

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 10Sžrk/13/2018
Identifikačné číslo spisu: 4016200224
Dátum vydania rozhodnutia: 21.11.2018
Meno a priezvisko: JUDr. Zuzana Ďurišová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2018:4016200224.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a členov senátu JUDr. Jany Hatalovej, PhD. a JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD. v právnej veci žalobkyne: S. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom T., právne zastúpená: LawService, s.r.o., so sídlom Stráž 3/223, Zvolen, IČO 36 861 723, proti žalovanému (sťažovateľovi): Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Štefánikova trieda 69, Nitra, za účasti: N. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom R., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. V 5/2016-2/To: OU-NR-OOP5-2016/005993-2/To k: V 5647/2015 zo dňa 3. februára 2016, o kasačnej sťažnosti proti právoplatnému rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/53/2016-90 zo dňa 11. októbra 2017, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť 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

I.

Priebeh a výsledky administratívneho konania

1. Dňa 14. 07. 2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru (ďalej len „správny orgán prvého stupňa“) doručený návrh zo dňa 10. 07. 2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy číslo: 2015/7/10/Draž/1245 zo dňa 10 07. 2015 (v znení dodatku č. 1 zo dňa 20.07.2015) uzavretej medzi predávajúcim - ďalším účastníkom konania a kupujúcou - žalobkyňou, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území M., evidovanej na LV č. XXXX ako parcela registra E KN č. 1245 orná pôda vo výmere 4025 m², v spoluvlastníckom podiele 1/2.

2. V podaní zo dňa 30. 07. 2015 Z. A. (podielová spoluvlastníčka prevádzanej nehnuteľnosti) podala návrh na prerušenie konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 9C/420/2015 a pripojila i žalobu o určenie neplatnosti

právneho úkonu - kúpnej zmluvy uzavretej medzi ďalším účastníkom a žalobkyňou, podanú osobne na súd v ten istý deň. Následne rozhodnutím zo dňa 06.08. 2015 pod č. k. V 5647/2015 - 12 správny orgán prvého stupňa prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou je právoplatné skončenie veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod č. k. 9C/420/2015.

3. Ďalším rozhodnutím zo dňa 15.10.2015 pod č. V 5647/2015-13 správny orgán prvého stupňa podľa ust. § 31a písm. c/ zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „Katastrálny zákon“) prerušil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností (ďalej len „rozhodnutie o prerušení konania“), pričom v odôvodnení svojho rozhodnutia vyzval účastníkov konania, aby doložili listinu preukazujúcu skutočnosť, že štát svoje predkupné právo nevyužil, a to v lehote 7 dní od doručenia rozhodnutia s poukazom na to, že dňa 08. 07. 2015 bol schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Výbudovanie strategického parku“ a uvedeným dňom vzniklo zo zákona predkupné právo štátu. Zároveň ich poučil, že ak v stanovenej lehote nebudú nedostatky odstránené, správny orgán konanie zastaví podľa ust. § 31b Katastrálneho zákona.

4. Dňa 13.11.2015 vydal prvostupňový správny orgán rozhodnutie č. V 5647/2015-19, ktorým zastavil konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností podľa § 31b ods. 1 písm. f/ Katastrálneho zákona (ďalej len „prvostupňové správne rozhodnutie“). V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že po prerušení konania sa predávajúci k rozhodnutiu o prerušení konania nevyjadril a kupujúca uviedla, že povinnosť vyzvať oprávneného z predkupného práva vyplýva predávajúcemu a kupujúca nemá z akého titulu touto listinou disponovať a ani ňou nedisponuje. Pretože účastníci konania nepreukázali, že štát svoje predkupné právo nevyužil, správny orgán konanie zastavil, nakoľko účastníci konania v určenej lehote neodstránili nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh.

