

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	8Cdo/169/2025
Identifikačné číslo spisu:	3722201984
Dátum vydania rozhodnutia:	28.01.2026
Meno a priezvisko:	JUDr. Ivan Rumanu
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:3722201984.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ivana Rumanu a členov senátu Mgr. Miroslava Šeptáka a JUDr. Branislava Kráľa, v spore žalobcu H. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom P. XXXX/XX, H., zastúpeného JUDr. Michalom Magdolenom, advokátom so sídlom v Nitre, Farská 50, proti žalovanému Mesto Púchov, Štefánikova 821/21, Púchov, IČO: 00 317 748, zastúpeného advokátskou kanceláriou JUDr. ANTON ŠKOLEK & PARTNERS, s. r. o. so sídlom Treskoňova 816/1, Bytča, IČO: 47 253 223, o určenie času plnenia, vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. PB- 6C/48/2022, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 19. decembra 2024 sp. zn. 17Co/106/2023, takto

rozhodol:

Dovolanie žalobcu z a m i e t a .

II. Žalovaný má proti žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Trenčíne (ďalej len „odvolací súd“) napadnutým rozsudkom sp. zn. 17Co/106/2023 z 19. decembra 2024 potvrdil rozsudok Okresného súdu Trenčín (ďalej len „súd prvej inštancie“) z 29. júna 2023 č. k. 6C/48/2022-101 vo výroku III. a v závislom výroku IV., ktorým tento súd žalobu vo zvyšku zamietol a žalovanému nepriznal náhradu trov konania. Žalovanému nepriznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania a jeho odvolanie odmietol.

2. Uviedol, že súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom výrokom I. konanie v časti o uloženie povinnosti v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 zabezpečiť vypracovanie geometrického plánu s presným zameraním stavebného pozemku - parcely KN č. XXXX/XX o výmere 878 m², k. ú. U. P., v lehote 90 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku zastavil, výrokom II. žalobcovi priznal voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, výrokom III. vo zvyšku žalobu zamietol a výrokom IV. žalovanému nepriznal náhradu trov konania.

2.1. Poukázal na to, že súd prvej inštancie posudzoval žalobu, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že žalovaný je povinný v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 vybudovať a skolaudovať inžinierske siete pre individuálnu bytovú výstavbu parc. KN C XXXX/XXX orná pôda o výmere 878 m²

v k. ú. U. P., obec Púchov a zabezpečiť vypracovanie geometrického plánu s presným zameraním stavebného pozemku - parcely KN č. XXXX/XX o výmere 878 m², k. ú. U. P., v lehote 90 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. Žalobca v žalobe uviedol, že zmluvou o budúcej zmluve zo dňa 13.09.2005 (23.09.2005), uzavretou medzi žalovaným ako budúcim predávajúcim a žalobcom ako budúcim kupujúcim, sa žalovaný zaviazal uzatvoriť v budúcnosti kúpnu zmluvu, ktorou by odpredal parcelu KN č. XXXX/XX o výmere 878 m², k. ú. U. P.. Táto parcela bola zameraná predbežným geometrickým plánom č. 10882448-100/97 a bola vytvorená z parcely KN č. XXXX/XX, zapísanej na LV č. 1, k. ú. U. P.. Kúpna cena bola dohodnutá na 300,- Sk/m², pričom žalobca uhradil v zmysle čl. 2 Zmluvy o budúcej zmluve preddavok na zaplatenie kúpnej ceny vo výške 131 700,- Sk. V Zmluve o budúcej zmluve sa žalovaný zaviazal vybudovať inžinierske siete pre IBV a k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy malo dôjsť v lehote 30 dní odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia na inžinierske siete pre IBV. V Zmluve o budúcej zmluve však nebol dohodnutý čas splnenia tejto povinnosti - vybudovania inžinierskych sietí pre IBV. Vzhľadom na skutočnosť, že doposiaľ nebola táto povinnosť vybudovať inžinierske siete pre IBV splnená a nie je určený ani čas plnenia, žalobca žiadal, aby čas plnenia určil súd, keďže bez takéhoto určenia zostáva plnenie žalovaného na jeho ľubovôli.

2.2. Žalovaný navrhoval žalobu zamietnuť s tým, že Zmluva o budúcej zmluve bola uzatvorená vtedajším primátorom Mesta Púchov bez súhlasu mestského zastupiteľstva, pričom v samotnej Zmluve o budúcej zmluve zároveň absentujú riadne náležitosti takto uzatváraného právneho úkonu, čo spôsobuje v oboch prípadoch jej absolútnu neplatnosť.

2.3. V priebehu konania, pred začatím pojednávania žalobca zobral žalobu v časti o uloženie povinnosti zabezpečiť vypracovanie geometrického plánu s presným zameraním parcely KN č. XXXX/XX o výmere 878 m², k. ú. U. P., v lehote 90 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku späť, preto súd prvej inštancie konanie v tejto časti konanie podľa § 145 ods. 2 CSP aj bez súhlasu žalovaného zastavil.

2.4. Po vykonanom dokazovaní súd prvej inštancie dospel k záveru, že v zostávajúcej časti je žaloba nedôvodná. Vykonaným dokazovaním zistil, že dňa 23.09.2005 bola uzatvorená Zmluva o budúcej zmluve medzi žalovaným ako budúcim predávajúcim a žalobcom ako budúcim kupujúcim, ktorej predmetom bol záväzok zmluvných strán uzatvoriť v budúcnosti kúpnu zmluvu, ktorou budúci predávajúci odpredá budúcemu kupujúcemu parcelu KNC č. XXXX/XX o výmere 878 m², k. ú. U. P., za kúpnu cenu 300 Sk/m². Žalovaný ako budúci predávajúci sa zaviazal, že do 30 dní po vydaní kolaudačného rozhodnutia na inžinierske siete pre IBV odpredá budúcemu kupujúcemu parcelu KNC č. XXXX/XX o výmere 878 m², v k. ú. U. P.. Žalovaný ako budúci predávajúci zároveň prehlásil, že po vybudovaní inžinierskych sietí pre IBV zabezpečí vypracovanie geometrického plánu s presným zameraním jednotlivých stavebných pozemkov, vrátane pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy.

2.5. Súd prvej inštancie vec právne odôvodnil ustanoveniami § 39, § 50a ods. 1, § 564 Občianskeho zákonníka, § 9 ods. 1, ods. 2 písm. a) a § 11 ods. 4 písm. a) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení účinnom od 01.09.2004 do 31.12.2008 s tým, že v konaní nebolo sporným, že strany predmetnú Zmluvu o budúcej zmluve uzatvorili, že v čl. III. bod 2 zmluvy bola dojednaná povinnosť žalovaného - Mesta Púchov (ako budúceho predávajúceho) do 30 dní po vydaní kolaudačného rozhodnutia na inžinierske siete pre IBV odpredať budúcemu kupujúcemu (žalobcovi) predmetnú parcelu, a že žalovaný inžinierske siete pre IBV nevybudoval. Spornou otázkou bola platnosť uvedenej Zmluvy o budúcej zmluve, keď sa žalovaný bránil tým, že predmetná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom, namietal absenciu súhlasu mestského zastupiteľstva a tiež absenciu podstatných náležitostí zmluvy, ktorá mala byť v budúcnosti uzatvorená s tým, že jej obsahové znenie je nejasné a nezrozumiteľné.

2.6. Súd prvej inštancie dospel k záveru o neplatnosti Zmluvy o budúcej zmluve podľa § 39 Občianskeho zákonníka (a tým aj k nedôvodnosti žaloby) pre porušenie ust. § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku v obci v znení účinnom od 01.09.2004 do 31.12.2008, z dôvodu, že tento aj v čase uzatvorenia Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 vyžadoval schválenie takejto zmluvy obecným zastupiteľstvom. Keďže v danom prípade uzavretiu danej zmluvy nepredchádzal súhlas mestského zastupiteľstva v Púchove (zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľného majetku Mesta Púchov

- parcely KN č. XXXX/XX o výmere 878 m², k. ú. U. P. za kúpnu cenu 300 Sk/m² schválený nebol), nemohol vtedajší primátor Mesta Púchov túto Zmluvu o budúcej zmluve uzatvoriť.

2.7. K námietkam žalobcu dodal, že hoci v zmysle zákonného textu sa schválenie vyžadovalo len na samotný zmluvný prevod, súd bol názoru, že už na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve, na základe ktorej by sa v budúcnosti mala uzatvoriť zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, sa vyžadovalo schválenie obecným zastupiteľstvom, čo bolo dané predovšetkým účelom tohto zákonného ustanovenia, ktorým je ochrana vlastníctva obce k nehnuteľnostiam. Bolo by bezvýznamné chrániť obec pred uzatvorením zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, keď sa už obec v Zmluve o budúcej zmluve zaviazala k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti. Na podporu svojich záverov citoval rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/284/2006 z 29.01.2008, 3Odo/21/2002 a poukázal na nálezy Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 zo dňa 01.04.2009 a II. ÚS 630/2017 zo dňa 18.10.2017, ako aj rozhodnutia Krajského súdu v Trenčíne z 23.08.2017, sp. zn. 8Cob/358/2014, Krajského súdu Košice, sp. zn. 3Co/377/2017 z 31.01.2019 a Krajského súdu Prešov sp. zn. 4Cob/21/2018 z 16.05.2019. Tvrdeniami žalobcu ohľadom vydržania predkupného práva k nehnuteľnosti sa súd prvej inštancie nezaoberal, nakoľko otázku vydržania predkupného práva pre toto konanie považoval za irelevantnú s tým, že vydržaním môže vzniknúť len vlastnícke právo alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu, nie však predkupné právo. Napokon súd prvej inštancie dodal, že nepovažuje námietku žalovaného ohľadom absolútnej neplatnosti Zmluvy o budúcej zmluve z dôvodu absencie času trvania zmluvy, resp. konkrétneho dátumu, za dôvodnú, keď vykonaním dokazovaním mal za preukázané, že v zmluve o budúcej zmluve bola riadne dojednaná 30 dňová lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy plynúca od vydania kolaudačného rozhodnutia. Súd prvej inštancie nevykonal navrhnutý dôkaz pripojením a oboznámením katastrálneho spisu Okresného úradu Púchov, katastrálny odbor k LV č. X, k. ú. U. P., tiež pripojením a oboznámením spisu Okresného súdu Trenčín sp. zn. PB-7C/49/2022 a sp. zn. PB-4C/23/2022 - Zmluva o budúcej zmluve, taktiež výsluchom J. O., E. E., E. S. U., O. E. Q. P., O. E. J., keďže navrhované dôkazy nemohli vzhľadom na absolútnu neplatnosť posudzovaného právneho úkonu pre chýbajúce predchádzajúce schválenie zo strany mestského zastupiteľstva nič zmeniť na závere súdu, že iba schválenie právneho úkonu zo strany príslušného orgánu obce vo forme zodpovedajúcej zákonu predstavuje podmienku platnosti právneho úkonu obce.

