

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/64/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3815202229
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Škultétyová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3815202229.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Škultétyovej a sudcov JUDr. Beáty Čupkovej a JUDr. Radoslava Svitanu, PhD., v spore žalobcu: Mesto Prievidza, IČO 00 318 442, proti žalovanej: I.T.E.S.A., s.r.o. so sídlom Jánošíkova 1301/24, Bojnice, IČO 36 331 511, zastúpenej Advokátskou kanceláriou ŠKODLER & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Dobšinského 12, Bratislava, o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Prievidza č. k. 16C/65/2015-174, zo dňa 19. decembra 2016, takto

rozhodol:

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

o d ô v o d n e n i e :

1.1 Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom určil, že nájomná zmluva č. 08/2008 z 30.05.2008, uzavretá medzi prenajímateľom Mesto Prievidza a nájomcom NORT Slovakia, s.r.o. Bojnice, IČO 36 343 706, a zmluva o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 uzavretá medzi prenajímateľom Mesto Prievidza, postupcom NORT Slovakia, s.r.o. Bojnice, IČO 36 343 706 a postupníkom I.T.E.S.A., s.r.o. Bojnice, IČO 36 331 511, sú v celom rozsahu neplatné. O trovách konania rozhodol tak, že žalobcovi priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že vo vzťahu medzi sporovými stranami je aktuálny stav objektívnej právnej neistoty, ktorý je ohrozením právneho postavenia žalobcu, ktoré nie je možné odstrániť iným právnym prostriedkom, preto žalobca má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti predmetných zmlúv.

1.2 Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil, že mestské zastupiteľstvo v Prievidzi uznesením č. 57/05 z 22.02.2005 schválilo zverejnenie výzvy pre potencionálnych investorov - záujemcov o výstavbu bytov na území mesta Prievidza, kde bolo uvedené, že mesto poskytne pozemok pre výstavbu, pričom do ukončenia výstavby resp. kolaudácie bude pozemok majetkom mesta, ktoré pozemok investorovi prenajme za cenu 1,- Sk, zabezpečí vybudovanie inžinierskych sietí po päť domov po dohovore s investorom, zabezpečí vybudovanie prístupových komunikácií, poskytne súčinnosť pri odpredaji bytov, pričom prednostovi mestského úradu bolo uložené zabezpečiť vypracovanie informačného memoranda a textu inzerátu v termíne do 15.03.2005. V uznesení č. 299/05 z 23.08.2005 mestské zastupiteľstvo vzalo na vedomie informáciu o rokovaní so záujemcami o investovanie do výstavby bytov a splnomocnilo primátora mesta ďalej rokovať s investormi vo veci výstavby bytov na území mesta Prievidza. Dňa 02.10.2006 bola medzi spoločnosťou NORT Slovakia, s.r.o. a žalobcom uzavretá zmluva o spolupráci, pričom účelom zmluvy v zmysle článku II bolo zabezpečiť spoluprácu strán pri výstavbe bytov, stavby Bytové domy Prievidza ul. P. J. Šafárika a ul. J. Palárika, ktorej investorom a stavebníkom mala byť spoločnosť NORT Slovakia, s.r.o. Dňa 21.08.2008 uvedené zmluvné strany uzavreli Dodatok č. 1 k Zmluve o spolupráci, kde sa dohodli na 1. etape výstavby v rozsahu 3 x 16 bytových jednotiek. Nájomnou zmluvou č. 08/2008 z 30.05.2008 žalobca ako prenajímateľ prenechal nájomcovi, spoločnosti NORT Slovakia, s.r.o., do nájmu časť pozemku v k. ú. Prievidza, parc. č. XXXX/1

zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 347 m² z celkovej výmery 57 825 m² za účelom výstavby 8 bytových domov. Dňa 09.11.2009 spoločnosť NORT Slovakia, s.r.o. ako postupca, žalovaná ako postupník a Mesto Prievidza uzavreli Zmluvu o postúpení práv a prevzatí záväzkov, ktorou postupca postúpil postupníkovi výstavbu 2. etapy predmetnej stavby s tým, že súhlas Mesta Prievidza s prevzatím záväzkov je daný podpisom tejto zmluvy Mestom Prievidza. Následne dňa 22.11.2010 všetky tri uvedené subjekty uzavreli Zmluvu o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy, ktorej predmetom bolo postúpenie všetkých práv, povinností a záväzkov plynúcich z nájomnej zmluvy z 30.05.2008, ako aj zmena nájomnej zmluvy.

