

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 42Cob/34/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119212681
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 08. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Kubincová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2024:3119212681.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Kubincovej, PhD., členiek senátu JUDr. Jany Novotnej a JUDr. Andrey Gindlovej, v právnej veci žalobcu: Mesto Trenčianske Teplice so sídlom Ul. gen. M.R. Štefánika 4, Trenčianske Teplice, IČO: 00 312 088, v konaní právne zastúpeného: Advokátska kancelária JUDr. Danica Birošová, s.r.o., so sídlom Piaristická 46/276, Trenčín 911 40, IČO: 36 837 857, proti žalovanému: BianKa plus, s.r.o., so sídlom M. R. Štefánika 73, Nové Zámky 940 01, IČO: 36 306 509, o vypratanie nehnuteľnosti a o vzájomnej žalobe žalovaného o určenie, že nájomný vzťah trvá, o odvolaní žalovaného proti rozhodnutiu Okresného súdu Trenčín č.k. 22Cb/143/2019-352 zo dňa 19. septembra 2022, takto

rozhodol:

- I. Rozhodnutie Okresného súdu Trenčín č.k. 22Cb/143/2019-352 zo dňa 19. septembra 2022 potvrdzuje.
- II. Žalobcovi priznáva proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozhodnutím súd prvej inštancie v prvej výrokovej vete uložil žalovanému povinnosť vypratať tam uvedené nehnuteľnosti zapísané Okresným úradom Trenčín, odborom katastrálnym na LV č. X, a to parcela registra „C“ č. 1943/1 ostatné plochy o výmere 6477 m², parcela č. 1943/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 476 m², parcela č. 1943/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 10004 m², parcela č. 1943/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 625 m², parcela č. 1943/5 zastavené plochy a nádvoria o výmere 584 m² a parcela č. 2016/59 ostatné plochy o výmere 142 m² a stavbu – budovu TJ Slovan súp. č. XXX na parc. č. 1943/2, č. 1943/4 a 1943/5 ako aj nehnuteľnosti zapísané Okresným úradom Trenčín, odborom katastrálnym na LV č. XXXX ako parcely registra „C“ – parcela č. 2016/60 ostatné plochy o výmere 996 m² a odovzdať ich do užívania žalobcovi v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia. Vo výroku II. okresný súd zamietol vzájomnú žalobu žalovaného, ktorou sa domáhal určenia, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným, ktorý vznikol uzatvorením žalobcom a právnym predchodcom žalovaného zo dňa 24.04.2009 trvá. Výrokom III okresný súd priznal žalobcovi voči žalovanému plnú náhradu trov konania.

2. V odôvodnení rozhodnutia okresný súd uviedol, že predmetom konania je žaloba žalobcu, ktorou sa domáha voči žalovanému vypratania nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresným úradom Trenčín, odborom katastrálnym na LV č. X a LV č. XXXX a žalovaným uplatnená vzájomná žaloba, ktorou sa žalovaný voči žalobcovi domáha určenia, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným, ktorý vznikol uzatvorením nájomného vzťahu medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaného dňa 24.04.2009, vo vzťahu k označeným nehnuteľnostiam, trvá.

3. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že uzavrel s obchodnou spoločnosťou NOMAR s.r.o. nájomnú zmluvu zo dňa 23.04.2009 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 15.07.2010, ktorej predmetom bol nájom

predmetných nehnuteľností. Uzatvoreniu predmetnej nájomnej zmluvy predchádzalo prijatie Uznesenia číslo 5/1/2009 zo dňa 21.01.2009 Mestským zastupiteľstvom Trenčianske Teplice. Úmyslom žalobcu bolo zabezpečiť riadnu prevádzkyschopnosť športového areálu známeho ako „športový areál Maracana“ prostredníctvom tretej osoby, nakoľko žalobca nedisponoval dostatočným množstvom finančných prostriedkov potrebných na nevyhnutnú úpravu, opravu a údržbu najmä budovy TJ Slovan súpisné č. 156. Žalobca predpokladal, že nájomca sa bude o predmetné nehnuteľnosti riadne starať. Aktuálne však športový areál chátra, žalovaný ho žiadnym spôsobom neprevádzkuje a rozhodol sa ho bez akéhokoľvek dôvodu uzavrieť.

4. Žalobca preto listom č. 7847/223/SEKR/2019 zo dňa 24.07.2019 podal žalovanému výpoveď z nájomnej zmluvy v zmysle bodu 13.1 písm. e) Nájomnej zmluvy. Predmetná výpoveď bola žalobcovi doručená dňa 08.08.2019 a výpovedná doba uplynula dňom 30.11.2019. Žalovaný predmetné nehnuteľnosti doposiaľ neodovzdal žalobcovi späť do užívania.

5. Žalobca v ďalšom poukázal na to, že žalovaný predmetné nehnuteľnosti užíva bez právneho dôvodu, nakoľko nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a obchodnou spoločnosťou NOMAR s.r.o. zo dňa 24.04.2009 v znení jej Dodatkov č. 1 (uzatvorený medzi žalobcom a obchodnou spoločnosťou NOMAR s.r.o. dňa 15.07.2010) a Dodatku č. 2 (uzatvorený medzi obchodnou spoločnosťou NOMAR s.r.o. a žalovaným dňa 11.07.2012) a Dodatku č. 3 (uzatvorený medzi žalobcom a žalovaným zo dňa 12.04.2013) sú absolútne neplatnými právnymi úkonmi z dôvodu rozporu obsahu nájomnej zmluvy s obsahom uznesenia Mestského zastupiteľstva v Trenčianskych Tepliciach č. 5/1/2009 prijatého dňa 21.01.2009.

6. Žalobca poukázal na to, že Mestské zastupiteľstvo v Trenčianskych Tepliciach schválilo Uznesením č. 5/1/2009 zo dňa 21.01.2009 dlhodobý prenájom predmetných nehnuteľností obchodnej spoločnosti NOMAR s.r.o. za presne špecifikovaných podmienok nájmu, pričom jednou z podmienok schválenia prenájmu a uzatvorenia zmluvy bola podmienka v znení: „zákaz postúpenia svojich práv a povinností zo strany nájomcu na inú právnickú osobu bez súhlasu mesta“. Nájomná zmluva zo dňa 24.04.2009, ktorou žalobca prenajal predmetné nehnuteľnosti obchodnej spoločnosti NOMAR s.r.o. bola uzatvorená v priamom rozpore s podmienkami prenájmu, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Trenčianskych Tepliciach prijatým uznesením č. 5/1/2009 zo dňa 21.01.2009. Na základe danej nájomnej zmluvy bola obchodná spoločnosť NOMAR s.r.o. bez obmedzenia a bez súhlasu žalobcu oprávnená previesť svoje práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na tretiu osobu. Z uvedených dôvodov žalobca považuje nájomnú zmluvu za absolútne neplatný právny úkon podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom.

7. Žalobca poukázal na to, že absolútna neplatnosť nájomnej zmluvy spôsobuje absolútnu neplatnosť všetkých ďalších právnych úkonov na ňu nadväzujúcich. Navyiac uviedol, že Dodatok č. 2 a Dodatok č. 3 k nájomnej zmluve sú neplatné aj z dôvodu rozporu medzi vôľou žalobcu (mestského zastupiteľstva žalobcu) a prejavom tejto vôle, nakoľko štatutárny orgán žalobcu (bývalý primátor) konal podľa žalobcu v rozpore s vôľou mestského zastupiteľstva prejavenu v uznesení č. 5/1/2009 zo dňa 21.01.2009, resp. konal bez toho, aby uznesenie mestského zastupiteľstva vyjadriло vôľu mesta umožniť prevod práv a povinností z nájomnej zmluvy z nájomcu na tretiu osobu. Bývalý primátor tak prejavil vôľu, ktorú mestské zastupiteľstvo nikdy nevytvorilo.

8. Záverom žalobca poukázal na to, že v prípade, že sa súd s právnou argumentáciou o absolútnej neplatnosti uvedených právnych úkonov nestotožní, žalobca trval na tom, že nájom zanikol tým, že nájomná zmluva zanikla výpoveďou zo dňa 24.07.2019, s tým že výpovedná doba uplynula dňom 31.11.2019.

9. Žalobca vo vzťahu k vzájomnej žalobe namietal, že žalovaný nepreukázal naliehavý právny záujem na určení práva, keďže žaloba žalovaného v predmetnom spore je bez právneho významu, nakoľko otázku trvania nájmu musí súd riešiť v rámci rozhodovania o žalobe o vypratanie nehnuteľnosti ako otázku prejudiciálnu.

10. Žalovaný navrhol žalobu o vypratanie nehnuteľnosti zamietnuť. Namietal, že pokiaľ sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, pričom ide o vadu právneho úkonu, ktorú je možné oddeliť od jej ostatného obsahu, neplatná bude ex tunc len táto časť právneho úkonu. Ak však

vadu časti právneho úkonu nie je možné od jeho ostatného obsahu oddeliť, bude neplatný celý právny úkon. Uvedené je potrebné vždy vyvodiť výkladom z prejavu vôle účastníkov právneho úkonu, z povahy právneho úkonu, prípadne z okolností, za ktorých k nemu prišlo ako i z účelu, ktorý konajúci právnym úkonom sledoval. Čiastočnú neplatnosť zmluvy je potrebné posudzovať v zmysle ust. § 41 Občianskeho zákonníka. Žalovaný mal za to, že nesúlad realizovaný útvarmi verejného práva žalobcu v jednej z viacerých podmienok schválených zastupiteľstvom nespôsobuje neplatnosť nájomného vzťahu účastníkov ako celku. Žalovaný zdôraznil, že odborná literatúra v tejto súvislosti kladie akcent pre prípad pochybnosti o platnosti právneho úkonu na preferenciu platnosti zmluvy pred jej neplatnosťou.

11. Žalovaný mal ďalej za to, že námietka žalobcu o neplatnosti nájomnej zmluvy by mala byť vyhodnotená ako procesne neprípustná z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi, keďže pokiaľ by nájomná zmluva bola naozaj neplatná, bude práve žalobca tou osobou, ktorá neplatnosť výhradne zaviniła a spôsobila, preto sa nemôže dovolávať neplatnosti takejto zmluvy.

12. Žalovaný mal ďalej za to, že dôvod prekročenia oprávnenia predstaviteľom žalobcu spočíva v nepodstatnom dojednaní, pre ktorú nemôže byť neplatná celá zmluva. Poukázal na dojednanie vyplývajúce z obsahu čl. 18.5 Nájomnej zmluvy zo dňa 24.04.2009, kde sa zmluvné strany dohodli na salvátorskej klauzule, dojednaním ktorej si zmluvné strany vymienili oddeliteľnosť a zachovanie platnosti obsahu právneho vzťahu.

