

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 16Co/43/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8124208570  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 01. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Kovaľová, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2026:8124208570.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Kovaľovej, PhD. a členov senátu JUDr. Branislava Brezu a doc. JUDr. Petra Molitorisa, PhD. v sporovej veci žalobcu: OZ VEĽKÝ ŠARIŠ, so sídlom Bočná 2832/5, 082 21 Veľký Šariš, IČO: 42344786, zastúpeného: JUDr. Ing. Michal Juhás, advokát, so sídlom Mojmirova 12, 040 01 Košice, IČO: 42 325 463, proti žalovaným: 1/ Mesto Veľký Šariš, so sídlom Námestie sv. Jakuba 1, 082 21 Veľký Šariš, IČO: 00327972, zastúpený: PALŠA A PARTNERI Advokátska kancelária spol. s r. o., so sídlom Masarykova 13, 080 01 Prešov, IČO: 36 492 086, 2/ A. A., nar. XX.X.XXXX, bytom XX B. C., D., E., F., 3/ G. F. A., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX F. XXX, 4/ H. I., nar. X.X.XXXX, bytom XXX H. I., J. K., L. XXXXX, M. N. C., zastúpeného: G. F. A., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX F. XXX, 5/ G. G., nar. X.X.XXXX, bytom O. X, XXX XX P. N., o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 18C/25/2024-133 zo dňa 18.8.2025, takto

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

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

Žalovaným v 2/, 3/, 4/ a 5/ rade sa nepriznáva proti žalobcovi náhrada trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Prešov rozhodol tak, že:  
„I. Žalobu z a m i e t a.

II. P r i z n á v a žalovanému v 1. rade voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku vo veci samej samostatným uznesením.

III. Žalovaným v 2. až 5. rade náhradu trov konania n e p r i z n á v a.“

2. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že žalobca je občianskym združením zaregistrovaným na Ministerstve vnútra SR pod reg. č. VVS/1-900/90-42574 s dátumom vzniku 6.12.2013. Jeho cieľom podľa stanov je okrem iného aj kontrola činnosti Mesta Veľký Šariš a hospodárenia s majetkom mesta.

3. Uznesením č. 4/2024-4/X z 20.2.2024 mestské zastupiteľstvo vo Veľkom Šariši schválilo v bode 1 uzatvorenie zmlúv o budúcich zmluvách, ktorých predmetom je budúce nadobudnutie konkrétnych pozemkov uvedených pod písm. a) do vlastníctva mesta, ako aj 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. a to za podmienky splnenia záväzku investora vykonať na vlastné náklady

miestnu komunikáciu na dopravné napojenie lokality Peterica vrátane záväzku bezodplatného prevodu vlastníckeho práva k tejto ceste a pozemkov pod ňou v prospech mesta pod sankciou 700.000,- eur.

4. Uznosením č. 39/2024-2XII z 26.4.2024 mestské zastupiteľstvo vo P. N. schválilo uzatvorenie kúpnych zmlúv, ktorými Mesto Veľký Šariš nadobúda vlastníctvo ku konkrétnym pozemkom uvedeným pod písm. a) financovaných z úveru podľa písm. b) uznesením z toho istého dňa pod č. 38/2024-1/XII a medzi nimi je uvedená aj parcela č. XXXX - orná pôda o výmere 3936 m<sup>2</sup> a kúpna cena za ňu 196.800,- eur.

5. Dňa 26.4.2024 bola uzavretá zmluva o úvere č. 266/CC/24 medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako veriteľom a Mestom Veľký Šariš ako dlžníkom, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru 2.000.000,- eur za účelom financovania kapitálových výdavkov dlžníka schválených mestským zastupiteľstvom v rokoch 2024-2025.

6. Uzatvoreniu tejto úverovej zmluvy predchádzalo schválenie dlhodobého splátkového úveru do rozpočtu Mesta Veľký Šariš vo výške úverového rámca 2.000.000,- eur od Slovenskej sporiteľne, a.s. uznesením mestského zastupiteľstva č. 38/2024-1/XII z 26.4.2024.

