

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	6Cdo/156/2022
Identifikačné číslo spisu:	6220200699
Dátum vydania rozhodnutia:	16.04.2024
Meno a priezvisko:	JUDr. Gabriela Klenková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2024:6220200699.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Klenkovej, PhD. a členov senátu JUDr. Ivana Rumanu a Mgr. Miroslava Šeptáka v spore žalobkyne obce Ipeľské Predmostie, Veľká Ves nad Ipľom, Ipeľské Predmostie 133/1, IČO: 00 319 350, zastúpenej spoločnosťou URBÁNI & partners s. r. o., Banská Bystrica, Skuteckého 17, IČO: 36 646 181, proti žalovanej W. M., narodenej XX. I. XXXX, U. Ú., L. XXX/X, zastúpenej spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Marián Kurhajec, s.r.o., Bratislava, Bajkalská 13, IČO: 36 860 662, o určenie vlastníckeho práva, vedenom na Okresnom súde Veľký Krtíš pod sp. zn. 11C/14/2020, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 12Co/61/2021 z 21. apríla 2022, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalovanej náhradu trov dovolacieho konania n e p r i z n á v a.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „odvolací súd“) napadnutým rozsudkom sp. zn. 12Co/61/2021 z 21. apríla 2022, potvrdil rozsudok Okresného súdu Veľký Krtíš (ďalej len „súd prvej inštancie“) č. k. 11C/14/2020-317 zo 4. júna 2021 o zamietnutí žaloby o určenie, že žalobkyňa je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor, zapísanej na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) č. XXXX, k. ú. K. T., obec Ipeľské Predmostie, okres Veľký Krtíš v podiele 1/1 v pomere k celku, pozemku registra C parcelného č. XXXX/XX, ostatná plocha o výmere 2875 m² (ďalej len „sporná nehnuteľnosť“); vyslovil, že žalovaná má nárok na náhradu trov konania proti žalobkyni v rozsahu 100 %; zrušil neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Veľký Krtíš č. k. 11C/14/2020-38 z 18. mája 2020 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 12Co/62/2020 z 27. augusta 2020 zo dňa 18. mája 2020 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 12Co/62/2020-109 zo dňa 27. augusta 2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť 7. septembra 2020 a vykonateľnosť 29. mája 2020.

2. Súd prvej inštancie právne vec posúdil v súlade s ustanovenia § 34, § 37 ods.1, § 48 ods. 1 a 2, § 588 Občianskeho zákonníka, § 11 ods. 4 písm. a), § 13 ods. 1 a 4 písm. b), c), e), a ods. 5 zákona č.

369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 369/1990 Zb.“), § 8 ods. 1, § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“), § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“). Skonštatoval existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení na strane žalobkyne. Žalovaná je zapísaná ako vlastníčka nehnuteľnosti, ku ktorej sa žalobkyňa domáha určenia vlastníckeho práva, preto jedine rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva môže byť spôsobilým podkladom pre zápis zmeny vlastníctva v katastri nehnuteľností. Zároveň považoval za splnenú aj podmienku vecnej legitímácie strán v spore.

2.1. K veci samej následne uviedol, že žalovaná je vedená ako výlučná vlastníčka nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo 6. mája 2019, ktorej vklad bol povolený do katastra nehnuteľností pod V - 775/2019 dňa 19. júla 2019, VZ 37/19. Žalobkyňa najskôr dňa 25. apríla 2017 previedla kúpnu zmluvou spornú nehnuteľnosť na spoločnosť Ragnarok s. r. o., ktorá následne kúpnu zmluvou zo 6. mája 2019 previedla spornú nehnuteľnosť na žalovanú. Žalobkyňa v spore popierala vlastnícke právo žalovanej s tvrdením, že došlo k platnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy z 25. apríla 2017, na základe písomného odstúpenia z 20. apríla 2020. Pri posudzovaní účinnosti adresovaného jednostranného hmotnoprávneho úkonu spoločnosti Ragnarok s. r. o., súd prvej inštancie zistil, že odstúpenie žalobkyne z 20. apríla 2020 bolo odoslané na poštovú prepravu, ktorá zásielka bola uložená na pošte dňa 27. apríla 2020, z dôvodu jej neprevzatia a následne sa vrátila dňa 4. mája 2020 odosielateľovi. Odstúpenie od kúpnej zmluvy však nenadobudlo právne účinky pred podaním žaloby na súd, lebo podľa časovej postupnosti úkonov ku dňu doručenia žaloby nemohli nastať skutočnosti tvrdené žalobkyňou, teda žaloba bola podaná predčasne.

2.2. Žalovaná nadobudla vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo 6. mája 2019, ktorej vklad bol povolený dňa 19. júla 2019, teda po uplynutí dvojročnej lehoty dojednanej v čl. III. bod 3 kúpnej zmluvy z 25. apríla 2017. Kupujúci týmto postupom neporušil podmienky zmluvy. Zároveň obecné zastupiteľstvo žalobkyne pred uplynutím zmluvnej lehoty, dňa 21. marca 2019 odsúhlasilo prevod nehnuteľnosti na nového nadobúdateľa (žalovanú) a odlišne upravilo podmienky výstavby pre žalovanú. Nezačatie výstavby rodinného domu spoločnosťou Ragnarok s. r. o., za daného stavu nemohlo mať za následok podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a vyvolať dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy. Podotkol, že realizácia odstúpenia od kúpnej zmluvy, pokiaľ by išlo o platný právny úkon naplnia znaky šikanózneho výkonu práva priečiaceho sa dobrým mravom, ktorému právo neposkytuje ochranu. Starosta obce ako štatutárny zástupca obce má zákonom výhradné oprávnenie konať v mene obce a prejavovať navonok vytvorenú vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám a nemá kompetenciu vytvárať vôľu obce. Starosta obce nemohol urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžadovalo predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva, pretože úkon by nevyvolal právne účinky. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone, ktorým sa individuálny právny vzťah nielen zakladá, ale aj zmení alebo ruší, je prejavom vôle obce (sp. zn. 50Bdo/45/2013).