2.8. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 257 CSP a § 256 CSP. V časti späťvzatej žaloby konštatoval, že dôvodom späťvzatia žaloby bola skutočnosť, že žalovaný v priebehu konania dal vypracovať geometrický plán, čím v tejto časti odpadol predmet sporu, žalobcovi tak nezostala iná možnosť než v uvedenej časti vziať žalobu späť. Zastavenie konania v tejto časti tak procesne zaviniť žalovaný, a preto súd prvej inštancie priznal žalobcovi voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. V zostávajúcej časti, v ktorej súd prvej inštancie žalobu zamietol, konštatoval, že právo na náhradu trov konania v tejto časti by vzniklo úspešnému žalovanému. Súd prvej inštancie však považoval za potrebné aplikovať § 257 CSP a z dôvodov hodných osobitného zreteľa žalovanému nepriznať právo na náhradu trov konania, a to s poukazom na okolnosti, ktoré viedli žalobcu k podaniu žaloby. Zmluvu o budúcej zmluve pripravoval žalovaný (mesto), pričom žalobca nemohol žiadnym spôsobom ovplyvniť predmet (či schvaľovanie) tejto zmluvy. Žalobca v presvedčení o jej platnosti požadoval od žalovaného splnenie povinností, ku ktorým sa zaviazal v predmetnej zmluve. Keďže žalovaný odmietol plniť, obrátil sa žalobca žalobou na súd. Taktiež súd prvej inštancie prihliadol na konanie žalovaného, keď tento od počiatku spochybňoval platnosť zmluvy a vedomý si tejto skutočnosti, doposiaľ nevrátil žalobcovi preddavok, ktorý žalobca uhradil v zmysle predmetnej zmluvy. S poukazom na uvedené, súd prvej inštancie považoval za spravodlivé, aby žalobca v tejto časti neznášal trovy konania, a preto žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal.

3. Proti rozsudku podali odvolanie žalobca (proti výrokom III. a IV), aj žalovaný (proti výrokom II. a IV).

3.1. Pokiaľ išlo o odvolanie žalovaného, odvolací súd toto ako oneskorene podané odmietol (§386 písm. a/ CSP).

3.2. Pokiaľ išlo o odvolanie žalobcu (v rozsahu napadnutých výrokov III. a IV.), odvolací súd po

preskúmaní napadnutých výrokov rozsudku a predchádzajúceho procesného postupu súdu prvej inštancie v rozsahu odvolacích námietok (§ 379 ods. 1, § 380 ods. 1, 2 CSP) dospel k záveru, že uplatnené odvolacie dôvody v prejednávanej veci neboli preukázané a rozhodnutie súdu prvej inštancie, v napadnutom rozsahu považoval za vecne správne. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil so skutkovými závermi súdu prvej inštancie, ako aj s jeho právnym posúdením veci a podľa § 387 ods. 2 CSP na ne v plnom rozsahu poukázal.

3.3. Odvolací súd k námietke žalobcu ohľadom nesprávneho procesného postupu súdu prvej inštancie, ktorý nemal akceptovať žiadosť žalobcu nevykonať pojednávanie vo veci samej do rozhodnutia súdu o jeho odvolaní proti uzneseniu zo dňa 14.06.2023, ktorým bol zamietnutý jeho návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, uviedol, že túto nemožno považovať za dôvodnú, nakoľko zo žiadneho ustanovenia procesného predpisu nevyplýva povinnosť súdu zrušiť pojednávanie, resp. nevykonávať procesné úkony v čase od podania odvolania proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia do jeho rozhodnutia, a nebráni mu to preto rozhodnúť vo veci samej. V danej veci z obsahu spisu vyplynulo, že na pojednávanie, na ktorom súd prvej inštancie rozhodol, boli strany sporu riadne a včas predvolané, tieto sa nariadeného pojednávania zúčastnili a obom stranám bolo umožnené v rovnakej miere uplatňovať svoje procesné práva. V postupe súdu prvej inštancie, ktorý rozhodol vo veci samej ešte pred rozhodnutím o odvolaní žalobcu proti uzneseniu zo dňa 14.06.2023, ktorým bol zamietnutý jeho návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, preto odvolací súd nevidel porušenie procesného postupu, ani porušenie práva na spravodlivý proces postupom súdu. Odvolací súd pritom poukázal na skutočnosť, že žalobca ani netvrdil, aké jeho procesné práva mu boli postupom súdu znemožnené uskutočňovať.

3.4. Vo veci samej odvolací súd zohľadnil, že jedným z účastníkov rozhodnej zmluvy, bola právnická osoba s osobitným postavením (subjekt sui generis), a to obec ako jednotka územnej samosprávy, a že predmetom zmluvy bolo hospodárenie s nehnuteľným majetkom obce (budúce nakladanie, prevod pozemkov obce). Aj keď sú obce právnickými osobami, úprava nakladania s ich majetkom sa odlišuje od všeobecnej úpravy u iných právnických osôb zohľadňujúc verejnoprávny účel používania tohto majetku. Takáto osobitná úprava má potom povahu zákazov alebo obmedzení dopadajúcich na voľnosť hospodárenia s majetkom. Hospodárenie s majetkom je u obcí totiž jednak výkonom vlastníckeho práva a má z tohto dôvodu súkromnoprávny rozmer, avšak súčasne je i výkonom originárnej samosprávy v zmysle § 4 ods. 3 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Verejnoprávny prvok je reprezentovaný oprávneniami obecného (mestského, miestneho) zastupiteľstva schvaľovať nakladanie s majetkom v rozsahu ustanovenom zákonom, resp. zásadami hospodárenia s majetkom (§ 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy). Pritom postupnosť je v praxi taká, že o právnom úkone najprv vnútri obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo (mestské, miestne) a následne ho navonok vykonáva štatutárny orgán (starosta, primátor). S takouto postupnosťou sa stotožnil aj Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 2 Cdo 284/2006 z 29. januára 2008 a Ústavný súd SR v náleze sp. zn. III. ÚS 389/08-22 z 1. apríla 2009. Z judikatúry (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1Obo/1/2015, zo 17. februára 2016, ZSR č. 90/2018) je zároveň zjavné, že ak zo zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vyplýva povinnosť vydania schvaľovacieho uznesenia obecného zastupiteľstva, je jeho existencia podmienkou platnosti právneho úkonu s tým, že jeho nevydanie nemožno konvalidovať. Bez predchádzajúceho rozhodnutia obecného zastupiteľstva by sa uskutočnenie majetkovoprávneho úkonu malo považovať za také, ktoré odporuje zákonu, a preto podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatné. Odvolací súd sa pritom stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že schvaľovacie uznesenie mestského zastupiteľstva žalovaného bolo potrebné aj v súvislosti s plánovaným uzavretím zmluvy o budúcej zmluve o prevode nehnuteľného majetku mesta. Ako správne uviedol súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku, bolo by bezvýznamné chrániť obec pred uzatvorením zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, keď sa už obec v zmluve o budúcej zmluve zaviazala k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti. Uvedený záver vyplýva aj z rozhodovacej činnosti najvyšších súdnych autorít, napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Odo 21/2002, podľa ktorého "predmetom zmluvy o budúcej zmluve boli nehnuteľnosti, preto tento zmluvný prevod vlastníctva podliehal schváleniu obecného zastupiteľstva."

3.5. V danej veci sa žalobca voči právnomu posúdeniu o potrebe vydania schvaľovacieho uznesenia mestského zastupiteľstva so zmluvou o budúcej zmluve bránil argumentáciou, že zmluvou nedošlo k reálnemu nakladaniu s majetkom obce a zároveň uvádzal, že podľa jeho názoru ňou bolo dojednané jeho predkupné právo k novovytvorenej parcele za konkrétnu kúpnu cenu. Zmluvné predkupné právo upravuje komplexne Občiansky zákonník v § 602 a nasl. ako vedľajšie dojednanie (výhradu) pri sčudzovacej zmluve najčastejšie kúpnej zmluve, ktorou predávajúci vec predáva s podmienkou zriadenia predkupného práva. Predkupné právo patrí teda osobe, ktorá predá vec s výhradou, že jej ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predat'. V prípade predloženej zmluvy nešlo o takúto skutkovú situáciu. Žalobca ňou nepredával (nescudzoval) parcelu žalovanému. Zmluvou o budúcej zmluve preto nemohlo byť dojednané predkupné právo žalobcu k pozemku obce, ako sa domnieval žalobca. Odhliadnuc od uvedeného aj takéto vedľajšie dojednanie by ako súčasť zmluvného prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku podliehalo v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy schváleniu obecného zastupiteľstva. Preto odvolací súd uvedenú argumentáciu žalobcu považoval za nedôvodnú a nesprávnú. Žalobca sa proti argumentu o nedôvodnosti jeho nároku bránil aj poukazom na postup žalovaného v obdobných prípadoch uzatvorených zmlúv o budúcej zmluve v danej lokalite (uzavretých tiež bez predchádzajúceho súhlasu mestského zastupiteľstva). Tento argument bol však pre rozhodnutie o danej veci bez významu. Nič nemení na právnom závere o neplatnosti zmluvy vyplývajúcom z citovaných zákonných ustanovení, ktorú súd ako absolútnu neplatnosť skúma z úradnej povinnosti (ex offio), teda aj bez námietky žalovaného.

3.6. Žalovaný sa v danej veci od počiatku sporu bránil tvrdením, že zmluvu o budúcej zmluve neschválilo mestské zastupiteľstvo, resp. že v jeho archívoch a evidenciách sa uznesenie mestského zastupiteľstva viažuce sa k žalobcom prezentovanej zmluve o budúcej zmluve nenachádza. Vzhľadom na vyššie uvedené právne posúdenie o potrebe existencie takéhoto rozhodnutia bolo pre procesný úspech žalobcu ako dominus litis potrebné tvrdiť a najmä preukázať existenciu takéhoto rozhodnutia. Počas celého konania však žalobca nepredložil ani neoznačil žiaden dôkaz, z ktorého by táto skutočnosť (schválenie predloženej zmluvy mestským zastupiteľstvom) vyplývala, jej existenciu napokon ani netvrdil. Žalobca tak neunesol bremeno tvrdenia a bremeno dôkazu o platnosti zmluvy, od ktorej odvodzoval svoj nárok. Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Púchove zo dňa 20.05.1998 a 02.10.1998, ktoré predložil na dôkaz, sa netýkali predmetnej zmluvy, ani iných zmlúv o budúcej zmluve, ale kúpnych zmlúv. Ani ostatnými navrhnutými dôkazmi, a to katastrálnym spisom a svedkami, žalobca nesledoval preukázanie existencie tejto pre vec rozhodujúcej skutočnosti. Ako uviedol vo svojom podaní zo dňa 29.05.2023 katastrálnym spisom vedeným k listu vlastníctva č. X chcel preukazovať skutkový stav a identifikovať dokumentáciu zabezpečenú pri prevodoch v danej lokalite. Ako však bolo uvedené, prevody uskutočnené na základe kúpnych zmlúv aj s uzneseniami mestských zastupiteľstiev nie sú sporné. Svedkov navrhol žalobca vypočuť za účelom výkladu obsahu zmluvy o budúcej zmluve, resp. vyjadrenia sa k zmluvám. Táto okolnosť (výklad obsahu zmlúv) však nebola pre rozhodnutie o veci potrebná. Preto súd prvej inštancie správne označené dôkazy z dôvodu ich nadbytočnosti (bez významu pre posúdenie danej veci) nevykonával. Skutkový stav zistený z vykonaných dôkazov bol dostatočný pre rozhodnutie o veci.

3.7. Žalobca sa v posudzovanej veci dožadoval aj posúdenia veci ako ospravedlniteľného omylu, hoci nebolo zrejmé, ako tým chcel dosiahnuť zvrátenie prijatého právneho záveru o neplatnosti zmluvy, pretože podľa § 49a Občianskeho zákonníka konanie v omyle má za následok tiež len neplatnosť právneho úkonu. Ospravedlniteľný omyl je inštitútom spojeným s vydržaním. V danom prípade sa žalobca dovoľával aj nadobudnutia predkupného práva vydržaním. Odvolací súd súhlasil s odôvodnením vykonaným súdom prvej inštancie v ods. 25 odôvodnenia napadnutého rozsudku. Právna úprava neumožňuje nadobudnúť predkupné právo vydržaním - Občiansky zákonník totiž umožňuje nadobudnúť vydržaním iba vlastnícke právo (§ 134) a právo zodpovedajúce vecnému bremenu (§ 151o). Použitie analógie nebolo v tomto prípade na mieste. Ustanovenie § 853 Občianskeho zákonníka, ktorého použitia sa žalobca dovoľával, jednoznačným spôsobom ustanovuje, že analógiu legis je možné použiť len v prípade, ak určitý občianskoprávny vzťah nie je výslovne upravený v Občianskom zákonníku. Z tohto dôvodu je vylúčené na predkupné právo aplikovať inštitút vydržania, keďže občianskoprávne vzťahy z predkupného práva sú osobitne upravené v Občianskom zákonníku, ktorý s vydržaním predkupného

práva nepočíta. Právnu úpravu vydržania a predkupného práva je potrebné považovať za komplexnú právnu úpravu bez potreby analogického použitia iných obsahovo a účelom najbližších zákonných ustanovení.

