalo vyhovieť. Súd skúma najmä to, či protest prokurátora bol podaný oprávneným subjektom, či bol podaný v zákonom stanovenej lehote a či dôvody v ňom uvedené nevybočujú z rámca zákona. Tým je vymedzená úloha správneho súdu v preskúmaní konaní. V rozhodnutí Krajského súdu v Nitre sp.zn. 11S/30/2016-111, na ktoré

sťažovateľ poukázal súd konštatoval dôvodnosť podaného protestu vzhľadom na neprihliadnutie správneho orgánu na predkupné právo štátu pri rozhodovaní o návrhu na vklad, avšak zároveň uviedol, že v konaní neposudzoval zákonnosť resp. prípadnú nezákonnosť následného postupu správneho orgánu, ktorého výsledkom bolo vydanie rozhodnutia o zastavení konania, nakoľko bol pre rozhodnutie súdu rozhodujúci stav v čase právoplatnosti žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného. Nebolo preto dôvodné zo strany sťažovateľa poukazovať na uvedený rozsudok aj vzhľadom na to, že proti nemu bola podaná kasačná sťažnosť.

V predmetnej veci niet pochyb, že dňom 08.07.2015 vzniklo k predmetnej nehnuteľnosti zo zákona predkupné právo štátu s poukazom na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. Zákon č. 175/1999 Z.z. je vo vzťahu ku Katastrálnemu zákonu, ale aj k Občianskemu zákonníku osobitným predpisom (so špeciálnou úpravou), čo nakoniec vyplýva z ust. § 3 ods. 5 zákona, keďže predkupné právo štátu sa zapisuje do katastra nehnuteľností (na návrh príslušného ministerstva). Teda ak zákonodarca takéto „predkupné právo štátu“ upravil priamo v zákone, je potrebné ho rešpektovať a pri rozhodovaní o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností naň prihliadať v rámci skúmania podmienok na vklad v zmysle § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám, ale je to právo štátu zriadené priamo zákonom pri splnení podmienok vlády a príslušného ministerstva podľa zákona č. 175/1999 Z.z. Táto zákonná ochrana predkupného práva štátu ale nie je neobmedzená, je časovo limitovaná, čo vyplýva z ust. § 3 ods. 7 cit. zákona, podľa ktorého predkupné právo štátu podľa odseku 5 zanikne, ak sa do dvoch rokov odo dňa schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou nevykoná alebo ak sa nezačne vyvlastňovacie konanie.

Súd dáva do pozornosti, že vkladové konanie predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom správa katastra ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti (podmienky vkladu podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona), ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12. decembra 2007 sp.zn. 8Sžo 17/2007). Inštitút vkladu je založený na základe konštitutívnosti, čo znamená, že zmluvné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú vkladom do katastra. Vkladové konanie ako návrhové správne konanie sa začína na návrh účastníka konania, pričom Katastrálny zákon zakotvuje v § 30 ods. 4 obligatórne náležitosti návrhu na vklad a v nasledujúcom odseku 5 sú uvedené prílohy návrhu, predovšetkým zmluva, na základe ktorej sa má rozhodnúť, ako aj ostatné prílohy, ktoré je nutné priložiť podľa potreby a podľa typu právneho úkonu.

Z administratívneho spisu má súd za preukázané, že po právoplatnosti rozhodnutia o vyhovení protestu prokurátora bol prvostupňový správny orgán povinný opätovne skúmať podmienky na vklad vlastníckeho práva v zmysle § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona s prihliadnutím na § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., ako na skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu. Prvostupňový správny orgán prerušil konanie a vyzval účastníkov katastrálneho konania na doloženie listiny preukazujúcej, že štát svoje právo vyplývajúce z § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. nevyužil. Následne, nakoľko táto skutočnosť nebola preukázaná správny orgán mal za to, že neboli odstránené nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh a konanie v zmysle § 31b ods. 1 písm. f/ Katastrálneho zákona zastavil. Správnosť tohto postupu bola potvrdená sťažovateľom v preskúmanom rozhodnutí.