7. Dňa 26.4.2024 bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalovanými v 2/ až 5/ rade ako predávajúcimi a žalovaným v 1/ rade ako kupujúcim. Jej predmetom bol prevod žalovanej nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva kupujúceho za kúpnu cenu v celkovej výške 107.500,- eur, ktorú sa kupujúci zaviazal uhradiť do 31.12.2024.

8. Je nesporné, že Mesto Veľký Šariš odkúpilo aj ďalšie pozemky v lokalite Q. za účelom realizácie investičnej akcie týkajúcej sa rozvoja Mesta Veľký Šariš. Dôkazom je aj uznesenie mestského zastupiteľstva č. 48/2024-5/XIII z 18.6.2024, ktoré k bodu týkajúcej sa investičného zámeru - realizácie zóny občianskej vybavenosti schválilo zámer na odpredaj pozemkov v lokalite Q. formou uzatvorenia nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci ako výsledok obchodnej verejnej súťaže.

9. Žalovaný v 1/ rade schválil uznesením č. 48/2024-5/XIII z 18.6.2024 zámer na odpredaj pozemkov v lokalite Q. 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.

10. Podanou žalobou žalobca napadá neplatnosťou právny úkon - kúpnu zmluvu, čím zároveň napáda zmluvnú voľnosť zmluvných strán, a to strán sporu (žalovaných) s poukazom na porušenia ustanovení Zákona o majetku obcí vystupujúceho na strane kupujúceho.

11. Súd prioritne skúmal procesnú prípustnosť podanej žaloby, a to s poukazom na názor právnej vedy, v zmysle ktorej 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. Kúpna zmluva je súkromnoprávny inštitút - takýto charakter má každá kúpna zmluva (buď ako občianskoprávny alebo ako obchodný záväzkový vzťah), aj keď je predávajúcim alebo kupujúcim verejnoprávny subjekt. Prostriedky kontroly výkonu samosprávy obce/mesta však upravujú verejnoprávne predpisy a len výnimočne - len tam, kde to zákon výslovne ustanovuje (ako napr. vyššie uvedený § 9b Zákona o majetku obcí) - možno do týchto verejnoprávných vzťahov vstupovať prostriedkami súkromného práva (porov. závery rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 13.7.2010 sp. zn. 28Cdo/2037/2010).

12. Súd zastáva názor, že v danom prípade nemožno odvodiť prípustnosť žalobcom podanej žaloby z § 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 zákon 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 označuje 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 žalovanému 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. (porov. rozsudok Okresného súdu Prešov sp. zn. 17C 61/2024 z 27.4.2025).

13. V ďalšom súd poukazuje na to, že v danom prípade ide o žalobu o určenie právnej skutočnosti, ktorá je v zmysle § 137 písm. d) CSP prípustná len v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Zmluvy a iné právne úkony sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). CSP zásadne nepripúšťa určovacie žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to priamo vyplýva z osobitného právneho predpisu.