2.3. Skonštatoval, že obecné zastupiteľstvo žalobkyne dňa 21. marca 2019 jednohlasne prijalo uznesenie č. 15/2019, ktorým schválilo prevod spornej nehnuteľnosti zo spoločnosti Ragnarok s. r. o. na žalovanú formou kúpnej zmluvy, v ktorej bol vyjadrený záväzok nového majiteľa začať výstavbu rodinného domu najneskôr do jedného roka od nadobudnutia vlastníctva. Starosta ako štatutárny zástupca informoval obecné zastupiteľstvo o písomnom odstúpení z 20. apríla 2020, avšak v konaní nepredložil zápisnicu o konaní a priebehu schôdze obecného zastupiteľstva alebo iný dôkaz preukazujúci, že obecným zastupiteľstvom bolo prijaté uznesenie, ktorým by bolo prijaté uznesenie o schválení odstúpenia od kúpnej zmluvy z 25. apríla 2017. Napokon z písomnej odpovede žalobkyne z 15. marca 2021 vyplýva, že obecné zastupiteľstvo neprijalo uznesenie o schválení odstúpenia od kúpnej zmluvy. Uvedené bolo potvrdené aj výpoveďou svedkyne A. A., pracovníčkou Obecného úradu obce Ipel'ské Predmostie, ktorá o schválení uznesenia o odstúpení od kúpnej zmluvy nemala vedomosť. Vychádzajúc z uvedeného súd prvej inštancie považoval písomné odstúpenie z 20. apríla 2020 od kúpnej zmluvy z 25. apríla 2017, vykonané starostom obce bez predchádzajúceho odsúhlasenia obecným zastupiteľstvom formou uznesenia za neplatný právny úkon, ktorý nevyvolal zamýšľané právne účinky a nevedol k zrušeniu kúpnej zmluvy. Podotkol, že neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy žalobkyňa nemohla dodatočne

konvalidovať vyhlásením poslancov obecného zastupiteľstva, ktorí deklarovali, že dali súhlas starostovi obce na právne úkony súvisiace s navrátením vlastníctva spornej nehnuteľnosti obci.

2.4. Z dôvodu neplatnosti právneho úkonu odstúpenia od kúpnej zmluvy, súd prvej inštancie žalobu o určenie vlastníckeho práva zamietol. Žalobkyňa v spore nepreukázala, že nastali vecno-právne účinky odstúpenia od kúpnej zmluvy z 25. apríla 2017, čím by zo zákona sa obnovilo vlastnícke právo žalobkyne k spornej nehnuteľnosti. Rovnako nepreukázala, že by vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti pred odstúpením od kúpnej zmluvy nebolo nadobudnuté v dobrej viere, dobromyseľnou žalovanou. Poznamenal, že v danom prípade nešlo o prípad nadobudnutia vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti od nevlastníka, preto námietky žalobkyne voči dobromyseľnosti žalovanej pri nadobúdaní vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo 6. mája 2019 od spoločnosti Ragnarok s. r. o. a povolenie vkladu vlastníckeho práva k 19. júlu 2019, bola vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľnosti. Vychádzajúc zo zásady všeobecnej spravodlivosti, ktorá sa uplatňuje v prípadoch kolízie princípov ochrany vlastníckeho práva a princípu dobrej viery, vyššie riziko má znášať nedbalý vlastník ako nadobúdateľ v dobrej viere (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo 16. marca 2016 sp. zn. I. ÚS 549/2015). Zohľadnením individuálnych okolností danej veci, súd prvej inštancie teda dospel k záveru, že žalovaná pri nadobúdaní spornej nehnuteľnosti bola dobromyseľná, o čom svedčia listinné dôkazy a výpovede svedkov N. L., U. N. (starostu obce), ktorí potvrdili súhlas štatutárneho zástupcu obce s prevodom vlastníckeho práva na žalovanú, ktorý prejavil súčinný postoj, o čom svedčí udelené plnomocenstvo žalovanou dňa 6. marca 2010 starostovi obce ku všetkým právnym úkonom v súvislosti s prevodom vlastníckych práv v katastrálnom konaní. Napokon konanie žalovanej potvrdzuje aj vydané stavebné povolenie žalobkyňou z 26. augusta 2019 ako príslušného stavebného úradu. V závere podotkol, že všetky uvedené skutočnosti a dôkazy dosvedčujú konanie žalovanej pri prevode spornej nehnuteľnosti nadobudnutej v dobrej viere. Nesvedčia ale pre záver o tom, žeby žalovaná nadobudnutím vlastníckeho práva od spoločnosti Ragnarok s. r. o. sa malo vyhnúť právnemu následku spojenému s odstúpením od zmluvy z dôvodu nesplnenia zmluvnej povinnosti. Nadväzujúc na uvedené preto žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol. O nároku na náhradu trov konania rozhodol v súlade s § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP.

2.5. Súd prvej inštancie v súlade s § 335 ods. 1 CSP zrušil nariadené neodkladné opatrenie uznesením č. k. 11C/14/2020-38 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 12Co/62/2020-109 z 27. augusta 2020.

3. Odvolací súd sa stotožnil so zisteným skutkovým stavom súdom prvej inštancie, jeho právnym posúdením, ako aj s jeho odôvodnením. V reakcii na argumenty žalobkyne uplatnené v odvolaní, poukázal len na najzásadnejšie aspekty. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným právnym úkonom okamihom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Takýto prejav vôle nie je možné vziať späť, nakoľko jeho dorúčením dochádza k zrušeniu zmluvy od začiatku (ex tunc), preto právnym dôsledkom odstúpenia od zmluvy je vzájomné vysporiadanie podľa zásad o bezdôvodnom obohatení podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa ako predávajúca mala v kúpnej zmluve uzavretej so spoločnosťou Ragnarok s.r.o. upravené dojednanie o možnosti odstúpenia od tejto zmluvy a to z dôvodu scudzenia predmetu kúpy kupujúcim na tretiu osobu v období do dvoch rokov od kúpy spornej nehnuteľnosti, alebo ak kupujúci nezačne s výstavbou rodinného domu na spornej nehnuteľnosti do dvoch rokov od jej nadobudnutia. Z uvedeného je zrejmé, že prvý dôvod nebol naplnený, lebo spoločnosť Ragnarok s. r. o. previedla spornú nehnuteľnosť na žalovanú po viac ako dvoch rokoch. Žalobkyňa dôvod na odstúpenie od zmluvy subsumovala pod dôvod spojený s nezačatím výstavby rodinnej domu na spornej nehnuteľnosti zo strany spoločnosti Ragnarok, s.r.o. Aj keď je odstúpenie od zmluvy jednostranným právnym úkonom, v prípade existencie osobitného subjektu zmluvného vzťahu, akým je aj žalobkyňa (obec), prebieha zrealizovanie odstúpenia od zmluvy vo viacerých fázach. Podľa názoru odvolacieho súdu odstúpenie od predmetnej kúpnej zmluvy musí byť prerokované obecným zastupiteľstvom. Žalobkyňa by sa teda opätovne mohla stať vlastníkom spornej nehnuteľnosti a naproti tomu, by jej mohla vzniknúť povinnosť vydať kúpnu cenu za spornú nehnuteľnosť. Uvedená otázka sa teda týkala majetku obce a jej hospodárenia, keďže by mohlo dôjsť k obnoveniu vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti, ale bolo by potrebné vydať finančné prostriedky z rozpočtu obce na prípadné

