

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 7Co/37/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8124208644
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Breza
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2025:8124208644.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Branislava Brezu a sudcov JUDr. Anny Kovaľovej, PhD. a doc. JUDr. Petra Molitorisa, PhD. v právnej veci žalobcu OZ VEĽKÝ ŠARIŠ, so sídlom vo Veľkom Šariši - Kanaši, na ul. Bočnej č. 2832/5, IČO: 42 344 786, právne zastúpeného: JUDr. Ing. Michalom Juhásom, advokátom so sídlom v Košiciach, na ul. Mojmírovej č. 12, proti žalovaným: 1/ Mesto Veľký Šariš, so sídlom vo Veľkom Šariši, na Námestí sv. Jakuba č. 1, IČO: 00 327 972, právne zastúpenému: PALŠA A PARTNERI Advokátska kancelária spol. s r. o., so sídlom v Prešove, na ul. Masarykovej č. 13, IČO: 36 492 086 a 2/ Ing. U. E., rod. S., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v S., na ul. C. č. 1, o určenie neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 12.05.2025 č.k. 20C 61/2024-128, takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalovanému v 1. rade sa priznáva proti žalobcovi náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Žalovanej v 2. rade sa nepriznáva proti žalobcovi náhrada trov odvolacieho konania a žalobca nemá právo na ich náhradu.

odôvodnenie:

1. Prvoinštančný súd napadnutým rozsudkom žalobu zamietol a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému v 1. rade trovy konania v rozsahu 100 %. Žalovanej v 2. rade náhradu trov konania nepriznal.

2. Vykonaným dokazovaním mal za preukázanú skutočnosť, podľa ktorej žalobca je občianskym združením zaregistrovaným na Ministerstve vnútra Slovenskej republiky pod reg. č. VVS/1 - 900/90 - 42574, pričom vznikol dňa 06.12.2013. Vychádzajúc zo stanov zo dňa 09.07.2014 jedným z cieľov jeho založenia je aj kontrola činnosti mesta Veľký Šariš a hospodárenia s majetkom mesta.

3. Uznesením č. 4/2024-4/X zo dňa 20.02.2024 mestské zastupiteľstvo vo B. B. schválilo v bode 1 uzatvorenie zmlúv o budúcich zmluvách, ktorých predmetom je budúce nadobudnutie konkrétnych pozemkov uvedených pod písm. a) - medzi ktorými je i pozemok parc. KN-C č. XXXX k.ú. B. B. - do vlastníctva mesta a zároveň schválilo prevod práv a povinností z uzatvorených zmlúv podľa písm. a), v zmysle ktorých mesto vystupuje v pozícii budúceho kupujúceho na investora PRATO s.r.o., pričom podmienkou predmetného prevodu práv a povinností je záväzok tohto investora vybudovať na vlastné náklady miestnu komunikáciu na dopravné napojenie lokality V. vrátane záväzku bezodplatného prevodu vlastníckeho práva k tejto ceste a pozemkov pod ňou v prospech mesta pod sankciou 700.000 eur.

4. Dňa 22.02.2024 žalovaný v 1. rade v postavení budúceho kupujúceho a žalovaná v 2. rade v postavení budúceho predávajúceho uzavreli Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve o kúpe nehnuteľnosti č. XXXX/XXXX, pričom predmetom prevodu budúcej kúpnej zmluvy mal byť pozemok parc. KN-E č. XXXX o výmere 1848 m² v k.ú. B. B..

5. Uznesením č. 38/2024-1/XII zo dňa 26.04.2024 mestské zastupiteľstvo vo B. B. schválilo prijatie dlhodobého splátkového úveru do rozpočtu mesta B. B. od Slovenská sporiteľňa, a.s. vo výške úverového rámca 2.000.000 eur za podmienok uvedených v Indikatívnej ponuke financovania pre mesto B. B..

6. Dňa 26.04.2024 bola uzavretá zmluva o úvere č. XXX/CC/XX medzi W. W., a.s. ako veriteľom a Mestom B. B. ako dlžníkom, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru 2.000.000 eur za účelom financovania kapitálových výdavkov dlžníka schválených mestským zastupiteľstvom v rokoch 2024-2025.