13. Žalovaný namietal svoju pasívnu legitímáciu v spore. Poprel skutkové tvrdenie žalobcu o tom, že by predmetné nehnuteľnosti aktuálne užíval. Podľa žalovaného sa vlastník môže vypratania predmetu nájomného vzťahu, ktorý vznikol, resp. nevznikol, domáhať len voči tomu, komu nehnuteľné veci na základe nájomnej zmluvy chcel prenajať a v skutočnosti aj odovzdal k užívaniu. Žalovaný má za to, že žalobca nemá právo uplatňovať vydanie voči osobe domnelej z faktickej držby, a to bez ohľadu na skutočnosť, že žalovaný podľa svojho vyjadrenia investoval do majetku žalobcu nemalé finančné prostriedky .

14. Vo vzťahu k výpovedi z nájmu žalovaný namietal existenciu výpovedných dôvodov, a to pre ich nejasnosť a neurčitosť. Namietal taktiež premlčanie práva na uplatnenie práva výpovede pre dôvody, ktoré mohli nastať pred uplynutím premlčacej lehoty. Poukázal v danom smere na to, že výpoveď ako závažný úkon nebol schválený zastupiteľstvom, preto tento prejav navonok nebol uskutočnený v zhode s tvorbou vôle a prejavu. Aj úkon smerujúci k ukončeniu takéhoto vzťahu si vyžadoval rozhodnutie zastupiteľstva, ktoré tu absentuje, čo činí výpoveď neplatnou pre jej priamy rozpor so zákonom.

15. Vo vzťahu k podanej vzájomnej žalobe žalovaný uviedol, že má na určení právneho vzťahu naliehavý právny záujem. V danom smere poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Obdo V/11/2014 zo dňa 11.12.2019, v zmysle ktorého neistotu žalobcu v právnom vzťahu je možné odstrániť navrhovaným určovacím výrokom. Žalobca má naliehavý právny záujem na určovacej žalobe vždy vtedy, ak nemá možnosť domáhať sa ochrany svojich práv alebo oprávnených záujmov iným procesným spôsobom. Ide predovšetkým o také prípady, keď žalobca nemá možnosť podať žalobu na plnenie a legitímáciu na podanie žaloby na plnenie má výlučne žalovaná strana.

16. Okresný súd v odôvodnení rozhodnutia k dôvodom nevyhovenia žiadosti žalovaného o odročenie pojednávania poukázal na to, že žalovanému bolo predvolanie na pojednávanie doručené dňa 01.07.2022, pričom pojednávanie bolo nariadené na deň 19.09.2022. V čase doručovania predvolania na pojednávanie žalovaný nemal právne zastúpenie, nakoľko plnomocenstvo svojmu predchádzajúcemu právnenému zástupcovi odvolal dňa 16.06.2022. Dňa 16.09.2022 bola súdu doručená žiadosť žalovaného o odročenie pojednávania so zdôvodnením, že žalovanému jeho právny zástupca vypovedal plnomocenstvo a jediná osoba konateľa je pracovne dlhodobo na plánovanom pracovnom stretnutí v zahraničí. Žalovaný poukázal na skutočnosť, že vzhľadom na to že ide o skutkovo a právne zložitú vec, žiaden právny zástupca nebol ochotný prevziať zastupovanie s dňom konania daného pojednávania. Okresný súd uvedené dôvody nevyhodnotil ako dôvody pre odročenie pojednávania podľa § 183 CSP. Poukázal pritom na to, že z odvolania plnomocenstva, ktoré tvorilo prílohu žiadosti o odročenie pojednávania vyplýva, že plnomocenstvo neodvolala advokátska kancelária žalovanému, tak ako to žalovaný uvádza v žiadosti o odročenie pojednávania, avšak žalovaný odvolal splnomocnenie právnenému zástupcovi dňa 02.09.2022. Ani cestu jediného konateľa žalovaného do zahraničia nebolo možné považovať za skutočnosť odôvodňujúcu odročenie pojednávania, nakoľko predvolanie na pojednávanie

bolo žalovanému doručené 01.07.2020, a teda mal dostatočný časový priestor na prípadnú žiadosť o zmenu termínu pojednávania, ak tento kolidoval jedinému konateľovi žalovaného s termínom dlhodobo plánovanej pracovnej cesty. Zároveň mal žalovaný dostatočný časový priestor na zvolenie si právneho zástupcu, ktorý by žalovaného na nariadenom termíne pojednávania zastupoval.

17. Okresný súd ďalej konštatoval, že na konanom pojednávaní dňa 19.09.2022 zastupoval žalovaného splnomocnený zástupca - syn konateľa žalovaného, ktorý žiadal odročiť termín pojednávania, pričom ako jeden z dôvodov bol uvedený nepriaznivý zdravotný stav konateľa žalovaného. Okresný súd konštatoval, že pôvodná žiadosť žalovaného o odročenie pojednávania bola odôvodnená zahraničnou pracovnou cestou, pričom zdravotné dôvody na strane konateľa žalovaného neboli žiadnym spôsobom preukázané. Súd prvej inštancie rovnako poukázal na to, že žalovaný už žiadal o odročenie pojednávania z dôvodu dlhodobo nepriaznivého zdravotného stavu konateľa, z ktorého dôvodu už bolo pojednávanie odročené. Žalovaný bol súčasne poučený v zmysle § 183 ods. 2 CSP o tom, že od strany je možné na ďalšom pojednávaní vždy spravodlivo žiadať, aby sa dala zastúpiť inou osobou, ak k odročeniu pojednávania došlo z dôvodu jej nepriaznivého zdravotného stavu. Okresný súd preto záverom konštatoval, že neboli splnené podmienky pre odročenie pojednávania podľa § 183 CSP, a preto nebolo možné žiadosti žalovaného o odročenie pojednávania vyhovieť.

18. Okresný súd k predmetu konania konštatoval, že žalobca preukázal aktívnu legitímáciu v spore, nakoľko otázka vlastníckeho práva žalobcu k predmetným nehnuteľnostiam vyplýva z aktuálnych výpisov z katastra nehnuteľností. Pasívne legitímovaným v spore o vypratanie nehnuteľnosti je ten, ktorý tieto neprávom zadržáva. Okresný súd poukázal na to, že žalovaný, hoci v spore o vypratanie predmetných nehnuteľností podal vzájomnú žalobu o určenie trvania nájmu, v rámci jeho skutkových tvrdení v priebehu konania uviedol, že neužíva predmetné nehnuteľnosti a namietal svoju pasívnu legitímáciu. Žalobca tieto skutkové tvrdenia poprel a trval na tom, že žalovaný predmetné nehnuteľnosti užíva, tieto doposiaľ nevypratá a odmieta ich sprístupniť, pričom na opakované výzvy na ich vypratanie nereaguje. Žalovaný uvedené skutkové tvrdenia žalobcu o tom, že odmieta sprístupniť v súčasnosti nehnuteľnosti, žiadnym spôsobom nereagoval, preto súd považoval uvedené tvrdenia žalobcu v súlade s § 151 CSP za nesporné, čím mal súd dostatočne preukázanú pasívnu vecnú legitímáciu žalovaného v spore.

19. Okresný súd konštatoval, že v spore je primárne potrebné posúdiť kľúčovú otázku spornú medzi stranami sporu, a to, či nájomná zmluva zo dňa 24.04.2009 ak k nej prislúchajúce dodatky, je neplatná. V danom smere okresný súd poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Obo/1/2015 zo 17. februára 2016, ktoré bolo publikované v Zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky R90/2018, podľa ktorého: „Ak je rozhodovanie o nakladaní s majetkom obce rozdelené medzi orgány samosprávy obce, t.j. medzi starostu a obecné zastupiteľstvo, pre platnosť správneho 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.“ Okresný súd konštatoval, že medzi stranami nebolo sporné, že bývalý štatutár žalobcu podpísal za žalobcu nájomnú zmluvu zo dňa 24.04.2009, v ktorej bolo dojednané právo pôvodného nájomcu NOMAR s.r.o. previesť všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy na spriaznenú osobu bez vyžiadania súhlasu prenajímateľa, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia mestského zastupiteľstva. Rovnako medzi stranami nebolo sporné, že bývalý štatutár žalobcu podpísal za žalobcu Dodatok č. 1, Dodatok č. 2, a Dodatok č. 3 k nájomnej zmluve zo dňa 24.04.2009 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným. Okresný súd prioritne ustálil, že uzavretie nájomnej zmluvy je nakladaním s majetkovými právami, keďže predmetný spor sa týkal nehnuteľností - športového areálu a budovy TJ Slovan, teda majetku v hodnote 20.000.000,- Sk (663.879,- Eur), ktoré v zmysle nájomnej zmluvy mali byť dané do užívania nájomcovi pod dobu 40 rokov. Podpisu nájomnej zmluvy pritom predchádzalo rozhodnutie Mestského zastupiteľstva v Trenčianskych Tepliciach, ktorým bol schválený dlhodobý prenájom majetku mesta Trenčianske Teplice za stanovených podmienok, okrem iných, za podmienky zákazu postúpenia svojich práv a povinností zo strany nájomcu na inú právnickú osobu bez súhlasu mesta. Okresný súd mal za to, že uvedená formulácia v nájomnej zmluve nie je formulačným odklonom od znenia podmienok stanovených mestským zastupiteľstvom (ako to tvrdí žalovaný), ale ide o dojednanie, ktorého obsah je v priamom rozpore s prijatým uznesením mestského zastupiteľstva. Okresný súd v danom prípade dospel k záveru, že nájomná zmluva zo dňa 24.04.2009 aj jej dodatky sú absolútne neplatným právnym úkonom pre rozpor so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, s uznesením Mestského zastupiteľstva v Trenčianskych Tepliciach č. 5/II/2019 a so všeobecne

záväzným nariadením mesta Trenčianske Teplice č. 2/2004 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom v znení jeho novelizácie č. 1. Keďže právny úkon nájomnej zmluvy zo dňa 24.04.2009 je absolútne neplatným právnym úkonom, následne z neho vyplýva absolútna neplatnosť Dodatku č. 1, Dodatku č. 2 a Dodatku č. 3 tejto zmluvy. Okresný súd poukázal na to, že neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona a pôsobí od začiatku voči každému a súd na ňu prihlíada z úradnej povinnosti.