1.3 Súd prvej inštancie právne zdôvodnil rozhodnutie ustanoveniami § 9 ods. 1 písm. a), b), c), § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom do 30.06.2009, § 37 ods. 1, § 39 a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha vždy nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote, pričom v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) citovaného zákona zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä postup prenechávania majetku do užívania. V čase uzatvárania nájomnej zmluvy z 30.05.2008 ako i zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 platili zásady hospodárenia s majetkom mesta, a to interná smernica č. 20, ktorá v bode 3.5.2 ods. 1 stanovovala, že prenájom nehnuteľného mestského majetku upravujú pravidlá pre prenájom majetku mesta fyzickým a právnickým osobám, teda interná smernica č. 26, ktorá bola tiež účinná v čase uzatvárania vyššie uvedených zmlúv. V bode 2.1.1 smernice č. 26 bolo stanovené, že o prenájme a spôsobe prenajmania majetku mesta rozhoduje primátor mesta na základe odporúčenia dislokačnej komisie, ktorá v zmysle bodu 2.2.1 bola len poradným orgánom primátora vo veciach prenájmu mestského majetku. Z uvedeného vyplýva, že Zásady hospodárenia s majetkom mesta (interná smernica č. 20) ani Pravidlá pre prenájom majetku Mesta Prievidza (interná smernica č. 26) výslovne nestanovovali, že prenechávanie nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Prievidza do dlhodobého prenájmu podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.

1.4 Súd prvej inštancie ďalej, poukazujúc na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Sžo 71/2008, uviedol, že v nájomnej zmluve č. 08/2008 z 30.05.2008 išlo o dlhodobý prenájom nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta, a to až do ukončenia výstavby bytových domov bez bližšieho určenia doby výstavby a teda i doby trvania nájmu, za symbolickú cenu 1,- Sk, preto súd prvej inštancie zastáva názor, že pre takýto rozsah nakladania s majetkovými právami mesta, nielen čo do množstva a hodnoty majetku, ale i v súvislosti s tým, že predmetnou zmluvou o nájme sa vlastník absolútne zbavil možnosti akejkoľvek inej dispozície s týmto pozemkom, bolo v zmysle § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí potrebné schválenie mestským zastupiteľstvom ako vrcholným kolektívnym orgánom miestnej samosprávy, ktorý rozhoduje o základných otázkach života mesta, pričom i z výpovede svedka - bývalého primátora Mesta Prievidza G. W. vyplýva, že prenechávanie nehnuteľného majetku do nájmu podliehalo vždy schváleniu mestským zastupiteľstvom. V danom prípade v nájomnej zmluve č. 08/2008 z 30.05.2008 sa v článku II ods. 2 uvádza, že poskytnutie pozemku na výstavbu bytových domov bolo schválené uznesením mestského zastupiteľstva v Prievidzi č. 350/07 z 30.10.2007, avšak uvedeným uznesením mestské zastupiteľstvo schválilo inú lokalitu pre inú spoločnosť. Žalovaná teda neunesla dôkazné bremeno, že by uzavretie nájomnej zmluvy č. 08/2008 z 30.05.2008 za podmienok v nej dojednaných bolo schválené mestským zastupiteľstvom, preto súd prvej inštancie dospel k záveru, že bývalý primátor Mesta Prievidza nakladal s majetkom mesta v rozpore s § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb., a preto je uvedená zmluva v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatná. Keďže je neplatná nájomná zmluva z 30.05.2008, nemohlo dôjsť ani k platnému postúpeniu práv a prevzatí záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a ani k platnému dojednaniu o zmene tejto nájomnej zmluvy zmluvou o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010.

