

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 2Sžrk/8/2018  
Identifikačné číslo spisu: 4016200153  
Dátum vydania rozhodnutia: 28.05.2020  
Meno a priezvisko: JUDr. Jozef Hargaš  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2020:4016200153.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Hargaša a členiek senátu JUDr. Kataríny Benzovej a JUDr. Jaroslavy Fúrovej v právnej veci žalobcu: Poľnohospodárska Pôda s.r.o., so sídlom Sibírska 55, 831 02 Bratislava, IČO: 44 138 369, právne zastúpený: LawService, s.r.o., so sídlom Stráž 3/223, Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, so sídlom Štefánikova trieda 69, Nitra, za účasti: 1/ Krajská prokuratúra Nitra, so sídlom Damborského 1, Nitra, 2/ G. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XX, XXX XX M., zastúpená: BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavovo námestie 25, Bratislava, IČO: 36 833 533 o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. UPo 26/2016-4/Br, OU-NR-OOP-2016/005688-4, č. Pd 205/15/4403-2, V 5391/2015 z 26.01.2016, o kasačnej sťažnosti proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 26S/4/2016 - 122 zo dňa 07. decembra 2017, takto

### rozhodol:

- I. Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť zamietá.
- II. Účastníci konania nemajú právo na náhradu trov konania.

### Odôvodnenie

1. Krajský súd v Nitre napadnutým rozsudkom podľa § 190 Správneho súdneho poriadku (ďalej len „SSP“) zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. UPo 26/2016-4/Br, OU-NR-OOP-2016/005688-4, č. Pd 205/15/4403-2, V 5391/2015 z 26.01.2016, ktorým bolo zamietnuté odvolanie žalobcu a potvrdené rozhodnutie Okresného úradu Nitra č. UP 26/2015-9 zo dňa 02.11.2015, ktorým vyhovel protestu Okresnej prokuratúry Nitra sp. zn. Pd 205/15/4403-2 zo dňa 15.10.2015 a rozhodnutie č. V 5391/2015 zo dňa 29.07.2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zrušil. Okresný úrad Nitra rozhodnutím č. V 5163/2015 zo dňa 28.07.2015 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. C. a zapísaných na LV č. XXXX ako parcela registra C č. XXXX - orná pôda vo výmere 1598 m<sup>2</sup>. Kúpna zmluva č. LUZ C/2646 zo dňa 30.06.2015 (ďalej len „kúpna zmluva“) bola uzavretá medzi predávajúcim - ďalším účastníkom 2/ a kupujúcim - žalobcom.

2. Krajský súd v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol, že vychádzajúc z poznatkov o doterajšej

rozhodovacej praxi ostatných senátov v právnych veciach, ktoré sa týkajú toho istého žalobcu a majú totožný predmet konania, poukazuje na rozhodnutia Krajského súdu v Nitre sp. zn. 11S/32/2016 zo dňa 28.06.2017 a č. k. 15S/5/2016 zo dňa 23.10.2017, č. k. 11S/18/2016 zo dňa 07.06.2017, č. k. 11S/19/2016 zo dňa 07.06.2017, v ktorých sa súd dôsledne vysporiadal s podanou žalobou, a preto súd v odôvodnení tohto svojho rozsudku iba poukazuje na vyššie uvedené totožné rozsudky. Z dôvodov rovnakých, ako sú uvedené z citovaných rozhodnutí súdu, súd nezistil dôvody na zrušenie napadnutého rozhodnutia žalovaného, ale naopak dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná a preto ju rozsudkom zamietol podľa § 190 SSP.