20. Pri posudzovaní otázky platnosti právneho úkonu, a to nájomnej zmluvy a jej dodatkov, súd zohľadňoval aj ústavný princíp preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou, avšak dospel k záveru, že absolútna neplatnosť právneho úkonu sa týka celého právneho úkonu nájomnej zmluvy, nielen jej časti. V danom smere okresný súd zdôraznil, že žalovaný ním tvrdené právo nájmu odvodzuje práve z ustanovenia, ktoré upravovalo možnosť prevodu práv a povinností z pôvodného subjektu označeného ako nájomca - obchodnej spoločnosti NOMAR s.r.o. na žalovaného. Preto aj v prípade konštatovania oddeliteľnosti právneho úkonu by neplatný právnym úkonom bola práve tá časť nájomnej zmluvy zo dňa 24.04.2009, ktorá žalovanému umožňovala vstúpiť do zmluvného vzťahu. Žalovaný tak užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu - bez platnej nájomnej zmluvy, a preto žaloba o vypratanie predmetných nehnuteľností je dôvodná.

21. K otázke vypovedania nájmu okresný súd poukázal na to, že vzhľadom na absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy sa v ďalšom nezaoberal s poukazom na zásadu hospodárnosti konania otázkou platnosti výpovede nájmu a v danom smere nevykonal ani dokazovanie výsluchom primátorky žalobcu, poslancom Mestského zastupiteľstva Trenčianske Teplice a obhliadkou miesta predmetných nehnuteľností.

22. Pokiaľ ide o žalovaným uplatnenú vzájomnú žalobu o určenie existencie trvania právneho vzťahu, okresný súd poukázal na to, že otázka trvania nájomného vzťahu závisela od posúdenia otázky platnosti nájomnej zmluvy, ktorú súd ako prejudiciálnu riešil vo vzťahu k rozhodovaniu o žalobe o vypratanie predmetných nehnuteľností, a v ktorej otázke vyslovil právny záver, že nájomná zmluva zo dňa 24.04.2009 a na ňu nadväzujúce dodatky sú absolútne neplatné právne úkony. Vychádzajúc z uvedených právnych záverov, okresný súd vzájomnú žalobu žalovaného výrokom II rozsudku zamietol ako nedôvodnú.

23. O trovách konania okresný súd rozhodol tak, že žalobcovi, ktorý bol úspešný v celom rozsahu vo vzťahu k ním podanej žalobe, ako aj vo vzťahu k vzájomnej žalobe žalovaného, priznal nárok na plnú náhradu trov konania voči žalovanému.

24. Voči uvedenému rozhodnutiu súdu prvej inštancie podal žalovaný voči všetkým výrokom rozhodnutia odvolanie z dôvodov vymedzených v § 365 ods. 1 písm. a), b), e), f), g), h) CSP.

25. Žalovaný v odvolaní namietal, že okresný súd do svojich skutkových zistení nepojal viacero dôležitých skutkových okolností, bez ktorých je skutková línia skutkových zistení neúplná. Okresný súd vo svojich skutkových zisteniach neuviedol, kto vyhotovoval obsahové znenie dokumentov a akým spôsobom došlo k vzniku držby predmetu nájomného vzťahu medzi účastníkmi, a taktiež okresný súd do svojich skutkových zistení neuviedol, či došlo a koho konaním k jednostrannému postúpeniu práv a povinností nájomcu z nájomného vzťahu, keď práve túto okolnosť vyjadrenú v obsahu nájomnej zmluvy považoval za vyvolávajúcu neplatnosť celej nájomnej zmluvy. Okresný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia neustálil z akých skutkových záverov vyvodzoval úsudok o neoddeliteľnosti dojednaní nájomnej zmluvy pri základnom rozlíšení podstatných a nepodstatných dojednaní zmluvného vzťahu. Okresný súd dospel k nesprávnemu skutkovému zisteniu, že medzi stranami nebolo sporné, že štatutár žalobcu podpísal za žalobcu nájomnú zmluvu dňa 24.04.2009 bez predchádzajúceho platného rozhodnutia mestského zastupiteľstva, čo nezodpovedá vykonaným dôkazom.

26. Žalovaný v ďalšom vytykal súdu prvej inštancie, že svoje hodnotiace právne závery k určujúcim otázkam nekonkretizoval, ale len paušalizovanie opieral v časti týkajúcej sa neplatnosti právneho úkonu o rozhodnutia v sporoch s obdobným skutkovým stavom bez toho, aby súd vysvetlil aký bol skutkový základ posudzovaných rozhodnutí, o ktoré svoj právny názor oprel. Okresný súd paušalizovane podriaďoval svoje úvahy pod rozhodovaciu činnosť Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Obdo/44/2018 z 28.03.2019 vrátane sp. zn. 4Obdo/49/15 a sp. zn. 4Obdo/69/2015, v ktorých rozhodnutiach išlo o skutkovo inú situáciu od posudzovanej z dôvodu, že tieto rozhodnutia vychádzali z predpokladu, že

neexistovalo žiadne rozhodnutie obecného, či mestského zastupiteľstva, ktoré by kreovalo vôľu štatutára pri vzniku zmluvných vzťahov. Okresný súd pritom pri zdôvodnení svojich úvah neoprel tieto úvahy ani o jediné rozhodnutie súdu, v ktorom by sa posudzovala otázka čiastočnej neplatnosti oddeliteľného obsahu právnych úkonov. Súd neuskutočnil test oddeliteľnosti častí právneho úkonu a vyvodil extrémne poškodzujúce závery o neplatnosti celého zloženého právneho úkonu.

27. Žalovaný ďalej okresnému súdu vyčítal, že oprel svoj právny názor o komplexnej neplatnosti právneho úkonu o čl. 12.1 Zmluvy zo dňa 24.04.2009, ktorý je údajne v priamom rozpore s prijatým uznesením, ktoré je podľa bodu 104 odôvodnenia pre rozpor s neoznačeným ustanovením zákona č. 138/1991 Zb. a neoznačeným ustanovením zákona č. 369/1990 Zb., v ich neznámej časovej verzii, s dôsledkami podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre celý právny vzťah. V danej situácii, je podľa názoru žalovaného, nutné podrobiť dôslednej analýze dotknuté dojednanie článku 12 Nájomnej zmluvy, či vôbec a s akými dôsledkami na nájomný vzťah môže byť dotknuté ustanovenie v priamom rozpore s konkrétnymi ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. a zákona č. 138/1991 Zb. platných v čase vzniku a či prípadný rozpor je vôbec spôsobilý byť dôvodom pre vyvodzovanie najzávažnejšieho dôsledku pre záväznosť celého komplexu dojednaní vyjadrených v obsahu nájomného vzťahu medzi účastníkmi. V danom prípade je potrebné posúdiť, či postúpenie práv a povinností nájomcu z nájomnej zmluvy na spriaznenú osobu bez súhlasu prenajímateľa je vôbec takým dojednaním, ktoré zodpovedá dikcii hypotézy právnej normy o určovaní zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce a štátu, alebo je základnou otázkou života obce, a v čom konkrétne. Žalovaný vyslovil záver, že do definičného rámca základných otázok života obce a schvaľovania najdôležitejších úkonov týkajúcich sa majetku obce nepatria časti zmiešaného právneho úkonu, ktorým žalobca umožní prevod práv a povinností na právny skutočnosťami obmedzený okruh nástupcov (sprejazdnený subjekt) pri zachovávaní ostatných určujúcich podstatných dojednaní.

28. Podľa názoru žalovaného čl. 12 Zmluvy nie je spôsobilý byť priamym dôvodom na porušenie § 11 ods. 4 písm. a) ale ani iného ustanovenia zákona č. 369/1990 Zb. aj z dôvodu, že strany sporné dojednanie uzatvorili z iniciatívy a na podnet žalobcu, a to v rozpore výhradne len s jednou z trinástich do zmluvy transponovaných podmienok schválených mestským zastupiteľstvom.

29. Taktiež pokiaľ by sa mala námietka neplatnosti opierať o právny rozpor dojednaní čl. 12 Zmluvy s § 9 ods. 1 zák. č. 138/1990 Zb. (ktorý nebol žalobcom ani súdom vyvodzovaný) je nutné poukázať na to, že postup prenechania do užívania nájomcami bol uskutočnený na základe súťažného postupu a za podmienok určených v zásadách hospodárenia s majetkom obce č. 2/2004 v znení jeho novelizácie č. 1.

30. Za absurdnú označil žalovaný úvahu súdu o tom, že dojednania nájomnej zmluvy sú v rozpore nielen s právnou úpravou, ale aj so všeobecne záväzným nariadením žalobcu č. 2/2004 v znení jeho novelizácie, pretože takýto rozpor materiálne neexistuje a súd nevysvetlil v čom konkrétne je nájomná zmluva v rozpore s citovaním nariadením obce.

31. V ďalšom žalovaný poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR č. 25Cdo/2434/2004, podľa ktorého, pokiaľ by aj mohlo byť dojednanie časti úkonu v rozpore s ustanovením zákona o majetku obcí a zákona o obecnom zriadení, nemožno považovať za neplatný podľa § 39 Občianskeho zákonníka právny úkon, ktorým boli predmetné pozemky prenajaté, pretože citovaný zákon s danou okolnosťou absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy nespája.

32. Žalovaný vyčítal súdu prvej inštancie, či sa pri úvahe o neplatnosti nájomnej zmluvy ako celku riadil ústavným imperatívom o preferovaní platnosti právneho úkonu alebo jeho časti a či nájomnú zmluvu z 24.04.2009 podrobil testu oddeliteľnosti za podmienok podľa § 41 Občianskeho zákonníka a pokiaľ áno, z akých skutkových a právnych záverov vyvodil nesprávny záver o neoddeliteľnosti časti právneho úkonu od ostatného obsahu neplatnosťou nepostihnutého právneho úkonu. Podľa názoru žalovaného mal súd prvej inštancie najskôr ustáliť čo tvorilo hospodársky účel a cieľ zmluvného vzťahu, čo bolo nosnou zložkou a zmluvného vzťahu a čo bolo akcesorickými dojednaniami. V danom smere žalovaný poukázal na to, že ustanovenie čl. 12 ods. 1 Zmluvy nielen svojím pomenovaním je zahrnutý medzi vedľajšie dojednania zmluvy, preto nesporné patrí medzi nepodstatné a vedľajšie dojednania zmluvného vzťahu, bez ktorých ostatný obsah zmluvného vzťahu obsahuje všetky určujúce náležitosti zmluvného vzťahu, a preto je svojím obsahom a povahou oddeliteľnou časťou právneho úkonu. V danom smere žalovaný poukázal na rozhodnutie NS SR č. 5MCdo/4/2011, podľa ktorého právny úkon môže

byť neplatný celý alebo sčasti. Tam, kde sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, pričom ide o vadu právneho úkonu, ktorú je možné oddeliť od jeho ostatného obsahu, bude neplatná ex tunc len táto časť právneho úkonu. Neoddeliteľnosť neplatnej časti právneho úkonu preukazuje vždy ten, kto sa dovoľáva neplatnosti právneho úkonu v celom rozsahu. Žalovaný dôvodí, že správny prístup k nachádzaniu odpovede o oddeliteľnosti časti právneho úkonu vedie od ustálenia podstatných náležitostí nájomnej zmluvy, medzi ktoré patria - určenie zmluvných strán, vymedzenie predmetu a účelu zmluvy, dočasnosť prenechania veci a odplatosť.