14. Týmto osobitným právnym predpisom je podľa názoru žalobcu už spomínaný Zákon o majetku obcí a konkrétne § 9b ods. 1. Vychádzajúc z § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb., teda žalobca musí jednak preukázať právny záujem na veci (teda na žalobe o určenie neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy), ale tiež splnenie ďalšej zákonnej podmienky a tou je to, že prevod majetku obce nebol realizovaný v súlade s § 9a a § 9ab citovaného zákona. Z ustanovenia § 9a ods. 1 citovaného zákona jasne vyplýva, že sa ním upravuje postup resp. podmienky pre predaj majetku obce [napr. § 9a ods. 1 písm. c), ods. 2, 10, 11, 12] a nevzťahuje sa na prípady kúpy majetku obcou, preto nie je možné súhlasiť s názorom žalobcu, že spĺňa podmienky na podanie žaloby v zmysle § 9b ods. 1 citovaného zákona, keďže v ňom sa výslovne uvádza, že podmienkou je, že prevod majetku nebol realizovaný v súlade s § 9a a § 9ab, ktoré riešia predaj majetku obce. Napokon vyplýva to z logického a gramatického výkladu ustanovenia § 9b ods. 1, podľa ktorého žalobca môže žalovať buď o neplatnosť právneho úkonu alebo o určenie vlastníctva obce, čo podporuje záver, že pri neplatnosti prevodu vlastníckeho práva musí byť prevádzajúcim obec a nie opačne, inak by nebolo možné žalovať o určenie vlastníctva obce. Úvaha žalobcu, že pri napadnutej kúpnej zmluve boli na výplatu kúpnej ceny použité prostriedky obce z úveru (čo je pravda), však je nesprávna v tom, že z toho dôvodu sa § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. vzťahuje aj na prípady kúpy majetku obcou a to z dôvodov uvedených vyššie. Navyše s poukazom na § 9b ods. 1 citovaného zákona žalobu o neplatnosť právneho úkonu môže podať len osoba, ktorá má na tejto určovacej žalobe právny záujem. Nepostačuje teda akýkoľvek iný záujem vrátane verejného, ale musí ísť o záujem ovplyvňujúci právne postavenie žalobcu ako právnickej osoby. Napadnutá kúpna zmluva však podľa súdu nemá absolútne žiadny vplyv na právne postavenie žalobcu, či je kúpna zmluva platná alebo neplatná, nič na právnom postavení žalobcu sa nezmení (porov. rozsudok Okresného súdu Prešov č.k. 11C 59/2024-153 z 5.2.2025).

15. Žalobu nie je prípustná ani s poukazom na ustanovenie § 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 vyhovie takejto žalobe by malo priaznivý dopad na jeho právne postavenie. Jeho postavenie však nie je dotknuté právnym úkonom (kúpnu zmluvou) 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.

16. Žalobca teda nepreukázal splnenie zákonných podmienok v zmysle § 9b ods. 1 citovaného zákona a rovnako tak u neho absentuje právny záujem nevyhnutný s poukazom na § 34 ods. 2 katastrálneho zákona na podanie žaloby o neplatnosť kúpnej zmluvy, a preto žalobcovi nesvedčí aktívna legitimácia na podanie žaloby vo vzťahu k prvému výroku.

17. Následne sa súd zaoberal procesnou prípustnosťou žaloby o určenie vlastníckeho práva, a teda skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na takomto určení v súlade s ustanovením § 137 písm. c) CSP.

18. Žalobca existenciu naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe nepreukázal. 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 petít 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 30.5.2008 alebo uznesenie 1Cdo/23/2023 z 27.2.2024). Ako už bolo vyššie uvedené, u žalobcu neexistuje stav objektívnej právnej neistoty voči žalovaným, ktorým by jeho právne postavenie bolo ohrozené.

19. Nakoľko sa právne postavenie žalobcu [prípadným navrhovaným vyslovením neplatnosti kúpnej zmluvy ani určením vlastníckeho práva žalovaného v 2/ rade] 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.

20. Splnenie podmienky podľa § 137 písm. c) CSP (preukázanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení), ako aj § 137 písm. d) CSP (prípustnosť žaloby o určenie právnej skutočnosti vyplývajúca z osobitného predpisu) je základným predpokladom pre vyhovieť určujúcej žalobe, a to aj v prípade, ak ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

21. Výrok o trovách konania odôvodnil podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že procesne úspešnému žalovanému v 1/ rade priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Žalovaným v 2/ až 5/ rade žiadne trovy konania nevznikli, preto im náhradu nepriznal.

22. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalobca. Navrhol rozhodnutie zmeniť a žalobe v celom rozsahu vyhovieť, eventuálne navrhoval, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

23. Odvolanie odôvodnil tým, že prvoinštančný súd vec nesprávne právne posúdil a došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

24. Ako dôvod uviedol, že súd prvej inštancie príliš úzko interpretoval pojem právny záujem žalobcu v kontexte práva na podanie žaloby podľa § 9b zákona č. 138/1991 Zb.

25. 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 prevedený na tretiu osobu, ak prevod majetku obce nebol realizovaný v súlade s § 9a a § 9ab.

26. 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 obyvateľa obce, resp. združenia obyvateľov obce, predstavovať právny záujem, najmä keď ide o ochranu verejných hodnôt alebo majetku.

