

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 7Co/31/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8124208646  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 11. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Breza  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2025:8124208646.1

## 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. M., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcemu v P., na ul. K. č. XXXXX/XX, o určenie neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, o určení neplatnosti kúpnej zmluvy, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 28.03.2025 č.k. 17C 61/2024 - 118, takto

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

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

Žalovanému 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 žalovaným v 1. a 2. rade priznal proti žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu.

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 Veľkom Šariši 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. X. X. - 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 P. 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 žalovaný 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 556 m<sup>2</sup> v k.ú. X. X..

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

6. Dňa 26.04.2024 bola uzavretá zmluva o úvere č. XXX/CC/XX medzi Slovenská sporiteľňa, a.s. ako veriteľom a Mestom X. X. 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 Veľkom X.i 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. X. X. - financovaných z úveru podľa písm. b) uznesenia zo dňa 26.04.2024 č. XX/XXXX-X/XII, pričom je uvedená kúpna cena dotknutého pozemku vo výške 27.522 eur.

8. Dňa 26.04.2024 bola uzavretá Kúpna zmluva č. XXXX/XXXX medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim 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 556 m<sup>2</sup> nachádzajúcej sa v k.ú. X. X. do výlučného vlastníctva kupujúceho za kúpnu cenu 27.522 eur, ktorú sa kupujúci zaviazal uhradiť najneskôr do 6 mesiacov od účinnosti kúpnej zmluvy.

9. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný v 1. rade uzavrel i s ďalšími pôvodnými vlastníckmi pozemkov v lokalite P. zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách a kúpne zmluvy za účelom realizácie investičnej akcie týkajúcej sa rozvoja mesta X. X..

10. Investičný zámer - realizácia zóny občianskej vybavenosti vyplýva i z uznesenia Mestského zastupiteľstva X. X. č. 48/2024-5/XIII z 18.06.2024, ktorým bol schválený zámer na odpredaj pozemkov v lokalite P. 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. X. X. ako výlučný vlastníck pozemku parc. KN-C č. XXXX - orná pôda o výmere 1123 m<sup>2</sup> v k.ú. X. X..

12. Podanou žalobou sa žalobca domáha tak neplatnosti právnych úkonov - zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a na ňu nadväzne uzavretej kúpnej zmluvy, ako aj určenia vlastníckeho práva k pozemku v prospech žalovaného v 2. rade na úkor zapísaného vlastníka - žalovaného v 1. rade. Žalobca ako tretia osoba odlišná od účastníkov zmlúv a prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti prakticky podanou žalobou napadá zmluvnú voľnosť zmluvných strán - žalovaných v 1. a 2. rade, pričom svoje oprávnenie odvodzoval od skutočnosti, že malo podľa neho ísť o prevod majetku obce, pri ktorom došlo k porušeniu zákona o majetku obcí zo strany žalovaného v 1. rade.

13. V prvom rade sa súd zaoberal procesnou prípustnosťou podanej žaloby. V prípade žalôb o určenie neplatnosti právnych úkonov - uzavretých zmlúv - ide o žalobu o určenie právnej skutočnosti, ktorá je v zmysle § 137 písm. d) C.s.p. prípustná len v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Zmluvy a iné právne úkony sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Civilný sporový poriadok 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. Žalobca odvodzoval prípustnosť žaloby od § 9b zák. č. 138/1991 Zb.

14. Žaloby o určenie neplatnosti právnych úkonov urobených subjektom verejného práva (ktorým je i obec) 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 (obdobne viď rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 28Cdo/2037/2010 zo dňa 13.07.2010).

15. V danom prípade nemožno odvodiť prípustnosť žalobcom podanej žaloby z ust. § 9b zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Predmetný zákon 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, a to 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 (§ 2 zákona č. 583/2004 Z.z.), pričom práve rozpočet obce, rozpočtový proces i pravidlá rozpočtového hospodárenia sú právne 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).