7. Uznesením č. 39/2024-2/XII zo dňa 26.04.2024 mestské zastupiteľstvo vo B. B. schválilo uzatvorenie kúpnych zmlúv, ktorých predmetom je nadobudnutie vlastníctva pozemkov uvedených pod písm. a) - medzi ktorými je i pozemok parc. KN-C č. XXXX k.ú. B. B., pričom je uvedená kúpna cena dotknutého pozemku vo výške 91.476 eur.

8. Dňa 26.04.2024 bola uzavretá Kúpna zmluva č. XXXX/XXXX medzi žalovanou v 2. rade ako predávajúcou a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim, pričom predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k pozemku parc. KN-C č. XXXX - orná pôda o výmere 1848 m² nachádzajúcej sa v k.ú. B. B. do výlučného vlastníctva kupujúceho za kúpnu cenu 91.476 eur, ktorú sa kupujúci zaviazal uhradiť najneskôr do 6 mesiacov od účinnosti kúpnej zmluvy.

9. Medzi stranami nebolo sporné a súdu je známe aj z jeho činnosti, že žalovaný v 1. rade uzavrel i s ďalšími pôvodnými vlastníkami pozemkov v lokalite V. zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách a kúpne zmluvy za účelom realizácie investičnej akcie týkajúcej sa rozvoja mesta B. B..

10. Investičný zámer - realizácia zóny občianskej vybavenosti vyplýva i uznesenia Mestského zastupiteľstva B. B. č. XX/XXXX-X/XIII z 18.06.2024, ktorým bol schválený zámer na odpredaj pozemkov v lokalite V. formou uzatvorenia nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci ako výsledok obchodnej verejnej súťaže, vrátane vypracovania podrobnej analýzy a prípravy podkladov na odpredaj pozemkov vo vzťahu k zvolenej forme.

11. Aktuálne je žalovaný v 1. rade zapísaný na LV č. XXXX k.ú. B. B. ako výlučný vlastník pozemku parc. KN-C č. XXXX - orná pôda o výmere 1848 m² v k.ú. B. B..

12. Podanou žalobu sa žalobca domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, zmluvy o budúcej zmluve a určenia, že žalovaná v 2. rade je vlastníčkou v petite špecifikovaných nehnuteľností.

13. Podľa § 137 C.s.p., žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

14. Pôvodná právna úprava zakotvená v Občianskom súdnom poriadku (zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok, účinný do 30.6.2016) neobsahovala všeobecné ustanovenie, ktoré by *expressis verbis* upravovalo prípustnosť žaloby o určenie právnej skutočnosti. V praxi sa však žaloby na určenie právnej skutočnosti (zvyčajne) pripúšťali vo všeobecnej rovine, ak žalobca preukázal na určení právnej skutočnosti naliehavý právny záujem. Prijatím Civilného sporového poriadku došlo k založeniu novej koncepcie určovacích žalôb v podobe ustanovení § 137 písm. c) a písm. d) Civilného sporového poriadku. Táto je založená na tom, že určovacia žaloba má smerovať k určeniu konkrétneho práva, a to k určeniu jeho existencie alebo neexistencie, ak na takomto určení je naliehavý právny záujem. Je samozrejme možné aj naďalej žalovať na určenie právnej skutočnosti, to je ale limitované prípustnosťou takejto žaloby vo väzbe na osobitný právny predpis. Ustanovenie § 137 písm. d) C.s.p. hovorí o tom, že

prípustnosť použitia žaloby o určenie právnej skutočnosti sa viaže na „vyplývanie“ takejto možnosti z osobitného predpisu. Jedinou zákonnou podmienkou jej prípustnosti je teda skutočnosť, že oprávnenie (možnosť) domáhať sa určenia právnej skutočnosti musí vyplývať z osobitného predpisu.

15. Oproti pôvodnej právnej úprave v O.s.p. rozlišuje žaloby na určenie práva (§ 137 písm. c) C.s.p.) a žaloby na určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d/ C.s.p.). U žalôb na určenie práva nová právna úprava zotrvala na preukázaní naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení (s výnimkou ak tento naliehavý záujem vyplýva z osobitného predpisu). U žalôb na určenie právnej skutočnosti podmienila nová právna úprava možnosť ich podania vtedy, ak požadované určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu. Podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu (pozri rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/17/2019).