vysporiadanie vzťahov, pričom uvedené súvisí aj so životom v obci, s bývaním, obyvateľstvom, výstavbou a pod. Odvolací súd zastával teda názor, že obecné zastupiteľstvo schvaľuje okrem iného aj odstúpenie od zmlúv, ktorými bola obec viazaná, pričom z jeho uznesenia musí byť zrejmé, aký právny úkon sa schvaľuje. Napokon podotkol, že na odstúpenie od zmluvy z 20. apríla 2019 nebolo možné prihliadať, nakoľko išlo o právny úkon, o ktorom rozhoduje obecné zastupiteľstvo a ktoré urobil len starosta obce bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, preto uvedený úkon nemohol vyvolať zamýšľané právne účinky, pretože absentuje prejav vôle obce, a teda ide o neplatný právny úkon. Na základe uvedeného preto neobstoí ani názor žalobkyne, že v prípade, ak obecné zastupiteľstvo schválilo celé znenie uvedenej kúpnej zmluvy, a teda nielen jej podstatné náležitosti, tak prenieslo z nej všetky práva a povinnosti na starostu obce bez potreby ich ďalšieho schvaľovania obecným zastupiteľstvom. Zároveň pripustil, že ak by aj v hypotetickej rovine bol takýto výklad prípustný, zo schváleného uznesenia obecného zastupiteľstva č. 54/2017 na mimoriadnom zastúpení konanom dňa 4. mája 2017, však nevyplýva, že by obecné zastupiteľstvo schválilo celý obsah uvedenej kúpnej zmluvy, resp. aby tvorila prílohu prijatého uznesenia. Predmetom schválenie uvedenej kúpnej zmluvy boli len podstatné náležitosti kúpnej zmluvy. Na základe uvedeného potvrdil napadnutý rozsudok ako vecne správny v celom rozsahu v súlade s § 387 ods. 1 a 2 CSP.

4. Proti uvedenému rozsudku podala dovolanie žalobkyňa (ďalej len „dovolateľka“), ktorého prípustnosť vyvodzovala z ustanovení § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Vzhľadom na obsah odvolania namietala nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia (jeho vágnosť) a predvídateľnosť rozhodnutia sprevádzanú svojvoľnosťou postupu odvolacieho súdu. Nesúhlasila s právnym názorom odvolacieho súdu, ktorý vyhodnotil odstúpenie od kúpnej zmluvy realizované starostom bez rozhodnutia obecného zastupiteľstva za neplatné. Argumentovala tým, že ide o osobitú situáciu a jedinečné okolnosti, ktoré nekorešpondujú s odkazmi súdu prvej inštancie na judikatúru najvyššieho súdu. V rozhodnutí sp. zn. 5Obdo/45/2013 išlo o výpoveď nájomnej zmluvy starostom obce, predmetom ktorej bol nehnuteľný majetok obce o výmere väčšej ako 50 m² a na dobu dlhšiu ako 5 rokov, pri ktorých rozhodovanie v zmysle zásad hospodárenia, ktoré mala obec prijaté, výlučne patrí do kompetencie obecného zastupiteľstva. Citujúc ustanovenia § 9 ods. 1 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb., § 11 ods. 4 písm. a), § 13 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb., dovolateľka považovala za odlišné a jedinečné skutočnosti spočívajúce v tom, že jedinou záväznou podmienkou dojednanou v kúpnej zmluve bolo, že žalovaná bude realizovať na spornej nehnuteľnosti výstavbu rodinného domu. Podľa názoru dovolateľky, obecné zastupiteľstvo uznesením č. 54/2019 schválilo aj samotnú zmluvu, preto následne dôvodila, že žalobkyňa neprijala zásady hospodárenia obce, ktoré by rozdelili kompetencie obce medzi obecným zastupiteľstvom a starostom obce, preto bolo nevyhnutné postupovať výlučne podľa zákona. To znamená, že ak jedine zákon jasne neustanoví rozhodovanie obecnému zastupiteľstvu, čo v danom prípade neustanovil, je v plnej kompetencii rozhodovania za obec výlučne starosta obce. Podľa názoru dovolateľky, ak raz obecné zastupiteľstvo prejavilo vôľu dojednania zmluvnej podmienky (výstavby rodinného domu) a zároveň to odsúhlasilo uznesením aj so znením zmluvy, z uvedeného možno následne vyvodit', že jednoznačná vôľa obecného zastupiteľstva bola v prípade, ak uvedená podmienka nebude splnená a dôjde k porušeniu zmluvy, aby štatutár - starosta realizoval odstúpenie od zmluvy bez ďalšieho schvaľovania. Na potvrdenie správnosti postupu starostu, žalobkyňa poukázala na analogické prípady napr. pri obchodnej verejnej súťaži, pri zmluve o dielo, pri zmluvách, kde vznikne nárok obce požadovať úhradu zmluvných pokút. S poukazom na § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. v spojení s § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb., dovolateľka tvrdila, že obecné zastupiteľstvo schvaľuje najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku bez bližšej špecifikácie. Navyše odstúpenie od zmluvy bez ohľadu na to, či sa schvaľoval len prevod alebo celé znenie zmluvy, nie je majetkovým právom, na ktoré sa vyžaduje rozhodnutie obecného zastupiteľstva. Predmetným odstúpením obec majetok získava, ktoré získanie nie predmetom kogentnej úpravy. V kontexte uvedeného považovala napadnuté rozhodnutie založené na neplatnom odstúpení z dôvodu nedostatočnej právomoci starostu za nesprávne právne posúdenie otázky, ktorá nebola v rozhodovacej praxi vyriešená, čím je daná opodstatnenosť dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Navrhla zrušiť napadnuté rozhodnutia, alebo zmeniť a vo veci samej rozhodnúť. Uplatnila si nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