3. O trovách konania správny súd rozhodol tak, že žalovanému, ktorý mal v konaní plný úspech náhradu trov konania nepriznal s poukazom na ust. § 168 SSP, nakoľko zo súdneho spisu nevyplýva, že by žalovanému v súvislosti s predmetným konaním trovy konania vznikli. Náhradu trov konania súd nepriznal ani Krajskej prokuratúre Nitra ako ďalšiemu účastníkovi súdneho konania, nakoľko v súvislosti s týmto konaním prokuratúre nevznikli žiadne preukázateľné trovy konania. Taktiež súd nepriznal náhradu trov konania ani ďalšiemu účastníkovi konania G. P. s poukazom na ust. § 169 SSP, nakoľko neboli splnené zákonné podmienky pre priznanie náhrady trov pre ďalšieho účastníka.

4. Proti rozsudku krajského súdu podal žalobca v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť.

5. Namietal, že krajský súd porušil zákon tým, že rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 440 ods. 1 písm. g/ SSP) a nesprávnym procesným postupom mu znemožnil uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces (§ 440 ods. 1 písm. f/ SSP).

6. V súvislosti s námietkou nepreskúmateľnosti rozsudku správneho súdu žalobca poukázal na čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, § 139 SSP, rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky (II. ÚS 410/06, III. ÚS 311/07, III. ÚS 107/07, IV. ÚS 14/07, III. ÚS 311/07, I. ÚS 33/2012) a Európskeho súdu pre ľudské práva (Suominen v. Fínsko z 01.07.2003; Tatishvili v. Rusko z 22.02.2007).

7. Správny súd v rozsudkoch, na ktoré odkázal, podľa žalobcu nijakým spôsobom nevysvetlil, prečo by malo byť predkupné právo štátu podľa § 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.“) skutočnosťou, na ktorú je katastrálny orgán v zmysle § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. povinný pri povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prihliadnuť. V tejto súvislosti žalobca namietal, že vzhľadom na neurčitosť právneho pojmu „skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu“ bolo potrebné zo strany správneho súdu poskytnúť jeho výklad.

8. Podľa názoru žalobcu správny súd v konaniach, na ktoré odkázal vec nesprávne právne posúdil, keď subsumoval predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. do kategórie skutkových a právnych skutočností v zmysle § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z., ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

9. Podľa názoru žalobcu je potrebné platnosť právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou posudzovať podľa právnej úpravy účinnej v čase jeho vzniku. V tejto súvislosti žalobca poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 M Obdo V 16/2006 a rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 2222/2011 z 29.05.2012. Ustanovenie § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. nemožno podľa žalobcu interpretovať tak, že správny orgán je povinný posudzovať platnosť právneho úkonu podľa práva účinného v čase rozhodovania o návrhu na vklad.

10. Protest prokurátora je podľa žalobcu v časti, kde vyslovil záver o tom, že správny orgán bol povinný skúmať, či došlo k uplatneniu predkupného práva štátu, zjavne nedôvodný, keďže v čase uzavretia

kúpnej zmluvy predkupné právo štátu k dotknutému pozemku neexistovalo.

11. Správny súd v rozsudkoch, na ktoré odkázal poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Sžr/103/2012 z 09.04.2013, ktorý však podľa žalobcu vychádza z odlišného skutkového stavu, keď v uvedenom konaní išlo o neurčitost' prejavu vôle v potvrdení štátu ohľadne predkupného práva. Najvyšší súd Slovenskej republiky sa v predmetnej veci predkupným právom štátu nezaoberal vo vzťahu k § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. a jeho rozhodnutie podľa žalobcu neobsahuje žiadny právny názor, ktorý by spadal aj na prejednávajúcu vec.

12. Z dôvodu, že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti má dve fázy, pričom k nadobudnutiu prichádza až vkladom a tiež z dôvodu, že oprávnenou osobou z predkupného práva bol štát a žalovaný je štátny orgán, ktorý vyhovel protestu prokurátora (tiež patrí do sústavy štátnych orgánov), je podľa žalobcu dôvodné predpokladať, že žalovaný sa výkladom zákonných noriem priklonil na stranu štátu, preto podľa žalobcu bolo úlohou správneho súdu v konaní posúdiť aj to, či nedošlo k porušeniu zásady rovnosti vyplývajúcej z čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.