16. „Dovolačí súd v snahe poskytnúť dovolateľovi odpoveď na jeho námietku nesprávneho právneho posúdenia otázky prípustnosti jeho určovacej žaloby poukazuje na judikát R 1/2023 uverejnený v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR, podľa ktorého žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu (podaná za účinnosti Civilného sporového poriadku) je žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku. Jej prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje podať týmto predpisom špecifikovanú určovaciu žalobu. (Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 20. októbra 2022 sp. zn. 1Obdo/51/2021). Predmetom tohto sporu bolo určenie neplatnosti kúpnej zmluvy na byt. Dovolačí súd v odôvodnení tohto rozhodnutia poukázal na to, že ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu bez akýchkoľvek pochybností považovala žaloby o určenie (ne)platnosti právnych úkonov, podané po 1. júli 2016, za žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) C.s.p., ktorých prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu. Uvedenú rozhodovaciu prax potvrdzujú aj ďalšie rozhodnutia vo veciach sp. zn. 7Cdo/268/2019, 4Obdo/56/2020, 4Obdo/71/2020, 4Cdo/26/2021, 9Cdo/7/2021. Uznesenie sp.zn. 7Cdo/268/2019 z 25. novembra 2020 bolo dokonca publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR ako judikát (R 14/2021). Právny názor, podľa ktorého podľa novej právnej úpravy C.s.p. nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov (právnej skutočnosti), ak to nevyplýva z osobitného predpisu, je prijímaný naprieč senátmi tak občianskoprávneho, ako aj obchodnoprávneho kolégia NS SR. Napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu je v súlade s vyššie citovanou ustálenou rozhodovacou praxou dovolacieho súdu“ (Uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 27.02.2024, sp. zn. 9Cdo/228/2022).

17. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Ustanovenie § 137 písm. d) C.s.p. pripúšťa žalobu o určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Určenie existencie právnej skutočnosti (napr. že právny úkon je neplatný) odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Preto napr. výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná, nemá výpovednú hodnotu, či je v čase jeho vyhlásenia vlastníkom veci žalobca, alebo niekto iný. Z opísaných dôvodov nová právna úprava Civilného sporového poriadku pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva).

18. Žalobca prípustnosť žaloby odvodzoval od § 9b zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Predmetný zákon č. 138/1991 Zb. upravuje pravidlá a postup pri nakladaní s majetkom obce, pričom v úvodných ustanoveniach okrem toho, že uvádza, čo presne predstavuje majetok obce (kde zákon zahŕňa i finančné prostriedky obce), následne tiež v ďalšom odseku vymenúva, na ktoré prípady nakladania s majetkom sa tento zákon nevzťahuje. Jednou z týchto výnimiek je i nakladanie s finančnými prostriedkami, ktoré upravujú osobitné predpisy - zákon č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákon č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Finančné prostriedky získané z úveru pritom tvoria rozpočet obce ako tzv. návratné zdroje financovania rozpočtu obce (viď. § 2 zák. č. 583/2004 Z.z.), pričom práve rozpočet obce, rozpočtový proces i pravidlá rozpočtového hospodárenia sú práve upravené zákonom č. 583/2004 Z.z. Predmetný zákon okrem iného rieši i oprávnenia a podmienky prijímania úverov a pôžičiek obcou a stanovuje následne spôsob hospodárenia s rozpočtovými prostriedkami - podľa schváleného rozpočtu, pričom vymedzuje aj kontrolné mechanizmy (hlavného kontrolóra obce). Žalobca označil za majetok, ktorý bol obcou prevádzaný, práve finančné prostriedky žalovaného v 1. rade získané prijatím úveru, ktoré sa stali návratnými zdrojmi financovania rozpočtu obce - žalovaného v 1. rade. Žalobca mal za to, že sa pri kúpnej zmluve uzavretej medzi žalovanými prevádzali ako majetok obce práve

tieto finančné prostriedky žalovaného v 1. rade spočívajúce v kúpnej cene. Súd však zastáva názor, že žalovaným v 1. rade realizovanú úhradu kúpnej ceny za prevod vlastníckeho práva k pozemku žalovanej v 2. rade nemožno považovať za prevod majetku obce v zmysle zákona č. 138/1991 Zb., ale ide o nakladanie s finančnými prostriedkami z rozpočtu obce, ktorý je upravený zákonom č. 583/2004 Z.z.. Navyše pri zmluve o budúcej kúpnej zmluve nešlo ani o žiaden prevod majetku obce, nakoľko sa ňou žiaden majetok žiadnej zo zmluvných strán neprevádzal.