5. Žalovaná písomné vyjadrenie k dovolaniu nepredložila.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „dovolací súd“) ako súd príslušný na rozhodnutie o dovolaní (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana, v ktorej neprospech bolo napádané rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), po preskúmaní, či dovolanie obsahuje zákonom predpísané náležitosti (§ 428 CSP) a či sú splnené podmienky podľa § 429 CSP, v rámci dovolacieho prieskumu dospel k záveru, že dovolanie nie je dôvodné.

7. Podľa § 419 CSP proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

8. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné sú vymenované v § 420 a § 421 CSP. Z citovaného ustanovenia *expressis verbis* vyplýva, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, tak takéto rozhodnutie nemožno úspešne napadnúť dovolaním.

9. Podľa § 420 CSP 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.

10. Podľa § 431 CSP dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

11. Podľa § 440 CSP dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný.

12. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP sú zásah súdu do práva strany sporu a nesprávny procesný postup súdu reprezentujúci takýto zásah znemožňujúci procesnej strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Podstata 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 a ich spravodlivé rozhodnutie (I. ÚS 26/94).

13. Ustanovenie § 420 písm. f) CSP zakladá prípustnosť a zároveň dôvodnosť dovolania v tých prípadoch, v ktorých miera porušenia procesných práv strany nadobudla intenzitu porušenia jej práva na spravodlivý proces. V zmysle uvedeného ustanovenia treba za nesprávny procesný postup považovať postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zákonnému, ale aj ústavnoprávnemu rámcu, a 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 predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom *denegatio iustitiae* (odmietnutie spravodlivosti).

14. Pod porušením práva na spravodlivý proces (vo všeobecnosti) treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava

priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov v tom - ktorom konkrétnom konaní, pričom miera tohto porušenia znamená porušenie práva na spravodlivý proces; jeho súčasťou je aj náležité odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 559/2018, III. ÚS 47/2019).

15. Pojem „procesný postup“ bol vysvetlený už vo viacerých rozhodnutiach najvyššieho súdu tak, že sa ním rozumie len faktická, vydaniu konečného rozhodnutia predchádzajúca činnosť alebo nečinnosť súdu, teda proces prejednávania sporu znemožňujúci strane sporu realizáciu jej procesných oprávnení a mariaci možnosti jej aktívnej účasti na konaní (R 129/1999, rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/6/2014, 3Cdo/38/2015, 5Cdo/201/2011, 6Cdo/90/2012). 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.

16. V súvislosti s uplatneným dovolacím dôvodom v zmysle § 420 písm. f) CSP dovolateľka namietala nepreskúmateľnosť rozhodnutia odvolacieho súdu z dôvodu jeho nedostatočného odôvodnenia vzhľadom na obsah odvolania, predvídateľnosť rozhodnutia sprevádzanú svojvoľnosťou postupu odvolacieho súdu.

17. Z okolností preskúmvanej veci vyplýva, že žalobkyňa sa v spore domáhala určenia vlastníckeho práva z dôvodu odstúpenia od kúpnej zmluvy dňom 20. apríla 2020 adresovaného žalovanej, ktorá poštová zásielka sa vrátila žalobkyni ako nedoručená dňa 28. apríla 2020, ako aj spoločnosti Ragnarok, s. r. o, ktorá poštová zásielka sa rovnako vrátila ako nedoručená dňa 4. mája 2020. V tejto súvislosti považoval súd prvej inštancie doručenie žalobného návrhu dňa 21. apríla 2020 za predčasné. Otázku platnosti kúpnej zmluvy vrátane otázky platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy súd prvej inštancie posudzoval ako predbežné otázky, po predchádzajúcom skonštatovaní splnenia procesných podmienok určovacej žaloby a vecnej legitímácie strán v spore. V podstatnom vo vzťahu k posúdeniu odstúpenia od kúpnej zmluvy z 20. apríla 2020, bez predchádzajúceho schválenia obecného zastupiteľstva uviedol, že „starosta obce ako štatutárny zástupca obce má zákonom výhradné oprávnenie konať v mene obce a prejavovať navonok vytvorenú vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám a nemá kompetenciu vytvárať vôľu obce. Starosta nemohol urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžadovalo predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva, pretože úkon by nevyvolal právne účinky. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone, ktorým sa individuálny právny vzťah nielen zakladá, ale aj zmení alebo ruší, je prejavom vôle obce (sp. zn. 5Obdo/45/2013). Právnym dôsledkom účinného odstúpenia od kúpnej zmluvy je jej zrušenie, čím sa obnovuje predchádzajúce právne postavenie žalobkyne k spornej nehnuteľnosti. Z pohľadu závažnosti účinkov odstúpenia je zjavné, že majú zásadný význam, pretože sa týkajú vlastnej existencie záväzkovo-právneho vzťahu (kúpnej zmluvy z 25. apríla 2017), ku vzniku ktorého obecné zastupiteľstvo dalo svoj predchádzajúci súhlas. Jedná sa o vyslovenie súhlasu obecného zastupiteľstva so zrušením záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý sa týka majetku obce. Komparáciu výkonu ďalších zmluvných oprávnení zo strany žalobkyne s odstúpením od zmluvy nepovažoval za adekvátnu. Starosta obce ako jej štatutárny zástupca nemohol urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžadovalo predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomu zákon č. 138/1991 Zb., s príslušnými predpismi nedával oprávnenie a jeho právny úkon by nemal právne účinky. Keďže písomné odstúpenie z 20. apríla 2020 od kúpnej zmluvy považoval za neplatný právny úkon, preto žalobe o určenie vlastníckeho práva nebolo možné vyhovieť“.