3. 8. Odvolací súd tak odvolacie námietky žalobcu vyhodnotil ako nedôvodné; o nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 257 ods. 1 CSP. Dôvody hodné osobitného zreteľa rovnako ako súd prvej inštancie odvolací súd videl v okolnostiach, ktoré viedli žalobcu k podaniu žaloby. Stotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie, že v danom prípade treba prihliadnuť ku skutočnosti, že Zmluvu o budúcej zmluve pripravoval práve žalovaný, pričom žalobca nevedel žiadnym spôsobom ovplyvniť predmet, či schvaľovanie tejto zmluvy. Žalobca tak v presvedčení o platnosti tejto zmluvy požadoval od žalovaného splnenie povinnosti, ku ktorým sa žalovaný (mesto) zaviazal v predmetnej zmluve a keďže žalovaný odmietol plniť, obrátil sa žalobca žalobou na súd. Odvolací súd rovnako ako súd prvej inštancie tiež prihliadol na konanie žalovaného, ktorým, hoci od počiatku spochybňoval platnosť zmluvy, doposiaľ nevrátil žalobcovi zložený preddavok, ktorý bol žalobcom už uhradený, a to v sume 131 700,- Sk (4 371,639 eur). S poukazom na tieto skutočnosti bol aj odvolací súd toho názoru, že je spravodlivé, aby žalobca, ktorý bol síce v odvolacom konaní procesne neúspešný, nebol zaviazaný k povinnosti hradiť úspešnému žalovanému náhradu trov odvolacieho konania.

4. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca (ďalej aj „dovolateľ“) dovolanie, ktorého prípustnosť odôvodňoval ustanoveniami § 420 písm. f/ CSP a § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. Navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

4.1. Žalobca uviedol, že už v podanom odvolaní namietal, že uznesením Okresného súdu Trenčín zo dňa 14.06.2023 bolo rozhodnuté o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, kde predmetné uznesenie bolo napadnuté dňa 26.06.2023 odvolaním, avšak súd i napriek podanému odvolaniu pojednávanie nariadené na deň 29.06.2023 vykonal a na tomto pojednávaní súd prvej inštancie rozhodol v merite veci. Takýto postup súdu jednoznačne možno označiť za nesprávny, pričom týmto bolo znemožnené žalobcovi uplatňovať jemu patriace procesné práva. Inak povedané, žalobca dovolaním napáda postup súdu prvej inštancie, ktorý rozhodol v merite veci, hoci nebolo ešte rozhodnuté o odvolaní proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. (Z obsahu spisu dovolací súd zistil, že Krajský súd v Trenčíne uznesením z 26. júna 2025 potvrdil rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktorým tento zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobca domáhal uloženia zákazu dispozície s pozemkom, ktorého budúci prevod zo žalovaného na žalobcu bol predmetom zmluvy o budúcej zmluve- pozn. dovolacieho súdu).

4.2. Žalobca ďalej v dovolaní uviedol, že súd prvej inštancie správne reagoval na späťvzatie žaloby v priebehu konania, pred začatím pojednávania, a to v časti uloženia povinnosti žalovanému v zmysle zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 zabezpečiť vypracovanie geometrického plánu s presným zameraním parcely číslo XXXX/XX o výmere 878 m², katastrálne územie U. P., v lehote 90 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku, a v tejto časti konanie podľa § 143 ods. 2 CSP zastavil aj bez súhlasu žalovaného. V nadväznosti na vyššie uvedené súd prvej inštancie rozhodol o trovách konania tak, že žalobca má voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, keďže dôvodom späťvzatia žaloby v tejto časti bola skutočnosť, že žalovaný v priebehu konania dal vypracovať uvedený geometrický plán, čím v tejto časti odpadol predmet sporu a žalobcovi tak nezostala iná možnosť, než v uvedenej časti vziať žalobu späť. Zastavenie konania v tejto časti tak procesne zaviniť žalovaný. Žalobca sa domnieva, že ak teda súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie na tom závere, že žalovaný dobrovoľne splnil žalovanú povinnosť zo zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 po podaní žaloby, potom z uvedeného vyplýva, že v tejto časti považoval zmluvu o budúcej zmluve za platnú. Paradoxne však súd prvej inštancie označil zmluvu o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 za neplatný právny úkon pre absenciu súhlasu mestského zastupiteľstva s uzavretím zmluvy formou uznesenia. Samotný súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku správne cituje ustanovenie § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom do 31.12.2008, v zmysle ktorého sa schválenie vyžadovalo len na samotný zmluvný prevod, čo indikuje uzatvorenie kúpnej, darovacej, alebo inej

zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, avšak na druhej strane súd prvej inštalácie v rozpore s vyššie prezentovaným znením uvádza, že je potrebné prijať extenzívny výklad v tom smere, že už na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve, na základe ktorej by sa v budúcnosti mala uzatvoriť zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, sa vyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom. Žalovaný namietal, že zmluva o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 je neplatná v dôsledku absencie uznesenia mestského zastupiteľstva, ktoré nevedel vo svojom archíve dohľadať. Žalobca už vo svojom písomnom vyjadrení z 03.10.2022 uviedol, že je potrebné vysporiadať sa s argumentáciou žalovaného v dvoch rovinách: 1/ či k platnému uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve bolo potrebné prijatie uznesenia mestského zastupiteľstva, 2/ či pri uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve skutočne absentovalo uznesenie mestského zastupiteľstva. Pokiaľ ide o prvú otázku dovolateľ uviedol, že k platnosti zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 nebolo potrebné prijatie uznesenia mestského zastupiteľstva v Púchove, ktorým by bol takýto úkon schválený. Významnou skutočnosťou pre zodpovedanie tejto otázky je totiž samotný charakter konkrétnej zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005, ktorou nijako nebolo reálne nakladanie s majetkom obce (nedošlo k úbytku ani prírastku na majetku obce). Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. účinnom do 31.12.2008 platilo: „schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku“. Zmluvou o budúcej zmluve bola v tomto prípade v podstate dojednaná iba rezervácia novovzniknutej parcely, ktorá mala byť vytvorená až geometrickým plánom, respektíve bolo dojednané predkupné právo žalobcu vo vzťahu k novovytvorenej parcele za kúpnu cenu 300 Sk/m² (9.958 eur). Aktuálne bola novovzniknutá parcela vytvorená geometrickým plánom a je možné určiť, že celková kúpna cena by predstavovala 878 m² krát 300 Sk sa rovná 263 400 Sk, t. j. 8.743,28 eur. Doposiaľ nebola splnená podmienka vybudovať inžinierske siete pre IBV a zabezpečiť vydanie kolaudačného rozhodnutia. K zmluvnému prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce žalovaným by v skutočnosti prišlo až následne po tom, ako by bola splnená i druhá vyššie uvedená podmienka, nakoľko následne by prišlo k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy, ktorý právny úkon by samozrejme, podliehal schváleniu mestského zastupiteľstva. Spôsob prevodu nehnuteľnosti priamym predajom je vzhľadom na výšku kúpnej ceny celkom legitímny, nakoľko v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. a usmernenia pre obce pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obcí, je určený limit pre všeobecnú hodnotu 40. 000 eur. Takýto výklad od počiatku zastával i samotný žalovaný, keď v totožných prípadoch v tejto lokalite v zmysle uzatvorených zmlúv o budúcej zmluve plnil tak, že vybuďoval siete, zabezpečil vydanie kolaudačného rozhodnutia i geometrické zamerania s následným predajom pozemkov budúcim kupujúcim. V týchto prípadoch až pri uzatvorení riadnej kúpnej zmluvy predkladal žalovaný výpis z uznesenia mestského zastupiteľstva v Púchove zo dňa 20.05.1998 a zo dňa 02.10.1998. Ak žalovaný nevyžadoval pre platnosť iných zmlúv o budúcej zmluve uznesenie mestského zastupiteľstva v Púchove, potom na základe uvedeného je možné prijať záver, že podľa zákona č. 369/1990 Zb. a zákona č. 138/1990 Zb. k platnosti zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 nebolo potrebné prijatie uznesenia mestského zastupiteľstva v Púchove, ktorým by bol takýto úkon schválený. Žalobca zdôraznil fakt, že uhradil aj preddavok na zaplatenie kúpnej ceny v sume 4.371,63 eur a žalovaný tento preddavok prijal. Ak teda žalovaný nevyžadoval pre platnosť iných zmlúv o budúcej zmluve uznesenie mestského zastupiteľstva v Púchove, nie je zrejmé, prečo takýto postup zvolil voči žalobcovi. Ide o diskrimináciu. Pokiaľ ide o druhú otázku žalobca navrhoval vypočítať O.. E. J., zamestnanca príslušného stavebného úradu, ktorý sa vedel vyjadriť k priebehu a realizácii projektu IBV „Pod vodojemom,, predchádzajúcich primátorov mesta Púchov E.. E. E., E.. S. U., ktorí mali vedomosť o existencii zmlúv k pozemkom v lokalite „Pod vodojemom“, O.. E. P., ktorá bola hlavnou kontrolórkou mesta Púchov a vie sa vyjadriť k zmluvám o budúcej zmluve k pozemkom v lokalite „Pod vodojemom“. Z výpovede týchto svedkov by bolo možné riadne zistiť skutkový stav, na podklade ktorého, by tak mohla byť otázka potreby schválenia mestským zastupiteľstvom posúdená. Bez zabezpečenia katastrálneho spisu vedeného k listu vlastníctva č. X pre katastrálne územie U. P. a bez výsluchu navrhnutých svedkov, samotný súd prvej inštalácie uviedol v ním posudzovanej otázke žalobcu do dôkaznej núdze. Podľa žalobcu je zrejmé, že ak žalovaný aktuálne vymyslel dôvod neplatnosti zmluvy spočívajúci v absencii schválenia úkonu mestským zastupiteľstvom, potom je v jeho záujme, aby takéto schválenie, aj keby existovalo nepredložil. Nakoľko súd prvej inštalácie nevykonával vyššie uvedené navrhované dôkazy, ktoré boli potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, znemožnil tým žalobcovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Podľa žalobcu teda súd prvej inštalácie nesprávne právne posúdil vec, keď uviedol, že k