19. Okrem vyššie uvedeného, ak by sa aj na predmetné prevody mal vzťahovať zákon č. 138/1991 Zb. tak § 9b ods. 1 umožňuje podanie žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý bol obcou prevedený na tretiu osobu buď to fyzickej osobe, ktorá má v obci trvalý pobyt alebo vlastní v obci nehnuteľnosť, alebo osobe, ktorá má na veci právny záujem, a to v prípade, ak prevod majetku obce nebol realizovaný v súlade s § 9a a 9ab. V danom prípade nie sú naplnené viaceré podmienky tohto ustanovenia, V danom prípade šlo o nadobudnutie majetku obcou, kde nie je ani možná aplikácia postupov v zmysle § 9a a 9ab zák. č. 138/1991 Zb. Z § 9a ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. pritom možno jednoznačne vyvodiť, že upravuje podmienky (postup) v prípade predaja majetku obce, nie v prípade nadobudnutia majetku obcou jeho kúpou - čo bol i prípad nadobudnutia pozemku žalovaným v 1. rade dotknutou kúpnu zmluvou. K záveru o tom, že sa nejedná o prípad žaloby o neplatnosť právneho úkonu alebo o určenie vlastníckeho práva podľa § 9b ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb., možno dospieť tiež s ohľadom na logický a gramatický výklad predmetného paragrafu, keď tento umožňuje podať žalobu o neplatnosť právneho úkonu alebo o určenie vlastníctva obce k majetku, ktorý bol obcou prevedený - nie o určenie vlastníckeho práva všeobecne, ale len a práve o určenie vlastníctva obce práve k tomu majetku, ktorý bol predmetom prevodu. Žalobca v danom prípade nežaluje o určenie vlastníckeho práva obce k finančným prostriedkom, ktoré boli v zmysle interpretácie žalobcu ako majetok obce prevedené na žalovanú v 2. rade (čo sa samozrejme javí i ako absurdná žaloba), ale domáha sa určenia vlastníckeho práva tretej osoby - pôvodného vlastníka pozemku k tomuto pozemku, ktorý obec nadobudla (nie predala), a to práve na úkor vlastníctva obce.

20. Navyše žalobca by beztak, keďže nie je fyzickou osobou, ktorá má v obci trvalý pobyt alebo vlastní v obci nehnuteľnosť, musel v zmysle § 9b ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. preukázať svoj právny záujem na veci, čo podľa súdu taktiež nepreukázal. Nepostačuje akýkoľvek iný záujem, vrátane verejného, ale musí ísť o záujem ovplyvňujúci právne postavenie žalobcu ako právnickej osoby. Určenie neplatnosti dotknutých zmlúv by však podľa súdu nemalo absolútne žiadny vplyv na právne postavenie žalobcu - či je kúpna zmluva platná alebo neplatná, nič na právnom postavení žalobcu sa nezmení

21. Žaloba o neplatnosť dotknutých zmlúv nie je prípustná ani s poukazom na ust. § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, nakoľko u žalobcu absentuje právny záujem na podaní takejto žaloby. Aktívne legitimovaným k takejto žalobe môže byť aj subjekt, ktorý nie je účastníkom právneho vzťahu, ak sa žalovaný právny vzťah týka jeho právnej sféry a vyhovenie takejto žalobe by malo priaznivý dopad na jeho právne postavenie. Ako však už súd uviedol, práve postavenie žalobcu však nie je dotknuté napadnutými právnymi úkonmi a ako už bolo uvedené vyššie, žaloby o určenie neplatnosti právnych úkonov, urobených subjektom verejného práva, nemôžu byť mimo zákonný rámec používané ako prostriedok kontroly občanov pri nakladaní s verejným majetkom.

22. Pokiaľ ide o určenie, že žalovaná v 2. rade je výlučným vlastníkom pozemku jedná sa o žalobu podľa § 137 písm. c) C.s.p. a v súlade s týmto ustanovením je nevyhnutné skúmať existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na takomto určení. Vychádzajúc z rozhodovacej praxe súdov žalobca má naliehavý právny záujem na určovacej žalobe vtedy, ak by bez požadovaného určenia bolo ohrozené jeho právo alebo právny vzťah, na ktorom je zúčastnený, alebo ak by sa jeho právne postavenie bez tohto určenia stalo neistým. Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit a súvisí s vyriešením otázky, či sa žalobou môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právneho vzťahu. Je potrebné zistiť, či a ako sa následne požadované určenie môže dotknúť právnych pomerov účastníkov. Cieľom určovacej žaloby je vydanie rozsudku, výrok ktorého odstraňuje žalobcovu neistotu určením či tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je. Naliehavý právny záujem na určení je daný vtedy, ak je aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovanými, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno odstrániť inými právnymi prostriedkami (porov. napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR 5Cdo/117/2007 z 30.05.2008 alebo uznesenie 1Cdo/23/2023 z 27.02.2024). Ako už bolo vyššie uvedené, u žalobcu neexistuje stav objektívnej právnej neistoty voči žalovaným, ktorým by jeho právne postavenie bolo ohrozené.

