

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 18C/25/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8124208570
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 08. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dominika Vitteková PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2025:8124208570.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Dominikou Vittekovou PhD. v spore žalobcu: OZ VEĽKÝ ŠARIŠ, so sídlom Bočná 2832/5, 082 21 Veľký Šariš - Kanaš, IČO: 42 344 786, zastúpený: 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: 00 327 972, zastúpený: PALŠA A PARTNERI Advokátska kancelária spol. s r. o., so sídlom Masarykova 13, 080 01 Prešov, IČO: 36 492 086 a 2/ A. A., nar. XX.X.XXXX, bytom XX B. C., Toronto, Ontario, Kanaca, 3/ D. E. A., nar. X.X.XXXX, bytom E. XXX, XXX XX, 4/ F. G., nar. X.X.XXXX, bytom XXX F. G., H. I., J. XXXXX, K. L. C., zast. D. E. A., nar. X.X.XXXX, bytom E. XXX, XXX XX, 5/ D. D., nar. X.X.XXXX, bytom M. X, XXX XX N. L., o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

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**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca žalobou zo dňa 8.10.2024 sa domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy č. 2889/2024 z 26.4.2024 uzavretej medzi žalovaným v 1.rade ako kupujúcim a žalovanými v 2. až 5. rade ako predávajúcimi a žiadal tiež určiť, že žalovaný v 2. rade je podielovým spoluvlastníkom pozemku (spoluvlastnícky podiel 1/4 k celku): KN-C č. 3221, orná pôda o výmere 1075m², nachádzajúcej sa v okrese Prešov, obci N. L., k. ú. N. L., vedenej v tom čase Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, pre k. ú. N. L. na LV č. XXXX, Žalovaný v III. rade je podielovým spoluvlastníkom pozemku (spoluvlastnícky podiel 1/4 k celku): parcela KN-C č. 3221, orná pôda o výmere 1075m², nachádzajúcej sa v okrese Prešov, obci N. L., k. ú. N. L., vedenej v tom čase Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, pre k. ú. N. L. na LV č. XXXX, Žalovaný v IV. rade je podielovým spoluvlastníkom pozemku (spoluvlastnícky podiel 1/4 k celku): parcela KN-C č. 3221, orná pôda o výmere 1075m², nachádzajúcej sa v okrese Prešov, obci N. L., k. ú. N. L., vedenej v tom čase Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, pre k. ú. N. L. na LV č. XXXX, Žalovaný v V. rade je podielovým spoluvlastníkom pozemku (spoluvlastnícky podiel 1/4 k celku): KN-C č. 3221, orná pôda o výmere 1075m², nachádzajúcej sa v okrese Prešov, obci N. L., k. ú. N. L., vedenej v tom čase Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, pre k. ú. N. L. na LV č. XXXX (ďalej len „predmetná nehnuteľnosť“ alebo tiež „žalovaná nehnuteľnosť“), ktoré boli predmetom vyššie uvedenej kúpnej zmluvy. Žalobu odôvodnil tým, že Mesto Veľký Šariš uzavrelo niekoľko zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách a tiež kúpnych zmlúv s viacerými vlastníckymi pozemkov v lokalite „Peterica“ a na financovanie úhrady kúpnych cien uzavrelo zmluvu o úvere so Slovenskou sporiteľňou a.s. dňa 26.4.2024. Zároveň však Mestské zastupiteľstvo vo