33. Žalovaný namietal, že v čl. 18.5 Nájomnej zmluvy zo dňa 24.04.2009 sa zmluvné strany v intenciách dispozitívneho ustanovenia § 41 OZ dohodli na „salvátorskej klauzule“, ktorou si vymienili oddeliteľnosť a zachovanie platnosti obsahu právneho vzťahu. Žalovaný vyčítal súdu prvej inštancie, že v žiadnom zo svojich záverov, či skutkových alebo právnych, nevysvetlil, pre aké dôvody salvátorská doložka nechráni ostatné podstatné dojednania zmluvného vzťahu.

34. Pokiaľ okresný súd prekvapivo formuloval právny názor, že nájomná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom aj pre rozpor so všeobecne záväzným nariadením žalobcu č. 2/2004 v znení jeho Novelizácie č. 1, súd konkrétne nevysvetlil dôvody takejto úvahy. Žalovaný pritom poukázal na to, že VZN mesta sú interné právne akty so svojou záväznosťou reguláciou dovnútra chodu územného celku, ktorý nemá z hľadiska hierarchie silu zákona, ktorý by zaväzoval iné subjekty. Z uvedeného dôvodu nemôže neplatnosť právneho úkonu pre rozpor so VZN spôsobovať neplatnosť podľa § 39 OZ, ktorú je možné odvodzovať len pre porušenie zákonných ustanovení všeobecnej povahy schválených a publikovaných v zbierke zákonov. Nie je možné takéto dôsledky absolútnej neplatnosti vzťahovať na právne úkony pre porušenie internej regulácie.

35. Žalovaný v ďalšom namietol, že žalobný nárok na vypratanie nehnuteľnosti, ktorý je predmetom sporu, je ex lege obligačnou žalobou, a preto sa žalobca musí domáhať vypratania voči tomu, s kým neplatne uzatvoril nájomný vzťah ako mu zápisnične aj odovzdal a prenechal k užívaniu predmet, ktorého vydania sa domáha. V nárokoch obligačných žalôb je irelevantné kto má fakticky k dispozícii predmet vypratania, pretože vlastník sa môže vypratania predmetu nájomného vzťahu domáhať len voči tomu, komu nehnuteľné veci na základe nájomnej zmluvy chcel prenajať a v skutočnosti aj odovzdal k užívaniu. Žalobca nemá právo uplatňovať vydanie voči osobe domnelej z faktickej držby. Žalovaný preto nie je vecne pasívne legitimovanou osobou voči ktorej nárok žalobcu smeruje.

36. Žalovaný záverom namietal, že súd prvej inštancie nevykonal dokazovanie dôkazmi, ktoré sprevádzali vznik právneho úkonu, ktoré by súd mohol považovať za podstatné zistenia pre svoje závery o neplatnosti nájomného vzťahu. Žalovaný trval na vykonaní dôkazov -výsluchu primátora A. k otázkam, akým spôsobom bola vôľa zastupiteľstva transformovaná do zmluvného vzťahu, kto pripravoval obsah zmluvných dojednaní, akým spôsobom došlo k podpísaniu zmluvy a výsluch B. C. D. (konateľ a žalovaného) k otázkam cieľa, pre ktorý vstúpil do právneho vzťahu so žalobcom, k otázkam vzniku a okolností, ktoré sprevádzali vznik zmluvného vzťahu, dôvodov pre ktoré došlo k Dodatkom č. 1 – 3.

37. Žalovaný namietal aj porušenie jeho práv na spravodlivý proces, ktoré porušenie videl v tom, že súd na návrh žalovaného doručený súdu 14.09.2022 nerozhodol do otvorenia pojednávania 19.09.2022, čím znemožnil strane konania viesť dokazovanie. Osobe E. C. D. priznal súd právo splnomocneného zástupcu v konaní bez toho, aby bola splnená požiadavka prípravy na pojednávanie a obsah listín, ktoré sa podľa § 204 oboznamovali nepoznal a tieto mu neboli prečítané.

38. Žalovaný vyčítal súdu prvej inštancie, že vo svojom rozhodnutí nedal žiadne vysvetlenie z akých dôvodov nepovažuje za relevantnú judikatúru, na ktorú vo svojich písomných vyjadreniach žalovaný poukazoval.

39. Z vyššie uvedených dôvodov žalovaný navrhol, aby súd v súlade s ustanovením § 384 CSP správne ustálil skutkový stav a následne zmenil napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie vo výroku I tým spôsobom, že žalobu zamietne a vo výroku II vyhovie určovaciemu návrhu žalovaného v celom rozsahu. Vo výroku III o náhrade trov konania prizná žalovanému nárok prvostupňového a druhostupňového konania vo výške 100 %.

40. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedol, že odvolanie žalovaného považuje v celom rozsahu za nedôvodné. Poukázal pritom na to, že základným záverom súdu prvej inštancie bol záver o absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a spoločnosťou NOMAR s.r.o. zo dňa 24.04.2009 ako aj Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve uzatvoreného dňa 15.07.2010, Dodatku č. 2 k nájomnej zmluve uzatvoreného dňa 11.07.2012 a Dodatku č. 3 uzatvoreného dňa 12.04.2013.

41. Žalobca uviedol, že je úplne absurdné a odporujúce elementárnej logike považovať rozdiel medzi ustanovením „zákaz postúpenia práv a povinností bez súhlasu mesta“ a ustanovením „súhlas sa nevyžaduje, prenajímateľ sa zaväzuje prevod práv a povinností bez výhrad akceptovať“ za formulačný odklon, kde je jednoznačne zrejmé, že sa jedná o úplne protichodné ustanovenia. Podmienka mestského zastupiteľstva spočívajúca v zákaze postúpenia práv a povinností bez súhlasu mesta nebola nepodstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy, ale jednou zo základných podmienok uzatvorenia nájomnej zmluvy, na ktorých sa mestské zastupiteľstvo uznieslo. Týmto malo byť zabezpečené, aby sa nájomcom nemohla stať iná osoba, ktorá neprešla výberovým konaním, a ktorá by nebola schopná z materiálnych, personálnych, či iných dôvodov plniť povinnosti stanovené nájomnou zmluvou. Inkorporovaním ustanovenia o možnosti prevodu práv a povinností z nájomnej zmluvy tak došlo k možnosti nekontrolovanej zmeny v osobe nájomcu, ku ktorej zmene sa nemal možnosť žalobca žiadnym spôsobom brániť.

42. V ďalšom žalobca poukázal na to, že žalovaný sa doposiaľ správa ako nájomca a predmetné nehnuteľnosti žalobcovi neodovzdal, disponuje kľúčmi od nehnuteľností a má ich vo svojej faktickej moci, svoje povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy si dlhodobo neplní. Z uznesenia mestského zastupiteľstva pritom vyslovene vyplývalo, že žalobca prostredníctvom prijatého uznesenia vyjadril nepochybným spôsobom svoju vôľu uzatvoriť nájomnú zmluvu iba za podmienky nemožnosti prevodu práv a povinností z tejto zmluvy z nájomcu na tretiu osobu bez súhlasu žalobcu, a nie za podmienky vopred udeleného bezvýhradného súhlasu s prevodom práv a povinností zo zmluvy z nájomcu na akúkoľvek inú osobu.

43. Z uvedených dôvodov má žalobca naďalej za to, že záver o absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy a jej dodatkov je správny, zákonný a súladný s ustálenou judikatúrou.

44. Pokiaľ ide o Dodatok č. 2 a Dodatok č. 3 k nájomnej zmluve, ich neplatnosť je daná neplatnosťou primárneho právneho úkonu - nájomnej zmluvy. Tieto boli navyše neplatné aj z dôvodu absencie vôle žalobcu (mestského zastupiteľstva žalobcu) uzatvoriť predmetné dodatky, nakoľko vtedajší primátor žalobcu F. A. A. tieto dodatky uzatvoril bez toho, aby existovalo uznesenie mestského zastupiteľstva vyjadrujúce vôľu mesta previesť práva a povinnosti z nájomnej zmluvy z nájomcu na tretiu osobu. V prípade Dodatku č. 2 a Dodatku č. 3 tak došlo fakticky k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy na nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta s novým nájomcom bez toho, aby sa na tom mestské zastupiteľstvo uznieslo. Primátor mesta pritom nemôže urobiť v mene mesta právny úkon bez predchádzajúceho uznesenia mestského zastupiteľstva. Takýto právny úkon je absolútne neplatný.

45. K tvrdeniam žalovaného o tom, že nesúlad znenia nájomnej zmluvy od uznesenia mestského zastupiteľstva spôsobil žalobca, žalobca uviedol, že tieto skutočnosti nie sú právne významné pre posúdenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu. Judikatúra, na ktorú poukazoval žalovaný v jeho vyjadreniach v spore je relevantná pri posudzovaní relatívnej neplatnosti právnych úkonov, ktorá však v danom spore nebola skúmaná, nakoľko išlo o posúdenie neplatnosti absolútnej. Absolútna neplatnosť nastáva priamo zo zákona a pôsobí od začiatku voči každému a súd na ňu prihliada z úradnej povinnosti. Absolútna neplatnosť právneho úkonu sa nepremlčuje a ani nezaniká, pretože z takéhoto právneho úkonu právne následky nenastanú. Absolútna neplatnosť sa považuje za objektívnu kategóriu, ktorá nezávisí od subjektívnych okolností, preto je bez významu, či neplatnosť spôsobila niektorá zo zmluvných strán.

46. Vo vzťahu k tvrdeniam žalovaného o oddeliteľnosti právneho úkonu, t.j. o čiastočnej neplatnosti nájomnej zmluvy, žalobca poukázal na to, že v danej veci by sa aj za predpokladu čiastočnej neplatnosti nájomnej zmluvy dospelo k rovnakému záveru, a teda že na strane žalovaného nikdy neexistoval žiadny právny dôvod užívania predmetných nehnuteľností, nakoľko ak by sa jednalo iba o čiastočnú neplatnosť ustanovení nájomnej zmluvy upravujúcich možnosť prevodu práv a povinností z nájomnej zmluvy na tretiu osobu bez súhlasu žalobcu, neplatné by boli práve tie ustanovenia zmluvy, od ktorých žalovaný

odvodzuje svoje užívacie právo k nehnuteľnostiam. Pri neplatnosti týchto ustanovení a pri absencii vôle mestského zastupiteľstva pri uzatváraní Dodatku č. 2 a Dodatku č. 3 k nájomnej zmluve by nikdy nedošlo k postúpeniu práv a povinností z nájomnej zmluvy zo spoločnosti NOMAR s.r.o. na žalovaného, a teda aj za týchto okolností by žalovaný predmetné nehnuteľnosti užíval bez právneho dôvodu.