1.5 V tejto súvislosti súd prvej inštancie tiež upozornil na to, že v zmluve o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy, v časti II bod 2 sa uvádza prevzatie výstavby 2. etapy stavby bytových domov, avšak v pôvodnej zmluve o spolupráci z 02.10.2006 sa dohodlo, že na jednotlivé etapy výstavby budú uzatvárané dodatky k tejto zmluve o spolupráci, pričom bol uzavretý len dodatok č. 1 z 21.8.2008, kde sa dohodla 1. etapa výstavby. Medzi žalobcom a spoločnosťou NORT Slovakia, s.r.o. neboli uzavreté žiadne konkrétne podmienky 2. etapy výstavby, v súvislosti s ktorou malo dôjsť v článku VI zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 i k zmene nájomnej zmluvy z 30.05.2008. I keď žalobca svojím podpisom (v zastúpení primátorom mesta) vyslovil súhlas so znením zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov z 09.11.2009 i zmluvy o postúpení práv

a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010, súhlas s uzavretím vyššie uvedených zmlúv bez toho, aby došlo k uzatvoreniu samostatného dodatku k zmluve o spolupráci ohľadom 2. etapy výstavby, nenahrádza platné dojednanie medzi zmluvnými stranami o podmienkach, teda konkrétnych právach a záväzkoch pri výstavbe 2. etapy stavby, preto nemohlo dôjsť ani k platnému postúpeniu práv a prevzatiu záväzkov z pôvodnej nájomnej zmluvy z 30.05.2008 a ani k platnému dojednaniu o zmene nájomnej zmluvy, uvedenému v článku VI zmluvy o postúpení práv a o prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010. S poukazom na uvedené súd prvej inštancie posúdil predmetné zmluvy ako neplatné v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, pretože sú v rozpore aj s § 37 a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a teda neplatné v celom rozsahu, preto súd podanej žalobe v celom rozsahu ako opodstatnenej vyhovel a ďalšie skutočnosti uvádzané žalobcom ako dôvody neplatnosti už neposudzoval.

2. Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie žalovaná. Žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne. Odvolanie zdôvodnila ustanoveniami § 365 ods. 1 písm. g), h) Civilného sporového poriadku. Namietala, že súd dospel k nesprávnemu právnomu záveru, že nájomná zmluva č. 08/2008 z 30.05.2008 a zmluva o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010 sú neplatné. Súd správne zistil, že ani Zásady hospodárenia s majetkom mesta (interná smernica č. 20) ani Pravidlá pre prenájom majetku Mesta Prievidza (interná smernica č. 26) výslovne nestanovovali, že prenechávanie nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Prievidza do dlhodobého prenájmu podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom. Žalovaná nesúhlasí s názorom súdu, že prenechanie nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta do užívania žalovanej je nakladanie s majetkovými právami mesta, ktoré v zmysle § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vždy podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom. V rozsudku Najvyššieho súdu SR zo dňa 16.06.2008 sp. zn. 8Sžo 71/2008, na ktorý poukazuje súd prvej inštancie, ide o zaťaženie majetku mesta vecným bremenom, preto toto rozhodnutie podľa žalovanej nemožno aplikovať na prejednávany prípad. Prenechaním časti pozemku do užívania žalovanej sa v tomto prípade žalobca nezabavil možnosti akejkoľvek inej dispozície s predmetným pozemkom. V tomto prípade išlo o prenechanie časti pozemku investorovi na výstavbu bytových domov, pričom takúto formu spoluúčasti pri výstavbe bytových domov navrhol samotný žalobca. Nájomná zmluva podľa žalovanej nepodliehala schváleniu mestským zastupiteľstvom. Mestské zastupiteľstvo však bolo o celom procese uzatvárania napadnutých zmlúv od samého začiatku podrobne priebežne informované a tento proces schválilo. Uznesením č. 57/05 zo dňa 22.02.2005 mestské zastupiteľstvo schválilo zverejnenie výzvy pre potenciálnych investorov za spoluúčasti Mesta Prievidza vrátane podmienky, že mesto pozemok prenajme investorovi za cenu 1,- Sk. Na zasadnutí mestského zastupiteľstva v Prievidzi dňa 25.10.2005 bolo prijaté uznesenie č. 351/05, ktorým mestské zastupiteľstvo splnomocnilo primátora mesta k uzatvoreniu zmlúv v zmysle informačného memoranda s investori so záujmom o výstavbu, medzi ktorými sa nachádzal aj právny predchodca žalovanej. Odkaz v čl. II ods. 2 nájomnej zmluvy č. 08/2008 na uznesenie mestského zastupiteľstva v Prievidzi č. 350/07 je zrejmom chybou v písaní, správne malo byť v nájomnej zmluve uvedené uznesenie č. 351/05. Pokiaľ ide o druhú etapu výstavby, tá bola medzi zmluvnými stranami dojednaná v zmluve o postúpení práv a prevzatí záväzkov zo dňa 09.11.2009. Žalobca prvýkrát spochybnil platnosť nájomnej zmluvy č. 08/2008 až v júni 2014. Dovtedy neexistovali na strane žalobcu žiadne pochybnosti o platnosti napadnutých zmlúv. Výsluchom svedka G.. U. W., bývalého primátora mesta, bolo preukázané, že znenie napadnutých zmlúv pripravovalo právne oddelenie žalobcu. Ak teda žalobca vyhotovil nájomnú zmluvu, on zodpovedá za to, aby zmluvu podpísala osoba oprávnená a aby prebehol príslušný schvaľovací proces. Ak by žalobca aj pochybil pri uzatváraní a schvaľovaní napadnutých zmlúv, toto pochybenie žalobcu by nebolo možné pričítať v neprospech žalovanej. Napokon žalovaná namietala, že na požadovanom určení neplatnosti napadnutých zmlúv nemá žalobca ani naliehavý právny záujem, keďže bez takého určenia by nebolo právo žalobcu ohrozené a jeho postavenie by bolo rovnako isté a nesporné, ako tomu bolo počas 8 rokov nesporného trvania zmluvného vzťahu. Celé mestské zastupiteľstvo vedelo, že žalovaná realizuje výstavbu bytov, realizáciu prvej etapy nik nespochybnil, Mesto Prievidza vydalo dňa 03.12.2012 záväzné stanovisko, v ktorom vyjadrilo súhlas s vydaním územného rozhodnutia, v zmysle napadnutých zmlúv žalobca po kolaudácii stavby previedol zastavaný pozemok do spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vybudoval inžinierske siete, teda na základe napadnutých zmlúv zmluvné strany plnili dohodnuté povinnosti a úspešne sa zrealizovala prvá etapa projektu výstavby.

3. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovanej uviedol, že prenechanie majetku mesta do užívania formou nájmu bolo takým nakladaním s majetkom mesta, dokonca so záväzkom priviesť

vlastníctvo k predmetu nájmu na tretiu osobu, ktorého platnosť podliehala schváleniu mestským zastupiteľstvom podľa platného zákona o majetku obcí. Rovnako ako pri nájomnej zmluve sa aj pri zmluve o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy vyžadovalo uznesenie mestského zastupiteľstva. Navyiac predmetom postúpenia bolo niečo, čo nebolo medzi mestom a žalovanou dojednané vôbec, ide teda aj o absenciu platného predmetu postúpenia. Žalovaná strana nedodrжала ani termíny výstavby, z čoho vyplývala nutnosť zmeny - predĺženia neprimeranej doby výstavby pri výške nájomného za symbolickú 1 Sk.

4. V priebehu konania, pred vyhlásením rozsudku súdu prvej inštancie, došlo k zmene právnej úpravy sporového konania, keď dňa 01.07.2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), ktorý okrem iného zrušil zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (O.s.p.). V prechodných ustanoveniach (§ 470 ods. 1, ods. 2) CSP stanovil, že ak neustanovuje inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti s tým, že právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. V zmysle tohto ustanovenia postupoval odvolací súd podľa procesných ustanovení CSP.

5. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

6. Súd prvej inštancie ustálil podstatný skutkový stav tak, že Mestské zastupiteľstvo v Prievidzi uznesením č. 57/05 z 22.02.2005 schválilo zverejnenie výzvy pre potencionálnych investorov - záujemcov o výstavbu bytov na území mesta Prievidza, kde bolo okrem iného uvedené, že mesto poskytne pozemok pre výstavbu, ktorý mesto do ukončenia výstavby resp. kolaudácie prenajme investorovi za cenu 1,- Sk. Súčasne bolo v tomto uznesení mestského zastupiteľstva uložené prednostovi mestského úradu zabezpečiť vypracovanie informačného memoranda a textu inzerátu v termíne do 15.03.2005 a návrh predložiť na rokovaní mestskej rady. V uznesení č. 299/05 z 23.08.2005 mestské zastupiteľstvo vzalo na vedomie informáciu o rokovaní so záujemcami o investovanie do výstavby bytov a splnomocnilo primátora mesta ďalej rokovať s investormi vo veci výstavby bytov na území mesta Prievidza. Dňa 02.10.2006 bola medzi spoločnosťou NORT Slovakia, s.r.o. a žalobcom uzavretá zmluva o spolupráci, ktorej účelom bolo zabezpečiť spoluprácu strán pri výstavbe bytov na Ul. P. J. Šafárika a Ul. J. Palárika. Nájomnou zmluvou č. 08/2008 z 30.05.2008 žalobca ako prenajímateľ prenechal nájomcovi, spoločnosti NORT Slovakia, s.r.o., do nájmu časť pozemku v k. ú. Prievidza, parc. č. 5036/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 347 m² na výstavbu 8 bytových domov. Dňa 09.11.2009 spoločnosť NORT Slovakia, s.r.o. ako postupca, žalovaná ako postupník a Mesto Prievidza uzavreli Zmluvu o postúpení práv a prevzatí záväzkov, ktorou postupca postúpil postupníkovi výstavbu 2. etapy predmetnej stavby. Dňa 22.11.2010 všetky tri uvedené subjekty uzavreli Zmluvu o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy, ktorej predmetom bolo postúpenie všetkých práv, povinností a záväzkov plynúcich z nájomnej zmluvy z 30.5.2008, ako aj zmena nájomnej zmluvy. Súd prvej inštancie správne zistil, že Zásady hospodárenia s majetkom mesta (interná smernica č. 20) ani Pravidlá pre prenájom majetku Mesta Prievidza (interná smernica č. 26), ktoré platili v čase uzatvárania nájomnej zmluvy z 30.05.2008, ako i zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy z 22.11.2010, nestanovovali, že prenechanie nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Prievidza do dlhodobého prenájmu podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.

7. Odvolací súd nesúhlasí s právnym názorom súdu prvej inštancie, podľa ktorého napriek tomu, že zásady hospodárenia mesta a ani pravidlá pre prenájom majetku mesta nevyžadovali schvaľovanie prenechania mestských nehnuteľností do dlhodobého prenájmu, išlo o také nakladanie s majetkom mesta, pre ktoré bolo potrebné schválenie mestským zastupiteľstvom. Ustanovenie § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, z ktorého súd prvej inštancie tento záver vyvodil, vyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom pri nakladaní s majetkovými právami „v určenej hodnote“, pričom „určenú hodnotu“ nijako nedefinuje. Toto ustanovenie je však potrebné vykladať v kontexte s ustanovením, ktoré mu predchádza (§ 9 ods. 1 písm. c/), podľa ktorého postup prenechávania majetku do užívania upravujú zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo. Rozhodnutie o hraničnej hodnote nakladania s majetkom obce (mesta) teda zákon ponecháva obecnému (mestskému) zastupiteľstvu, ktoré má túto hodnotu ustanoviť zásadami hospodárenia s majetkom obce (mesta). V predmetnej veci Zásady hospodárenia s majetkom mesta (interná smernica č. 20) vo vzťahu k prenájmu majetku mesta odkazovali na Pravidlá pre prenájom majetku Mesta Prievidza

(internú smernicu č. 26), podľa ktorých o prenájme a spôsobe prenajímania majetku mesta rozhoduje primátor mesta na základe odporúčenia dislokačnej komisie (bod 2.1.1). Ak teda mestské zastupiteľstvo, hoci malo zákonné oprávnenie upraviť hraničnú hodnotu nakladania s majetkom mesta (nad ktorú sa vyžaduje súhlas mestského zastupiteľstva), žiadnu hraničnú hodnotu pre prenájom majetku mesta nestanovilo, znamená to, že pri prenájme majetku mesta sa schválenie mestským zastupiteľstvom nevyžadovalo.

