

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 11Co/12/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6919202954  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 10. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Deáková  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2020:6919202954.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Deákovovej a sudcov JUDr. Jany Haluškovovej a JUDr. Jozefa Zlochu ako členov senátu, v spore žalobcu: K. V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom v B. C., R. XXXX/X, XXX XX, zastúpeného K. Q. E., A. so sídlom A. R. v V., N. B. XX, XXX XX, proti žalovaným: 1/ N. B. C., Q.: XXXXXXXX, C. XXX/X, XXX XX a 2/ G. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom v B. C., R. XXXX/X, XXX XX, zastúpeného A. S. & N., C., so sídlom v E. E., J. C. X, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o odvolaní žalovaných 1/,2/ proti rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota, č.k. 15C/12/2019-96 zo dňa 28.10.2019, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd určil, že kúpna zmluva zo dňa 13.03.2019, uzavretá medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v katastrálnom území B. a to pozemkov na parcele CKN č. XXXX/XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup>, na parcele F. č. XXXX/XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, je neplatná (prvý výrok) a žalovaným 1/ a 2/ uložil povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi náhradu trov konania v celom rozsahu (druhý výrok).

Z jeho dôvodov vyplýva, že žalobca sa domáhal voči žalovaným 1/,2/ určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú dňa 13.03.2019 medzi sebou uzavreli žalovaný 1/ ako predávajúci a žalovaný 2/ ako kupujúci; predmetom kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti - pozemky v katastrálnom území B. C. na parcele CKN číslo XXXX/XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup> a na parcele CKN číslo XXXX/XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>. Žalovaný 1/ navrhol žalobu zamietnuť; katastrálne konanie na Okresnom úrade B. C. katastrálny odbor nebolo ešte ukončené, bolo podané odvolanie a podľa jeho výsledku žalovaný 1/ rozhodne o svojom ďalšom postupe. Žalovaný 2/ tiež navrhol žalobu zamietnuť, lebo kúpna zmluva vyhovuje zákonným požiadavkám a výhrady voči nej nemôžu mať charakter jej absolútnej neplatnosti.

Okresný súd vychádzal z §9a ods. 1,2,3,4,5,8, §9b ods.1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom k 13.03.2019 (ďalej v texte aj len „zákon o majetku obcí“), §137 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej v texte aj „C.s.p.“) a §39 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej aj len „OZ“). Konštatoval skutkový stav, že medzi stranami nebolo sporné, že dňa 13.03.2019 bola uzavretá kúpna zmluva, ktorou žalovaný 1/ ako predávajúci previedol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na žalovaného 2/ ako kupujúceho; predmetom prevodu boli pozemky na parcele CKN číslo XXXX/XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup> a na parcele CKN číslo XXXX/XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>; dohodnutá kúpna cena predstavovala sumu X.XXX,XX EUR (3,98 EUR za meter štvorcový). Kúpna zmluva bola uzavretá bez verejnej obchodnej súťaže.

Zo zmluvy (článok III.) vyplýva, že odpredaj pozemkov sa uskutočňuje v zmysle a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v B. C. číslo XX/XXXX-N. zo dňa XX.XX.XXXX, v ktorom pod bodom C/6 mestské zastupiteľstvo schválilo odpredaj predmetných pozemkov, označených v bode 7, žalovanému

2/ za kúpnu cenu 250,- Sk za meter štvorcový, t.j. 8,30 EUR/meter štvorcový; kúpna cena bola splatná „do jedného roka v ľubovoľných splátkach bez úročenia istiny“; kupujúci mal hradiť náklady na vyhotovenie geometrického plánu, návrh zmluvy mal byť vyhotovený vedúcou oddelenia správy majetku do 31.10.2002 a s uznesením Mestského zastupiteľstva v B. C. číslo XX/XXXX- zo dňa XX.XX.XXXX, v ktorom pod bodom C/10 mestské zastupiteľstvo schválilo zníženie kúpnej ceny pozemkov na 150,- Sk za meter štvorcový (4,98 EUR/meter štvorcový); návrh zmlúv mal byť vypracovaný do 31.12.2002, a to za účelom „ich ďalšieho využitia“.

Listom zo dňa 06.09.2018 požiadal o odkúpenie predmetných nehnuteľností aj žalobca; jeho žiadosť mesto neakceptovalo.

Návrh na vklad vlastníckeho práva na základe napadnutej kúpnej zmluvy Okresný úrad B. C. katastrálny odbor (ďalej aj len „katastrálny úrad“) ako prvostupňový správny orgán svojím rozhodnutím číslo V XXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX zamietol; voči tomuto rozhodnutiu bolo podané odvolanie žalovaným 2/, o ktorom doposiaľ nebolo právoplatne rozhodnuté.