platnému uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve bolo potrebné prijatie uznesenia mestského zastupiteľstva, a skutkové zistenie, že pri uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve absentovalo uznesenie mestského zastupiteľstva, je podľa žalobcu predčasné a nepreskúmateľné, keďže nie je zrejmé, na základe akého z vykonaných dôkazov bolo zistené. Ak by aj súd prvej inštancie vykonal dokazovanie a preveril by absenciu schválenia právneho úkonu a následne by potenciálne prijal záver o tom, že absencia schválenia právneho úkonu mestským zastupiteľstvom je nedostatkom, ktorý zakladá neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve, potom je potrebné konštatovať ospravedlniteľný omyl na strane žalobcu, nakoľko žalobca ako účastník tejto zmluvy o budúcej zmluve konal v omyle, ku ktorému došlo pri zachovaní obvyklej opatrnosti, ktorú možno vzhľadom na okolnosti daného prípadu od každého požadovať. V ďalšom žalobca poukázal na § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie. Uviedol, že vo vzťahu k predkupnému právu žalobcu by teda bolo možné analogicky aplikovať ustanovenia zákona o vecnom bremene § 151o Občianskeho zákonníka v spojení s § 134 Občianskeho zákonníka upravujúcich podmienky pre vydržanie vecných bremien v súlade s § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Analogické použitie inštitútu vydržania na predkupné právo je možné s poukazom na spoločné znaky predkupného práva a práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu, ktoré ako súd prvej inštancie konštatuje, môže vzniknúť vydržaním. Žalobca od uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve, t. j. od roku 2005 bol dobromyseľný v tom, že mu predkupné právo na kúpu novovytvorenej parcely za kúpnu cenu 300 Sk/m² nespochybniteľne patrí a teda uplynutím vydržacej doby desiatich rokov by sa stal oprávneným z tohto predkupného práva i v prípade, ak by súd konštatoval, že zmluva o budúcej zmluve trpí nedostatkom v podobe absencie schválenia mestským zastupiteľstvom. K uvedenej argumentácii žalobcu súd prvej inštancie uviedol, že vydržaním môže vzniknúť len vlastnícke právo alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu, nie predkupné právo. Obmedzenie sa súdu na takéto stručné všeobecné konštatovanie bez ďalšieho, vykazuje znaky svojvoľnosti, pričom je absolútne nepresvedčivé a nedostatočné. Nad rámec súd prvej inštancie správne posúdil námietku žalovaného ohľadne neplatnosti zmluvy z dôvodu absencie času trvania zmluvy za nedôvodnú. Je celkom zrejmé, že k vybudovaniu sietí a zabezpečeniu kolaudačného rozhodnutia sa zaviazal žalovaný. V prvom rade je zrejmé, že k vybudovaniu sietí logicky mal pristúpiť v tom čase vlastník pozemku, čiže žalovaný, keďže žalobca nebol v čase podpisu zmluvy oprávnený zaťažovať pozemok akýmkoľvek budovaním alebo vedením sietí. Žalovaný čerpal dotácie na technickú vybavenosť IBV pod vodojemom z Ministerstva dopravy Slovenskej republiky. Žalovaný reálne vybudoval siete v lokalite IBV pod vodojemom, okrem sietí vo vzťahu k pozemku žalobcu. Žalobca v rámci vyčerpania mimosúdnych možností zmierlivého riešenia sporu dokonca navrhoval, že je ochotný ustúpiť od požiadavky, aby žalovaný na vlastné náklady vybudoval inžinierske siete, ak by žalovaný pristúpil k plneniu zo zmluvy o budúcej zmluve a uzatvoril riadnu kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude pozemok parcela č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 878 m², zapísaná na LV č. X pre katastrálne územie U. P. za kúpnu cenu vo výške 300 Sk/m². Žalovaný poukazoval na § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. podľa ktorého 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. Súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozhodnutia potom uviedol, že kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o majetkovom právnom úkone a prijaté uznesenie nebolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze mestského zastupiteľstva, nevznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Vzhľadom na vyššie uvedené je dôvodné skúmať, či prejav vôle žalovaného ako obrana žalovaného v tomto konaní, spočívajúca v úkonoch dovoľávajúcich sa neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 je prejavom spôsobilým vyvolať požadované účinky. V konaní totiž nebolo zo strany žalovaného predložené žiadne rozhodnutie mestského zastupiteľstva, ktorým by bolo rozhodnuté o vôle mesta považovať zmluvu o budúcej zmluve zo dňa 23.09.2005 za neplatnú, ktoré by bolo pojaté do z zápisu o priebehu schôdze mestského zastupiteľstva. Ak vyššie uvedené platí vo vzťahu k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve, potom je toto potrebné aplikovať i na dovoľávanie sa neplatnosti uzatvorenej zmluvy o budúcej zmluve. Súd prvej inštancie rozhodol aj o trovách konania dvoma výrokmi, podľa výroku II. žalobca má voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, a podľa výroku IV. žalovanému súd náhradu trov konania nepriznáva. Výrok IV. považuje žalobca za

nesprávny. Nesprávnosť výroku IV. je namietaná v kontexte nesprávnosti výroku o zamietnutí žaloby, avšak v tomto bode aspoň súd prvej inštancie uvažoval o aplikácii § 257 CSP. Pozornosti súdu neušlo, že tvorcom zmluvy o budúcej zmluve bol žalovaný, pričom sa jednalo o zmluvu predtlačенú a formulárovú, bez možnosti jej zmeny alebo úpravy. Na podklade totožných zmlúv prišlo k plneniu v prospech tretích osôb v lokalite IBV pod vodojemom. Od roku 1998 žalovaný nenamietal neplatnosť zmluvy a žalobca uhradil preddavok na kúpnu cenu vo výške 4.371,63 eur, žalovaný tento preddavok prijal a napriek tomu, že namietal neplatnosť zmluvy, tento doposiaľ nevrátil. I napriek jeho požiadavke, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok Okresného súdu Trenčín a vec mu vrátil na ďalšie konanie, odvolací súd v napadnutom rozsudku uviedol, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie vo veci a dospel k správnym skutkovým záverom, ktoré majú oporu vo vykonaných dôkazoch a vec správne skutkovo i právne posúdil. Žalobca s takýmto konštatovaním odvolacieho súdu nesúhlasí. Podľa neho právna otázka, „či k platnému uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve bolo potrebné prijatie uznesenia mestského zastupiteľstva v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí“, nebola doposiaľ v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu vyriešená a preto je v tejto časti daný dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Žalobca tiež namietal, že skutkové zistenie, že pri uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve absentovalo uznesenie mestského zastupiteľstva je predčasné a nepreskúmateľné, keďže nie je zjavné, na základe akého z vykonaných dôkazov bolo zistené. Súd prvej inštancie odmietnutie vykonania dokazovania odôvodnil tak, že ich vykonanie nebolo pre toto konanie akokoľvek významné, nakoľko bol v konaní nesporne skutkový stav veci a riešila sa len právna otázka, či je možné a potrebné určiť čas plnenia určitej zmluvnej povinnosti a nebolo pre toto konanie významným to, ako sa v minulosti pri iných stavebných pozemkoch riešila realizácia výstavby inžinierskych sietí a ako sa v minulosti uzatvárali obdobné kúpne zmluvy. Tento názor a postup súdu prvej inštancie, ktorý prevzal i odvolací súd, žalobca považuje za nesprávny, nakoľko súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, ktoré boli potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, čím znemožnil žalobcovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, a preto je v danej veci naplnený dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP. Vykonaním dokazovania mohla byť verifikovaná tvrdená absencia schválenia formou uznesenia mestského zastupiteľstva, avšak k tomuto súd prvej inštancie ani odvolací súd nedal napriek požiadavke žalobcu žiadny priestor.

5. Žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu navrhol dovolanie zamietnuť. Poukázal na to, že žalobca zastúpený právnym zástupcom nedostatočne a nesprávne argumentuje v otázke platnosti alebo neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve. Opomína ním zaslané písomné vyjadrenie pred podaním žaloby, ale aj vyjadrenia k samotnému návrhu. O tom, či uzatvorená zmluva platná je alebo nie je môže rozhodnúť jedine súd. Ohľadne posúdenia, či zmluvný záväzok v podobe zmluvy o budúcej zmluve je platný a účinný sa opakovane vyjadroval s tým, že samotné uzatvorenie zmluvy neznamena jej automatickú platnosť a vymožiteľnosť. Posúdiť, či je nejaký právny úkon záväzným a účinným môže v systéme slovenského práva jedine súd, ktorý v tomto konkrétnom prípade rozhodol, že na uzatvorenie bol potrebný súhlas mestského zastupiteľstva. Žalobca opakovane opomína a nezohľadňuje rozhodnutia krajských súdov v obdobných veciach - Krajský súd Košice sp. zn. 2 Cob 100/2016, Krajský súd v Žiline sp. zn. 10 Co 292/2017, Krajský súd Košice sp. zn. 3 Cob 35/2017, ale aj nález Ústavného súdu sp. zn. III. ÚS 165/2012, sp. zn. II. ÚS 922/2016, rozhodnutie Najvyššieho súdu sp. zn. 3 Obdo 21/2002, sp. zn. 5 Obdo 45/2013, sp. zn. 5 Obdo 44/2018. Posledné uvedené rozhodnutie len nadviazalo na právnu kontinuitu v rozhodovacej praxi o vyššie položenej otázke a síce, že prevody majetku obci tretím subjektom musia byť schválené mestským zastupiteľstvom. Žalobca teda v dovolaní kladie otázku, ktorá bola v minulosti riešená veľmi rozsiahle judikatúrou relevantných súdnych autorít a zároveň opomína zákonné ustanovenie § 7 a nasledujúcich zákona o majetku obcí. V otázke uzatvorenia kúpnych zmlúv žalobcom k iným pozemkom v danej lokalite s tretími osobami sa už žalovaný vyjadril, keď uviedol, že tieto nie sú predmetom tohto konania a nijakým spôsobom sa na toto konanie nevzťahujú. Navyše žalobca nie je aktívne legitimovaný posudzovať platnosť iných zmlúv. Žalobca v dovolaní pokladá otázku, či pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve skutočne absentovalo uznesenie mestského zastupiteľstva. V dovolaní nesprávne odvodzuje uplatňovaný nárok zo zmluvy o budúcej zmluve, ktorá bola bez ďalšieho schválenia mestským zastupiteľstvom uzatvorená vtedajším primátorom mesta Púchov O.. Š., čo spôsobuje absolútnu neplatnosť s nevykonaním dôkazu - výsluchu svedka E.. E. E. I. E.. S.