27. 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 napríklad 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 združených 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 Čl. 41 Charty základných práv EÚ. Súd prvej inštancie právny záujem žalobcu obmedzil na jeho právne postavenie ako právnickej osoby, na ktoré podľa názoru súdu nemá vplyv napadnutá kúpna zmluva.

29. 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 Veľký Šariš, pred neehospodárnym, netransparentným a v rozpore so zákonnými pravidlami uskutočneným nakladaním s verejnými prostriedkami.

30. 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.

31. Žalobca pri definícii pojmu majetok obce v žalobe analogicky poukazoval na znenie § 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 § 9a uvedeného zákona.

32. Prvoinštančný súd použil predovšetkým gramatický výklad ustanovenia § 9a zákona č. 138/1991 Zb. za nepripustenie žiadnej analógie. Poukázal, že doslovné znenie zákonného ustanovenia nemožno vykladať absolútne ako to urobil súd prvej inštancie, pretože v prípade ak zo závažných dôvodov to vyžadujú účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov, sa súd vtedy musí doslovne od znenia právneho textu odchýliť. Preto nemožno pri výklade právnych predpisov pristupovať len z hľadiska textu zákona, ale z hľadiska zmyslu a účelu zákona, pričom je dôležitý najmä teologický a systematický výklad vrátane ústavne komfortného výkladu (IV.ÚS/92/2012, I.ÚS/351/2010). Z pohľadu výkladu právneho predpisu je dôležitá argumentácia povahou vecí, v rámci ktorej ide o snahu odvodiť z existujúcich spoločenských vzťahov, teda z toho ako fakticky „funguje realita“, argument pre to, ako by fungovať mala. Preto je nutné rozdeliť pojem „povaha vecí“ s tým, že „vecou“ je predmet právnej regulácie a „povahou“ vecí je spôsob, akým funguje. (IV.ÚS/192/2008, IV.ÚS/69/2012, IV.ÚS/92/2012 atď.)

33. S ohľadom na všetky okolnosti prípadu je v zmysle vyššie uvedeného možné konštatovať, že text relevantnej právnej úpravy podľa § 9b v spojení s § 9a zákona č. 138/1991 Zb. sa môže javiť ako jasný, ale určite nie 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 teleologickým 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 vecí vyložil právny predpis všeobecne a formalisticky, pričom opomenul vziať do úvahy ostatné a v zmysle uvedených východísk smerodajné metodologické postupy pri výklade právnych predpisov.

34. Súd prvej inštancie pri svojom nesprávnom právnom posúdení nezval do úvahy účel relevantnej právnej úpravy. Žalobca na tomto mieste zdôrazňuje, že z ustanovenia § 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. Zákonodarca pri tomto vymedzení účelu zákona neupravil žiadne limity pri stanovovaní pravidiel vzťahujúcich sa na hospodárenie s majetkom obce, 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 nedodržala zákonný postup, sa vzťahuje aj na kúpu a aj na predaj konkrétneho majetku obce, nakoľko sa na takýto právny úkon vždy použijú verejné prostriedky. To znamená, že či sa budú pravidlá nakladania s majetkom obce

vykladať v súlade s vyššie uvedenými východiskami nachádzania práva ako na pravidlá týkajúce sa kúpy majetku obcou, alebo sa bude pojem majetok obce vykladať širšie v súlade s jeho legálnou definíciou aj ako finančné prostriedky, a potom bude aj ich prevod na nákup iného majetku obcou považovaný za prevod podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb., v konečnom dôsledku sa iba takto naplní účel uvedeného zákona.

35. Čo sa týka vyhodnotenia nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení vlastníckeho práva žalovaného v 2/ rade na predmete prevodu, ktorý bol prevedený na žalovaného v 1/ rade dotknutou kúpnu zmluvou, tak žalobca v prvom rade dáva do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 6.12.2012 sp. zn. 5Cdo/31/2011, podľa ktorého „za dovolenú možno považovať určovací žalobu, pokiaľ slúži potrebám praktického života; ....je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba.“ Najvyšší súd SR v rozsudku zo dňa 30.11.2016 pod sp. zn. 8Cdo/90/2013 tiež uviedol, že „naliehavý právny záujem navrhovateľa na požadovanom určení treba skúmať predovšetkým so zreteľom na cieľ sledovaný podaním návrhu a konečný zmysel navrhovaného rozhodnutia.