13. Z protestu prokurátora, katastrálnych rozhodnutí a rozsudku správneho súdu je podľa žalobcu zrejmé, že katastrálny orgán pri vydaní pôvodného rozhodnutia o povolení vkladu v prospech žalobcu mal vedomosť o predkupnom práve štátu k dotknutému pozemku. Nie je potom žalobcovi zrejmé, ako prokurátor, katastrálne orgány a správny súd následne dospeli k záveru, že katastrálny orgán toto predkupné právo nevzal pri povolení vkladu do úvahy, keď rozhodnutie o povolení vkladu neobsahuje odôvodnenie. Prokurátor a katastrálne orgány za dôkaz takéhoto „opomenutia“ považujú skutočnosť, že katastrálny orgán neprerušil konanie o povolení vkladu a nevyzval účastníkov konania na predloženie listiny, ktorou by preukázali, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Podľa žalobcu ide o nelogickú argumentáciu, keďže takýto postup prejedukuje právny záver katastrálneho orgánu, že predkupné právo štátu má alebo môže mať vplyv na povolenie vkladu. Katastrálnemu orgánu by sa v takom prípade odňala právomoc, ktorá mu vyplýva z § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z., čo sa podľa žalobcu aj stalo, keď katastrálne orgány nekriticky prevzali argumentáciu z protestu prokurátora.

14. Správny súd v rozsudkoch, na ktoré odkázal a v napadnutom rozsudku žiadnym spôsobom nevysvetlil, prečo by predkupné právo štátu malo byť skutočnosťou, na ktorú je katastrálny orgán pri povolení vkladu povinný prihliadať, keďže nakoniec naznačil, že porušenie tohto predkupného práva nespôsobuje absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Ak teda porušenie takéhoto predkupného práva nemá vplyv na platnosť kúpnej zmluvy, žalobca si nie je vedomý toho, v čom spočíva relevantnosť tohto predkupného práva pre povolenie vkladu, resp. aký vplyv by mohlo mať toto predkupné právo na povolenie vkladu vlastníckeho práva. Krajský súd žiadnym spôsobom neodôvodnil, na základe čoho považuje predkupné právo štátu za skutkovú a právnu skutočnosť v zmysle § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z.

15. Navrhoval, aby kasačný súd rozsudok Krajského súdu v Nitre, č. k. 26S/4/2016 - 122 zo dňa 07. decembra 2017 zmenil tak, že rozhodnutie žalovaného č. UPo 26/2016-4/Br, OU-NR-OOP-2016/005688-4 k: Pd 205/15/4403-2, V 5391/2015 z 26.01.2016 a rozhodnutie Okresného úradu Nitra č. UP 26/2015-9 zo dňa 02.11.2015 zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie a zaviazal žalovaného na náhradu trov konania.

16. Žalovaný sa ku kasačnej sťažnosti žalobcu vyjadril podaním zo dňa 27.04.2018.

17. Stotožnil sa s právnym posúdením veci správnym súdom, ktorý považoval existenciu zákonného predkupného práva štátu za takú skutočnosť, na ktorú bolo potrebné v čase rozhodovania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prihliadnuť. V tejto súvislosti žalovaný poukázal na to, že podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. a ustálenej súdnej praxe okresný úrad rozhoduje podľa skutkového stavu existujúceho v čase rozhodovania o povolení vkladu, a teda nie je významné, či skutočnosti, ktoré bránia povoleniu vkladu, nastali až po uzavretí zmluvy, resp. až po začatí vkladového konania.

18. Právny úkon, ktorým predávajúci opomenie zákonnú povinnosť ponúknuť nehnuteľnosť na predaj štátu, ktorému zo zákona vzniklo predkupné právo je podľa žalovaného nedovoleným, absolútne neplatným právnym úkonom. Žalovaný tento názor odôvodnil tým, že prípady absolútnej neplatnosti právnych úkonov negatívne vymedzuje taxatívny výpočet prípadov relatívnej neplatnosti v § 40a Občianskeho zákonníka, a teda vo všetkých prípadoch neplatnosti právnych úkonov, ktoré nie sú uvedené v citovanom ustanovení zákona, ide o absolútnu neplatnosť, na ktorú správny orgán a aj súd musia prihliadať z úradnej povinnosti.