U.. Okresný a Krajský súd sa pritom už vyjadrili k otázke dokazovania formou výsluchu týchto svedkov ako nadbytočného. Z dôvodu absencie zákonom požadovaného uznesenia mestského zastupiteľstva je výsluch svedkov ako navrhovaný dôkaz nadbytočný. K námietke o ospravedlniteľnou omyle súdy zhodne uviedli, že žalobca si bol vedomý skutočnosti, že predmetný pozemok je vo vlastníctve žalovaného a omyl v podobe uzatvorenia zmluvy bez schválenia mestským zastupiteľstvom je preto jeho neospravedlniteľným omylom. Vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zmluvu staršieho dátum, žalovaný hľadal vo svojich archívoch konkrétne uznesenia mestského zastupiteľstva viažuce sa k žalobcom prezentovanej zmluve o budúcej zmluve, avšak uznesenie sa v evidencii mesta nenachádza. Opakovane právneho zástupcu žalobcu vyzýval, aby predmetné uznesenie predložil, avšak do dnešného dňa sa tak nestalo. V zmysle uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5 Obdo 44 2018 platí, že „pokiaľ obec ako žalovaná strana sporu tvrdí, že určitý úkon neschválila a počas celého konania žalobca ako dominus litis svoje tvrdenia nedokáže osvedčiť príslušnou listinou, je potrebné uzavrieť, že práve žalobca neunesol dôkazné bremeno svojho tvrdenia a platnosť úkonu neosvedčil. To, že na úkon schválenia zmluvy o dielo obecné zastupiteľstvo neudelilo súhlas štatutárnemu orgánu, má vplyv na vyhodnotenie ako ceny vykonaných prác, tak na zmluvné pokuty a príslušenstvo, ako aj na plynutie záruk, či premľacej doby“. Žalobca ďalej argumentuje, že žalovaný bol povinný plniť a uzavrieť riadnu zmluvu o prevode z dôvodu aplikácie predkupného práva, prípadne aplikácie dobromyseľnosti a tendenčného postoja súdu prvej inštancie v neprospech žalobcov. Týmto otázkam sa prvoinštančný ani odvolací súd bližšie nevenoval len z dôvodov, ktoré sú vysvetlené vyššie a síce, z dôvodu absencie uznesenia ako zákonnej podmienky prevodu. Žalovaný pri otázke neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve poukazoval aj na iné dôvody, a to tie, že pri jej uzatváraní neboli dodržané podmienky § 50a Občianskeho zákonníka a v zmluve absentujú aj podstatné náležitosti, jej obsahové znenie je veľmi nejasné a nezrozumiteľné. Podľa rozhodnutia sp. zn. 4Cdo 288/2015 dohoda o uzavretí budúcej zmluvy musí mať obsahové a formálne náležitosti, ktoré má mať uzatvorená kúpna zmluva. Keď ide o predaj nehnuteľnosti, dohoda už musí po obsahovej a formálnej stránke celkom vyhovovať nielen príslušným ustanoveniam Občianskeho zákonníka, ale aj katastrálnym predpisom. Žalobcovi pred podaním žaloby zaslali dve vyjadrenia, v ktorých relevantne vysvetlili a objasnili dôvody, pre ktoré nie je možné vybudovať a skolaudovať inžinierske siete, vytvoriť geometrický plán a odpredať predmetný pozemok. Procesná stránka prevodu, alebo prenájmu majetku mesta je komplexná záležitosť, je upravená v zákone o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí a súčasná primátorka mesta Púchov nemá oprávnenie, ani zákonnú povinnosť takúto kúpnu zmluvu uzatvoriť. Dôvody, pre ktoré nie je možné plnenie zo zmluvy o budúcej zmluve vykonať, boli preukázané žalovaným argumentáciou na ustálenú rozhodovaciu činnosť súdov a judikaturu Najvyššieho súdu a Ústavného súdu. Žalobca bol zo strany žalovaného informovaný o dôvodoch, pre ktoré nebolo možné splniť požiadavku vybudovania sietí, geometrického plánu a uzavretia kúpnej zmluvy. Pokiaľ ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu treba uviesť, že táto pôsobí priamo zo zákona a to od počiatku. V žiadnom prípade si žalovaný neurčil, ktorým subjektom prevedie nehnuteľnosť a ktorým nie. Absolútne neprijateľné je preto konštatovanie žalobcu, že mesto Púchov malo konštatovať formou akéhosi zápisu skutočnosť, že zmluva je neplatná. Argument, že od roku 1998 žalovaný nenamietal platnosť zmluvy neznamena, že ju považoval za platnú. Žalobca okrem samotnej kópie zmluvy o budúcej zmluve a navrhovaných svedkov nepredložil v konaní žiaden relevantný listiny alebo iný dôkaz na podporu svojho tvrdenia a opakovane len konštatuje porušenie práva na spravodlivý proces bez toho, aby takýto postup zdôvodnil. Žalobca taktiež nesprávne tvrdí, že o tejto otázke dovolací súd ešte nerozhodoval. V tomto smere žalovaný poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5 Cdo 160/2019. Žalobca neuviedol kvalifikované dovolacie dôvody, proti ktorému rozhodnutie smeruje. Opísal skutočnosti, o ktorých právoplatne rozhodol prvoinštančný súd a zároveň boli potvrdené odvolacím súdom. Mechanicky opakuje totožnú argumentáciu bez ďalšieho vysvetlenia a bez ďalšieho riadneho označenia dovolacieho dôvodu, a teda z akých dôvodov považuje rozhodnutie za nesprávne a čoho sa domáha.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 CSP) skúmal, či sú dané procesné predpoklady pre uskutočnenie meritórneho dovolacieho prieskumu napadnutého rozhodnutia a konania, ktoré mu

predchádzalo a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu je síce procesne prípustné, ale nie je dôvodné a preto ho zamietol (§ 448 CSP).

7. Právo na prístup k dovolaciemu súdu nie je absolútne. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok a tejto jeho mimoriadnej povahe zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti, prísne regulovanej Civilným sporovým poriadkom. Z ustanovenia § 419 CSP vyplýva, že proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je dovolanie prípustné, len ak to zákon pripúšťa, pričom prípady, v ktorých je dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním.

8. Podľa § 420 CSP je dovolanie 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.

9. Podľa § 421 ods. 1 CSP je dovolanie 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 odvolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

10. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

11. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

12. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 CSP alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

Dovolanie podľa § 420 písm. f) CSP

13. Žalobca vyvodzujúc prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) CSP namietal, že súd prvej inštancie rozhodol vo veci samej ešte predtým, než bolo právoplatne rozhodnuté o jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ďalej namietal nevykonanie ním navrhnutých dôkazov (zabezpečenie katastrálneho spisu k LV č. 1 pre katastrálne územie U. P., výsluch svedkov O.. E. J., E.. E. E., E.. S. U., O.. E. P.), ktorými mala byť preukázaná nepotrebnosť súhlasu mestského zastupiteľstva k uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve ohľadne žalovaných pozemkov, ako aj skutkový záver o tom, že pri uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve absentovalo uznesenie mestského zastupiteľstva, ktorý záver žalobca považoval za predčasný.

14. Hlavnými znakmi, ktoré charakterizujú procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP, sú: a/ zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b/ nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia, a to v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle citovaného ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie veci za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

15. Princípu práva na spravodlivý proces zodpovedá právo účastníka na určitú kvalitu súdneho rozhodnutia a povinnosť súdu svoje rozhodnutie riadne odôvodniť. Súd sa teda musí zaoberať účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, III. ÚS 47/2019, IV. ÚS 372/2020, 1 Cdo 213/2019, 2 Cdo 190/2019, 3 Cdo 168/2018, 4 Cdo 3/2019, 5 Cdo 57/2019, 6 Cdo 33/2020, 7 Cdo 308/2019, 8 Cdo 152/2018).

16. Z obsahu spisu dovolací súd zistil, že dňa 14.6.2023 (v priebehu sporu) súd prvej inštancie uznesením č. k. PB-6C/48/2022-71 zamietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobca domáhal uloženia zákazu dispozície s pozemkom, ktorého budúci prevod zo žalovaného na žalobcu bol predmetom zmluvy o budúcej zmluve dohodnutej medzi stranami sporu. Proti tomuto uzneseniu podal žalobca odvolanie, o ktorom rozhodol odvolací súd dňa 26.6.2025 uznesením č. k. 17Co 28/2025 - 195, ktorým napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil. Odvolací súd sa v ňom stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že zo skutkového stavu nevyplývalo osvedčenie zámeru dispozície žalovaného s pozemkom, ktorý mal byť predmetom budúceho predaja. Zároveň uviedol, že z dôvodu existencie právoplatného zamietavého rozhodnutia vo veci samej (súd prvej inštancie rozhodol vo veci samej rozsudkom zo dňa 29.6.2023, ktorým žalobu zamietol, pričom odvolací súd tento rozsudok potvrdil dňa 19.12.2024), bol daný aj ďalší dôvod pre nevyhovenie návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to, že za daného stavu nebolo možné mať za osvedčenú ani pravdepodobnosť nároku, ktorému sa mala poskytnúť predbežná ochrana.

16.1. Žalobca namietal, že súd prvej inštancie rozhodol vo veci samej skôr, než rozhodol odvolací súd o jeho odvolaní proti zamietajúcemu uzneseniu súdu prvej inštancie o jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Takýto postup súdu prvej inštancie žalobca označil za nesprávny, a znemožňujúci mu uplatňovať jemu patriace procesné práva.

16.2. Dovolací súd poukazuje na to, že k danej námietke sa už vyjadril i odvolací súd, ktorý v tomto smere uviedol, že „Zo žiadneho ustanovenia procesného predpisu nevyplýva povinnosť súdu zrušiť pojednávanie, resp. nevykonávať procesné úkony v čase od podania odvolania proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia do jeho rozhodnutia, a nebráni mu to preto rozhodnúť vo veci samej. V danej veci z obsahu spisu vyplynulo, že na pojednávanie, na ktorom súd prvej inštancie rozhodol, boli strany sporu riadne a včas predvolané, tieto sa nariadeného pojednávania zúčastnili a obom stranám bolo umožnené v rovnakej miere uplatňovať svoje procesné práva. V postupe súdu prvej inštancie, ktorý rozhodol vo veci samej ešte pred rozhodnutím o odvolaní žalobcu proti uzneseniu zo dňa 14.06.2023, ktorým bol zamietnutý jeho návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, preto odvolací súd nevidel porušenie procesného postupu, ani porušenie práva na spravodlivý proces postupom súdu. Odvolací súd pritom poukázal na skutočnosť, že žalobca ani netvrdil, aké jeho procesné práva mu boli postupom súdu znemožnené uskutočňovať“. S uvedeným sa potom stotožňuje i dovolací

súd, ktorý je zhodne s názorom odvolacieho súdu, že žalobcovi týmto postupom súdu prvej inštancie (ktorý rozhodol vo veci samej ešte pred rozhodnutím odvolacieho súdu o odvolaní žalobcu proti zamietajúcemu uzneseniu súdu prvej inštancie o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia) neboli v konaní odňaté žiadne procesné práva, ktorými uplatňoval svoje nároky v konaní (žalobca mal zachované právo na verejné prejednanie veci za jeho prítomnosti, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, bola zachovaná rovnosť strán v konaní, a bolo riadne rozhodnuté o jeho uplatnenom nároku). Rozhodnutie súdu prvej inštancie o zamietnutí návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v podobe požadovaného zákazu dispozície s pozemkom, ktorého budúci prevod bol predmetom zmluvy o budúcej zmluve (hoci neprávoplatné), nijako nebránilo tomuto súdu rozhodnúť vo veci samej, naviac ak rozhodnutie vo veci samej bolo založené len na právnom posúdení veci (t. j. na tom, či sa v danej veci vyžadoval/nevyžadoval súhlas mestského zastupiteľstva s uzavretím takejto zmluvy o budúcej zmluve a z tohto pohľadu vyhodnotenie jej platnosti/neplatnosti). Súdu prvej inštancie by v rozhodnutí vo veci samej nebránilo ani prípadné (neprávoplatné) vyhovieť návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia (v tomto prípade by ho súd prvej inštancie aj bez návrhu zrušil priamo v rozhodnutí (rozsudku), ktorým žalobu zamietol - § 335 ods. 1 CSP).

17. Vo vzťahu k dovolateľom namietanému procesnému postupu súdov, spočívajúcemu v tom, že tieto nevykonali dokazovanie ním navrhovanými listinami a výsluchom svedkov (nezabezpečili katastrálny spis k LV č. 1 pre katastrálne územie U. P., nevypočuli svedkov O.. E. J., E.. E. E., E.. S. U., O.. E. P., ktorými mala byť preukázaná nepotrebnosť súhlasu mestského zastupiteľstva k uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve ohľadne žalovaných pozemkov), dovolací súd uvádza nasledovné:

17.1. V súvislosti s uplatnenou námietkou o pochybení súdov nižšej inštancie v procese dokazovania, je súdna prax najvyššieho súdu jednotná v názore, podľa ktorého nedostatočné zistenie skutkového stavu, nevykonanie všetkých navrhovaných dôkazov alebo nesprávne vyhodnotenie niektorého dôkazu nie je vadou konania v zmysle § 420 písm. f) CSP (porovnaj sp. zn. 1Cdo/41/2017, 2Cdo/232/2017, 3Cdo/26/2017, 4Cdo/56/2017, 5Cdo/90/2017, 7Cdo/11/2017, 8Cdo/187/2017, 9CdoPr/8/2023). Súlad tohto právneho názoru s ústavou posudzoval Ústavný súd SR, nedospel však k záveru o jeho ústavnej neudržateľnosti (II. ÚS 465/2017, III. ÚS 40/2020).