36. Takéto určenie vlastníckeho práva je logickým a nevyhnutným vyústením určenia neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, pričom takéto určenie vlastníckeho práva pôvodných vlastníkov 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 (žalovaného v 2/ rade). Naliehavý právny záujem na podanie takej žaloby v tomto prípade vyplýva z osobitného právneho predpisu, ktorým je aj v prípade II. výroku petitu žaloby zákon č. 138/1991 Zb.

37. 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 SR 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 finančne prostriedky. Definícia tohto pojmu je pritom relevantná k správne 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.

38. Žalovaný v 1/ rade navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že nie je daný odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP ani § 365 ods. 1 písm. b) CSP. Rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny, bol vyhlásený po riadne vykonanom dokazovaní, pričom odkázal na obsah odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie. Ten správne ustálil skutkový stav a správne právne posúdenie sporu aj rozhodol a pre laickú verejnosť jasne a zrozumiteľne vysvetlil. Rozhodnutie je vo svojich častiach konzistentné a obsahuje argumenty podporujúce jeho skutkový a právny záver, ku ktorým dospel na základe vykonaného dokazovania. V rozsudku sú riadne uvedené východiská súdu prvej inštancie, ako aj hodnotiace závery sú presvedčivé, racionálne a spravodlivé. Poukázal, že do rozhodovacej súdnej praxe do práva na spravodlivý proces nepatrí právo strany sporu, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov a aby bol rozsudok v súlade s jej požiadavkami.

39. K vyjadreniu sa vyjadril žalobca, ktorý zotrval na svojich doterajších vyjadreniach.

40. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 326 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

41. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený aj správny právny záver, a keďže v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančného súdu, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

42. Podstatou odvolacích námietok žalobcu, bolo tvrdenie o tom, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil [§ 365 písm. h) CSP], keď príliš úzko interpretoval jeho právny záujem na podanie žaloby § 9b zákona č. 138/1991 Zb. a porušil aj právo na spravodlivý proces najmä konštatovaním o nepreukázaní jeho naliehavého právneho záujmu na podanie žaloby, bez toho, aby sa v širších súvislostiach zaoberal definíciou pojmu majetku obce, za ktorý sa považujú aj finančné prostriedky.

43. Pokiaľ ide o námietky žalobcu týkajúce sa porušenia jeho práva na spravodlivý proces, s týmito sa odvolací súd nestotožnil.

44. 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 măriaca 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.

45. 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.

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

47. Splnenie podmienky podľa § 137 písm. c) CSP (preukázanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení), ako aj § 137 písm. d) CSP (prípustnosť žaloby o určenie právnej skutočnosti vyplývajúca z osobitného predpisu) je základným predpokladom pre vyhoviecie určujúcej žalobe, a to aj v prípade, ak ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

48. Odvolací súd bol toho názoru, že prvoinštančný súd sa riadne vypořiadal i s námietkami týkajúcimi sa potrebného procesného postupu podľa § 137 CSP. V prípade posudzovania sporu podľa tohto ustanovenia, najmä písmena c) musí žalobca preukazovať naliehavý právny záujem (nie je potrebné ho preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu), s otázkou ktorou súvisí aj vecná legitímácia sporu, či už ide o aktívnu alebo pasívnu, pričom zistenie jej nedostatku vedie k zamietnutiu žaloby. Právna teória nedostatok aktívnej vecnej legitímácie vyvodzuje z toho, že ten kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia, nie je nositeľom tohto oprávnenia, o ktoré v konaní ide.