23. Nakoľko sa právne postavenie žalobcu nijako nezmení, ani nezaloží možnosť uplatnenia žiadneho jeho vynútiteľného práva, nebol preukázaný naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení, čo má bez ďalšieho rovnako za následok zamietnutie žaloby.

24. S prihliadnutím na uvedené súd prvej inštancie žalobu v celom rozsahu zamietol.

25. Výrok o trovách bol odôvodnený ust. § 255 ods. 1 C.s.p.

26. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca. Navrhol rozhodnutie zmeniť a žalobe v celom rozsahu vyhovieť. Alternatívne požadoval rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Ako dôvod uviedol, že súd prvej inštancie príliš úzko interpretoval pojem právny záujem žalobcu a to v kontexte práva na podanie žaloby podľa § 9b zákona č. 138/1991 Zb. Podľa tohto ustanovenia fyzická osoba, ktorá má v obci trvalý pobyt alebo vlastní v obci nehnuteľnosť alebo osoba, ktorá má na veci právny záujem, sa môže domáhať neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý bol obcou preveденý na tretiu osobu ak prevod majetku obce nebol realizovaný v súlade s § 9a a 9ab.

27. Právna teória podporuje chápanie právneho záujmu v širšom kontexte, ktorý by nemal zahŕňať len priame právo (napr. vlastnícke) na konkrétny predmet vlastníctva, ale aj širšie právne záujmy, ako sú napr. právo na ochranu životného prostredia, prístup k informáciám alebo zásady správneho nakladania s majetkom obce. V určitých situáciách môže verejný záujem a záujem obyvateľov obce, resp. združenia obyvateľov obce presahovať právny záujem, najmä keď ide o ochranu verejných hodnôt alebo majetku. Záujem žalobcu na zabezpečení dodržiavania zákonných zásad v procese nakladania s majetkom, ktorý patrí obci, prekračuje rámec osobných preferencií, či všeobecného presvedčenia. Tento záujem je zakotvený v konkrétnych právnych predpisoch, ktoré regulujú správu verejného majetku, ako aj ochranu verejného záujmu, medzi ktorý patria aj finančné prostriedky. Žalobca taktiež poukazuje na skutočnosť, že zvolenie nezákonného postupu pri hospodárení s majetkom obce, ako sú napr. zmluvy uzatvorené v rozpore s pravidlami transparentnosti, predstavujú nielen porušenie práva, ale zároveň predstavujú aj hrozbu pre spravodlivé a efektívne využívanie verejných zdrojov. Takýmto spôsobom sa nezákonné nakladanie s majetkom obce dotýka združení občanov obce, ktorí majú záujem na riadnom hospodárení a ochrane verejných zdrojov.

28. V tejto súvislosti žalobca v širšom kontexte poukazuje aj na právo na dobrú správu vecí verejných, garantované v článku 41 Charty základných práv Európskej únie. Súd prvej inštancie právny záujem žalobcu obmedzil na jeho právne postavenie ako právnickej osoby, na ktoré podľa názoru súdu nemá vplyv napadnutá kúpna zmluva. Právny záujem žalobcu je však potrebné skúmať so zreteľom na individuálne okolnosti prípadu a tiež so zreteľom na cieľ sledovaný podaním určovacej žaloby a konečný zmysel žalobcom navrhovaného rozhodnutia, ktorým má byť ochrana oprávnených záujmov jeho členov ako občanov mesta B. B. pred nehospodárnym, netransparentným a v rozpore so zákonnými pravidlami uskutočneným nakladaním s verejnými prostriedkami. V takom prípade potom právne prostriedky ochrany právneho záujmu občanov obce na riadnom hospodárení s verejnými prostriedkami nesmú byť vykladané reštriktívne, a to predovšetkým v kontexte ústavného práva na prístup k spravodlivosti.