Kasačný súd v tejto súvislosti poznamenáva, že v zmysle dôvodovej správy bola do ustanovenia § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona prevzatá formulácia, ktorá poisťuje absenciu prípadného porušenia zákona z procesného hľadiska tým, že je povinnosťou okresného úradu prihliadať na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu a ktoré mohli nastať po uzavretí zmluvy samotnej, ako aj po podaní návrhu. V preskúmanej veci nakoľko v čase rozhodovania správny orgán zistil, že predmetom prevodu podľa predloženej kúpnej zmluvy bol pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území, na ktorom sa má realizovať významná investícia v zmysle uznesenia Vlády Slovenskej republiky č. 401 zo dňa 08.07.2015, išlo o skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá nastala po podaní návrhu a ktorá má vplyv na povolenie vkladu, nie o nedostatok návrhu alebo jeho príloh, preto správny orgán nemal účastníkov vyzvať na odstránenie väd návrhu alebo jeho príloh a rozhodnúť v

zmysle § 31b písm. f/ predmetného zákona.

Pretože medzičasom už bola vyjasnená otázka, či si štát predkupné právo k danej nehnuteľnosti aj reálne uplatní, nie je už potrebné v ďalšom konaní túto okolnosť zisťovať, ale bude už možné bez ďalšieho vydanie meritórneho rozhodnutia o návrhu žalobkyne na vklad v zmysle § 3 ods. 3 katastrálneho zákona, pričom nie je dôvod, aby sa účastníkom konania stal aktuálny vlastník nehnuteľnosti, keďže ide o rozhodnutie o návrhu jej pôvodného vlastníka (ďalšieho účastníka konania) ako predávajúceho a žalobkyne ako kupujúcej. Vzhľadom na uplatnené námietky kasačný súd považuje za potrebné uviesť, že v danom prípade nenastala absolútna neplatnosť právneho úkonu - predmetnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, pretože podmienky platnosti sa skúmajú vždy ku dňu uzavretia zmluvy. V čase uzavretia zmluvy neexistovala právna úprava brániaca realizácii predmetu zmluvy. Táto situácia nastala dodatočne, po uzavretí zmluvy, ale v čase pred rozhodnutím o vklade. Správny orgán musí rešpektovať platný a účinný právny stav vyplývajúci i z právnych predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť k času jeho rozhodovania, a ktoré nepravou retroaktivitou zasahujú do právneho vzťahu. Správny orgán musí rešpektovať právny stav vyplývajúci z verejnoprávných predpisov. Kasačný súd uvedenú situáciu hodnotí ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade. Zákonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. spôsobuje s účinkom nepravnej retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na ktorú skutočnosť správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad je podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. povinný prihliadať (obdobne rozhodnutia kasačného súdu sp.zn. 3Sžrk/5/2017 z 30.05.2018 sp.zn. 10Sžrk/8/2017 z 19.06.2018, sp.zn. 10Sžrk/6/2018 z 24.10.2018).“

54. Kasačný súd pridržiavajúc sa svojich záverov vyplývajúcich z jeho rozhodovacej činnosti a majúc za to, že sťažovateľ v kasačnej sťažnosti neuviedol žiadne také relevantné skutočnosti, ktorými by spochybnil vecnú správnosť rozsudku krajského súdu konštatuje, že preskúmané rozhodnutie trpí vadami, ktoré ho činia nezákonným a preto krajský súd dospel k správneému záveru, keď preskúmané rozhodnutie zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie. Z uvedeného dôvodu kasačnú sťažnosť podľa § 461 S.s.p. ako nedôvodnú zamietol.

55. O nároku na náhradu trov kasačného konania rozhodol kasačný súd tak, že žalobkyni voči neúspešnému sťažovateľovi nárok na ich náhradu nepriznal z dôvodov hodných osobitného zreteľa v zmysle § 467 ods. 1 S.s.p. a analogicky podľa § 167 ods. 3 písm. a/ S.s.p. spočívajúcich v povahe a zmene okolností predmetného konania a s tým spojenou nemožnosťou vydania rozhodnutia v prospech žalobkyne v správnom konaní. Ďalšiemu účastníkovi kasačný súd nárok na náhradu trov kasačného konania nepriznal, keďže mu v kasačnom konaní nebola uložená povinnosť, s plnením ktorej by mu trovy kasačného konania vznikli (§ 467 ods. 1 S.s.p. v spojení s § 169 S.s.p.).

56. Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prijal rozsudok jednomyselne (§ 139 ods. 4 S.s.p.).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku riadny opravný prostriedok nie je prípustný.