17. 2. Hodnotenie dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej hodnotí vykonané dôkazy z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Aktuálna procesná právna úprava vychádza (rovnako ako právna úprava Občianskeho súdneho poriadku účinná do 30. júna 2016) zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, vyplývajúcej z ústavného princípu nezávislosti súdov. Táto zásada, vychádzajúca z článku 15 základných princípov CSP a normatívne rozvinutá v § 191 ods. 1 CSP znamená, že záver, ktorý si sudca z vykonaných dôkazov urobí, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Postup sudcu ale neznamená, že sudca nie je viazaný ústavnými princípmi predvídateľnosti a zákonnosti rozhodnutia. Naopak, konečné meritórne rozhodnutie musí vykazovať logickú, funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania (porov. Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol., Civilný sporový poriadok, Komentár, Praha: C. H. Beck, 2016, 1540 s., str. 729). V prípade nesprávneho hodnotenia dôkazov však nejde o dôvod zakladajúci prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP. Porušením práva na spravodlivý proces nie je iné hodnotenie vykonaných dôkazov súdom, než aké sú predstavy strany, resp. strán sporu.

17. 3. Hodnotiacia úvaha súdu (t. j. hodnotenie dôkazov úvahou súdu) musí vždy zodpovedať zásadám formálnej logiky, musí vychádzať zo zisteného skutkového stavu veci a vykazovať funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania. Výsledky hodnotenia dôkazov sú súčasťou odôvodnenia rozhodnutia, v ktorom súd stručne, jasne a výstižne vysvetľuje, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonával ďalšie navrhnuté dôkazy a pod. Pri hodnotení dôkazov je súd viazaný tiež skutkovým stavom veci, a teda nie je prípustný eklektický a neopodstatnený výber dôkazov smerujúci k jednostranným záverom. Zásada voľného hodnotenia dôkazov je totiž limitovaná požiadavkou nadväznosti medzi skutkovými zisteniami súdu získanými v procese dokazovania, úvahami súdu v procese hodnotenia dôkazov a jeho právnymi závermi (I. ÚS 114/2008).

17. 4. Dovolací súd na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu nemôže v dovolacom konaní formulovať nové skutkové závery a rovnako nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení, už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože v dovolacom konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie (§ 442 CSP). Má však možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.) a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP.

17.5. V preskúmvanej veci dovolací súd takúto existenciu vady zmätočnosti nezistil. Preskúmaním obsahu spisu podľa názoru dovolacieho súdu súdy nižších inštancií správne, v súlade so zásadou voľného hodnotenia dôkazov, vykonané dôkazy vyhodnotili jednotlivo a v ich vzájomnej súvislosti (§ 191 ods. 1 CSP), ako aj náležite rozhodnutie odôvodnili v súlade s náležitosťami vyplývajúcimi z § 393 ods. 2 CSP. Právo na súdnu ochranu nemožno stotožňovať s procesným úspechom strany sporu, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strany sporu vrátane ich dôvodov a námietok (porovnaj II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, I. ÚS 204/2010).

17. 6. Podstata dovolacej argumentácie dovolateľa predovšetkým spočívala v rozsiahlej polemike so závermi súdov nižších inštancií a nesúhlas s ich právnym záverom o tom, že na uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o prevode nehnuteľností vo vlastníctve mesta Púchov bol potrebný súhlas mestského zastupiteľstva. Pre takéto právne posúdenie veci však nebol relevantný ani katastrálny spis, ani výsluchy navrhnutých svedkov (právne posúdenie veci je totiž vecou súdu a nie svedkov). Navrhnutí svedkovia teda nemohli objasniť skutočnosť, či mesto Púchov bolo povinné mať súhlas mestského zastupiteľstva s uzavretím zmluvy o budúcej zmluve (takýto záver si mohol spraviť jedine súd výkladom príslušných ustanovení zákona č. 369/1990 Zb. a č. 138/1991 Zb.). Správne potom súdy postupovali, keď tieto žalobcom navrhnuté dôkazy nevykonali. V zmysle rozhodovacej praxe najvyššieho súdu, nevyhovenie dôkaznému návrhu strany sporu možno odôvodniť len tromi dôvodmi: 1/ ak tvrdená skutočnosť, ktorú má navrhnutý dôkaz overiť alebo vyvrátiť, je bez relevantnej súvislosti s predmetom konania, 2/ ak dôkaz neoverí/nevyvráti tvrdenú skutočnosť, t. j. nedisponuje vypovedacou potenciou, alebo 3/ ak tvrdenie, ku ktorého overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, bolo už doterajším konaním bez dôvodných pochybností overené alebo vyvrátené (nadbytočnosť dôkazu) (porov. 4Cdo/100/2018, 7Cdo/205/2019, 5Cdo/151/2019). V danej veci žalobcom navrhované dokazovanie bolo bez relevantnej súvislosti s predmetom konania, nakoľko ním navrhnutí svedkovia (ani katastrálny spis) neboli spôsobilé preukazovať potrebu súhlasu mestského zastupiteľstva s uzavretím zmluvy o budúcej zmluve (ako už bolo uvedené, potreba toho súhlasu predstavovala výlučne právne posúdenie veci, ktoré je však úlohou súdu, a teda nešlo o skutkovú okolnosť (skutkovú otázku), ktorá sa zisťuje prostredníctvom dokazovania).

17.7. Naviac ani prípadné nesprávne právne závery súdov nižších inštancií v tomto smere (t. j. či bol/nebol potrebný súhlas mestského zastupiteľstva) by prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP nezakladali. V danej veci tak odvolací súd (ani súd prvej inštancie) procesne nepochybil iba tým, že vec podľa názoru žalobcu nesprávne právne posúdil. Žalobca sa s právnym posúdením potreby súhlasu mestského zastupiteľstva s uzavretím zmluvy o budúcej zmluve o prevode nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta, tak ako ho vykonal odvolací (i prvoinštančný) súd len nestotožňuje, a uvádza ako ich mal odvolací súd správne riešiť, čo síce pojmovo zodpovedá vymedzeniu dovolacieho dôvodu, avšak podľa § 432 ods. 2 CSP, čo však zakladá prípustnosť dovolania len podľa § 421 CSP (nie podľa § 420 písm. f) CSP). Dovolací súd tiež poznamenáva, že pri posudzovaní splnenia požiadaviek na riadne odôvodnenie rozhodnutia, správnosť právnych záverov, ku ktorým súdy dospeli, nie je právne relevantná, lebo prípadne nesprávne právne posúdenie veci prípustnosť dovolania nezakladá. Ako vyplýva aj z judikatúry ústavného súdu, iba skutočnosť, že dovolateľ sa s právnym názorom všeobecného súdu nestotožňuje, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti rozhodnutia odvolacieho súdu (napr. I. ÚS 188/06). Dovolací súd v tomto kontexte ďalej uvádza, že

pripustnosť dovolania podľa § 420 písm. f/ CSP nezakladá skutočnosť, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu (prípadne) spočíva na nesprávnych právnych záveroch, nakoľko nesprávne právne posúdenie veci nezakladá vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f/ CSP (porov. R 24/2017). Najvyšší súd už podľa predchádzajúcej úpravy dospel k záveru, že realizácia procesných oprávnení sa účastníkovi neznemožňuje právnym posúdením (viď R 54/2012 a 1Cdo/62/2010, 2Cdo/97/2010, 3Cdo/53/2011, 4Cdo/68/2011, 5Cdo/44/2011, 6Cdo/41/2011, 7Cdo/26/2010 a 8ECdo/70/2014). Skutočnosť, že žalobca má odlišný právny názor než odvolací súd, bez ďalšieho nezakladá a nedokazuje ním tvrdenú vadu v zmysle § 420 písm. f/ CSP.

17.8. Podľa názoru dovolacieho súdu, žalobca nevytýka žiadne nedostatky v procesnom postupe súdov nižších inštancií, jeho púhy nesúhlas s právnym posúdením veci odvolacím súdom v otázke potreby súhlasu mestského zastupiteľstva s uzavretím zmluvy o budúcej zmluve o prevode nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta pre jej platnosť, ktoré považuje za nesprávne, 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 žalobca má na riešenie danej otázky odlišný právny názor než odvolací súd, bez ďalšieho nezakladá a nedokazuje ním tvrdenú vadu v zmysle § 420 písm. f/ CSP. O arbitrárnosti (svojvôli) pri výklade a aplikácii zákonného predpisu všeobecným súdom by bolo možné uvažovať len v prípade, ak by sa tento natoľko odchýlil od znenia príslušných ustanovení, že by zásadne poprel ich účel a význam (m. m. I. ÚS 115/02, I. ÚS 12/05, I. ÚS 383/06), čo sa netýka preskúmvanej veci.

17.9. Z práva na spravodlivý súdny proces pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03). Dovolací súd uzaviera, že dôvodom zakladajúcim pripustnosť dovolania podľa § 420 písm. f/ CSP nie je nedostatočné zistenie skutkového stavu, nevykonanie všetkých navrhovaných dôkazov alebo nesprávne vyhodnotenie niektorého dôkazu (3Cdo/26/2017, 4Cdo/56/2017, 5Cdo/90/2017, 8Cdo/187/2017). Napriek uvedenému, dovolací súd poukazuje na to, že skutkové závery oboch súdov nižších inštancií nemožno označiť za svojvoľné, zmätočné, ani extrémne vybočujúce z medzí voľného hodnotenia dôkazov len preto, že (v závere) neboli vyhodnotené spôsobom (a podľa predstáv) dovolateľa.

18. Dôvodnou nebola ani dovolacia námietka o predčasnom skutkovom závere ohľadne absencie uznesenia mestského zastupiteľstva o schválení Zmluvy o budúcej zmluve. Žalovaný v danej veci jasne uviedol, že takýmto súhlasom mestského zastupiteľstva nedisponuje (v jeho archívoch a evidenciách sa uznesenie mestského zastupiteľstva viažuce sa k žalobcom prezentovanej zmluve o budúcej zmluve nenachádza). Dovolací súd sa potom stotožnil s názorom odvolacieho súdu, že „Vzhľadom na vyššie uvedené právne posúdenie o potrebe existencie takéhoto rozhodnutia bolo pre procesný úspech žalobcu ako dominus litis potrebné tvrdiť a najmä preukázať existenciu takéhoto rozhodnutia. Počas celého konania však žalobca nepredložil ani neoznačil žiaden dôkaz, z ktorého by táto skutočnosť (schválenie predloženej zmluvy mestským zastupiteľstvom) vyplývala, jej existenciu napokon ani netvrdil. Žalobca tak neunesol bremeno tvrdenia a bremeno dôkazu o platnosti zmluvy, od ktorej odvodzoval svoj nárok. Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Púchove zo dňa 20.05.1998 a 02.10.1998, ktoré predložil na dôkaz, sa netýkali predmetnej zmluvy, ani iných zmlúv o budúcej zmluve, ale kúpnych zmlúv. Ani ostatnými navrhnutými dôkazmi, a to katastrálnym spisom a svedkami, žalobca nesledoval preukázanie existencie tejto pre vec rozhodujúcej skutočnosti. Ako uviedol vo svojom podaní zo dňa 29.05.2023 katastrálnym spisom vedeným k listu vlastníctva č. X chcel preukazovať skutkový stav a identifikovať dokumentáciu zabezpečenú pri prevodoch v danej lokalite. Ako však bolo uvedené, prevody uskutočnené na základe kúpnych zmlúv aj s uzneseniami mestských zastupiteľstiev nie sú sporné. Svedkov navrhol žalobca vypočuť za účelom výkladu obsahu zmluvy o budúcej zmluve, resp. vyjadrenia sa k zmluvám. Táto okolnosť (výklad obsahu zmlúv) však nebola pre rozhodnutie o veci potrebná. Preto súd prvej inštancie správne označené dôkazy z dôvodu ich nadbytočnosti (bez významu

pre posúdenie danej veci) nevykonan. Skutkový stav zistený z vykonaných dôkazov bol dostatočný pre rozhodnutie o veci“. Dovolací súd k uvedenému okrajovo dodáva, že pri posudzovaní dôkazného bremena na strane toho - ktorého účastníka treba rešpektovať tzv. negatívnu dôkaznú teóriu, t. j. pravidlo, že neexistencia (niečoho) majúca trvajúci charakter sa zásadne nepreukazuje. Na nikom totiž nemožno spravodlivo žiadať, aby preukázal reálnu neexistenciu určitej právnej skutočnosti. Napríklad od žalobcu nemožno požadovať, aby preukazoval, že mu žalovaný ešte nevrátil požičané peniaze (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. februára 2010, sp. zn. 4 Cdo 13/2009). Uvedené v danej veci potom znamená, že od žalovaného nebolo možné spravodlivo žiadať, aby preukázal reálnu neexistenciu uznesenia mestského zastupiteľstva o schválení Zmluvy o budúcej zmluve (nemohol teda preukazovať neexistujúcu skutočnosť).