17.1. Odvolací súd na potvrdenie správnosti právnych záverov vyplývajúcich z rozsudku súdu prvej inštancie, reagujúc len na najzásadnejšie aspekty uplatnenej argumentácie žalobkyne v odvolaní, v podrobnostiach uviedol, že „aj keď je odstúpenie od zmluvy jednostranným právnym úkonom, v prípade existencie osobitného subjektu zmluvného vzťahu, akým je aj žalobkyňa (obec), prebieha zrealizovanie odstúpenia od zmluvy vo viacerých fázach. Odstúpenie od predmetnej kúpnej zmluvy musí byť prerokované obecným zastupiteľstvom, lebo sa týka majetku obce a jeho hospodárenia, keďže by mohlo

dôjsť k obnoveniu vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti, ale by bolo potrebné vydať finančné prostriedky z rozpočtu obce na vysporiadanie vzťahov. Zdôraznil, že rozhodnutie obecného zastupiteľstva o takomto úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva a právne účinky vyvolá len vtedy, ak spĺňa formálne a meritórne náležitosti“. Podľa názoru odvolacieho súdu obecné zastupiteľstvo schvaľuje okrem iného aj odstúpenie od zmlúv, ktorými bola obec zaviazaná, pričom z jeho uznesenia musí byť zrejmé, aký právny úkon sa schvaľuje. V kontexte uvedeného poznamenal, že právny úkon o ktorom rozhoduje obecné zastupiteľstvo, ktorý urobil len starosta bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, preto nemohol vyvolať zamýšľané právne účinky, pretože absentuje prejav vôle obce a teda ide o neplatný právny úkon.

18. Nadväzujúc na uvedené dovolací súd konštatuje, že odôvodnenie odvolacieho súdu uvedené v bodoch 16 až 20 v spojení s odôvodnením uvedeným súdom prvej inštancie v celom jeho kontexte (najmä v bodoch 43 až 58), chápaných ako celok v organickej jednote (II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, IV. ÚS 372/08), spĺňa náležitosti odôvodnenia vyplývajúce z ustanovení § 220 ods. 2 v spojení s § 393 ods. 2 CSP, lebo zodpovedá základnej (formálnej) štruktúre odôvodnenia rozhodnutia. Súslednosti jednotlivých častí odôvodnenia a ich obsahové (materiálne) náplne zakladajú súhrnne ich zrozumiteľnosť aj všeobecnú interpretačnú presvedčivosť. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami, aj úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. V hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť. Argumentácia odvolacieho súdu je koherentná a jeho rozhodnutie konzistentné, logické a presvedčivé, premisy v ňom zvolené aj závery, ku ktorým na ich základe dospel, sú prijateľné pre právnickú aj laickú verejnosť. Vysporiadanie sa s uplatnenými podstatnými odvolacími námietkami, odvolacím súdom možno považovať za dostatočné aj v zmysle § 387 ods. 3 CSP.

19. Podľa názoru dovolacieho súdu dovolateľka nevytýka žiadne nedostatky v procesnom postupe odvolacieho súdu, jej nesúhlas s právnym posúdením odvolacieho súdu, nepredstavuje vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP (R 54/2012, sp. zn. 1Cdo/62/2010, 2Cdo/97/2010, 3Cdo/53/2011, 4Cdo/68/2011, 5Cdo/44/2011, 6Cdo/41/2011, 7Cdo/26/2010 a 8ECdo/170/2014). Skutočnosť, že dovolateľka má odlišný právny názor než odvolací súd, bez ďalšieho nezakladá a nedokazuje ňou tvrdenú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP.

20. V zmysle judikatúry ústavného súdu o tzv. prekvapivé rozhodnutie ide predovšetkým vtedy, ak vyšší súd založí svoje rozhodnutie vo veci na iných, zásadne odlišných právnych záveroch ako nižší súd, pričom zároveň strane konania neumožní vyjadriť sa k týmto iným (odlišným) právnym záverom, teda keď strana nemá možnosť právne argumentovať, prípadne predkladať nové dôkazy, ktoré sa z hľadiska doterajších právnych záverov nižšieho súdu nejavili ako významné (II. ÚS 407/2016); o prekvapivom rozhodnutí možno hovoriť aj za situácie, keď sa aplikuje autoritatívny výklad novej právnej úpravy, ktorý nebol predvídateľný a ktorý vedie k odňatiu práva na súdnu ochranu (sp. zn. II. ÚS 570/2017). O takýto prípad však v preskúmvanej veci nejde.

21. Z ustálenej rozhodovacej praxe najvyššieho súdu vyplýva, že prípadný nedostatok riadneho odôvodnenia dovolaním napadnutého rozhodnutia, nedostatočne zistený skutkový stav alebo nesprávne právne posúdenie veci v zásade nezakladá vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP (R 24/2017). Do úvahy preto neprichádza ani relevantnosť námietky, že odvolací súd nedostatočným odôvodnením rozhodnutia dovolateľke znemožnil, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu jej práva na spravodlivý proces.

22. V tejto súvislosti považuje dovolací súd za potrebné poznamenať, že odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nemusí dať odpoveď na všetky odvolacie námietky uvedené v odvolaní, ale len na tie, ktoré majú pre rozhodnutie o odvolaní podstatný význam, ktoré zostali sporné, alebo na ktoré považuje odvolací súd za nevyhnutné dať odpoveď z hľadiska doplnenia dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie (II. ÚS 78/05). Ako vyplýva aj z judikatúry ústavného súdu, iba skutočnosť, že dovolateľka sa

s právnym názorom odvolacieho súdu nestotožňuje, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti jeho rozhodnutia (I. ÚS 188/06). Odôvodnenie rozhodnutia súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizovateľné základné právo strany sporu na súdnu ochranu, resp. právo na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03, III. ÚS 209/04).