47. K tvrdeniam žalovaného o tom, že súd neskúmal, či predmet vydania existuje a je spôsobilým predmetom vecne vykonateľného výroku, či že je nesprávne skutkové zistenie, že štatutár žalobcu podpísal za žalobcu nájomnú zmluvu zo dňa 24.04.2009, tak tieto skutočnosti žalovaný v priebehu sporu nepopíeral, preto sú neprípustnými odvolacími novotami.

48. Vo vzťahu k námietke neexistencie vecnej pasívnej legitímácie žalovaného žalobca poukázal na to, že jeho argumentácia je nepochopiteľná. Žalovaný na jednom mieste tvrdí, že na základe nájomnej zmluvy a jej dodatkov sa stal nájomcom predmetných nehnuteľností a na druhej strane tvrdí, že mu postavenie nájomcu nikdy nevzniklo, a preto je potrebné sa domáhať vypratania proti pôvodnému nájomcovi z nájomnej zmluvy. Žalobca poukázal na to, že v danej veci bola uzatvorená nájomná zmluva so spoločnosťou NOMAR s.r.o. a následne dodatky k nájomnej zmluve so spoločnosťou NOMAR s.r.o. a so žalovaným, na základe ktorých sa žalovaný mal stať nájomcom predmetných nehnuteľností. Voči žalovanému tak existuje domnelý právny titul, na základe ktorého mu boli predmetné nehnuteľnosti fakticky odovzdané, na základe ktorého predmetné nehnuteľnosti doposiaľ užíva. Žalobca preto zotrval na tom, že práve žalovaný je osobou vecne pasívne legitimovanou v danom spore.

49. K námietke žalovaného ohľadne nevykonania navrhnutých dôkazov stranami sporu žalobca poukázal na to, že vykonávanie výsluchov svedkov, štatutárnych zástupcov strán sporu a iných navrhovaných dôkazov by bolo v danej veci nevhodné a hlavne nespôsobilé akýmkoľvek spôsobom zvrátiť zistenú absolútnu neplatnosť právnych úkonov, a preto by boli výsluchy vo vzťahu k platnosti právnych úkonov v danej veci nadbytočné.

50. Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalobca navrhol, aby odvolací súd rozsudok Okresného súdu Trenčín č.k. 22Cb/143/2019-352 zo dňa 19.09.2022 ako vecne správny potvrdil vo všetkých jeho výrokoch a zároveň aby priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

51. Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací bol pri rozhodovaní o odvolaní viazaný rozsahom odvolania (§ 379 CSP) a odvolacími dôvodmi (§ 380 CSP). Pretože nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nevyžadoval to dôležitý verejný záujem, na prejednanie odvolania, odvolací súd pojednávanie nenariadil (§ 385 ods. 1 CSP). Odvolací súd rozhodnutie verejne vyhlásil dňa 07.08.2024, keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia oznámil na úradnej tabuli súdu a webovej stránke Krajského súdu v Banskej Bystrici a strane žalobcu na základe jeho žiadosti aj elektronickými prostriedkami (§ 378 ods. 1 a § 219 ods. 1, 3 CSP).

52. Odvolací súd bol v zmysle § 383 CSP viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie:

53. Z výpisu z katastra nehnuteľností vyplýva, že žalobca je zapísaný ako vlastník nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trenčín, odborom katastrálnym na liste vlastníctva č. 1. ako parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 1943/1- ostatné plochy vo výmere 6477 m², parc. č. 1943/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 476 m², parc. č. 1943/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 10004 m², parc. č. 1943/4- zastavané plochy a nádvoria vo výmere 625 m², parc. č. 1943/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 584 m² a parc. č. 2016/59 - ostatné plochy vo výmere 142 m² a Stavba - budova TJ Slovan súp. č. XXX na parc. č. 1943/2, č. 1943/4 a 1943/5 v k. ú. D. D. a nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trenčín, odborom katastrálnym na liste vlastníctva č. XXXX ako parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č.2016/60 - ostatné plochy vo výmere 996 m² (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“) v k. ú. D. D..

54. Žalobca ako prenajímateľ a obchodná spoločnosť NOMAR s.r.o., so sídlom Dunajská 16, 811 08 Bratislava, zastúpená konateľom Ing. Norbertom Tanoczky, ako nájomca uzavreli dňa 23.4.2009 Nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bolo prenechanie do odplatného užívania predmetných nehnuteľností.

55. Zmluvné strany Žalobca ako prenajímateľ a obchodná spoločnosť NOMAR s.r.o. uzavreli dňa 15.7.2010 Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve.

56. Dňa 11.7.2012 bol medzi žalobcom ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou NOMAR s.r.o. ako pôvodným nájomcom a žalovaným ako novým nájomcom uzavretý Dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve zo dňa 24.4.2009.

57. Dňa 12.4.2013 bol medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom uzavretý Dodatok č. 3 k Nájomnej zmluve zo dňa 24.4.2009.

58. Zo zápisnice z mimoriadneho zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčianskych Tepliciach konaného dňa 21.1.2009 vyplýva, že Mestským zastupiteľstvom Trenčianske Teplice bolo prijaté Uznesenie č. 5/1/2009, ktorým bol schválený dlhodobý prenájom majetku Mesta Trenčianske Teplice - športový areál na sídlisku SNP obchodnej spoločnosti NOMAR s.r.o. za stanovených podmienok, okrem iných zákazu postúpenia svojich práv a povinností zo strany nájomcu na inú právnickú osobu bez súhlasu mesta.

59. Žalobca listom zo dňa 24.7.2019 adresovaným žalovanému oznámil, že vypovedal žalovanému nájom k predmetným nehnuteľnostiam v celom rozsahu.

60. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

61. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

62. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

63. Podľa § 11 ods. 4 písm. a) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení rozhodnom pre posúdenie vecí, obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené a) 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.

64. Podľa § 9 ods. 2 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení rozhodnom pre posúdenie vecí, schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy c) nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote.

65. Odvolací súd preskúmal vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie v rozsahu odvolania žalovaného, ako aj z odvolacích dôvodov uvedených žalovaným v podanom odvolaní a dospel k záveru, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k správnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne.

66. Odvolací súd sa postupom podľa § 387 ods. 3 CSP v odôvodnení svojho rozhodnutia zaoberal aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, pokiaľ sa nimi súd prvej inštancie nezaoberal. Zároveň sa odvolací súd stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, ktorého správnosť konštatuje (§387 ods. 2 CSP) a na zdôraznenie správnosti uvedených dôvodov dopĺňa nasledovné:

67. Okresný súd správne prioritne ustálil, že uzavretie nájomnej zmluvy sa považuje za nakladanie s majetkovými právami Mesta Trenčianske Teplice, nakoľko sa predmetný spor týkal nehnuteľností – športového areálu a budovy TJ Slovan, teda majetku žalobcu v hodnote 663.879,- Eur (pôvodne 20 mil. Sk), ktoré v zmysle nájomnej zmluvy mali byť dané do užívania nájomcovi. Na základe uvedeného okresný súd správne ustálil, že na nakladanie s majetkom mesta je potrebné aplikovať špeciálne predpisy, a to zákon o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb. (konkrétne § 11 ods. 4 písm. a) a zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (konkrétne § 9 ods. 2 písm. c) (pozn. nesprávne uvedené okresným

súdom ust. § 9 ods. 2 písm. e)). Zákonodarca práve v uvedených zákonných ustanoveniach zveruje obecnému zastupiteľstvu rozhodovanie o.i. o nakladaní s majetkom obce a schvaľovanie najdôležitejších úkonov týkajúcich sa tohto majetku, ako aj kontrolovanie hospodárenia s ním, pričom pod nakladaním s majetkom je možné rozumieť tak prevod daného majetku či jeho zaťaženie vecnými právami, ale aj prenájom predmetného majetku, ako tomu bolo v danom prípade.

68. Správne potom okresný súd uzavrel s poukazom na rozhodnutia vyšších súdnych autorít (v rozhodnutí napr. na rozsudok NS SR sp. zn. 1Obo/1/2015 zo 17.02.2016 publikovaného v Zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR pod R 90/2018), že rozhodovanie o nakladaní s majetkom obce je rozdelené medzi orgány samosprávy obce, teda medzi starostu a obecné zastupiteľstvo a pre platnosť právneho úkonu obce sa preto vyžaduje súlad medzi vôľou obce, ktorú vytvára obecné zastupiteľstvo a prejavom vôle obce navonok realizovaným starostom ako jej štatutárnym orgánom. Pokiaľ následne okresný súd pri posudzovaní otázky platnosti právneho úkonu nájomnej zmluvy zo dňa 24.04.2009 ustálil, že predmetná nájomná zmluva je absolútne neplatná z dôvodu, že čl. 12.1 je dojednaním, ktorého obsah je v priamom rozpore s prijatým uznesením mestského zastupiteľstva, jeho závery boli vecne správne.

69. Súd prvej inštancie správne konštatoval, že zo zápisnice z mimoriadneho zasadnutia mestského zastupiteľstva v Trenčianskych Tepliciach zo dňa 21.01.2009, a to konkrétne z uznesenia č. 5/1/2009, jednoznačne a bez akýchkoľvek pochybností vyplýva, že mestské zastupiteľstvo prejavilo vôľu k uzavretiu dlhodobého prenájmu majetku mesta Trenčianske Teplice firme NOMAR s.r.o., za kumulatívne stanovených nasledovných podmienok : doba nájmu 40 rokov, investície do majetku mesta v objeme 20 mil. Sk, povinnosť nájomcu začať s investíciami najneskôr do jedného roka od podpisu zmluvy, špecifikovaná výška nájomného počas doby trvania nájmu, pravidelná valorizácia nájmu o infláciu, záväzok nájomcu investovať do majetku mesta v uvedenom rozsahu, zákaz postúpenia svojich práv a povinností zo strany nájomcu na inú právnickú osobu bez súhlasu mesta, spolupráca s MŠK podľa vzájomne odsúhlasených harmonogramov ich činnosti, umožnenie podujatí organizovaných mestom, prevzatie zamestnancov mesta v športovom areáli do pracovného pomeru, stavebné úpravy so súhlasom mesta, predkupné právo nájomcu po ukončení doby nájmu. Podpísaná nájomná zmluva zo dňa 23.04.2009 však v bode 12.1 ustanovuje (a to v priamom rozpore so schválenou podmienkou mestského zastupiteľstva), že nájomca je na základe vlastného rozhodnutia oprávnený previesť všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy na spriaznenú osobu, pričom súhlas prenajímateľa sa nevyžaduje. V danom prípade takýto súhlas ako prejav vôle daný nebol, resp. vôľa mestského zastupiteľstva jednoznačne smerovala k prenájomu daného nehnuteľného majetku len spoločnosti NOMAR s.r.o. so súčasným zákazom prevodu práv a povinností z daného nájomného pomeru na či už spriaznenú alebo inú tretiu osobu.