19. Za rozlišovacie kritérium absolútnej a relatívnej neplatnosti možno označiť charakter chránených záujmov a ich intenzitu spojenú s primeranosťou aplikácie právnych noriem, ktoré tieto záujmy vyjadrujú. Nedostatky, v ktorých spočíva dôvod relatívnej neplatnosti majú menšiu závažnosť a v prevažnej miere sa týkajú individuálnych záujmov konkrétneho subjektu. V prípade porušenia, resp. obchádzania zákonného predkupného práva štátu k nehnuteľnostiam, ktorých sa týka vládou osvedčená významná investícia, dochádza k dotknutiu verejného záujmu v nemalom rozsahu. Účelom zákonnej úpravy predkupného práva štátu je verejný záujem na rýchlom, zákonnom a hospodárnom usporiadaní vlastníctva k dotknutým nehnuteľnostiam, ktorých sa významná investícia týka. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva zo zákona (ex lege), pôsobí od počiatku (ex tunc), pôsobí proti všetkým (erga omnes) a správny orgán na ňu prihliada z úradnej povinnosti (ex offio). Absolútna neplatnosť sa považuje za objektívnu kategóriu, ktorá nezávisí od subjektívnych okolností, pričom nie je rozhodujúce, že neplatnosť spôsobila jedna zo zmluvných strán.

20. Žalovaný sa nestotožnil s právnym názorom žalobcu, že predkupné právo štátu má taký istý obsah ako predkupné právo spoluvlastníka vecí. Obe predkupné práva vznikajú zo zákona, avšak platná právna úprava spája s porušením zákonného predkupného práva spoluvlastníka podľa § 140 Občianskeho zákonníka relatívnu neplatnosť (dôvody taxatívne uvedené v § 40a a § 775 Občianskeho zákonníka), na rozdiel od zákonného predkupného práva štátu, ktorého porušenie nie je uvedené v taxatívnom výpočte relatívnej neplatnosti. Zákonná úprava predkupného práva štátu sleduje ochranu verejného záujmu na rýchlom, bezprieťahovom a hospodárnom vysporiadaní významnej investície štátu, z čoho vyplýva aj úprava čo najrýchlejšieho vzniku tohto zákonného predkupného práva štátu.

21. Žalovaný ďalej uviedol, že žalobcom navrhované zrušenie rozhodnutia žalovaného by bolo nevykonateľné z dôvodu, že na základe následných právnych zmien je aktuálnym vlastníkom dotknutej nehnuteľnosti spoločnosť MH Invest, s.r.o., a teda žalobca ani ďalší účastník 2/ už vlastníkmi dotknutej nehnuteľnosti nie sú. Zmenil sa tiež druh pozemku. Vzhľadom na tieto právne zmeny (s poukazom na § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. v spojení s § 228 Civilného sporového poriadku) nemožno podľa žalovaného vykonať spätný zápis vlastníckeho práva v prospech ďalšieho účastníka 2/ ako pôvodne predávajúceho.

22. Ďalší účastník konania 1/ považujúc rozsudok správneho súdu za vecne správny a riadne odôvodnený uviedol, že okresný úrad pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je povinný prihliadať na existenciu predkupného práva štátu a toto právo posudzovať ako skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu s tým, že žalobca v kasačnej sťažnosti žiadnym argumentom správnosť tohto právneho názoru nevyvrátil. Porušenie zákonného predkupného práva štátu je podľa názoru ďalšieho účastníka konania 1/ porušením zákonom stanovenej povinnosti a právny úkon porušujúci zákonné predkupné právo štátu je absolútne neplatný pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Je nesprávny aj názor žalobcu, podľa ktorého nie je možné prihliadnuť na predkupné právo štátu vzniknuté až po uzavretí zmluvy. K námietke žalobcu, že v konaní došlo k porušeniu zásady rovnosti ďalší účastník 1/ uviedol, že správne orgány a ani prokurátor v konaní o proteste nevynucovali predkupné právo štátu z dôvodu vrchnostenského postavenia štátu. Účastníci správneho konania, ako aj účastníci súdneho konania mali rovnaké postavenie pri aplikácii hmotných a procesných predpisov tak, ako to má na mysli čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.