23. Do práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov. Neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania úspešný, teda, aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi. Nie je porušením práva na spravodlivý proces iné hodnotenie vykonaných dôkazov, skutkových tvrdení účastníkov, ako aj iný právny názor súdu na dôvodnosť podaného nároku, resp. uplatnených námietok. Právo na súdnu ochranu nemožno stotožňovať s procesným úspechom účastníka, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom účastníkov konania, vrátane ich dôvodov a námietok (II.ÚS 4/94, II.ÚS 3/97, I.ÚS 204/2010). Je však povinný na zákonom predpokladané a umožnené procesné úkony účastníka primeraným, zrozumiteľným a ústavne akceptovateľným spôsobom reagovať v súlade s platným procesným právom (II. ÚS 675/2014, IV. ÚS 252/04, IV. ÚS 329/04, III. ÚS 32/07).

24. Rovnako Európsky súd pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) stabilne judikuje, že súdne rozhodnutia musia v dostatočnej miere uvádzať dôvody, zároveň však nevyžaduje, aby na každý argument strany bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia, ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija proti Španielsku z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - A, s. 12, § 29, Hiro Balani proti Španielsku z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - B, Georgiadis proti Grécku z 29. mája 1997, Higgins proti Francúzsku z 19. februára 1998). Z práva na spravodlivú súdnu ochranu vyplýva aj povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a návrhmi na vykonanie dôkazov strán s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (Kraska proti Španielsku z 29. apríla 1993; m. m. II. ÚS 410/06, I. ÚS 736/2016).

25. Vychádzajúc z uvedeného dovolací súd konštatuje, že v procesnom postupe odvolacieho súdu nezistil existenciu vady zmätočnosti, preto prípustnosť ani dôvodnosť uplatneného dovolacieho dôvodu v zmysle § 420 písm. f) CSP nie je daná.

26. Podľa § 421 ods.1 CSP 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 riešení ktorej 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.

27. Podľa § 432 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

28. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

29. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna (nie skutková). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu, ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a

interpretácii procesných ustanovení). Na to, aby na základe dovolania podaného podľa uvedeného ustanovenia mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 432 ods. 1 CSP), musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti (vecnej prejednávateľnosti) dovolania, zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia tej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v ustanoveniach § 431 až § 435 CSP. K posúdeniu dôvodnosti dovolania a teda vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení), môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania.

30. V rámci namietaného nesprávneho právneho posúdenia sa dovolateľka nestotožnila s posúdením otázky neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy realizovaného starostom obce bez rozhodnutia obecného zastupiteľstva. Citujúc ustanovenia § 9 ods. 1 písm. e) zákon č. 138/1991 Zb., § 11 ods. 4 písm. a), § 13 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. dôvodila, že u žalobkyne neboli prijaté zásady hospodárenia, ktoré by rozdelili kompetencie obce medzi obecným zastupiteľstvom a starostom obce. Tým, že obecné zastupiteľstvo schválilo celé znenie zmluvy a podmienku výstavby rodinného domu, došlo k naplneniu práv starostu obce sa nimi riadiť s poukazom na § 7 ods. 2 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. Dovolateľka nepovažovala odstúpenie od zmluvy za majetkové právo, ktoré by vyžadovalo rozhodnutie obecného zastupiteľstva. Podotkla, že v čase odstúpenia od kúpnej zmluvy, obec nebola vlastníkom spornej nehnuteľnosti a teda nedochádzalo k rozhodovaniu o majetkových právach. Pri doslovnom výklade zákonov nemožno odstúpenie od zmluvy považovať za nakladanie s majetkom obce, ktorý v tom čase bol jej vlastníctvom. Predmetným odstúpením od zmluvy obec majetok získava, ktoré získanie nie je predmetom kogentnej úpravy. Napokon dovolateľka nesúhlasila s právnym názorom vyplývajúcim z rozsudku najvyššieho súdu z 8. januára 2015 sp. zn. 5Obdo/45/2013, s ktorým sa sudy nižších inštancií stotožnili. Okolnosti preskúmvanej veci považovala za odlišné a jedinečné, spočívajúce v posilnení právomoci starostu v porovnaní s bežnou praxou rozhodovania obecných zastupiteľstiev.

31. V rámci dovolacieho prieskumu skúmania prípustnosti dovolania a vymedzenia uplatneného dovolacieho dôvodu v zmysle § 421 ods. 1 CSP, v súlade s náležitosťami vyplývajúcimi z § 432 CSP, dovolací súd po skonštatovaní prípustnosti dovolania, pristúpil k meritórnemu dovolaciemu prieskumu a teda k posúdeniu namietaného nesprávneho právneho posúdenia nastolenej otázky neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy starostom obce bez predchádzajúceho rozhodnutia obecného zastupiteľstva.

32. Podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb., obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

33. Podľa § 13 ods. 4 písm. d) a ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb., starosta rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce vyhradené obecnému zastupiteľstvu. Starosta je štatutárnym orgánom obce. Starosta môže rozhodovaním o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb v oblasti verejnej správy písomne poveriť zamestnanca obce. Poverený zamestnanec obce rozhoduje v mene obce v rozsahu vymedzenom v písomnom poverení.

34. Podľa § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb., obecné zastupiteľstvo schvaľuje a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu, b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže, c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom, d) prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom, e) nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia, f) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností, g) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo

koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu (ďalej len "koncesná zmluva"), a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, h) zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy alebo zariadenia vo vlastníctve obce prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor.

35. Oprávnenie rozhodovať o nakladaní s majetkom obce je zverené orgánom obce a to obecnému zastupiteľstvu a starostovi obce. Súdna rozhodovacia prax v prípadoch neupravených v zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom obce, ohľadom nakladania s obecným majetkom vychádza z prioritného charakteru kompetencie obecného zastupiteľstva oproti kompetencii starostu obce. V prípade pochybností sa kompetencia vykladá v "prospech" kompetencie obecného zastupiteľstva, ktorá je daná už samotným gramatickým výkladom § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb.

36. Dovolací súd k posúdeniu kompetencií orgánov obce týkajúcich sa nakladania s majetkom obce, poukazuje na právnu vetu vyplývajúcu z rozsudku zo 17. februára 2016 sp. zn. 1Obo/1/2015 publikovaného v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 90/2018 v znení: Ak je rozhodovanie o nakladaní s majetkom obce rozdelené medzi orgány samosprávy obce, t. j. medzi starostu a obecné zastupiteľstvo, pre platnosť právneho úkonu obce sa vyžaduje súlad medzi vôľou obce, ktorú vytvára obecné zastupiteľstvo a vyjadruje vo svojom uznesení a prejavom vôle obce navonok starostom ako jej štatutárnym orgánom. Obecné zastupiteľstvo má právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce a kontrolovať hospodárenie s ním aj v prípade, ak neboli schválené zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce.