Okresný súd skúmal, či bola žaloba podaná v súlade s §137 C.s.p.. Vzhľadom na vymedzenie žalobného petitu sa žalobca nepochybne domáha určenia právnej skutočnosti - určenia, že kúpna zmluva, uzavretá medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, je neplatná. Žaloba tohto typu je prípustná len vtedy, ak možnosť jej podania vyplýva z osobitného predpisu, v danom prípade §9b ods. 1 zákona o majetku obcí v platnom znení, z ktorého výslovne vyplýva možnosť domáhať sa okrem iného aj neplatnosti právneho úkonu, ak sú splnené podmienky, že žalobca je fyzická osoba a má trvalý pobyt na území obce. Keďže obidve tieto podmienky v spore sú naplnené a právnym dôvodom podania tejto žaloby je tvrdené porušenie povinnosti mesta previesť nehnuteľný majetok na tretiu osobu inak, ako na základe obchodnej verejnej súťaže dražbou alebo priamym predajom najmenej za cenu stanovenú podľa osobitného predpisu, je pri žalobe tohto druhu daný naliehavý právny záujem, pretože nemusí byť preukazovaný.

Právnou skutočnosťou, ktorá spôsobuje prevod vlastníckeho práva v rovine obligačného práva, je kúpna zmluva. Pri prevode nehnuteľného majetku obce je potrebný osobitný postup pri prejave vôle s plánovaným prevodom, a to vyslovenie súhlasu mestského zastupiteľstva. Tento úkon však len svedčí o tom, že vôľa obce, ktorú následne navonok prejaví primátor ako štatutárny orgán mesta, bola daná. Súhlas mestského zastupiteľstva nemožno považovať za právnu skutočnosť, ktorá má bez ďalšieho za následok prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam. Pri prevode vlastníckeho práva pri uzavretí kúpnej zmluvy dňa 13.03.2019 museli byť dodržané zákonné požiadavky, ktoré platili ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy. Je nepochybné, že prevod vlastníctva sa v danom prípade nerealizoval na základe verejnej obchodnej súťaže alebo dražby, nešlo ani o priamy prevod za cenu, stanovenú podľa osobitného predpisu (všeobecnú, trhovú) - kúpna cena bola odvodená od uznesenia Mestského zastupiteľstva číslo XX/XXXX- v sume 4,98 EUR za meter štvorcový, celkom 1.752,64 EUR. Na daný prevod zjavne nedopadajú ani výnimky z predpísaného spôsobu prevodu vlastníctva podľa §9 ods. 8 zákona o prevode majetku obcí. Uzavretá kúpna zmluva vykazuje teda rozpor so zákonom - s ustanovením §9a ods. 1 zákona o majetku obcí, preto je absolútne neplatná podľa §39 Občianskeho zákonníka.

Nakladanie s obecným i mestským majetkom sa viaže na pomerne striktné podmienky; za účelom zabezpečenia verejnej kontroly zo strany verejnosti zákonodarca s účinnosťou od 01.07.2009 priznal obyvateľom obcí (miest) oprávnenie domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu. V súlade s výkladovým pravidlom, podľa ktorého sa právne predpisy, ustanovené na ochranu určitých subjektov práva vykladajú tak, aby im táto ochrana skutočne bola aj poskytnutá, je neplatnosť právneho úkonu potrebné vysloviť už v štádiu konania predbežného prejednanie sporu, kedy vecnoprávne účinky kúpnej zmluvy ešte nenastali. Opačný výklad, podľa ktorého by bol obyvateľ obce napriek preukázanej vedomosti o uzavretí kúpnej zmluvy nútený čakať na výsledok katastrálneho konania, by túto ochranu neprímerane sprísnil. Žalobca nie je účastníkom katastrálneho konania a o jeho výsledkoch nie je vyzrotený. Preto okresný súd žalobe vyhovel a určil, že kúpna zmluva je neplatná.

O trovách konania rozhodol okresný súd podľa §255 ods. 1 C.s.p. a žalobcovi ako strane v spore úspešnému v celom rozsahu priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne. O výške náhrady rozhodne v zmysle §262 ods. 2 C.s.p. vyšší súdny úradník po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný 1/. Navrhol odvolaciemu súdu rozsudok zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Okresný súd nebral pri svojom rozhodovaní do úvahy skutočnosť, že uznesenia Mestského zastupiteľstva v B. C. sú platné a podľa nich bola vyhotovená predmetná kúpna zmluva.

3. Odvolanie proti rozsudku okresného súdu podal v zákonnej lehote prostredníctvom svojho právneho zástupcu aj žalovaný 2/. Namietal odôvodnenie naliehavého právneho záujmu v zmysle §137 písm. c), d) C.s.p. na podanej žalobe tak, že aj iný občan obce - žalobca má záujem o odkúpenie sporných parciel. Takto modifikovať naliehavý právny záujem nie je možné. Petit žaloby je neprípustný a nemožno ho odôvodniť s poukazom na §9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí. Prvostupňový súd rozhodol predčasne na predbežnom prejednaní sporu bez vykonania akéhokoľvek dokazovania.

4. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniam žalovaných 1/,2/ navrhol rozsudok okresného súdu ako spravodlivý a zákonný potvrdiť a priznať mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Odvolanie je účelové so snahou oddialiť ukončenie procesu nakladania s majetkom mesta. Oznámil, že Úrad geodézie, kartografie a katastra SR rozhodol o odvolaní proti rozhodnutiu okresného úradu B. C. katastrálny odbor číslo G. XXX/XXXX tak, že potvrdil jeho rozhodnutie o zamietnutí návrhu na začatie katastrálneho konania.

5. Ďalšie vyjadrenia v spore podané neboli.

6. Krajský súd, ako súd odvolací, vec prejednal podľa §385 ods. 1 C.s.p., bez nariadenia pojednávania z dôvodov, uvedených v odvolaniach a rozsudok súdu prvej inštancie podľa §389 ods. 1 písm. b) C.s.p. zrušil a podľa §391 ods. 1, 2 C.s.p. vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

7. V zmysle §389 ods. 1 písm. b) C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

8. Krajský súd z predloženého spisu zistil, že výrok rozsudku súdu prvej inštancie je v rozpore s jeho odôvodnením, čo predstavuje nesprávny procesný postup, znemožňujúci strane uskutočňovať jej patriace procesné práva v takej miere, že dochádza k porušeniu práva na spravodlivý proces; ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší.

9. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca po doručení vyjadrení žalovaných 1/,2/ k žalobe vo svojom vyjadrení navrhol okresnému súdu prerušiť súdne konanie do právoplatného skončenia katastrálneho konania, vedeného na Okresnom úrade B. C., katastrálny odbor, číslo G. XXX/XXXX, pretože prebieha správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu (č.l. 54 spisu). Po vyjadrení žalovaného 2/ (č.l. 59 spisu) a žalovaného 1/ (č.l. 79) a doručení Rozhodnutia OÚ B. katastrálny odbor (č.l.73-75) okresný súd predvolal strany sporu na predbežné prejednanie sporu, na ktorom vo veci samej aj rozhodol; zo zápisnice o predbežnom prejednaní sporu (č.l. 94-95), z ďalšieho obsahu spisu, ako i z rozsudku samotného vyplýva, že okresný súd o tomto návrhu na prerušenie konania nerozhodol. V odôvodnení svojho rozhodnutia (č.l. 97, bod 6 rozsudku) okresný súd síce uviedol, že nevyhovet návrhu žalobcu na prerušenie konania z tam uvedených dôvodov, avšak výrok o nevyhovení návrhu na prerušenie konania, resp. o zamietnutí návrhu na prerušenie konania absentuje v rozsudku, a ani akékoľvek iné rozhodnutie o návrhu na prerušenie konania sa v spise nenachádza. Takýto postup okresného súdu vedie odvolací súd vždy ku zrušeniu prvoinštančného rozhodnutia: ak nie je výrok rozhodnutia v súlade s jeho odôvodnením, takýto rozpor spôsobuje nepreskúmateľnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie. Navyše, procesný poriadok v §160 ods. 3 C.s.p. explicitne ukladá súdu postup pre prípad, ak návrhu na prerušenie konania nevyhovie: o zamietnutí návrhu na prerušenie konania súd spolu s rozhodnutím vo veci samej rozhodne.

10. Okresný súd o návrhu na prerušenie konania vôbec nerozhodol, hoci svoj názor v dôvodoch rozsudku prezentoval. Súd prvej inštancie svojím nesprávnym procesným postupom znemožnil stranám sporu uskutočňovať im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Okresný súd síce odôvodnil rozhodnutie v súlade s §220 C.s.p., avšak jeho pochybenie v podobe rozporu medzi výrokom a odôvodnením zakladá vadu konania, ktorá nie je napravitelná odvolacím súdom. Preto neostávalo iné, ako rozsudok okresného súdu v plnom rozsahu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie bez toho, aby sa bližšie zaoberal odvolaniami žalovaných 1/,2/.

11. V ďalšom konaní okresný súd rozhodne o návrhu žalobcu na prerušenie konania (s prihliadnutím na aktuálny stav v správnom konaní) a podľa procesnej aktivity strán sporu zvolí svoj ďalší procesný postup.

12. Okresný súd nanovo rozhodne aj o trovách konania, prvoinštančného i odvolacieho, ktorý výrok ako súvisiaci (§379 písm. a/ C.s.p.) krajský súd tiež zrušil.

13. Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0 (§393 ods. 2 veta druhá C.s.p.). Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0 (§393 ods. 2 veta druhá C.s.p.).

#### **Poučenie:**

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§421 ods. 1 C.s.p.); dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) CSP (§421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 CSP nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C.s.p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§422 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva 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.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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.).

Dovolať musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom; dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.); povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).