70. Práve absencia vôle mestského zastupiteľstva na prevod práv a povinností z nájomnej zmluvy na žalovaného mala za následok konštatovanie absolútnej neplatnosti zmluvy pre jej rozpor s § 39 Občianskeho zákonníka. Uvedenú neplatnosť zmluvy nemôže zmeniť ani fakt, že účastníci namietanej zmluvy si poskytovali vzájomné plnenia po dlhšiu dobu, keďže takéto plnenie nemôže konvalidovať právny úkon, ktorý je absolútne neplatný (viď rozhodnutie NS SR sp. zn. 5Obdo/44/2018 zo dňa 28.03.2019). Uvedené závery vyplývajú aj z iných rozhodnutí NS SR (sp. zn. 3Odo/21/2002, 5Obdo/45/2013 zo dňa 08.01.2015) a uvedená rozhodovacia línia bola potvrdená aj v najnovšej rozhodovacej praxi NS SR publikovanej v Zbierke stanovísk NS SR a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 90/2018 (rozsudok NS SR sp. zn. 1Obo/1/2015 zo dňa 17.02.2016), na ktorý správne poukázal súd prvej inštancie.

71. Závery okresného súdu rešpektujú špecifický spôsob tvorby vôle a jej prejavu pri hospodárení s majetkom obcí. Ako poukázal Najvyšší súd SR vo svojom vyššie citovanom rozhodnutí sp. zn. 5Obdo/44/2018 zo dňa 28.03.2019, v zmysle § 7 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, obec je 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. Pri nakladaní so svojim majetkom má obec po formálnej stránke postavenie subjektu súkromného práva, avšak zákon určuje obci niektoré obmedzenie 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 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ako aj zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Je pritom potrebné dôsledne odlišovať vykonávanie právnych úkonov obce od rozhodovania o týchto úkonoch. Rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri o tom, či obec/mesto právny úkon vôbec vykoná, pričom právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Predmetné závery vyplývajú aj z rozhodnutia NS SR sp. zn. 2Cdo/284/2006, ktorý bol podrobený prieskumu Ústavného súdu SR v konaní sp. zn. III.ÚS 389/08.

72. Pokiaľ následne súd prvej inštancie konštatoval v súlade s ust. § 39 Obč. zák. absolútnu neplatnosť právneho úkonu pre jeho rozpor s ust. § 11 ods. 4 písm. a) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 9 ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (správne malo byť uvedené ust. § 9 ods. 2 písm. c) v čase rozhodnom pre posúdenie veci), keďže nájomná zmluva zo dňa 24.04.2009 tak, ako bola podpísaná primátorom Mesta Trenčianske Teplice je v rozpore s uznesením mestského zastupiteľstva č. 5/I/2009, v zmysle ktorého jednou z kumulatívne stanovených podmienok nájomnej zmluvy bol zákaz postúpenia svojich práv a povinností zo strany nájomcu na inú právnickú osobu bez súhlasu mesta, vyslovil vecne správny právny záver.

73. Je nepochybné, že prenájom nehnuteľnosti, a to ešte v tak výraznej hodnote, ako je športový areál, ktorý bol predmetom nájomnej zmluvy medzi Mestom Trenčianske Teplice a spoločnosťou NOMAR s.r.o. patrí medzi podstatné úkony týkajúce sa nakladania s majetkom mesta. Z uvedeného dôvodu musí v súlade s ust. § 11 ods. 4 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení o uvedenom úkone rozhodovať mestské zastupiteľstvo mesta. Pokiaľ mestské zastupiteľstvo na svojom mimoriadnom zasadnutí zo dňa 21.01.2009 schválilo dlhodobý prenájom športového areálu spoločnosti NOMAR s.r.o., urobilo tak za stanovených podmienok, pričom z formulovaného znenia uznesenia mestského zastupiteľstva č. 5/I/2009 vyplýva, že dané podmienky (celkom 13 podmienok) boli formulované kumulatívnym spôsobom, čo znamená, že mestské zastupiteľstvo schválilo dlhodobý prenájom mestského majetku len za splnenia všetkých v ňom uvedených podmienok zároveň. Jednou z takto kumulatívne stanovených podmienok bola aj podmienka zákazu postúpenia práv a povinností zo strany nájomcu na inú právnickú osobu bez súhlasu mesta.

74. Aj keď žalovaný namietal skutkové závery súdu prvej inštancie uvedené v bode 91 rozsudku, v ktorých súd prvej inštancie konštatoval, že: „Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že bývalý štatutár žalobcu podpísal za žalobcu nájomnú zmluvu zo dňa 24.04.2009, ktorým bolo dojednané právo pôvodného nájomcu obchodnej spoločnosti NOMAR s.r.o. previesť všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy na spriaznenú osobu bez vyžiadania súhlasu prenajímateľa, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia mestského zastupiteľstva“, odvolací súd konštatuje, že uvedené skutkové závery vyplynuli z vykonaného dokazovania, a to oboznámením zápisnice z mimoriadneho zasadnutia mestského zastupiteľstva Trenčianske Teplice zo dňa 21.01.2009, prijatého uznesenia MZ č. 5/I/2009 a podpísanej nájomnej zmluvy zo dňa 23.04.2009. Žalovaný v súdnom konaní žiadnym spôsobom nepreukázal, že k podpisu nájomnej zmluvy v znení bodu 12.1 došlo po predchádzajúcom platnom rozhodnutí mestského zastupiteľstva, resp. po udelení súhlasu mestského zastupiteľstva. Potom len samotná tá skutočnosť, že žalovaný spochybňoval závery súdu prvej inštancie, bez relevantného preukázania svojej skutkovej obrany v konaní, nie je spôsobilá vyvrátiť skutkové zistenia súdu prvej inštancie.

75. Ani argumentácia žalovaného v tom smere, že súd prvej inštancie oprel svoj záver o čl. 12.1 zmluvy a o neoznačené ustanovenia zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, bez bližšieho označenia ustanovení v rozhodujúcej časovej verzii, nie je spôsobilá spochybniť závery súdu prvej inštancie uvedené v jeho rozhodnutí. Súd prvej inštancie, hoci v časti právneho posúdenia poukazoval len na zákony bez súčasnej citácie ustanovení, o rozpor ktorých oprel neplatnosť nájomnej zmluvy, uvedené ustanovenia súčasne v časti poukazu na aplikáciu právnych predpisov citoval (bod 65 a 66 rozhodnutia). Hoci je pravdou, že súd prvej inštancie v rozhodnutí vychádzal z inej časovej verzie platnosti daných právnych predpisov, avšak ani samotná táto skutočnosť nezasiahla do záverov súdu prvej inštancie takým spôsobom, že by naštrbila jeho právne závery o absolútnej neplatnosti právneho úkonu. Predmetné ustanovenia týchto predpisov, v čase rozhodnom pre posúdenie veci, sú totiž, až na malé odchýlky, totožné.

76. Pokiaľ žalovaný namietal závery súdu prvej inštancie, ktorý vyslovil absolútnu neplatnosť právneho úkonu (nájomnej zmluvy zo dňa 23.04.2009) ako celku, pričom nezohľadnil ústavnú zásadu preferencie čiastočnej platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou ako celku, odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie, hoci stručne, avšak sa vyjadril k otázke zachovania čiastočnej platnosti právneho úkonu, keď v bode 103 rozhodnutia konštatoval, že absolútna neplatnosť právneho úkonu sa týka celého právneho úkonu nájomnej zmluvy, nielen jej časti. Okresný súd vychádzal z toho, že žalovaný ním tvrdené právo odvodzoval práve z ustanovenia, ktoré upravovalo možnosť prevodu práv a povinností z pôvodného subjektu nájomcu na žalovaného. Odvolací súd nad rámec uvedeného uvádza, že z ust. § 41 Občianskeho zákonníka vyplýva, že pokiaľ sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť. Uvedené však platí iba za predpokladu, že z povahy právneho úkonu, alebo z jeho obsahu, alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Pokiaľ sa však dôvod neplatnosti vzťahuje na celý právny úkon, je neplatný právny úkon v celom jeho rozsahu.

77. Odvolací súd síce prisvedčuje odvolateľovi v tom smere, že z rozhodovacej činnosti vyšších súdnych autorít je zrejmé, že kladú dôraz na preferenciu čiastočnej platnosti právnych úkonov, pred neplatnosťou právnych úkonov ako celku, avšak súčasne je potrebné poukázať na to, že v každom jednotlivom prípade súdy podrobujú právny úkon skúmaniu jeho obsahu, povahy právneho úkonu ako aj okolností, za ktorých k danému právnemu úkonu došlo. Len v prípade, že súd dospeje k záveru, že z obsahu právneho úkonu a jeho povahy vyplýva, že časť právneho úkonu je možné oddeliť od ostatného obsahu, je možné posudzovať čiastočnú platnosť právneho úkonu.

78. Uvedené úvahy však nie je možné aplikovať na prejednávany prípad. Z vykonaného dokazovania bolo nesporne preukázané, že vôľou mestského zastupiteľstva ako orgánu, ktorý kreuje vôľu mesta ohľadne nakladania s majetkom mesta bol prenájom nehnuteľností (športového areálu) schválený za presne stanovených podmienok, ktoré boli súčasťou prejavenej vôle mestského zastupiteľstva. Uvedené podmienky boli súčasťou uznesenia mestského zastupiteľstva v Trenčianskych Tepliciach č. 5/1/2009 a ako celok mali byť pretavené do právneho úkonu – nájomnej zmluvy, ktorá mala byť navonok prezentovaná podpisom primátora Mesta Trenčianske Teplice. Uvedené podmienky boli koncipované kumulatívne, bez ich delenia na podstatné, či vedľajšie dojednania zmluvy, a preto je zrejmé, že tieto podmienky mali byť naplnené ako celok. Vzhľadom na kumulatívnosť stanovenia podmienok prenájmu nehnuteľného majetku Mesta Trenčianske Teplice je preto nutné potom konštatovať, že obsah tohto právneho úkonu je v rozpore s prejavenu a kreovanou vôľou mestského zastupiteľstva, keďže mestské zastupiteľstvo prejavilo svoju vôľu k prenájmu nehnuteľného majetku konkrétne stanovenému subjektu na základe verejnej súťaže, a to za konkrétne stanovených podmienok a okolností prenájmu, ktoré mali byť akceptované v celosti. Výhrada žalovaného v tom smere, že súd nepreferoval platnosť úkonu a nekonštatoval prípadne len jeho čiastočnú neplatnosť, nie je preto v danom prípade namieste. Je zrejmé, že mestské zastupiteľstvo prejavilo svoju vôľu uzatvoriť nájomnú zmluvu za splnenia všetkých stanovených podmienok, takže nie je možné uvedenú časť právneho úkonu (v časti čl. 12.1 Zmluvy) oddeliť od ostatného obsahu. Správne boli preto právne závery súdu prvej inštancie, pokiaľ konštatoval, že právny úkon nájomnej zmluvy zo dňa 23.04.2009 je absolútne neplatný ako celok od počiatku.