29. Žalobca pri definícii pojmu majetok obce v žalobe analogicky poukazoval na znenie ust. § 2 zákona č. 92/1991 Zb., pričom majetok obce je definovaný aj v § 1 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. Súd prvej inštancie si nesprávne vyložil aj definíciu pojmu majetok obce, a to v kontexte zákonných pravidiel podľa ust. § 9a uvedeného zákona. Prvoinstančný súd použil predovšetkým gramatický výklad ust. § 9a zákona č. 138/1991 Zb. Doslovné znenie zákonného ustanovenia nemožno vykladať absolútne. V prípade, keď to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súdneho výkladu zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov (článok 152 ods. 4 Ústavy), sa súd musí od doslovného znenia právneho textu odchýliť. Viazanosť štátnych orgánov zákonom v zmysle článku 2 ods. 2 Ústavy neznamená výlučnú a bezpodmienečnú nevyhnutnosť doslovného gramatického výkladu aplikovaných zákonných ustanovení. Ustanovenie článku 2 ods. 2 Ústavy nepredstavuje iba viazanosť štátnych orgánov textom, ale aj zmyslom a účelom zákona (III. ÚS 44/2011).

30. S ohľadom na všetky okolnosti prípadu je možné konštatovať, že text relevantnej právnej úpravy podľa ust. § 9b v spojení s § 9a zákona č. 138/1991 Zb. sa môže javiť ako jasný, ale určite nie je kompletný. Právnu úpravu § 9b v spojení s § 9a zákona č. 138/1991 Zb. je preto nutné interpretovať prostredníctvom vyššie uvedených východísk nachádzania práva, a to konkrétne na základe jednotlivých výkladových metód (predovšetkým teologickým a ústavne konformným výkladom súladným s jazykovým vyjadrením predmetného ustanovenia), ktoré sú postačujúcim východiskom pre správnu a hlavne spravodlivú interpretáciu relevantnej právnej úpravy. Súd prvej inštancie použijúc hlavne gramatický výklad pri svojom právnom posúdení veci vyložil právny predpis všeobecne a formalisticky, pričom opomenul vziať do úvahy ostatné a v zmysle uvedených východísk smerodajné metodologické postupy pri výklade právnych predpisov. Pri svojom nesprávnom právnom posúdení nevzal do úvahy účel relevantnej právnej úpravy. Z ust. § 1 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. je jasne vymedzený účel tohto zákona, ktorý okrem iného spočíva v stanovení pravidiel týkajúcich sa hospodárenia s majetkom obcí. Zákonodarcu pri tomto vymedzení účelu zákona neupravil žiadne limity pri stanovení pravidiel vzťahujúcich sa na hospodárenie s majetkom obcí, t.j. či sa pravidlá vzťahujú na nákup alebo predaj. V súlade s uvedenými východiskami je teda potrebné na skutkové okolnosti tohto prípadu aplikovať citované ustanovenia zákona č. 138/1991 Zb. tak, že právo podľa § 9b tohto zákona domáhať sa neplatnosti právneho úkonu obce, ktorá pri takom právnom úkone nedodrжала zákonný postup, sa vzťahuje aj na kúpu a aj na predaj konkrétneho majetku obce, nakoľko sa na takéto právny úkon vždy použijú verejné prostriedky.

31. Čo sa týka vyhodnotenia nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení vlastníckeho práva žalovanej v 2. rade, v tejto súvislosti žalobca poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 06.12.2012 sp. zn. 5Cdo 31/2011, podľa ktorého za dovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ slúži potrebám praktického života. Je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba. Žalobcom požadované určenie vlastníckeho práva je logickým a nevyhnutným vyústením určenia neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, pričom takéto určenie vlastníckeho práva pôvodného vlastníka odstráni stav právnej neistoty po vyslovení neplatnosti kúpnej zmluvy. Je preto nesprávny právny názor súdu prvej inštancie o tom, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Naliehavý právny záujem na podanie takej žaloby v tomto prípade vyplýva z osobitného právneho predpisu, ktorým je zákon č. 138/1991 Zb.