16. 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.

17. Zvlášť sa žiada dodať, že pri zmluve o budúcej kúpnej zmluve už toľž nešlo ani o žiaden prevod majetku obce, nakoľko sa ňou žiaden majetok žiadnej zo zmluvných strán neprevádzal.

18. Čo sa týka § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb., tento 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 čoho dôsledku je potrebné konštatovať absenciu aktívnej vecnej legitímácie žalobcu na podanie žaloby, resp. neprípustnosť takejto žaloby, a to či už o určenie neplatnosti právneho úkonu alebo o určenie vlastníckeho práva. Ako už súd uviedol, v prvom rade nejde o prevod majetku obce, ktorý by sa mal vôbec realizovať v súlade s § 9a a 9ab zák. č. 138/1991 Zb. (je to prakticky vylúčené v zmysle § 1 ods. 3 zák. č. 138/1991 Zb.). 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 (napr. § 9a ods. 1 písm. c/, ods. 2, 10, 11, 12 cit. zákona), 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 žalovaného 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.

19. Navyše žalobca by bezťak, 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 (porov. rozsudok Okresného súdu Prešov č.k. 11C 59/2024-153 z 5.2.2025).

20. 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 vyhovie 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.

21. 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.

22. Čo sa týka prípustnosti žaloby o určenie vlastníckeho práva, 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. Ako už súd uviedol 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 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 30.5.2008 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.

23. 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.

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

25. Vzhľadom na uvedené skutočnosti a citovanú právnu úpravu súd zamietol žalobu, nakoľko v konaní nebola preukázaná prípustnosť žaloby podľa § 137 písm. d) C.s.p., ani existencia naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení v zmysle § 137 písm. c) C.s.p. a žalobcovi nesvedčí aktívna vecná legitimácia na podaní žaloby.

26. Výrok o trovách bol odôvodnený ust. § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s ust. § 262 ods. 1 C.s.p.

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

28. 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.

29. 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 (zastrešenej pojmom „osoba“), 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 X. X. pred neehospodárnym, 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.

30. Žalobca pri definícii pojmu majetok obce v žalobe analogicky poukazyval 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. Prvoinštančný súd použil predovšetkým gramatický výklad ust. § 9a zákona č. 138/1991 Zb. za nepripustenia žiadnej analógie.

31. Podľa Nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky III. ÚS 388/2018 zo dňa 16.10.2018, zákonodarca pri tvorbe právneho predpisu spravidla vychádza z toho, čo je bežné z tzv. normálnych prípadov, pričom osobitné špecifické situácie, ktoré život prináša, môžu uniknúť jeho pozornosti. V takých prípadoch nemôžu súdy postupovať formalisticky a zohľadniť iba doslovné znenie zákona, ktorého aplikácia môže mať protiústavné dôsledky. V prípade medzery zákona, ak sú dané podmienky pre dotváranie práva súdom, je súd k dotváraniu práva nielen oprávnený, vychádzajúc z princípu rovnosti, dokonca povinný.

32. 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 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.

33. Čo sa týka vyhodnotenia nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení vlastníckeho práva žalovaného 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.

34. 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 odpoveď 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 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.

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

36. 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.

37. 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.

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

39. 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.

40. 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.“.

41. 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.

42. 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.

43. 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.

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 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.

45. 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.

46. 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.

47. 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.

48. 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.

49. 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 nalievavého 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.

50. 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.

51. 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.

52. 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.

53. 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 ust. § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. upravujúce výlučne predaj obecného majetku a nie jeho nadobúdanie.

54. 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, domáhat' sa neplatnosti právneho úkonu, avšak iba za splnenia podmienok v tomto zákonnom ustanovení uvedených.

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

56. 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 žalovaného v 2. rade, tomuto náhrada trov odvolacieho konania priznaná nebola, nakoľko v súvislosti s týmto štádiom konania mu žiadne trovy nevznikli.

57. 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.).