37. S riešením právnej otázky týkajúcej sa nakladania s majetkom obce, nie však s posúdením (ne)platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy starostom obce bez predchádzajúceho rozhodnutia obecného zastupiteľstva, sa dovolací súd zaoberal napríklad v rozhodnutiach sp. zn. 2Cdo/284/2006, 5Obdo/45/2013.

38. Z rozsudku najvyššieho súdu z 29. januára 2008 sp. zn. 2Cdo/284/2006 vyplýva, že u obce ako právnickej osoby (§ 18 ods. 2 písm. c) Občianskeho zákonníka a § 1 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb.) je potrebné rozlišovať vykonávanie právnych úkonov od rozhodovania o týchto úkonoch. Zatiaľ čo rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, v rámci organizačnej štruktúry obce o tom, či, resp. aký právny úkon obec urobí (vykoná), právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Funkcia štatutárneho orgánu právnickej osoby, ktorým je nesporne starosta obce (§ 13 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb.), znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t. j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám. Táto funkcia však sama o sebe nezahŕňa jeho výlučné oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok práve v podobe právnych úkonov urobených na základe uvedeného konateľského oprávnenia. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t. j. o tom, či, resp. aký právny úkon obec urobí (prejaví), je zo zákona rozdelená medzi obecnú radu, štatutárny orgán a obecné zastupiteľstvo (porovnaj § 11, § 13 a § 14 zákona č. 369/1990 Zb. v spojení s § 7 a nasl. zákona č. 138/1991 Zb.). Rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá však len vtedy, ak spĺňa formálne a meritórne náležitosti. Ak sa pred súdom vyskytne v občianskom súdnom konaní ako sporná otázka platnosti zmluvy uzavretej medzi obcou a druhým účastníkom zmluvy, ktorej predmetom je niektorý z majetkovoprávnych úkonov, ktorý vyžadoval rozhodnutie obecného zastupiteľstva, musí súd skúmať platnosť prejavu vôle tak z hľadiska formálnych (prijatie uznesenia spôsobom stanoveným v zákone), ako aj z hľadiska meritórnych náležitostí, ktorého jadrom je prejav vôle. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Táto zásada platí aj pre prejavy vôle obce v oblasti občianskeho práva. Kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o majetkovoprávnom úkone a prijaté uznesenie nebolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, nevznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Majetkovoprávne úkony, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo, a ktoré by urobil len starosta bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, by nezaväzovali obec, pretože by tu chýbal prejav vôle obce. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce

rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomu zákon č. 138/1991 Zb. s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky“. Predmetom posúdenia v danej veci bolo uzavretie zmluvy o právnej pomoci, ktorým sa obec zaviazala právnenému zástupcovi vyplatiť odmenu za zastupovanie v sume takmer 8 mil. Sk.

39. Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) v náleze sp. zn. III. ÚS 389/08 z 1. apríla 2009 publikovanom v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 29/2009 v právnej vety vyslovil, že „Majetok obce ako majetok verejnoprávnej korporácie slúžiaci predovšetkým na plnenie jej úloh daných kompetenciami pri výkone samosprávy, ktoré sa realizujú v prospech jednotlivých subjektov práva majúcich k územiu obce právne relevantný vzťah, nemožno z hľadiska právneho režimu nakladania s ním porovnávať s majetkom iných subjektov súkromného práva. Potreba odlišného právneho režimu je daná snahou usmerniť využívanie majetku obce na plnenie úloh verejnoprávnej povahy, chrániť majetok obce pred jeho zneužitím a pred nehospodárnym nakladaním a zabezpečiť jeho čo najefektívnejšie zhodnocovanie a zveľaďovanie, a tým v čo najväčšej možnej miere zabrániť situácii charakterizovanej neschopnosťou obce plniť svoje verejnoprávne funkcie riadne a včas v dôsledku nedostatočnej majetkovej základne. Vychádzajúc z uvedených záverov ústavný súd vyvodzuje, že ustanovenie § 9 ods. 2 písm. b) a c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je potrebné vykladať zužujúco, čo sa týka oprávnenia starostu obce uskutočňovať právne úkony vo veciach hnutelného majetku obce alebo jej majetkových práv v prípade, ak toto nakladanie nie je obmedzené zákonom alebo samotnou obcou prostredníctvom záväzného aktu obecného zastupiteľstva. V tomto kontexte je zároveň potrebné pristúpiť k extenzívnemu výkladu ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ktoré priznáva obecnému zastupiteľstvu právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce, inými slovami, samotná skutočnosť neschválenia zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce obecným zastupiteľstvom mu uvedené právo neodníma. Opačný prístup k výkladu týchto zákonných ustanovení narúša koncepciu zákonodarcu zameranú na ochranu majetkovej základne obce slúžiacej prioritne na plnenie verejných úloh obce a zároveň nerešpektuje požiadavku ústavnej konformity výkladu zákona (čl. 152 ods. 4 v spojení s čl. 65 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky)“. Ústavný súd rozhodol, že rozhodnutím najvyššieho súdu sp. zn. 2Co/286/2006 z 29. januára 2008 nebolo porušené základné právo na súdnu ochranu sťažovateľa podľa čl. 46 ods. 1 ústavy.

40. V rozsudku najvyššieho súdu z 8. januára 2015 sp. zn. 5Obdo/45/2013 bola predmetom posúdenia namietaná neplatnosť výpovede z nájomnej zmluvy. Z jeho odôvodnenia vyplýva, že „úkon výpovede urobený len starostom obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, nie je platným právnym úkonom. Neplatnosť výpovede nájomnej zmluvy nemôže konvalidovať ani dodatočné schválenie na zasadnutí obecného zastupiteľstva 23. júna 2012, uznesením č. 37/06/2012. Podľa článku 5 bod 1 zásad, starosta obce nemohol vytvárať vôľu obce sám, mohol ju len navonok prejavovať, pretože oprávnenie rozhodovať o majetkovoprávnom úkone, akým je výpoveď, patrí obecnému zastupiteľstvu, keďže nielen pre vznik, zmenu, ale aj pre zánik majetkového právneho vzťahu bolo nevyhnutné, aby právny úkon splnil formálne a meritórne náležitosti“.