5. Na základe odvolania žalobkyne vo veci rozhodoval žalovaný, ktorý rozhodnutím č. V 5/2016-2/To: OU-NR-OOP5-2016/005993-2/To k: V 5647/2015 zo dňa 03.02.2016 (ďalej len „preskúmané rozhodnutie“) zamietol odvolanie žalobkyne a rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa potvrdil ako vecne správne. V odôvodnení svojho rozhodnutia žalovaný zdôraznil, že rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa je zákonné, nakoľko v čase vydania predmetného rozhodnutia neboli odstránené vytknuté nedostatky podania a jeho príloh. Zo spisového materiálu vyplýva, že nedostatky podania vytknuté správnym orgánom prvého stupňa v rozhodnutí o prerušení konania zo dňa 15.10.2015 neboli účastníkmi konania odstránené, pričom účastníci konania boli o následkoch včasného a úplného neodstránenia nedostatku poučení. V prípade právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo štátu podľa zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 175/1999 Z. z.“) nemožno uvažovať o analógii s prípadom porušenia predkupného práva spoluvlastníka, nakoľko štát v predmetnej veci nebol spoluvlastníkom nehnuteľností a ide teda o odlišnú právnu a skutkovú situáciu. V danom prípade ide o zákonné predkupné právo, na ktoré nemožno aplikovať ani ust. § 603 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“). Z dôvodovej správy k ustanoveniu § 6b ods. 2 je teda zrejмый zámer zákonodarcu upraviť otázku relevantnej právnej úpravy vzťahujúcej sa na proces posudzovania žiadostí o vydanie osvedčenia o významnej investícii a predmetné ustanovenie sa týka problematiky osvedčenia o významnej investícii. Nie je teda možné aplikovať ust. § 6b ods. 2 vyššie citovaného zákona vo vzťahu ku konaniu o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností.

II.

Konanie na krajskom súde

6. Žalobkyňa podala proti preskúmanému rozhodnutiu správnu žalobu. Krajský súd v Nitre po preskúmaní veci dospel k záveru, že preskúmané rozhodnutie je potrebné zrušiť a vec vrátiť sťažovateľovi na ďalšie konanie z nasledujúcich dôvodov:

- podanie žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo strany spoluvlastníčky prevádzanej nehnuteľnosti považoval správny orgán prvého stupňa za predbežnú otázku, ako to vyplýva z jeho

rozhodnutia o prerušení konania zo dňa 06. 08. 2015, a preto i prerušil konanie do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 9C/420/2015. Z jeho rozhodnutia o zastavení konania zo dňa 13. 11. 2015 a ani z rozhodnutia sťažovateľa zo dňa 03. 02. 2016 však nie je zrejmé, ako túto otázku správne orgány posúdili, resp. ako sa s otázkou spochybnenia platnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva spoluvlastníčky a jej dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy vysporiadali,

- správny orgán pochybil, keď účastníkov katastrálneho konania vyzval, aby predložili listinu preukazujúcu, že štát svoje predkupné právo nevyužil, hoci 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 dáva do pozornosti správnych orgánov povinnosť zistiť presne a úplne skutočný stav veci 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,

- existencia predkupného práva štátu 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 súdu dôvodom toho, 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 nehnuteľnosti, ktorá bola 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,

- pokiaľ správny orgán skutočnosť, či štát využíva alebo nevyužíva svoje zákonné predkupné právo nezisťoval 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. Súd v tejto súvislosti poukazuje 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,

- uplatnenie si predkupného práva štátu k nehnuteľnosti prevádzanej na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10. 07. 2015 uzavretej medzi ďalším účastníkom a žalobkyňou by bolo podľa názoru správneho súdu dôvodom na vydanie meritórneho rozhodnutia v predmetnej veci, a nie na zastavenie konania,

- správny orgán prvého stupňa teda pochybil, keď rozhodnutím zo dňa 13.11.2015 zastavil katastrálne konanie z dôvodu, že účastníci konania nepredložili v stanovenej lehote žiadajú listinu, teda bol toho názoru, že neodstránili nedostatky návrhu na vklad, príp. jeho príloh, pričom zároveň uviedol, že účastníci konania nepreukázali, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Pochybenie prvostupňového správneho orgánu nenapravil ani sťažovateľ preskúmaným rozhodnutím,