18.1. Práve naopak zo záverov uznesenia Najvyššieho súdu SR z 28. marca 2019, sp. zn. 50Bdo/44/2018, vyplýva, že „Majetkovoprávne úkony, o ktorých prislúcha rozhodovať obecnému zastupiteľstvu, sú pre obec záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného rozhodnutia tohto zastupiteľstva. Bez takéhoto rozhodnutia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť platný právny úkon za obec. Pokiaľ obec ako žalovaná strana sporu tvrdí, že určitý úkon neschválila a počas celého konania žalobca ako dominus litis svoje tvrdenie nedokáže osvedčiť príslušnou istinou, je potrebné uzavrieť, že práve žalobca neunesol dôkazné bremeno svojho tvrdenia a platnosť úkonu neosvedčil. To, že na úkon schválenia zmluvy o dielo obecné zastupiteľstvo neudelilo súhlas štatutárnemu orgánu, má vplyv na vyhodnotenie ako ceny vykonaných prác, tak na zmluvné pokuty a prísľušenstvo, ako aj na plynutie záruk či premlčacej doby“. Preto bol správny záver súdov nižších inštancií, že v danej veci mal prípadnú existenciu kladného rozhodnutia mestského zastupiteľstva (a tým aj platnosť Zmluvy o budúcej zmluve) preukazovať (ako dominus litis) práve žalobca, ktorý však v tomto smere dôkazné bremeno neunesol.

19. V posudzovanom prípade dovolací súd uzatvára, že obsah spisu nedáva podklad pre záver, že konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté namietanou vadou zmätočnosti uvedenou v ustanovení § 420 písm. f/ CSP.

Dovolenie podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP

20. Žalobca prípustnosť podaného dovolania vyvodzoval aj z § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, v zmysle ktorého je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

21. Dovolenie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

22. Žalobca v dovolaní definoval otázku „či k platnému uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve bolo potrebné prijatie uznesenia mestského zastupiteľstva v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí“, nakoľko táto podľa neho nebola doposiaľ v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu vyriešená, čím je daný dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP.

23. Dôvod prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP predpokladá, že právnu otázku kľúčovú pre rozhodnutie vo veci samej dovolací súd dosiaľ neriešil a je tu daná potreba, aby dovolací súd ako najvyššia súdna autorita túto otázku vyriešil.

24. So zreteľom na riadne nastolenie právnej otázky spôsobom zodpovedajúcim § 421 ods. 1 písm. b/ CSP (a v situácii, na ktorú sa vzťahuje toto ustanovenie), dospel dovolací súd k záveru, že dovolanie žalobcu je v danom prípade procesne prípustné. Následne preto skúmal, či podané dovolanie je dôvodné (či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu skutočne vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v predmetnej právnej otázke).

25. Právnym posúdením veci je aplikácia práva na zistený skutkový stav. Je to činnosť súdu spočívajúca v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie súd k záveru

o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio iuris). Ich riešeniu predchádza riešenie skutkových otázok (questio facti), teda zistenie skutkového stavu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá, alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval.

26. Podľa § 4 ods. 3 písm. a/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení účinnom v čase uzavretia Zmluvy o budúcej zmluve, Obec pri výkone samosprávy najmä vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom obce a s majetkom vo vlastníctve štátu prenechaným obci do užívania.

Podľa § 8 ods. 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, majetok obce a nakladanie s ním upravuje osobitný zákon.

Podľa § 11 ods. 4 písm. a/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, 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.

Podľa § 9 ods. 1 písm. e/ zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom od 01.09.2004 do 31.12.2008, zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä, ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a/ zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku; to neplatí, ak obec je povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu.

27. V danej veci závery odvolacieho súdu v nastolenej otázke vychádzali z názoru, že „...jedným z účastníkov rozhodnej zmluvy, bola právnická osoba s osobitným postavením (subjekt sui generis), a to obec ako jednotka územnej samosprávy, a že predmetom zmluvy bolo hospodárenie s nehnuteľným majetkom obce (budúce nakladanie, prevod pozemkov obce). Aj keď sú obce právnickými osobami, úprava nakladania s ich majetkom sa odlišuje od všeobecnej úpravy u iných právnických osôb zohľadňujúc verejnoprávny účel používania tohto majetku. Takáto osobitná úprava má potom povahu zákazov alebo obmedzení dopadajúcich na voľnosť hospodárenia s majetkom. Hospodárenie s majetkom je u obcí totiž jednak výkonom vlastníckeho práva a má z tohto dôvodu súkromnoprávny rozmer, avšak súčasne je i výkonom originárnej samosprávy v zmysle § 4 ods. 3 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Verejnoprávny prvok je reprezentovaný oprávneniami obecného (mestského, miestneho) zastupiteľstva schvaľovať nakladanie s majetkom v rozsahu ustanovenom zákonom, resp. zásadami hospodárenia s majetkom (§ 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy). Pritom postupnosť je v praxi taká, že o právnom úkone najprv vnútri obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo (mestské, miestne) a následne ho navonok vykonáva štatutárny orgán (starosta, primátor). S takouto postupnosťou sa stotožnil aj Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 2 Cdo 284/2006 z 29. januára 2008 a Ústavný súd SR v náleze sp. zn. III. ÚS 389/08-22 z 1. apríla 2009. Z judikatúry (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1Obo/1/2015, zo 17. februára 2016, ZSR č. 90/2018) je zároveň zrejmé, že ak zo zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vyplýva povinnosť vydania schvaľovacieho uznesenia obecného zastupiteľstva, je jeho existencia podmienkou platnosti právneho úkonu s tým, že jeho nevydanie nemožno konvalidovať. Bez predchádzajúceho rozhodnutia obecného zastupiteľstva by sa uskutočnenie majetkovoprávneho úkonu malo považovať zásadne za také, ktoré odporuje zákonu, a preto podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatné. Odvolací súd sa pritom stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že schvaľovacie uznesenie mestského zastupiteľstva žalovaného bolo potrebné aj v súvislosti s plánovaným uzavretím zmluvy o budúcej zmluve o prevode nehnuteľného majetku mesta. Ako správne uviedol súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku, bolo by bezvýznamné chrániť obec pred uzatvorením zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, keď sa už obec v zmluve o budúcej zmluve zaviazala k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti. Uvedený záver

vyplýva aj z rozhodovacej činnosti najvyšších súdnych autorít, napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Odo 21/2002, podľa ktorého "predmetom zmluvy o budúcej zmluve boli nehnuteľnosti, preto tento zmluvný prevod vlastníctva podliehal schváleniu obecného zastupiteľstva."

28. Odvolacím súdom zvolenú interpretáciu predovšetkým ustanovenia § 9 ods. 2 písm. a/ zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí považuje najvyšší súd za správnu a právne konformnú.

29. V danej veci sa žalobca voči právnomu posúdeniu o potrebe vydania schvaľovacieho uznesenia mestského zastupiteľstva so zmluvou o budúcej zmluve bránil argumentáciou, že zmluvou nedošlo k reálnemu nakladaniu s majetkom obce, za ktoré považoval až jeho nakladanie na základe riadnych sčudzovacích zmlúv (akými sú napr. kúpna, darovacia a pod.).

29.1. Dovolací súd poukazuje na ustálenú rozhodovaciu prax najvyššieho súdu (sp. zn. 2 Cdo 284/2006, sp. zn. 5 Obdo 45/2013, ako aj sp. zn. 1 Sžo/283/2008), podľa ktorej, „kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o majetkovom právnom 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 o majetku obce s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky“.

29.2. Štatutárny orgán právnickej osoby, ktorou bez pochyb je aj obec (mesto), vystupuje navonok vo všetkých veciach právnickej osoby, okrem vecí, ktoré zákon zveruje iným orgánom právnickej osoby, alebo ktoré mu zákonom zakazuje zveriť. Jeho konanie sa právnickej osobe pričíta bez ďalšieho, aj napriek prípadným vnútorným obmedzeniam oprávnení konať za právnickú osobu (napríklad obmedzenie možnosti uzatvárať zmluvy do určitej hodnoty určené členskou schôdzou či valným zhromaždením právnickej osoby). Osobitné pravidlá však platia pre konanie štatutárnych orgánov právnických osôb verejného práva. Tvorbu a prejav vôle verejnoprávnych korporácií v súkromnoprávných otázkach nie je bez ďalšieho posudzovať rovnako, ako právnických osôb súkromného práva. Okrem ochrany práv tretích osôb sa musí zohľadniť aj verejný záujem, resp. požiadavka ochrany verejných zdrojov. Preto, ak je pre nakladanie s majetkom v rozsahu určenom samotnou obcou (mestom) potrebné schválenie príslušným orgánom obce (obecným príp. mestským zastupiteľstvom), predstavuje schválenie právneho úkonu podmienku platnosti právneho úkonu obce. Na právnické osoby verejného práva sa nevzťahuje celý právny režim právnických osôb súkromného práva obsiahnutý v Občianskom zákonníku, a to vzhľadom na osobitný spôsob zriaďovania či možnosti zrušenia, osobitný spôsob konania za tieto právnické osoby a pod. Podmienky fungovania verejnoprávnych korporácií, ich vnútorná štruktúra, ako aj otázky ich zrušenia a zániku sú predmetom osobitných právnych predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka sa použijú len ako *lex generalis*. Obec ako právnická osoba verejného práva koná prostredníctvom štatutárneho orgánu, ktorým je starosta, resp. primátor, ktorý je osobou navonok prejavujúcou jej vôľu, pričom však nemá neobmedzenú moc vytvárať vôľu obce. Podmienky nadobúdania a režim nakladania s majetkom obce upravuje aj zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. V zmysle ustanovenia § 7 tohto zákona je obec povinná prostredníctvom svojich orgánov a organizácií hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce, jej obyvateľov a ochrany tvorby životného prostredia, pričom orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Hospodárenie s majetkom obce, vrátane finančných prostriedkov, je originálnou kompetenciou obce ako verejnoprávnej korporácie združujúcej jej obyvateľov. Pri nakladaní so svojím majetkom má obec po formálnej stránke postavenie subjektu súkromného práva, avšak zákon určuje obci niektoré obmedzenia alebo až zákazy pri nakladaní s majetkom, ktoré nie sú typické pre majetkové hospodárenie iných súkromnoprávných subjektov. Už len samotná existencia zákonov o obecnom zriadení a o majetku obcí je dôkazom toho, že zákonodarca zamýšľal regulovať hospodárenie, a teda aj nakladanie s majetkom obce spôsobom odlišným v porovnaní s inými subjektmi súkromného práva. Zákony upravujúce nakladanie s majetkom obce majú charakter

zákazov a obmedzení obce v jej voľnosti pri rozhodovaní o hospodárení s jej majetkom, dôkazom čoho sú príslušné ustanovenia zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ako aj zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

29.3. Jedným zo základných rozhodnutí pre oblasť interpretácie spôsobu konania verejnoprávnej korporácie je rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo 284/2006 z 29.1.2008, ktoré bolo podrobené ústavnoprávnemu prieskumu a v ňom formulované závery boli одобrené v náleze Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 z 1.4.2009. Podľa tohto rozhodnutia je potrebné odlišovať vykonávanie právnych úkonov obce 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. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t. j. o tom, či, resp. aký právny úkon obec urobí, je zo zákona rozdelené medzi obecnú radu, štatutárny orgán (starostu) a obecné zastupiteľstvo. Oprávnenie konať v mene právnickej osoby je teda obmedzené iným orgánom. Akcentuje sa tu na prioritu verejného záujmu, kedy sa okrem ochrany tretích osôb musí zohľadniť aj verejný záujem, rozdelenie kompetencií verejných volených orgánov, resp. požiadavka ochrany verejných zdrojov, pričom tieto záujmy môžu prevážiť nad ochranou právnej istoty tretích osôb a ich dôvery v platnosť právnych úkonov.