N. L. v uznesení č. 4/2024-4/X dňa 20.2.2024 schválilo aj prevod práv a povinností z uzavretých zmlúv, v zmysle ktorých mesto vystupuje v pozícii budúceho kupujúceho na investora PRATO s.r.o. Podľa zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách má budúci kupujúci záujem realizovať v lokalite „Peterica“ investičnú akciu za účelom rozvoja Mesta Veľký Šariš. Napriek tomu Mesto Veľký Šariš postúpilo práva a povinnosti zo zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách na tretí subjekt a uzavrelo úverovú zmluvu, ktorou sa zadlžilo. V žalobe uviedol aj to, že uznesením z 18.6.2024 mestské zastupiteľstvo vo Veľkom Šariši schválilo zámer na odpredaj pozemkov v lokalite „Peterica“ formou uzatvorenia nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci ako výsledok obchodnej verejnej súťaže. Žalobca vyslovil názor, že jeho naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy vyplýva z § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb., pretože napadnutou kúpnu zmluvou ide o prevod majetku obce – jej finančných prostriedkov z úveru na predávajúceho, keďže ide o prostriedky obce použité na výplatu kúpnej ceny. Poukázal tiež na to, že je občianskym združením zastupujúcim obyvateľov Mesta Veľký Šariš, ktorí nemajú iný prostriedok na ochranu svojich práv a ich postavenie je neisté v oblasti hospodárenia mesta s verejnými financiami. Podľa názoru žalobcu žalovaný v 1.rade nakladá s majetkom – finančnými prostriedkami z úveru v rozpore so zákonom a netransparentne, keďže kúpna cena nebola žiadnym spôsobom objektivizovaná, nie je zrejme na základe čoho bola stanovená. Poukázal na § 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Veľký Šariš, podľa ktorého mesto môže nadobúdať majetok odplatne za ceny podľa osobitných predpisov, ak to poslúži rozvoju mesta. Žalobca zdôraznil, že obec nie je súkromný podnikateľský subjekt, ale subjekt, ktorý hospodári s verejnými financiami a daňami od obyvateľov. Aj pri nadobúdaní majetku obce je preto potrebné, aby išlo o objektívne zdôvodnenie výšky kúpnej ceny, definovanie lokality na výkup pozemkov, presné zadefinovanie zámeru obce kúpy nehnuteľností, stanovenie účelu, ktorý sa má kúpou nehnuteľností dosiahnuť. V danom prípade tieto východiská neboli dodržané, čo vyvoláva neistotu u obyvateľov Mesta Veľký Šariš. Žalobca ako právnická osoba má na veci právny záujem, pretože háji verejný záujem obyvateľov mesta – svojich členov, ale jeho naliehavý právny záujem na určení neplatnosti uzavretých zmlúv vyplýva aj z jeho cieľa a úloh v zmysle jeho stanov. V ďalšej časti žaloby žalobca vysvetlil dôvody absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy a to pre porušenie § 7 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. a § 8 ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. a to v dôsledku nehospodárneho, neefektívneho a neúčelného nakladania s majetkom obce, keďže kúpna cena má byť uhradená z úveru pri investičnej akcii, o ktorú má záujem, avšak nie je vypracovaná žiadna projektová dokumentácia a na daný projekt nie sú schválené finančné prostriedky. Mesto Veľký Šariš z majetku mesta neuspokojuje potreby jeho obyvateľov, ale vykonáva činnosť k tomu, aby súkromný podnikateľský subjekt – spoločnosť PRATO s.r.o. mohol rozvíjať svoje aktivity v meste. Obec pritom môže vykonávať vlastnú podnikateľskú činnosť len v záujme potrieb obyvateľov obce a rozvoja obce, čo vyplýva z § 4 ods. 3 písm. i/ zákona č. 369/1990 Zb. Žalobca napokon považoval kúpnu zmluvu za rozpornú s dobrými mravmi, keď žalovaný v 1. rade obchádza zákon, postupuje zmätočne a netransparentne nakladá s verejnými financiami.

2. Žalovaný v 1. rade namietal nedostatok vecnej aktívnej legitímácie žalobcu a procesnú neprípustnosť žaloby.

3. Žalovaný v 2. až 5. rade vo vyjadrení k žalobe v zhode prehlásil, že zmluvu považujú za platnú, predstavuje jeho skutočnú a reálnu vôľu daný pozemok odpredať Mestu Veľký Šariš, čím realizoval svoje vlastnícke právo, obsahom ktorého je aj ich právo slobodne so svojim majetkom nakladať v zmysle § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a Ústavy SR.

4. V replike žalobca zotrval na svojej argumentácii s tým, že vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže je len ďalším krokom, ktorý vykonal žalovaný v 1.rade, ale to nemôže napraviť stav a konanie, ktoré tento žalovaný uskutočnil do času podania žaloby. Obchodná verejná súťaž podľa neho nevyvracia to, že by žalovaný v 1.rade nenakladal nehospodárne s majetkom a nekonal transparentne. Mal za to, že preukázal naliehavý právny záujem na tejto žalobe z dôvodov v nej uvedených.

5. V duplike žalovaný v 1. rade zotrval na svojom písomnom vyjadrení. Reagoval na tvrdenie žalobcu, že jeho vecná legitímácia je daná aj tým, že prezentuje záujem obyvateľov Mesta Veľký Šariš a poukázal na to, že obyvateľ F. Veľký Šariš nie je žalobcom. Opäť vyslovil názor o nedostatku vecnej aktívnej legitímácie žalobcu v tomto spore z dôvodu nepreukázania toho, že je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v tomto konaní ide. Uviedol, že touto určovacou žalobou sa nič nevyrieši a nevytvorí sa pevný základ pre ďalšie právne vzťahy účastníkov sporu. Nedôjde ňou ani k odstráneniu neistoty v práve alebo v ohrození práva žalobcu. Možnosť domáhať sa súdneho rozhodnutia práve takýmto

spôsobom nevyplýva ani z osobitného predpisu. Citoval § 9b ods. 1, 2 zákona č. 138/1991 Zb. a § 137 písm. c/, d/ CSP.

6. Žalovaní v 2. až 5 rade právo dupliky nevyužili.

7. Na nariadenom pojednávaní súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov ako aj ostatným spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

8. 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.