41. Nadväzujúc na uvedené dovolací súd sa v preskúmvanej veci nestotožnil s prezentovaným názorom dovolateľky, ohľadne nesprávneho právneho posúdenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom, ktorého právnym dôsledkom je zánik zmluvného vzťahu. Starostom obce urobené odstúpenie od kúpnej zmluvy z 20. apríla 2020, uzavretej dňa 25. apríla 2017 so spoločnosťou Ragnarok s.r.o. o prevode spornej nehnuteľnosti, následne prevedenej na základe kúpnej zmluvy uzavretej so žalovanou dňa 6. mája 2019, schválenej uznesením obecného zastupiteľstva č. 15/2019 obce Ipeľské Predmestie dňa 21. marca 2019 (v spise na č. I. 259-264), bez predchádzajúceho schválenia obecným zastupiteľstvom, nemožno považovať za platný právny úkon v súlade s § 34 v spojení s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a s § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb.

42. Pod nakladaním s majetkom obce, resp. pod majetkovoprávnymi úkonmi obce, sa okrem jasne

vymedzených úkonov (§ 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb.) rozumie rozsah právnych úkonov vrátane takých, ktorými sa právny vzťah nielen zakladá, ale aj mení alebo ruší (výpoveď, odstúpenie od zmluvy). Z pohľadu materiálnych požiadaviek na právne úkony sú obce, ich orgány a organizácie povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov. Ide o generálnu klauzulu obsahujúcu materiálnu požiadavku účelu a obsahu právnych úkonov (§ 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb.). Okrem materiálnej generálnej klauzuly sú dôležité aj formálne (procesné a kompetenčné) pravidlá robenia právnych úkonov. Všeobecným následkom porušenia procesných a kompetenčných pravidiel pri robení majetkovoprávnych úkonov obce je v zmysle ustálenej judikatúry najvyššieho súdu - absolútna neplatnosť právneho úkonu, resp. nejde o prejav vôle a nevyvoláva preto ani žiadne právne účinky. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva, a zaviazat' ním obec, pretože mu na to zákon č. 138/1991 Zb. s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie. Pokiaľ obec nemala prijaté zásady hospodárenia, v takom prípade sa ústavný súd prikláňa k extenzívnemu výkladu právomoci obecného zastupiteľstva a zužujúcemu výkladu právomoci starostu ako štatutárneho orgánu (nález ústavného súdu sp. zn. III. ÚS 389/08 z 1. apríla 2009). Ani fakt neschválenia zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce obecným zastupiteľstvom neodníma zastupiteľstvu kompetenciu záväzne sa vyjadrovať k najdôležitejším úkonom týkajúcim sa majetku obce. Obecné zastupiteľstvo tak bude musieť ad hoc odsúhlasiť každý pre obec dôležitý právny úkon. Medzi týmito úkonmi pritom nemusia byť len úkony uvedené v § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb., ale zrejme akýkoľvek nie bežný úkon, resp. úkon, ktorý vzhľadom na svoj rozsah, obsah alebo súvislosti, za ktorých je urobený, nie je štandardne spojený s bežnou prevádzkou obce, najmä ak vytvára neočakávaný záväzok pre obec. Ak tento súhlas nie je daný vopred, je takýto úkon neplatným (doc. JUDr. Kristián Csach, PhD., LL.M.: Nakladanie s majetkom obcí a miest v judikatúre Najvyššieho súdu a Ústavného súdu Slovenskej republiky, uverejnené v časopise Súkromné právo 2/2018).

43. Vychádzajúc z uvedeného dovolací súd na záver dodáva, že aj odstúpenie od kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod spornej nehnuteľnosti urobené starostom obce bez predchádzajúceho schválenia odstúpenia obecným zastupiteľstvom, patrí medzi majetkovoprávne úkony obce, lebo v prípade účinného odstúpenia od zmluvy prichádza do úvahy vysporiadanie vzájomných vzťahov vyplývajúcich zo zrušenej zmluvy v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Vrátenie zaplatenej kúpnej ceny a obnovenie vlastníckeho práva obce k spornej nehnuteľnosti sa týka hospodárenia s majetkom obce a súvisí s rozhodovaním o základných otázkach života obce. V kontexte uvedeného odvolací súd preto správne uzavrel, že rozhodnutie obecného zastupiteľstva o takomto úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce, ktorý sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje okrem iného aj odstúpenie od zmlúv, ktorými bola obec viazaná, pričom z uznesenia musí byť zjavné, aký právny úkon sa schvaľuje. Starosta obce teda v prípadoch založenej rozhodovacej kompetencie obecného zastupiteľstva manifestuje navonok vôľu iného orgánu než svoju vlastnú. Funkcia starostu obce sama osobe nezahŕňa jeho výlučné oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok v podobe právnych úkonov urobených na základe uvedeného konateľského oprávnenia. Napokon dovolací súd poznamenáva, že ani schválenie celého obsahu zmluvy s uvedením dojednanej zmluvnej podmienky pre odstúpenie, nemožno považovať za relevantné v prípade odstúpenia od zmluvy len starostom obce bez predchádzajúceho schválenia tohto úkonu obecným zastupiteľstvom. Platnosť najdôležitejších majetkovoprávnych úkonov obce je podmienená ich výhradným schválením obecným zastupiteľstvom. Výkonanie týchto úkonov bez predchádzajúceho schválenia obecným zastupiteľstvom nie je možné zhojiť dodatočným schválením alebo nahradením prejavu vôle rozhodnutím súdu.

44. Na základe uvedených dôvodov, preto dovolací súd dovolanie ako nedôvodné zamietol v súlade s § 448 CSP.

45. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v súlade s § 453 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP a zásadou úspechu žalovanej v dovolacom konaní, ktorej priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobkyni v plno rozsahu. O výške náhrady trov dovolacieho

konania rozhodne súd prvej inštancie v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

46. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.