32. Okrem vyššie uvedeného bolo porušené právo žalobcu na spravodlivý proces, ktoré spočíva v nedostatočnom odôvodnení napadnutého rozsudku. Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa článku 46 ods. 1 Ústavy je aj právo strany sporu na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. Súd prvej inštancie sa vôbec nevysporiadal s relevantnou argumentáciou žalobcu týkajúcou sa definície pojmu majetok obce, za ktorý sa považujú aj finančné prostriedky. Definícia tohto pojmu je pritom relevantná k správne mu posúdeniu právneho záujmu žalobcu na podanie žaloby. Prvoinštančný súd preto rezignoval na svoju úlohu ako garanta spravodlivosti a všeobecnej ochrany práv a oprávnených záujmov fyzických a právnických osôb. Keďže súd prvej inštancie rozhodol bez toho, aby sa zaoberal meritórnymi dôvodmi žaloby, odňal žalobcovi právo na prístup k spravodlivosti.

33. Žalovaný v 1. rade navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

34. Odvolací súd v zmysle zásad ust. § 379, § 380 a § 381 C.s.p. preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalobcu nie je opodstatnené.

35. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

36. Pokiaľ ide o námietky žalobcu o porušení jeho práva na spravodlivý proces, s týmito nie je možné sa stotožniť.

37. Pod porušením práva na spravodlivý proces treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom odmietnutia spravodlivosti.

38. Na rokovaní Občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR, ktoré sa uskutočnilo 03. decembra 2015, bolo prijaté zjednocujúce stanovisko, právna veta ktorého znie: „Nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá inú vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b) O.s.p. Výnimočne, keď písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu, môže ísť o skutočnosť, ktorá zakladá prípustnosť dovolania podľa § 237 ods. 1 písm. f) O.s.p.“.

39. Uvedené stanovisko, ktoré bolo publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 2/2016, je potrebné považovať za plne opodstatnené aj v preskúmvanej veci. Obsah spisu neďáva žiadny podklad pre to, aby sa na daný prípad uplatnila druhá veta tohto stanoviska, ktorá predstavuje krajnú výnimku z prvej vety a týka sa výlučne len celkom ojedinelých prípadov, ktoré majú znaky relevantné aj podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva. O taký prípad ide v praxi napr. vtedy, keď rozhodnutie súdu neobsahuje vôbec žiadne odôvodnenie, alebo keď sa vyskytli vady najzákladnejšej dôležitosti pre súdny systém, prípadne ak došlo k vade tak zásadnej, že mala za následok justičný omyl.

40. Je nevyhnutné poznamenať, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces.

41. Odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančného súdu obsahuje náležité vysvetlenie dôvodov, na ktorých prvoinštančný súd založil svoje rozhodnutie a jeho postup bol v súlade s ust. § 220 ods. 2 C.s.p.

42. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Z práva na spravodlivý proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, prebral a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov. Pod procesným postupom sa rozumie len faktická, vydaniu konečného rozhodnutia predchádzajúca činnosť alebo nečinnosť súdu, teda sama procedúra prejednávania veci znemožňujúca strane sporu realizáciu jej procesných oprávnení a mariaca možnosti jej aktívnej účasti na konaní. Tento pojem nemožno vykladať extenzívne jeho vzťahovaním aj na faktickú meritórnú rozhodovaciu činnosť súdu. Postupom súdu možno teda rozumieť iba samotný priebeh konania, nie však konečné rozhodnutie súdu posudzujúce opodstatnenosť žalobou uplatneného nároku.

43. V súvislosti s odvolacími námietkami žalobcu je potrebné poukázať na ust. § 137 písm. c) a d) C.s.p., podľa ktorého žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

44. V prípade posudzovania sporu v zmysle ust. § 137 písm. c) C.s.p., musí žalobca preukázať naliehavý právny záujem. S touto otázkou súvisí vecná legitímácia v spore. Súd skúma vecnú legitímáciu, či už aktívnu alebo pasívnu aj bez návrhu, pričom zistenie nedostatku vecnej legitímácie vedie k zamietnutiu žaloby. Vecná legitímácia vyplýva z hmotného práva. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia (žalobca), nie je nositeľom tohto

hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide. Nie je pritom rozhodujúce subjektívne hľadisko žalobcu, ale vždy je podstatné objektívne hľadisko, t.j. či niekto je alebo nie je účastníkom určitého hmotnoprávneho vzťahu.

45. V posudzovanom prípade žalobca nebol účastníkom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o kúpe nehnuteľností zo dňa 22.02.2024 a ani kúpnej zmluvy zo dňa 26.04.2024. Vo vzťahu k tejto časti žaloby týkajúcej sa určenia neplatnosti právnych úkonov preto žalobcovi oprávnenie podať žalobu v zmysle ust. § 137 písm. c) C.s.p. nepatrí.