9. 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.

10. Uznesením č. 39/2024-2XII z 26.4.2024 mestské zastupiteľstvo vo N. L. 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. 3230 – orná pôda o výmere 3936 m² a kúpna cena za ňu 196 800 Eur.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Je nesporné, že Mesto Veľký Šariš odkúpilo aj ďalšie pozemky v lokalite Peterica 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 týkajúcemu sa investičného zámeru – realizácie zóny občianskej vybavenosti schválilo zámer na odpredaj pozemkov v lokalite Peterica formou uzatvorenia nájomnej zmluvy s právom kúpy prenajatej veci ako výsledok obchodnej verejnej súťaže.

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

16. Zistený skutkový stav takto právne posúdil:

Podľa § 137 CSP, 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.

Podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), Ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, 10ea) okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. 10eb)

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len zákon č. 138/1991 Zb.) upravuje pravidlá a postup pri nakladaní s majetkom obce. Týka sa však predovšetkým prevodu majetku obce do vlastníctva iného subjektu a prenechanie majetku obce do nájmu.

Podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb.,

(1) Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

a) na základe obchodnej verejnej súťaže,

b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len „dražba“) alebo

c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

(2) Obec zverejní zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.

(3) Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.

(4) Návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe podania návrhu rozhoduje záujemca; obec je povinná zabezpečiť mlčanlivosť o údajoch z podaných návrhov až do uplynutia lehoty na ich predkladanie. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

(5) Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší.

(6) Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.

(7) Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž, ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila. Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov. Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, ak obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod vlastníctva majetku, na ktorý sa podľa § 9 ods. 2 písm. c) vyžaduje jeho súhlas.

(8) Obec je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením obec uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.

(9) Na prevod majetku obce dražbou sa vzťahuje osobitný zákon. 22c)

(10) Obec zverejní zámer predať svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov; táto lehota nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovenej podľa osobitného predpisu 22d) presiahne 40 000 eur. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce 22d) pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.

(11) Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe doručenia cenovej ponuky rozhoduje záujemca; obec je povinná zabezpečiť mlčanlivosť o údajoch z doručených cenových ponúk až do uplynutia lehoty na ich predkladanie. Cenové

ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

(12) Obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu.

(13) Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci

- a) starostom obce,
- b) poslancom obecného zastupiteľstva,
- c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
- d) prednostom obecného úradu,
- e) zamestnancom obce,
- f) hlavným kontrolórom obce,
- g) blízkou osobou 22e) osôb uvedených v písmenách a) až f).

(14) Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 13; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, v ktorej má obec väčšinový obchodný podiel.

(15) Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode

- a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu 22a) alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,
- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
- d) hnuťelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5 000 eur,
- e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci,
- f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,

2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave⁴) a meste Košice⁵) neustanovujú inak.

(16) Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, 22d) okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.

Podľa § 9ab zákona č. 138/1991 Zb.

(1) Osobitné predpisy v oblasti štátnej pomoci nie sú týmto zákonom dotknuté.

(2) Pri nakladaní s cennými papiermi a majetkovými podielmi na právnických osobách, dôsledkom ktorého je zmena vlastníctva, musí obec postupovať podľa § 9a ods. 1 až 14, ak tento postup nevyklučuje osobitný predpis.

(3) Fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora, môže byť nadobúdateľom majetku obce alebo užívateľom jej majetku podľa tohto zákona len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora. Splnenie podmienky podľa prvej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec.

Podľa § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb., 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.

Podľa článku 20 ods. 1 Ústavy SR každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dedenie sa zaručuje.

17. 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.

18. 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).

19. Žalobca opiera procesnú prípustnosť podanej žaloby podľa ust § 9b zákona o majetku obcí. S uvedeným právnym názorom sa súd nestotožňuje.

20. 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 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 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).

21. 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.

22. 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).

23. Žalobu 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. 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.

24. 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.

25. 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 ust. § 137 písm. c) CSP.

26. 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.

27. 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 vynútitelného práva, nebol preukázaný naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení, čo má bez ďalšieho rovnako za následok zamietnutie žaloby.

28. 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.

29. Keďže v konaní nebola preukázaná prípustnosť žaloby podľa § 137 písm. d) CSP ani existencia naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení v zmysle § 137 písm. c) CSP, rovnako nebola preukázaná aktívna vecná legitímácia na podaní žaloby, preto súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

30. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

31. O nároku na náhradu trov konania vo vzťahu k žalobe súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že procesne úspešnému žalovanému v 1. priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške náhrady ktorých konania rozhodne súd až po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa súd v konaní nezistil. Žalovaným v 2. až 5. rade žiadne trovy konania nevznikli, preto im ich náhradu nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov písomne v 2 vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka. Ďalej sa uvedie proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.