8. Pokiaľ súd prvej inštancie odkazoval aj na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Sžo 71/2008, v uvádzanom rozsudku nebola predmetom konania nájomná zmluva, ale zmluva o zriadení vecného bremena - Najvyšší súd SR posudzoval situáciu, keď v zásadách hospodárenia s majetkom mesta bolo výslovne uvedené, že (nielen predaj, ale aj) prenechanie majetku mesta do užívania iným fyzickým alebo právnickým osobám v hodnote nad 300.000,- Sk musí schváliť mestské zastupiteľstvo, pričom Najvyšší súd SR konštatoval, že predmetnou zmluvou o zriadení vecného bremena sa mala nahradiť zmluva o prevode vlastníctva alebo zmluva o prenechaní majetku mesta. Ak Najvyšší súd SR - s odkazom na § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení - vyslovil, že obecnému zastupiteľstvu je vyhradené schvaľovať najdôležitejšie úkony a túto tzv. vyhradenú pôsobnosť nemôže obecné zastupiteľstvo presunúť na iný orgán, súčasne uviedol, že sa to týka zmluvných prevodov nehnuteľného majetku, medzi ktoré okrem iného patria aj zmluvy o vecnom bremene. K nájomným zmluvám sa Najvyšší súd SR v odkazovanom rozsudku nevyjadril. Podľa názoru odvolacieho súdu, pokiaľ zásady hospodárenia obce, schválené samotným obecným zastupiteľstvom, neustanovujú konkrétnu hranicu nutnosti schválenia nakladania s majetkom obce obecným zastupiteľstvom (a na predmetný skutkový stav nemožno aplikovať ani ustanovenie § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, účinné od 1.7.2009), je v zmysle citovaného rozsudku Najvyššieho súdu SR potrebné individuálne posúdiť, či to-ktoré konkrétne nakladanie s majetkom obce patrí medzi najdôležitejšie úkony, ktoré patria do vyhradenej pôsobnosti obecného zastupiteľstva.

9. V tu preskúmanej veci nešlo o prevod majetku mesta na žalovanú (resp. jej právnu predchodkyňu) a podľa posúdenia odvolacím súdom nešlo ani o také zásadné nakladanie s majetkom mesta, ktoré by (napriek absencii internej úpravy mesta) vyžadovalo schválenie mestským zastupiteľstvom. Z vyššie popísaného skutkového stavu, ako ho ustálil súd prvej inštancie, je zrejmé, že mestské zastupiteľstvo (uznesením č. 57/05 z 22.02.2005) odsúhlasilo všeobecný zámer prenajať investorom pozemky určené na výstavbu bytových domov za nájomné 1,- Sk a poskytnúť aj ďalšiu súčinnosť pri výstavbe. Schválením tohto zámeru vrátane výšky nájomného mestské zastupiteľstvo realizovalo svoju vyhradenú pôsobnosť rozhodovať o najdôležitejších úkonoch a pokiaľ v ďalších krokoch zastupoval mesto už len jeho primátor, nešlo o rozpor so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Ak súd prvej inštancie uviedol, že z výpovede svedka - bývalého primátora mesta Prievidza Ing. W. vyplynulo, že prenechávanie nehnuteľného majetku do nájmu vždy schvaľovalo mestské zastupiteľstvo, odvolací súd k tomu uvádza, že skutočnosť, že to bolo takto zaužívané, neznamena, že to bola zákonná požiadavka resp. že išlo o kompetenciu vyhradenú zákonom alebo internými predpismi mesta mestskému zastupiteľstvu. Okrem toho v preskúmanom prípade nešlo o klasický prípad dlhodobého nájmu pozemku, ale o spoluprácu mesta s investorom, ktorý mal vybudovať v meste bytové domy, pričom je prirodzené, že mesto v snahe získať si ďalších obyvateľov podporilo novú bytovú zástavbu aj takmer bezodplatným prenechaním pozemkov pod stavbou investorovi počas výstavby. Ako však bolo uvedené vyššie, tento zámer mestské zastupiteľstvo schválilo. Ak teraz mesto ako žalobca argumentuje okrem iného aj záväzkom previesť následne tento pozemok na tretie osoby, odvolací súd pripomína, že prevody spoluvlastníckych podielov k pozemkom pod bytovými domami na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov boli súčasťou uvedeného zámeru a napokon tieto prevody takisto schválilo mestské zastupiteľstvo.