23. Najvyšší súd Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 SSP) preskúmal

napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach dôvodov podanej kasačnej sťažnosti v zmysle § 440 SSP, kasačnú sťažnosť prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 455 SSP), 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 SSP).

24. Podľa § 28 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z., práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

25. Podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z., 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, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

26. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 175/1999 Z.z. tento zákon upravuje zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou a postup orgánov štátnej správy pri vydávaní osvedčenia o významnej investícii.

27. Podľa dôvodovej správy k zákonu č. 175/1999 Z.z. je navrhovaný zákon „...opatrením, ktoré by malo uľahčiť veľké investície do hospodárstva Slovenskej republiky. Jeho základným cieľom je urobiť prierodným majetkovoprávne vyporiadanie pozemkov a stavieb na prípravu výstavby výrobných kapacít, ktoré sú významné z hľadiska celého hospodárstva Slovenskej republiky. Ukázalo sa totiž, že nevyhnutné majetkovoprávne vyporiadanie pozemkov a stavieb nedovoľuje v rozumnom čase pripraviť a realizovať rozsiahle stavby. Bráni tomu stav evidencie práv k nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností a zdĺhavé konania na katastrálnych úradoch a na súdoch. Dôsledkom toho je, že to odrádza najmä zahraničných investorov, ktorí zamýšľané veľké investície umiestňujú v iných krajinách.“

28. 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.

29. Predmetom kasačného konania je totožný skutkový a právny stav, ktorý bol predmetom konaní a rozhodnutí kasačného súdu sp. zn. 3Sžrk/5/2017 zo dňa 30. mája 2018, sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 3. júla 2018, sp. zn. 5Sžrk/5/2018 zo dňa 31. januára 2019, sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18. mája 2018, sp. zn. 6Sžrk/4/2018 zo dňa 18. októbra 2018, sp. zn. 10Sžrk/6/2018 zo dňa 24. októbra 2018, sp. zn. 10Sžrk/8/2018 zo dňa 21. novembra 2018, sp. zn. 10Sžrk/11/2018 zo dňa 24. októbra 2018, sp. zn. 10Sžrk/15/2018 zo dňa 24. októbra 2018. Kasačný súd sa s odôvodneniami týchto rozhodnutí, ktoré boli vydané v týchto konaniach v celom rozsahu stotožňuje a poukazuje na ne.

30. Najvyšší súd Slovenskej republiky 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:

31. Kasačný súd z administratívneho spisu zistil, že dňa 07.07.2015 bol Okresnému úradu Nitra, katastrálny odbor doručený návrh ďalšieho účastníka 2/ a žalobcu na povolenie vkladu a zápis vlastníckeho práva k pozemku registra C, nachádzajúcemu sa v katastrálnom území C., s parcelným číslom XXXX, orná pôda o výmere 1598 m<sup>2</sup> (ďalej aj „pozemok“), do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu, na základe kúpnej zmluvy medzi ďalším účastníkom 2/ ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim. Konanie bolo vedené pod sp. zn. V 5391/2015.

32. Vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401/2015 z 08.07.2015 schválila návrh na vydanie

osvedčenia o významnej investícii. Stavba podľa uznesenia vlády má byť umiestnená aj v katastrálnom území C.. Okresnému úradu Nitra bola dňa 22.07.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR z 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorej bol uvedený zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie o tom, že stavba „Výbudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Uvedená žiadosť bola zaevidovaná pod sp. zn. Z 5113/2015.