79. Pokiaľ žalovaný namietal nepreukázanie rozpornosti čl. 12 Nájomnej zmluvy s konkrétnymi ustanoveniami zák. č. 369/1990 Zb. a 138/1991 Zb., a teda či postúpenie práv a povinností nájomcu z nájomnej zmluvy na spriaznenú osobu bez súhlasu prenajímateľa je vôbec takým dojednaním, ktoré zodpovedá dikcii hypotézy právnej normy o určovaní zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce štátu, alebo je základnou otázkou života obce, a v čom konkrétne, odvolací súd vyhodnotil túto námietku ako nedôvodnú. Ako už bolo konštatované vyššie, je nepochybné, že obecné zastupiteľstvo v súlade s § 11 ods. 4 písm. a) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä mu je vyhradené o. i. schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce a kontrolovať hospodárenie s majetkom obce. Iba mestské zastupiteľstvo (v súlade s už citovanou judikatúrou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky potvrdenou Ústavným súdom Slovenskej republiky) je preto oprávnené kreovať vôľu mesta pri nakladaní s majetkom mesta, a preto je oprávnené rozhodovať o prenájme mestského majetku a stanovovať podmienky prenájmu mestského majetku tretím osobám. Pokiaľ mestské zastupiteľstvo kreovalo vôľu v jeho uznesení č. 5/1/2009 zo dňa 21. januára 2009, pričom takto prejavená vôľa mestského zastupiteľstva nebola zodpovedajúcim spôsobom pretavená do právneho úkonu nájomnej zmluvy, je dôvodné potom konštatovať, že právny úkon nájomnej zmluvy je v rozpore s vôľou mestského zastupiteľstva, a teda bol prijatý v rozpore s jeho kompetenciami uvedenými

v § 11 ods. 4 písm. a) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení ako aj zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v § 9 ods. 2 písm. c).

80. Žalovaný nesprávne interpretuje súdom prvej inštancie konštatovaný rozpor nájomnej zmluvy so zákonom, pokiaľ sa domáha posudzovania otázky, či postúpenie práv a povinností nájomcom z nájomnej zmluvy na spriaznenú osobu bez súhlasu prenajímateľa je dojednaním, ktoré sa týka určovania zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce a štátu, alebo základnou otázkou života obce a v čom konkrétne. Správne konštatoval súd prvej inštancie, že rozpor so zákonom v súlade s § 39 Občianskeho zákonníka videl v tom, že čl. 12.1 nájomnej zmluvy je v rozpore s prijatým uznesením mestského zastupiteľstva Trenčianske Teplice č. 5/I/2009, a teda bol do nájomnej zmluvy premietnutý v rozpore s ustanovením § 10 ods. 4 písm. a) zák. č. 369/1990 o obecnom zriadení, ako aj § 9 ods. 2 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktoré zákonné ustanovenia zverujú práve obciam/mestám kompetenciu rozhodovať o nakladaní s ich majetkom. Pokiaľ nájomná zmluva obsahuje ustanovenie, ktoré nebolo prijaté v súlade s vyššie citovanými ustanoveniami zákona, je potrebné konštatovať jej rozpor s nimi. Uvedená zmluva je tak absolútne neplatným právnym úkonom pre jej rozpor s vyššie citovanými ustanoveniami zákonov. Správne následne konštatoval súd prvej inštancie, že pokiaľ je právny úkon nájomnej zmluvy zo dňa 24.04.2009 absolútne neplatným právnym úkonom, vyplýva z toho aj absolútna neplatnosť Dodatkov č. 1, 2 a 3 tejto zmluvy.

81. Správna je len úvaha žalobcu, ktorou namietal závery súdu prvej inštancie, ktorý konštatoval, že dojednania nájomnej zmluvy sú v rozpore nielen s platnou právnou úpravou, ale aj so všeobecne záväzným nariadením mesta Trenčianske Teplice č. 2/2004. Na danom mieste odvolací súd konštatuje, že dotknutý interný právny akt mesta zaväzuje len územný celok. Ide o právnu normu vydávanú orgánom samosprávy vo veciach územnej samosprávy a prenesenej štátnej správy, ktoré sú v určitých otázkach záväzné pre všetkých obyvateľov mesta, či osoby, ktoré podnikajú na území mesta, či osoby nachádzajúce sa na jeho území, avšak v prípade regulácie oprávnení obce/mesta tieto zaväzujú len tieto subjekty. Pokiaľ potom súd prvej inštancie konštatoval rozpornosť právneho úkonu s daným všeobecne záväzným nariadením, uvedená argumentácia nie je právne udržateľná. Navyše zákonodarca v § 39 OZ viaže neplatnosť právneho úkonu len na rozpor so zákonom, nie s normami nižšej právnej sily.

82. K argumentácii žalovaného, že bod 12.1 nájomnej zmluvy patrí medzi nepodstatné vedľajšie dojednania zmluvného vzťahu medzi zmluvnými stranami s poukazom na to, že súd prvej inštancie mal ako predbežnú otázku posúdiť čo tvorilo hospodársky účel a cieľ zmluvného vzťahu, odvolací súd uvádza, že vzhľadom na prijaté uznesenie mestského zastupiteľstva Trenčianske Teplice č. 5/I/2009 a v ňom koncipovaný obsah, ktorý tvoril vôľu mestského zastupiteľstva ohľadne uzavretia nájomného vzťahu, nemožno prisvedčiť žalovanému, že predmetné ustanovenie 12.1 tvorilo vedľajšie ustanovenie, a to bez ohľadu na jeho označenie. Opakovane odvolací súd zdôrazňuje, že mestské zastupiteľstvo kreovalo vôľu uzatvoriť nájomnú zmluvu s výhercom verejnej súťaže (spoločnosťou NOMAR s.r.o.) za kumulatívne stanovených podmienok, a preto nie je možné jednotlivé ustanovenia nájomnej zmluvy vytrhnúť z celkového kontextu jej obsahu a posudzovať ich oddelene od ostatného obsahu. Mestské zastupiteľstvo v obsahu svojho uznesenia uviedlo všetky podmienky uzavretia nájomnej zmluvy na rovnakú úroveň, bez ich rozdeľovania na podstatné, či vedľajšie dojednania zmluvy, a tak mali byť tieto podmienky aj premietnuté v samotnej nájomnej zmluve. Nie je preto možné v danom prípade ani výkladovými pravidlami obsiahnutými v ustanovení § 266 Obchodného zákonníka dospieť k záveru, že nájomná zmluva je v ostatných ustanoveniach, okrem čl. 12.1, platným právnym úkonom, keďže to z obsahu prejavenej vôle mestského zastupiteľstva to nevyplýva.

83. Ani tá skutočnosť, že strany sa dohodli na tzv. salvátorskej klauzule, teda na zachovaní platnosti právneho úkonu, nemôže v danom prípade obstáť, keďže v danom prípade nie je možné vzhľadom na povahu právneho úkonu a okolností, za ktorých k nemu došlo (kumulatívnosť dojednaných podmienok), oddeliť ani časť právneho úkonu od jeho ostatného obsahu a vyhlásiť ho za platný. Absolútnou neplatnosťou je v danom prípade postihnutý celý právny úkon nájomnej zmluvy, ktorá absolútna neplatnosť vyplýva priamo zo zákona a pôsobí proti všetkým. Na takýto právny úkon sa hľadí, akoby neexistoval, nemá od začiatku žiadne právne účinky. Absolútne neplatný právny úkon nie je možné dodatočne konvalidovať ani odstrániť vadu, ktorá spôsobuje jeho neplatnosť.

84. Žalovaný nakoniec namietal aj svoju pasívnu legitímáciu v spore. Namietal, že žalobca mal žalobu podať voči osobe, s ktorou neplatne uzatvoril nájomnú zmluvu, preto sa nemôže domáhať vydania

nehnutelnosti voči osobe o ktorej sa len domnieva, že má predmet prenájmu vo faktickej držbe. Uvedenú odvoláciu námietku žalovaného vyhodnotil odvolací súd ako nedôvodnú. Žalobca, ako vlastník nehnuteľnosti, je oprávnený domáhať sa postupom podľa § 126 Občianskeho zákonníka ochrany svojho vlastníckeho práva žalobou na vypratanie nehnuteľnosti, a to buď vo vzťahu k osobe, ktorá nehnuteľnosti neoprávnene užíva (v danom prípade na základe neplatného právneho úkonu) alebo voči tomu s kým bol daný neplatný právny úkon uzavretý. Obdobné závery vyplynuli z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 1Cdo/88/2020, podľa ktorého: „Žiadne ustanovenie Občianskeho zákonníka neupravuje, že neoprávnene umiestnené veci (ktorých vypratania sa žalobca domáha) musia byť vo vlastníctve či v oprávnenej držbe žalovaného.“ Uvedené rozhodnutie sa síce týkalo umiestnenia hnutelých vecí (motorových vozidiel) na pozemku žalobcu, avšak podstata právnej argumentácie je zhodná s prejednávaným prípadom. Vyplýva z nej, že nie je podstatné kto má so žalobcom ako vlastníkom, či faktickým držiteľom veci, uzavretý zmluvný vzťah, pri vindikačnej žalobe je podstatné, kto uvedené veci na nehnuteľnosti umiestnil. Ku skutkovej obrane žalovaného v tom smere, že predmetné nehnuteľnosti neužíva odvolací súd konštatuje, že sa v celom rozsahu stotožňuje so závermi súdu prvej inštancie, ktorý poukázal na to, že hoci žalovaný namieta uvedené skutkové závery, na druhej strane sa v tom istom spore vzájomnou žalobou domáha určenia, že nájomný vzťah medzi stranami sporu trvá ako aj náhrady za zveľadenie tohto majetku. Súd prvej inštancie správne uzavrel, že skutkové tvrdenia žalobcu o tom, že sa voči žalovanému niekoľkokrát písomnou výzvou domáhal vypratania nehnuteľnosti neboli zo strany žalovaného relevantným spôsobom vyvrátené, nakoľko žalovaný na ne v celom súdnom konaní nereagoval. Z uvedeného dôvodu sa stali tieto skutkové tvrdenia nespornými a v ďalšom ich nebolo potrebné dokazovať. V civilnom sporovom konaní je tak žalobca ako aj žalovaný povinný produkovať skutkové tvrdenia. Pokiaľ dané skutkové tvrdenia neboli druhou stranou spochybnené, považujú sa v súlade s § 151 CSP za nesporné, čo znamená, že strana ich v ďalšom konaní nemusí preukazovať. Z uvedeného dôvodu správne súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaný je správne pasívne legitimovaným subjektom v spore, keďže tieto nehnuteľnosti žalobcu neprávom zadržáva.