29.4. Rovnako z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Obdo 49/2015 a 4 Obdo 69/2015 z 25. augusta 2015 vyplýva kontinuita v totožnej rozhodovacej praxi najvyššieho súdu vo vzťahu k verejnoprávnym entitám - obciam, a to v skutkovo obdobnej veci ako je vec podrobená prieskumu dovolacieho súdu v prejednávacom prípade. Súd tu posudzoval platnosť zmluvy medzi obcou a poskytovateľom služby, kedy služba bola viac ako 10 rokov poskytovaná na základe zmluvy, ktorej platnosť strany nespochybňovali, až pokiaľ nedošlo k jej súdnemu prieskumu so záverom o absolútnej neplatnosti úkonu, ktorému nepredchádzal súhlas obecného zastupiteľstva. Tu najvyšší súd konštatoval, že sporná zmluva (o zabezpečení prevádzky a vysielania mestskej televízie), na základe ktorej žalobca uplatnil právo na zmluvnú pokutu, je neplatná, a to z dôvodu, že predmetný úkon nebol schválený mestským zastupiteľstvom v zmysle § 11 ods. 4 písm. a/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Podľa vyššie označeného ustanovenia zákona o obecnom zriadení, obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu dočasne prenechaným do hospodárenia obce, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním. K platnému uzatvoreniu zmluvy bol nevyhnutný súhlas mestského zastupiteľstva ako kolektívneho orgánu, ktorý by ako prejav vôle bol obsiahnutý v príslušnom uznesení mestského, zastupiteľstva spĺňajúcim tak formálne, ako aj meritorne náležitosti. Keďže v danom prípade takýto súhlas ako prejav vôle daný nebol, mala táto skutočnosť za následok konštatovanie absolútnej neplatnosti zmluvy pre jej rozpor s § 39 OZ. Dovolací súd tu zároveň konštatoval, že neplatnosť zmluvy nemôže zmeniť ani fakt, že účastníci namietanej zmluvy si podľa nej poskytovali vzájomné plnenia 10 rokov, pretože takéto plnenia nemôžu konvalidovať právny úkon, ktorý je absolútne neplatný. Vo vzťahu k námietke nevypočutia svedkov - osôb podieľajúcich sa na vytváraní vnútornej vôle mestského zastupiteľstva odvolacím súdom, dovolací súd zdôraznil, že vôľa mestského zastupiteľstva je inkorporovaná do jeho uznesení ako písomného prejavu, ktorý nemožno následne meniť ani dopĺňať na základe výpovedí jednotlivých poslancov mestského zastupiteľstva ako svedkov, keďže títo svoju vôľu už vyjadrili práve v príslušných uzneseniach. Závery uvedeného rozhodnutia vyslovene zdôraznil a k nim sa priklonil ako k správnym ústavným súd v uznesení sp. zn. II. ÚS 922/2016 z 15.12.2016, kde konštatuje, že otázka posudzovania (ne)platnosti alebo (ne)existencie právneho úkonu je kategóriou objektívnou a súvisí s tým, ako relevantná právna úprava normatívne reguluje určitú časť ľudského konania, a preto jej autoritatívne právne posúdenie nezávisí od subjektívnych predstáv účastníkov tohto právneho úkonu, ktoré súvisia s jeho právnym hodnotením. Z uvedeného potom vyplýva, že je vylúčená akákoľvek zmysluplná úvaha o zatajení skutkového stavu, pretože otázka posudzovania platnosti, resp. existencie právneho úkonu súvisí s právnym hodnotením konkrétneho ľudského konania, a tiež to, že vnútorné presvedčenie účastníka právneho úkonu nijakým spôsobom neovplyvňuje otázku jeho platnosti alebo existencie.

29.5. Aj v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Odo 21/2002 (publikovaný v ZSP č. 77/2004) sa uvádza, že majetkovoprávne úkony, o ktorých prislúcha rozhodovať obecnému zastupiteľstvu, sú pre obec záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného rozhodnutia tohto zastupiteľstva. Bez takéhoto rozhodnutia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť platný právny úkon za obec.

29.6. V rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Obdo 45/2013 z 8.1.2015 sa opätovne zdôrazňuje, že vždy musí ísť o predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a dodatočná konvalidácia nie je možná. Uvedená rozhodovacia línia bola potvrdená aj v najnovšej rozhodovacej praxi najvyššieho súdu, publikovanej v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR pod R 90/2018 (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Obo/1/2015 zo 17. februára 2016) nasledovne:

I. 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.

II. 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.

29.7. 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. 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). (viď Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 389/08 z 1. apríla 2009).

29.8. Dovolací súd opakovane zdôrazňuje, že hospodárenie s majetkom obce a s jej finančnými prostriedkami je originálnou kompetenciou obce ako verejnoprávnej korporácie združujúcej predovšetkým jej obyvateľov. Výplýva to jednak z ústavy (čl. 65 ods. 1), ale aj zo zákona o obecnom zriadení [§ 4 ods. 1 a § 4 ods. 3 písm. a)]. Pri nakladaní so svojím majetkom má obec po formálnej stránke postavenie subjektu súkromného práva, avšak zákon určuje niektoré obmedzenia obce pri nakladaní s majetkom, ktoré nie sú typické pre majetkové hospodárenie iných súkromnoprávnych subjektov. Už len samotná existencia zákona o majetku obcí dokazuje, že zákonodarcu zamýšľal regulovať hospodárenie, a teda aj nakladanie s majetkom obce spôsobom odlišným v porovnaní s inými subjektmi súkromného práva. Zákony normujúce nakladanie s majetkom obce majú zjavne charakter zákazov a obmedzení obce v jej voľnosti pri rozhodovaní o hospodárení s jej majetkom. Aj už citované ustanovenia zákona o obecnom zriadení i zákona o majetku obcí vyjadrujú takúto podstatu. Z toho dovolací súd vyvodzuje, 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 ne hospodárnym 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.

29.9. Dovolací súd preto zastáva názor, že aj právny úkon - uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na prevod parcely KN č. XXXX/XX o výmere 878 m², k. ú. U. P., jednoznačne možno zaradiť do skupiny najdôležitejších právnych úkonov týkajúcich sa majetku obce (mesta Púchov) a teda na platné uzavretie tejto zmluvy bol za účinnosti vtedajšieho právneho stavu potrebný súhlas mestského zastupiteľstva. Podľa názoru dovolacieho súdu aj v tomto prípade (hoci ide len o zmluvu o budúcej zmluve) už ide o nakladanie (hoci ešte nie o samotný prevod) s majetkom, ktoré podlieha schváleniu zastupiteľstvom, pretože sa ňou obec zaväzuje k budúcemu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku, čo je podstatný úkon (navyše ide o právne vymáhateľný nárok prostredníctvom nahradenia prejavu vôle). Bez schválenia mestským zastupiteľstvom by bola takáto zmluva o budúcej zmluve absolútne neplatná. Dodatočná konvalidácia (schválenie) tu nie je prípustná a obec takýto úkon nezaväzuje. Ako už bolo uvedené ustanovenie § 11 ods. 4 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení je potrebné vykladať extenzívne, a preto medzi najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce, je potrebné zaradiť aj Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ak sa týka nehnuteľného majetku obce, hoci na jej základe ešte k samotnému prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce nedochádza (Zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa však uzatvára práve s cieľom zabezpečiť nadobudnutie vlastníctva k veci, napr. pozemku, v budúcnosti). Navyiac ako už bolo uvedené vyššie, najvyšší súd SR už v rozhodnutí sp. zn. 3 Odo 21/2002 uviedol, že sa vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva aj pre platnosť Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o prevode nehnuteľného majetku obce (a teda najvyšší súd sa už otázku potreby schválenia právneho úkonu - Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o prevode nehnuteľnosti - obecným zastupiteľstvom zaoberal práve v označenom rozhodnutí). Dovolací súd nevidel dôvod na to, aby sa v tomto smere od záverov najvyššieho súdu v danom prípade odchýlil.

29.10. Vzhľadom na viazanosť dovolacieho súdu dovolacími dôvodmi (a vymedzenou právnou otázkou) sa dovolací súd už ďalšou (podpornou) argumentáciou žalobcu nezaoberal. Nad rámec vyššie uvedeného však dovolací súd dodáva, že sa plne stotožňuje aj so závermi odvolacieho súdu v ním riešených otázkach „údajného“ predkupného práva (a jeho vydržania) žalobcu k žalovanému pozemku (k tomu bližšie pozri body 3.5, 3.7. tohto rozhodnutia). Dovolací súd zároveň poznamenáva, že žalobcu (ako dovolateľa) zaťažovala povinnosť predložiť najvyššiemu súdu relevantnú právnu argumentáciu, ktorej opodstatnenosť, respektíve neopodstatnenosť, v nadväznosti na kľúčové právne závery odvolacieho súdu, má posudzovať v rozhodnutí o dovolaní. (porov. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Obdo/74/2020). Dovolací súd preto zdôrazňuje, že sama polemika dovolateľa s právnymi závermi odvolacieho súdu (ohľadne údajného vydržania predkupného práva), prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo len kritika toho, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu niektorého problému, významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v ustanovení § 421 ods. 1 CSP. Dovolateľ, aby mohol byť v dovolacom konaní úspešný, (v ponímaní posúdenia ním namietaného právneho posúdenia odvolacím súdom), musí relevantným spôsobom (t. j. spôsobom predpokladaným v § 432 ods. 2 CSP) spochybniť v dovolaní nosnú právnu argumentáciu, na ktorej odvolací súd založil svoje rozhodnutie, k čomu v posudzovanej veci nedošlo. Meritórny dovolací prieskum (ohľadne údajného vydržania predkupného práva) preto nebolo možné uskutočniť, keďže obsah dovolania a vymedzenie prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 CSP nemalo v tomto smere zákonom vyžadované náležitosti. Pokiaľ by dovolací súd za tohto stavu nebral do úvahy absenciu náležitostí prípustnosti dovolania a napriek tomu by pristúpil aj k posúdeniu dôvodnosti dovolania, uskutočnil by procesne neprípustný dovolací prieskum, priečiaci sa nielen všeobecnej koncepcii právnej úpravy dovolania a dovolacieho konania, zvolenej v civilnom sporovom poriadku, ale aj konkrétnemu cieľu sledovanému ustanovením § 421 ods. 1 CSP. Postup dovolacieho súdu by v takom prípade porušil základné právo na

súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane (II. ÚS 172/03).

30. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov dovolací súd nepovažoval dovolanie žalobcu za dôvodné (žalobcom nastolenú/položenú otázku považoval odvolacím súdom za správne vyriešenú), a preto dovolanie žalobcu zamietol (§ 448 CSP).

31. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v súlade s ustanovením § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a zásadou úspechu žalovaného v dovolacom konaní, ktorému patrí v zmysle uvedenej zásady proti žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu (§ 255 ods. 1 CSP).

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.