33. Dňa 29.07.2015 vydal Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor rozhodnutie č. V 5391/2015, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva k dotknutému pozemku do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu na základe kúpnej zmluvy.

34. Proti uvedenému rozhodnutiu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podal prokurátor Okresnej prokuratúry Nitra na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor protest č. Pd 205/15/4403-2 z 15.10.2015 z dôvodu, že okresný úrad neprihliadol na existenciu zákonného predkupného práva štátu, ktorá skutočnosť má vplyv na povolenie vkladu. Správny orgán podľa protestu prokurátora nezistil presne a úplne skutočný stav veci vo vzťahu k existencii zákonného predkupného práva štátu, ktoré bolo účastníkmi zmluvy obídene, čo spôsobilo absolútnu neplatnosť dotknutej kúpnej zmluvy. Konanie o proteste prokurátora bolo vedené pod sp. zn. UP 26/2015.

35. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, konajúc podľa § 69 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) vydal dňa 02.11.2015 prvoinštančné rozhodnutie, ktorým protestu prokurátora č. Pd 205/15/4403-2 z 15.10.2015 vyhovel a napadnuté rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor č. 5391/2015 z 29.07.2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva k dotknutému pozemku do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy v prospech žalobcu zrušil. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie. Žalovaný preskúmaným rozhodnutím zamietol odvolanie žalobcu a prvoinštančné rozhodnutie potvrdil.

36. Inštitút protestu prokurátora ako osobitný prostriedok slúži predovšetkým na nápravu nezákonných rozhodnutí, teda na odstraňovanie nesúladu medzi ustanoveniami zákona a určitým rozhodnutím. V konaní o proteste prokurátora sa nerozhoduje o právach, zákonom chránených záujmoch a povinnostiach fyzických osôb, právnických osôb a štátu, ale len o tom, či všeobecne záväzným právnym predpisom, opatrením alebo rozhodnutím orgánu verejnej správy bol porušený zákon alebo iný všeobecne záväzný právny predpis. Keďže predmetom odvolania je rozhodnutie o proteste prokurátora, v odvolaní nie je možné napadnúť rozhodnutie vydané v správnom konaní o základnej veci. Odvolanie sa teda pripúšťa len v otázke, či sa protestu prokurátora malo alebo nemalo vyhovieť.

37. V konaní pred správnym súdom zostalo sporným, či dôvody uvedené v proteste prokurátora nevybočujú z rámca zákona, teda či sa protestu prokurátora malo alebo nemalo vyhovieť.

38. Konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom okresný úrad ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov podľa § 31 ods. 1, 2 zákona č. 162/1995 Z.z. posudzuje skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad (§ 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z.).

39. Predpokladom povolenia vkladu vlastníckeho práva k pozemku do katastra nehnuteľností na základe zmluvy v predmetnom prípade bolo splnenie podmienok ustanovených v § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z.

40. Účelom konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je kontrola dodržania zákonných podmienok pri nakladaní s nehnuteľnosťami. Zjednodušene možno povedať, že okresný úrad má vo vkladovom konaní skúmať platnosť zmluvy, zmluvnú voľnosť a oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou. Nakoľko je okresný úrad povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci, prihliada aj na iné skutkové a právne skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na povolenie vkladu.

41. Okresný úrad posudzuje uvedené skutočnosti ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že okresný úrad skúma, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

42. V uvedenom prípade predkupné právo štátu vzniká priamo zo zákona dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou.

43. Právnu podstatu predkupného práva je možné vymedziť ako právny vzťah, v ktorom jeden individuálne určený subjekt, t. j. oprávnená osoba má právo kúpiť vec od iného individuálne určeného subjektu, ako prvý za predpokladu, že vlastník veci sa rozhodne vec predať. Ide teda o vzťah, v ktorom právu oprávnenej osoby zodpovedá povinnosť povinnej osoby ponúknuť vec tejto oprávnenej osobe ako prvej ku kúpe.