10. Napokon pokiaľ žalobca tvrdil, že v prípade zmluvy z 22.11.2010 o postúpení práv a prevzatí záväzkov a o zmene nájomnej zmluvy bolo predmetom postúpenia niečo, čo nebolo medzi žalobcom a žalovanou vôbec dojednané, odvolací súd poukazuje na to, že účastníkom tejto zmluvy bol aj žalobca (Mesto Prievidza) a jej obsahom nebolo len postúpenie práv a prevzatie záväzkov, ale aj zmena nájomnej zmluvy. Touto zmluvou z 22.11.2010 teda došlo k zmene nájomnej zmluvy vzhľadom na 2. etapu výstavby bytových domov. To, že tejto zmluve nepredchádzal osobitný dodatok k Zmluve o spolupráci z 02.10.2006 (teda neboli dohodnuté podrobnosti 2. etapy výstavby), je vo vzťahu k platnosti (takto zmenenej) nájomnej zmluvy a zmluvy o postúpení práv a prevzatí záväzkov irelevantné. Obe zmluvy sú dostatočne určité, keď nájomná zmluva vymedzuje predmet, účel i cenu nájmu a zmluva o postúpení

práv a prevzatí záväzkov jasne vymedzuje predmet postúpenia, postupcu a postupníka a obsahuje aj súhlas žalobcu ako veriteľa a prenajímateľa.

11. K námietke žalovanej, že na požadovanom určení neplatnosti napadnutých zmlúv nemá žalobca naliehavý právny záujem, odvolací súd uvádza, že žaloba bola podaná za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku (O.s.p.), preto naliehavý právny záujem treba posudzovať podľa ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p. Pokiaľ je platnosť zmluvy jednou zo zmluvných strán spochybnená, je daný naliehavý právny záujem na určovacej žalobe vtedy, ak neistotu ohľadom platnosti alebo neplatnosti zmluvy nemožno odstrániť iným typom žaloby (napr. žalobou na plnenie). V tomto prípade je naliehavý právny záujem daný tým, že žalobca spochybňuje platnosť oboch zmlúv, iný typ žaloby v tomto konkrétnom prípade neprichádza do úvahy a odstránenie neistoty o platnosti alebo neplatnosti zmlúv je potrebné, keďže dôsledkom prípadnej neplatnosti napadnutých zmlúv by bolo, že strany by neboli ustanoveniami zmlúv viazané, a teda ich právne postavenie by sa zmenilo.

12. Súd prvej inštancie - vedený právnym názorom, že predmetná nájomná zmluva vyžadovala schválenie mestským zastupiteľstvom - nevykonával ďalšie dokazovanie a nepreskúmaval prípadné ďalšie dôvody neplatnosti oboch zmlúv. Keďže toto dokazovanie by presahovalo rozsah odvolacieho konania, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil (vrátane súvisiaceho výroku o trovách konania) a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Súd prvej inštancie, viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, vykoná ďalšie dokazovanie podľa návrhov strán, posúdi prípadné ďalšie dôvody neplatnosti zmlúv a opätovne vo veci rozhodne, pričom rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

13. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu jednomyseľne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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