85. Žalovaný v odvolaní namietal, že práve žalobca pripravoval nájomnú zmluvu, a teda spôsobil neplatnosť tohto úkonu, z ktorého dôvodu sa jej v súlade s ust. § 40a Občianskeho zákonníka nemôže dovolávať. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že uvedené ustanovenie platí len vo vzťahu k namietanej relatívnej neplatnosti právnych úkonov, ktoré sú zákonodarcom taxatívne vymedzené a ich okruh nie je možné (ani analogicky) rozširovať. V danom prípade sa jedná o neplatnosť absolútnu, ktorá pôsobí od počiatku a voči všetkým, preto sa jej môže dovoliť aj ten, kto ju prípadne spôsobil, a na takúto neplatnosť je povinný ex officio prihliadnuť aj samotný súd.

86. Žalovaný v odvolaní namietol, že okresný súd nevykonal ním navrhnuté dôkazy, a to výsluch primátora A. a výsluch konateľa žalovaného B. C. D. k otázkam spôsobu, akým bola vôľa zastupiteľstva transformovaná do zmluvného vzťahu, akým bol sledovaný vznik nájomného vzťahu, kto pripravoval obsah zmluvných dojednaní ako aj k otázkam cieľa, pre ktorý nájomca vstúpil do právneho vzťahu so žalobcom a k otázke spôsobu vzniku a okolností, ktoré prevádzali vznik zmluvného vzťahu. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že vôľa mestského zastupiteľstva je premietnutá do uznesenia mestského zastupiteľstva ako jeho prejavu vôle, ktorú vôľu nemožno následne nijakým spôsobom dopĺňať ani na základe výpovedí či už poslancov mestského zastupiteľstva, či vtedajšieho primátora mesta, či konateľa žalovaného, keďže vôľa bola vyjadrená uznesením mestského zastupiteľstva. Správne tak postupoval súd prvej inštancie, keď uvedené dôkazy, ako nadbytočné, nevykonal.

87. K odkazu žalovaného na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR č. 25Cdo/2434/2004, odvolací súd uvádza, že predmetné rozhodnutie pojednáva o skutkovo aj právne inej veci, keď boli prenajaté pozemky na iné účely ako poľnohospodárske, a to v rozpore s ustanoveniami zák. č. 334/1992, kde Najvyšší súd Českej republiky uzavrel, že zákon s danou okolnosťou absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy nespája. Ako je zrejmé, jedná sa o skutkovo aj právne odlišnú skutkovú situáciu, ktorá nie je na daný prípad aplikovateľná. V prejednávanom prípade je rozpor so zákonom, pre absenciu prejavu vôle mestského zastupiteľstva, konštatovaný v obdobných prípadoch vyššími súdnymi autoritami (viď napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Obdo/44/2018 zo dňa 28.03.2019).

88. Pokiaľ žalovaný namietal, že súd prvej inštancie neuviedol dôvody, pre ktoré nepovažuje za relevantnú judikatúru, na ktorú vo svojich troch písomných vyjadreniach poukazoval, odvolací súd dodáva, že súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí uviedol, že žalovaný poukazoval na judikatúru, ktorá sa týkala relatívnej neplatnosti právneho úkonu, preto ju pre daný spor nemohol aplikovať, keďže

v danom prípade sa jedná o absolútne neplatný právny úkon. Taktiež pokiaľ žalovaný poukazoval na judikatúru ohľadne preferencie čiastočnej platnosti právneho úkonu pred jeho úplnou neplatnosťou, tieto rozhodnutia nezohľadňujú skutkovú situáciu prejednávaneho prípadu, keďže v danom prípade časť právneho úkonu nebolo možné oddeliť od jeho ostatného obsahu.

89. Ani samotná tá skutočnosť, na ktorú poukazoval žalovaný v doplnení svojho odvolania, a to že žalobca mu naďalej zasiela výzvy na údržbu dotknutého majetku, nie je spôsobilá zvrátiť účinky absolútnej neplatnosti právneho úkonu.

90. Hoci sa žalovaný odvolal voči rozhodnutiu súdu prvej inštancie voči všetkým jeho výrokom, jeho odvolanie neobsahovalo odvolacie námietky vo vzťahu k výroku, ktorým súd prvej inštancie rozhodol o jeho vzájomnej žalobe, či vo vzťahu k výroku o trovách konania. Vzhľadom k tomu, že odvolací súd je rozsahom odvolania ako aj odvolacími dôvodmi viazaný, môže rozhodnutie preskúmať len v rozsahu uplatnenom odvolateľom v odvolaní. Z uvedených dôvodov odvolací súd konštatuje, že odvolanie žalovaného (hoci obsahovalo uvedenie odvolacích dôvodov, avšak tieto neboli konkretizované odvolacími námietkami), odvolací súd nemohol vo vzťahu k výroku, ktorým súd prvej inštancie rozhodol o jeho vzájomnej žalobe a vo vzťahu k výroku o trovách konania, preskúmať.

91. Pokiaľ žalovaný namietal, že súd prvej inštancie priznal osobe E. C. D. právo splnomocneného zástupcu v konaní bez toho, aby mu bola splnená požiadavka prípravy na pojednávanie, a tento nepoznal obsah listín, ktoré sa podľa § 204 oboznamovali, odvolací súd uvádza, že uvedené námietky žalovaného nie sú dôvodné. Daným postupom súdu prvej inštancie neboli porušené práva žalovaného na spravodlivý proces. Pokiaľ žalovaný splnomocnil na svoje zastupovanie zástupcu E. C. D., ktorý sa zúčastnil nariadeného pojednávania, tento vstúpil do jeho práv a súčasne povinností ako jeho splnomocnený zástupca. Samotný žalovaný prevzal termín pojednávania vo veci v dostatočnom časovom predstihu (dňa 01.07.2022), a to dokonca niekoľko mesiacov pred nariadeným termínom pojednávania (dňa 19.09.2022). Súdu bola až dňa 16.09.2022 doručená žiadosť žalovaného o odročenie pojednávania s odôvodnením, že právny zástupca vypovedal žalovanému plnomocenstvo a konateľ žalovaného je pracovne na dlhodobu plánovanom pracovnom stretnutí v zahraničí. Odhliadnuc od toho, že informácia o odvolaní plnomocenstva zo strany právneho zástupcu žalovaného nebola korektná, súd prvej inštancie zaujal správne stanovisko, pokiaľ neodročil termín pojednávania s konštatovaním, že žalovaný mal zachovaný dostatočný časový priestor (od 01.07.2022 do termínu pojednávania, ktoré sa konalo 19. septembra 2022) k tomu, aby prípadne žiadal o zmenu termínu pojednávania, pokiaľ tento kolidoval konateľovi žalovaného, resp. aby si zvolil nového právneho zástupcu, ktorý by ho na nariadenom termíne pojednávania zastupoval. Pokiaľ následne žalovaný splnomocnil na zastupovanie splnomocneného zástupcu E. C. D., ktorý bol žalovaným splnomocnený len niekoľko dní pred termínom pojednávania, uvedená skutočnosť nepredstavuje porušenie práva žalovaného na spravodlivý proces. Samotná tá skutočnosť, že si žalovaný zvolil zástupcu v súdnom konaní až 3 dni pred nariadeným termínom pojednávania je výsledkom jeho procesnej nečinnosti v súdnom konaní. Nie je tak možné v tomto prípade konštatovať, že súd svojim nesprávnym procesným postupom znemožnil žalovanému uskutočňovať jemu patriace procesné práva, na základe čoho by malo dôjsť k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces. Zo základných princípov, na ktorých je postavený civilný sporový poriadok pritom vyplýva (článok 17 CSP), že súd je povinný postupovať v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádzať zbytočným prieťahom, konať hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb. V tomto ustanovení je zakotvená tzv. procesná ekonómia sporu, ktorú súd musí zohľadňovať počas celého súdneho konania. V nadväznosti na uvedené preto súd posudzuje v súlade s ustanovením § 183 a nasl. CSP aj žiadosti o odročenie pojednávania strán sporu, pričom vychádza z okolností každého jednotlivého prípadu, či dôvody predstierané stranami sporu na odročenie termínu pojednávania sú natoľko dôležité, že je nutné termín pojednávania odročiť, aby tak nedochádzalo k zbytočným prieťahom v konaní a vec bola čo najrýchlejšie prejednaná.

92. Dôležitosť dôvodov, ktorými účastník odôvodňuje žiadosť o odročenie pojednávania ako aj včasnosť ich uplatnenia posudzuje súd podľa konkrétnych okolností prípadu. Aj keď účastník konania vo svojej žiadosti uvedie dôvod, inak spôsobilý viesť k záveru o odročení pojednávania, nie je súd vždy povinný takýto dôvod akceptovať, a to najmä vtedy, ak je účastníkom konania uplatnený k procesnej obštrukcii s cieľom bezdôvodného predlžovania súdneho konania. Ak účastník konania nepreukáže existenciu objektívnych skutočností brániacich mu zvoliť si advokáta v primeranej lehote po riadnom doručení predvolania na pojednávanie, nie je možné akceptovať udelenie plnej moci advokátovi v krátkom čase

pred termínom pojednávania ako dôležitý dôvod pre odročenie pojednávania a nedochádza tak k odňatiu možnosti účastníka konať pred súdom (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Obdo 19/2014 zo dňa 29.07.2015).

93. Preskúmaním odvolacím dôvodov a námietok žalovaného odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie rozhodoval za splnenia všetkých zákonodarcom stanovených procesných podmienok, v konaní nedošlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, okresný súd dospel ku správnym skutkovým zisteniam a na takto zistený skutkový stav aplikoval správnu právnu normu. Okresný súd vykonal v súlade s § 185 ods. 1 CSP tie dôkazy, ktoré považoval za rozhodné pre riadne zistenie skutkového stavu, pričom riadne zdôvodnil, ktoré z dôkazov, vzhľadom na hospodárnosť konania, nevykonal. Rozhodnutie súdu prvej inštancie je tak vecne správne, a preto ho odvolací súd potvrdil.

94. trovách konania súd rozhodol postupom podľa § 396 CSP, 262 ods. 2 CSP s poukazom na § 255 ods. 1 CSP tak, že priznal úspešnému žalobcovi právo na plnú náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému. O výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

95. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je odvolanie prípustné.

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).