- námietku žalobkyne že v čase podpisu kúpnej zmluvy (10. 07. 2015) neexistovalo predkupné právo štátu k predmetnej nehnuteľnosti považoval súd za nedôvodnú. 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 zo dňa 20.07.2015. Nemožno spochybníť oprávnenie a povinnosť (zároveň) správneho orgánu (v predmetnej veci katastrálneho odboru okresného úradu) vyplývajúcu z ust. § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona,

- správny orgán prvého stupňa sa vo svojom rozhodnutí nezaoberal ani tým, či sa na prevádzaný pozemok (parc. č. 1245 - orná pôda vo výmere 4.025 m²) 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,

- za nedôvodnú považoval i námietku žalobkyne týkajúcu sa prechodného ust. § 6b ods. 2 zákona č. 175/1999 Z. z. 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 vyššie citovaného

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 sťažovateľ vyplýva, že zákonodarca mal na zreteli konania v súvislosti s posudzovaním žiadostí o vydanie osvedčenia o významnej investícii, teda nie katastrálne konania,

- k námietkam týkajúcim sa absolútnej, resp. relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy správny súd nepovažuje 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 ust. § 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 súdu postupoval nad rámec dôvodov svojho rozhodnutia.

III.

Obsah kasačnej sťažnosti/stanoviská

A)

7. Proti rozsudku krajského súdu sťažovateľ v zákonnej lehote podal 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.

8. 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 SSP,

- súd sa v napadnutom rozsudku nestotožnil ani s jedným žalobným dôvodom (s poukazom najmä na body 37.-43. 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) a nad rámec žaloby vytkol, že sa prvostupňový správny orgán nezaoberal tým, či sa na prevádzaný pozemok vzťahuje režim zákona č. 140/2014 (bod 42),

- 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 z 12.7.2017,

- rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Sžr/3112012 zo dňa 9.4.2013, na ktorý poukazuje súd v bode 39. 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 5647/2015 už nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti,

- žiadať vyjadrenie sa javí ako bezpredmetné, nakoľko v súčasnosti je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti pôvodne vedenej na liste vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území M. 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. 11 S/53/2016) po tom, čo následne došlo k podstatnej zmene skutkového a právneho stavu,

- žalobkyňa mala úspech len čo do žalobného petítu, 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 SSP (príp. len ich čiastočné priznanie podľa § 167 ods. 1 SSP).

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

B)

10. Ďalší účastník vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti uviedol, že sa plne stotožňuje s argumentmi sťažovateľa v kasačnej sťažnosti, na ktoré vo výzve bližšie poukázal a navrhol, aby súd napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil alebo zmenil tak, že žalobu zamietla.

IV.

Právny názor Najvyššieho súdu SR

11. Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 S. s. p.) predovšetkým postupom podľa § 452 ods. 1 v spojení s § 439 S.s.p. preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu v medziach sťažnostných bodov (§ 438 ods. 2, § 445 ods. 1 písm. c/, ods. 2 S.s.p.), pričom po zistení, že kasačná sťažnosť bola podaná oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 442 ods. 1, § 443 ods. 1 S.s.p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je kasačná sťažnosť prípustná (§ 439 ods. 1 S.s.p.), jednomyselne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch) dospel k záveru, že kasačnú sťažnosť je potrebné ako nedôvodnú zamietnuť. Rozhodol bez nariadenia pojednávania (§ 455 S.s.p.) s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 21. novembra 2018 (§ 137 ods. 4 v spojení s § 452 ods. 1 S.s.p.).

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 zapisuje 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 neutrpeľi v konaní ujmu.

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

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

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

Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

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.

12. 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.

13. 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. 8. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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. č. 8 Sžo 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.

17. 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 preskúvanom rozhodnutí.

18. 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 prihladať 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 preskúvananej 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.

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

20. Vzhľadom na vyššie uvedené, nakoľko preskúvané rozhodnutie trpí vadami, ktoré ho činia nezákonným, má kasačný súd za to, že krajský súd dospel k správnejmu záveru, keď preskúvané rozhodnutie zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie. Z uvedeného dôvodu kasačnú sťažnosť podľa § 461 S. s. p. ako nedôvodnú zamietol.

21. 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.).

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.