49. V danom prípade, ako vyplýva z obsahu spisu, žalobca nebol účastníkom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ani kúpnej zmluvy zo dňa 26.4.2024. Je zrejmé, že Mesto Veľký Šariš uzavrelo zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách a kúpne zmluvy aj s inými vlastníckmi v danej lokalite „Q.“. Preto vo vzťahu k tejto časti žaloby, ktorou sa žalobca domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, žalobcovi nepatrí oprávnenie podať žalobu v zmysle § 137 písm. c) CSP.

50. V prípade žalobcom žiadaného určenia neplatnosti kúpnej zmluvy č. 2889/2024 ide o zmluvu, ktorú uzavrel žalovaný v 1/ rade so žalovanými v 2/ až 5/ rade, predmetom ktorej bol prevod vlastníckych práv k predmetu kúpy z predávajúceho, teda žalovaného v 2/ až 5/ rade na žalovaného v 1/ rade ako kupujúceho. V danom prípade preto bolo podstatné ukotvenie v tom, že ide o žalobu podľa § 137 písm. d) CSP, ktorou sa žalobca domáhal určenia právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť právneho úkonu.

Preto určenie platnosti alebo neplatnosti tejto právnej skutočnosti sa žalobca mohol domáhať iba v prípade, ak by vyplývala z osobitného predpisu.

51. Právnu skutočnosťou je skutočnosť, s ktorou právna norma spája vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Právnymi skutočnosťami závislými od vôle sú zmluva, odstúpenie od zmluvy, skončenie pracovného pomeru výpoveďou a pod. 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 účelom určovacej žaloby. Takáto žaloba je prípustná len v prípade, ak jej existenciu predpokladá osobitný predpis. Je nesporné, že žalobca sa domáhal určenia právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť tejto zmluvy. V danom prípade nie je podstatné preukázanie naliehavého právneho záujmu zo strany žalobcu ako v prípade žaloby podľa § 137 písm. c) CSP, pretože určenie platnosti alebo neplatnosti právnych skutočností sa žalobca mohol domáhať iba v prípade, ak by vyplývala z osobitného predpisu. Úspech, resp. neúspech žalobcu v konaní spočíval v tom, či boli splnené predpoklady na určenie neplatnosti právnych úkonov, ktorých neplatnosti sa žalobca domáha.

52. Podľa ustanovenia § 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.

53. Vyššie uvedené ustanovenie § 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.

54. 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 žalovaného v 2/ rade ďalšiu nehnuteľnosť do majetku obce. Takéto nadobúdanie ďalšieho majetku nemožno subsumovať pod ustanovenie § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. upravujúce výlučne predaj obecného majetku a nie jeho nadobúdanie.

55. V danom prípade odvolací súd konštatuje, že na základe skutkových zistení popísaných samotným žalobcom v žalobe, ale zistených aj v priebehu konania, nejde o prevod majetku obce jeho predajom, ale išlo o uzavretie kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný v 1/ rade (Mesto Veľký Šariš) nadobúdala od žalovaného v 2/ rade majetok do vlastníctva obce. Bez ďalšieho nadobúdanie takýmto spôsobom majetku nemožno zaradiť pod ustanovenie § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb., na ktoré sa odvolával aj žalobca, pretože toto ustanovenie upravuje predaj obecného majetku a nie jeho nadobúdanie.

56. Zákonodarca v ustanovení § 9b Zákona o majetku obcí jasne vymedzil, že okrem fyzickej osoby s trvalým pobytom v obci, aj inej osobe, ktorá má na veci právny záujem, sa môže domáhať neplatnosti právneho úkonu, avšak iba v prípade splnenia podmienok uvedených v tomto zákone, pričom v ustanovení § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. jasne vymedzil termín „prevod majetku“.

57. Vzhľadom na tieto skutočnosti odvolací súd preto postupom podľa § 387 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

58. O trovách odvolacieho konania rozhodol tak, že priznal úspešnému žalovanému v 1/ rade trovy odvolacieho konania vo vzťahu k žalobcovi v rozsahu 100 % v súlade s § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP a žalovaným v 2/ až 5/ rade náhradu týchto trov konania vo vzťahu k žalobcovi nepriznal, nakoľko im žiadne nevznikli.

59. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 CSP).

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

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 CSP).

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 CSP).

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 CSP).