44. Kasačný súd poukazuje na to, že každá právna norma má svoj zmysel a účel, ktorý možno vyvodiť predovšetkým z autentických dokumentov, hovoriacich o vôli a zámeroch zákonodarcu. Správne pochopenie zmyslu právnej normy je základom jej správnej aplikácie. Interpretáciou právnej normy sa vo všeobecnosti rozumie objasnenie zmyslu a obsahu platných právnych noriem, vyjadrených v normatívnych právnych aktoch, za účelom ich správneho pochopenia a používania. Výklad právneho predpisu možno chápať aj ako logický postup smerujúci k poznaniu skutočnej vôle zákonodarcu.

45. Vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva vo všeobecnosti a účel sledovaný zákonom č. 175/1999 Z.z., ktorým je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva Slovenskej republiky (viď § 1 ods. 1 zákona č. 175/1999 Z.z., dôvodová správa k zákonu č. 175/1999 Z.z., dôvodová správa k zákonu č. 154/2015 Z.z.), dospel kasačný súd k záveru, že zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja prednostne ponúknuť tieto pozemky na kúpu štátu. Iba takýto výklad § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. môže byť v súlade s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z.

46. Neprihliadnutie okresného úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na existenciu predkupného štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z., obmedzujúceho zmluvnú voľnosť povinného z tohto predkupného práva pri zamýšľanom prevode dotknutej nehnuteľnosti, ako na skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu, je podľa kasačného súdu v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. a porušením § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. Uvedené platí aj vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu, keď okresný úrad je povinný skúmať, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

47. Na základe uvedeného dospel kasačný súd k záveru, že dôvody uvedené v proteste prokurátora sú súladné so zákonom, a preto nepochybil žalovaný správny orgán, ak podanému protestu prokurátora vyhovel.

48. Zásada rovnosti účastníkov konania je zakotvená v Ústave Slovenskej republiky a je spojená s rovnosťou všetkých občanov pred zákonom. Táto zásada platí v plnom rozsahu aj v správnom konaní a znamená, že všetci účastníci správneho konania majú rovnaké procesné práva a povinnosti, ktoré uplatňujú a plnia za rovnakých podmienok bez zvýhodnenia alebo diskriminácie niektorého z nich. Nemožno súhlasiť s argumentáciou žalobcu, keď porušenie zásady rovnosti odvodzuje iba od skutočnosti, že v preskúmvanej veci je oprávneným z predkupného práva štát a že konajúci správny orgán vyhovel protestu prokurátora, navyše keď tento protest, ako už bolo vyššie konštatované kasačným súdom, nevybočuje z rámca zákona. Kasačný súd má za to, že žalobca v kasačnej sťažnosti

neuviedol také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné jeho námietku o porušení zásady rovnosti v preskúvanom správnom konaní považovať za odôvodnenú.

49. Ostatné námietky žalobcu vyhodnotil kasačný súd taktiež ako bezpredmetné, ktoré neboli spôsobilé spochybníť vecnú správnosť rozhodnutia správneho súdu. Z uvedeného dôvodu kasačný súd kasačnú sťažnosť žalobcu podľa § 461 SSP ako nedôvodnú zamietol.

50. O nároku na náhradu trov kasačného konania rozhodol kasačný súd tak, že žalobcovi, ktorý v kasačnom konaní nemal úspech, nárok na ich náhradu nepriznal (§ 467 ods. 1 SSP v spojení s § 167 ods. 1 SSP). Žalovanému kasačný súd nárok na náhradu trov kasačného konania nepriznal v zmysle § 467 ods. 1 SSP v spojení s § 168 SSP. Ďalším účastníkom kasačný súd nárok na náhradu trov kasačného konania nepriznal, keďže im v kasačnom konaní nebola uložená povinnosť, s plnením ktorej by im trovy kasačného konania vznikli (§ 467 ods. 1 SSP v spojení s § 169 SSP).

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

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.