46. Právnu skutočnosťou je skutočnosť, s ktorou právna norma spája vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Najčastejšími právnymi skutočnosťami závislými od vôle sú zmluva, odstúpenie od zmluvy, skončenie pracovného pomeru výpoveďou a podobne. Zákonodarca uviedol, že jeho záujmom bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. Takáto žaloba je prípustná len v prípade, ak jej existenciu predpokladá osobitný predpis.

47. V prípade žalobcom požadovaného určenia neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o kúpe nehnuteľností zo dňa 22.02.2024 a kúpnej zmluvy zo dňa 26.04.2024, ide o žalobu v zmysle ust. § 137 písm. d) C.s.p., keďže sa ňou žalobca domáhal určenia právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť týchto dvoch zmlúv. V danom prípade nie je podstatné preukázanie naliehavého právne záujmu zo strany žalobcu ako v prípade žaloby podľa § 137 písm. c) C.s.p. Určenie platnosti alebo neplatnosti tejto právnej skutočnosti sa žalobca mohol domáhať iba v prípade, ak by vyplývala *expresis verbis* z osobitného predpisu. Úspech, resp. neúspech žalobcu v konaní však spočíval v tom, či boli splnené predpoklady na určenie neplatnosti právnych úkonov, ktorých neplatnosti sa žalobca domáhal.

48. Podľa ust. § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, fyzická osoba, ktorá má v obci trvalý pobyt alebo vlastní v obci nehnuteľnosť alebo osoba, ktorá má na veci právny záujem, sa môže domáhať neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý bol obcou prevedený na tretiu osobu, ak prevod majetku obce nebol realizovaný v súlade s § 9a a 9ab.

49. Vyššie uvedené ust. § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. sa ale nevzťahuje na akékoľvek právne úkony ale len na právny úkon prevodu majetku obce na tretiu osobu ak prevod majetku obce nebol realizovaný na základe obchodnej verejnej súťaže, dražbou alebo priamym predajom najmenej za cenu stanovenú podľa osobitného predpisu s výnimkou prípadov, keď tento zákon iný spôsob prevodu pripúšťa. V opačnom prípade nie je možné domáhať sa určenia neplatnosti takéhoto prevodu v zmysle uvedeného ustanovenia a žaloba musí byť pre nesplnenie podmienok zamietnutá.

50. Ak samotným zákonodarca v ust. § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. použil jednoznačný termín „prevod majetku“ je nepochybné, že týmto prevodom sa v danom prípade rozumie predaj majetku obce a to v zmysle ust. § 9b zákona č. 138/1991 Zb.

51. V posudzovanom prípade nešlo o prevod majetku obce jeho predajom, ale išlo o uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o kúpe nehnuteľností a kúpnej zmluvy, ktorými žalovaný v 1. rade nadobúdala od žalovanej v 2. rade ďalšiu nehnuteľnosť do majetku obce. Takéto nadobúdanie ďalšieho majetku nemožno subsumovať pod ust. § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. upravujúce výlučne predaj obecného majetku a nie jeho nadobúdanie.

52. V danom prípade nie je možné pripustiť stav, aby každý mohol namietat' a dovolávat' sa neplatnosti právnych úkonov voči akémukoľvek orgánu štátnej moci bez ohľadu na to, či tu existuje nijaké zákonné usmernenie alebo nie. V posudzovanej veci zákonodarca v ustanovení § 9b Zákona o majetku obcí umožnil fyzickej osobe s trvalým pobytom v obci, fyzickej osobe vlastniacej nehnuteľnosti v obci, ako aj osobe, ktorá má na veci právny záujem, domáhať sa neplatnosti právneho úkonu, avšak iba za splnenia podmienok v tomto zákonnom ustanovení uvedených.

53. S prihliadnutím na uvedené odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 387 C.s.p. rozsudok ako vecne správny potvrdil.

54. Zároveň v odvolacom konaní úspešnému žalovanému v 1. rade bola priznaná i náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % v súlade s ust. § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, ods. 2 C.s.p. s tým, že o výške náhrady týchto trov rozhodne súd prvej inštancie. Pokiaľ ide o žalovanú v 2. rade, tejto náhrada trov odvolacieho konania priznaná nebola, nakoľko v súvislosti s týmto štádiom konania jej žiadne trovy nevznikli.

55. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C.s.p.).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).